REN TE FRITZ ist Inhaberin von „Frau & Geld“ in München und berät Frauen in Finanzangelegenheiten. Hier berichtet Fritz aus ihrer täglichen Praxis

Lohnt sich der Kauf einer *Immobilie* als *Geldanlage*

uliane, heute 41 Jahre alt, hatte als Kind ein Lieblingsspiel: Monopoly. Ihre bevorzugte Straße? Natürlich die Schlossallee, auf der sie nach Möglichkeit Hotels stellte. „Wahrscheinlich sind meine Erfolge bei Monopoly schuld daran, dass ich schon als Kind mit Immobilien als Kapitalanlage liebäugelte“, sagt Juliane.

Lange habe ich der heute erfolgreichen Juristin davon abgeraten, denn der Besitz von sogenanntem Betongold hat seine Tücken: Eine Immobilie ist eine langfristige Investition. Schwer, sie schnell zu Geld zu machen und mit hohen Kosten verbunden. Kann die Wohnung oder das Haus zum Beispiel nicht durchgehend vermietet werden, führt dies in der Regel zu unangenehmen Einnahmeausfällen. Schäden durch Naturkatastrophen oder andere unvorhergesehene Ereignisse können nicht vollständig durch Versicherungen abgedeckt werden. Gesetzesänderungen – ich sage nur Gebäudeenergiegesetz – können aus einer Traumrenditeimmobilie im Handumdrehen einen Albtraum machen. Die positive Wertentwicklung einer Immobilie hängt zudem von der Attraktivität der Nachbarschaft ab. Und auf die hat man wenig Einfluss. Wenn nebenan die malerisch verfallene Jugendstilvilla abgerissen wird und an dieser Stelle plötzlich ein Nachtklub blinkt und die Idylle stört, kann einen das von der begehrten Schlossallee direkt in die billige Badstraße katapultieren. Ich bin allerdings nicht grundsätzlich gegen den Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage, wenn die Bedingungen stimmen. Neulich kam Juliane wieder mal mit einer Kaufoption und diesmal habe ich tatsächlich zugeraten, obwohl die Zinsen für Immobilienkredite stark gestiegen sind. Juliane will eine super sanierte Zweizimmerwohnung in der Nähe der Aachener Altstadt erwerben. Kaufpreis: 450 000 Euro. Julianes Eigenkapital beträgt dank einer Erbschaft und jahrelangen Fondssparens inzwischen 250 000 Euro. Bleiben noch 200 000 Euro, die sie dank des hohen Eigenanteils zu 3,4 Prozent von der Bank leihen kann.

Juliane hat einen festen Job, verdient mittlerweile super und hat bereits die beste aller Mieterinnen: ihre eigene Mutter, die sich die Miete auch leisten kann. „Zum ersten Mal halte ich jetzt die Risiken für sehr überschaubar“, freut sich Juliane. Da kann ich nur gratulieren und gute Nachrichten verkünden: Im Herbst gibt es erstmals eine Monopoly-Städte-Version für Aachen. Das sollte doch ein gutes Omen sein.

To-dos für Vermieterinnen

Finanzielle Rücklagen für Renovierungen und Sanierungen bilden! Die jährliche Eigentümerversammlung, bei der man sich sehen lassen sollte, gibt Anhaltspunkte für die Höhe. Wer den Kontakt mit den Mietern scheut, kann die Hausverwaltung gegen Entgelt damit beauftragen.

IN EINER DER NÄCHSTEN FOLGEN GEHT ES UM D S THEM RENTENLÜCKE

FOTO: T NJ KERNWEISS; ILLUSTR TION: SILKE WERZINGER