

# Die selbst genutzte Immobilie – so gehen Käufer richtig vor

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.  
Eschersheimer Landstraße 61-63, 60322 Frankfurt

TELEFON 069 9055938-0 E-MAIL info@fpsb.de  
FAX 069 9055938-10 WEB www.fpsb.de

*CFP Certification Global Excellence in Financial Planning<sup>®</sup>*

**Frankfurt/Main, 8. April 2016 – Der deutsche Wohnungsmarkt driftet laut einer aktuellen Prognos-Studie immer weiter auseinander. Auf der einen Seite fehlen in den Ballungszentren künftig nahezu eine Millionen Wohnungen, während in strukturschwachen Gegenden hoher Leerstand herrschen wird. „Das muss auch derjenige berücksichtigen, der eine Immobilie oder Wohnung für den Eigenbedarf kauft“, macht Prof. Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland), klar. „Schließlich können die selbst genutzten vier Wände eine wichtige Rolle bei der Altersvorsorge spielen, zum Beispiel wenn jemand diese im Alter verkauft, um zusätzliche Liquidität für den Ruhestand zu haben.“ CERTIFIED FINANCIAL PLANNER<sup>®</sup> (CFP<sup>®</sup>) können bei der Planung eines Immobilienerwerbs unterstützen, sie helfen bei der Suche nach der passenden Finanzierung und raten auch – wenn es angemessen erscheint – bei bestimmten Objekten ab.**

„My home is my castle“, heisst es so schön. Das zumindest gilt international. Traditionell leben die Deutschen lieber zu Miete, als zu kaufen. Dennoch: Der Anteil der Wohneigentümer hierzulande steigt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes. Die Gründe dafür: Noch nie war die Finanzierung des Kaufs von Wohneigentum so günstig wie derzeit.

Wer dem Trend folgen möchte, muss auch bei der selbst genutzten Immobilie genau hinsehen. Denn die Entwicklung am Wohnungsmarkt in Deutschland wird in den kommenden Jahren noch viel weiter auseinanderdriften. Das ist das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsunternehmens Prognos. Demnach werden bis 2030 bei gleich bleibender Bautätigkeit in den zehn beliebtesten Regionen Deutschlands, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren, insgesamt bis zu 940.000 Wohnungen fehlen. Entsprechend, so die Schlussfolgerung der Studie, werden dort die Preise weiter anziehen. Dagegen drohe in strukturschwachen Gebieten ein massiver Leerstand. Und bis 2045 werde sich die Spaltung des Wohnungsmarktes noch weiter zuspitzen. In rund 53 Prozent der Regionen hierzulande wird dann das Wohnungsangebot die Nachfrage deutlich übersteigen. Einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird es nur noch in jeder zehnten Region geben.

Wer die eigene Wohnung oder das eigene Haus im Blick hat, muss sich also zunächst ein paar Gedanken machen. Zuallererst betrifft dies die Finanzierung. Dabei kann es helfen, die Höhe der bisherigen Mietzahlung als Maßstab zu nehmen.



„Denn beim Erwerb von Wohneigentum zur Eigennutzung handelt es sich um eine spezielle Form des Konsums. Wenn die Miete bislang ohne größere Schwierigkeiten in jeder Lebensphase gezahlt werden konnte, dann ist das eine sehr gute Indikation für die finanzielle Belastbarkeit durch die Finanzierung. Es ist schließlich egal, ob jemand bis an sein Lebensende Miete zahlt oder eine Immobilie abzahlt. Irgendwo muss eine Familie ja wohnen“, erklärt der FPSB-Vorstand.

CFP®-Zertifikatsträger helfen den Kunden bei der richtigen Strukturierung ihrer Finanzierung. Sie unterstützen ihre Kunden bei dem Aufbau des notwendigen Eigenkapitals und stellen dar, welche finanziellen Zusatzlasten durch Zinszahlungen auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden müssen.

Zudem vergleichen Sie insgesamt den Kauf einer Immobilie mit der Miete eines gleichwertigen Objektes. Ergänzend dazu schätzen CFP®-Zertifikatsträger den laufenden Liquiditätsbedarf im Rentenbezug ab, denn was nützt ein schuldenfreies Eigenheim, wenn dann Liquiditätslücken zur Deckung der Basislebenshaltungskosten existieren. Schließlich helfen CFP®-Zertifikatsträger, den häufig emotional getriebenen Wunsch nach einer Immobilie mit den Liquiditätserfordernissen im Alter zu verbinden.

Dennoch ist es ratsam, dabei auch in die Zukunft zu blicken. „Schließlich kann die finanzielle Belastung bei steigenden Zinsen, anders als bei der Miete, plötzlich stark zunehmen“, warnt Prof. Tilmes, der zugleich wissenschaftlicher Leiter des PFI Private Finance Institute der EBS Business School in Oestrich-Winkel, ist. Aus diesem Grund kann es Sinn machen, sich Unterstützung von Finanzplanern, wie den CFP®-Zertifikatsträgern, zu holen. Sie können mit Hilfe von entsprechenden Analysetools die Auswirkungen von steigenden Zinsen, aber auch von Veränderungen im persönlichen Bereich des Immobilienkäufers, wie Jobverlust oder Scheidung, durchrechnen.

### **Ballungszentren wenn möglich bevorzugen**

Wer dann die Chance hat, sollte Ballungszentren bevorzugen. „Möglicherweise soll die selbst genutzte Immobilie als Altersvorsorge dienen, um diese später zu verkaufen und um Liquidität für den Ruhestand zu haben“, so Prof. Tilmes. „Die Chance dazu besteht am ehesten in den großen Städten, da dort in den kommenden Jahren mit hohem Zuzug zu rechnen ist und vor allem dort deshalb die Preise langfristig steigen und die Immobilie im Wert zulegen kann. Allerdings besteht in den beliebtesten Wohngebieten auch die Gefahr, einen zu hohen Preis zu zahlen. Und dann wird diese Rechnung unter Umständen nicht aufgehen.“

Auch beim Erwerb einer Immobilie für den Eigenbedarf lauern also zahlreiche Fallstricke. Es empfiehlt sich deshalb, einen CFP®-Zertifikatsträger hinzuzuziehen. Er kann dabei helfen, den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses in der langfristigen Finanz- und damit auch Lebensplanung zu berücksichtigen.



## Über den FPSB Deutschland e.V.

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main ist seit 1997 Mitglied im internationalen Netzwerk des FPSB Financial Planning Standards Board Ltd., dem weltweiten Zusammenschluss aller nationalen CFP-Organisationen mit rund 162.000 CERTIFIED FINANCIAL PLANNER (CFP®-Zertifikatsträger) in 26 Ländern. Nach dem Zusammenschluss mit der European Financial Planning Association Deutschland (EFPA Deutschland) e. V. sind über 2.000 Zertifikatsträger als CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® (CFP®-Zertifikatsträger), European Financial Advisor (EFA) und Certified Foundation and Estate Planner (CFEP) aktiv.

Die CFP®-Zertifikatsträger zählen in Deutschland mit ihrem umfassenden und ständig aktualisierten Fachwissen zur Elite in der Finanzdienstleistungsbranche. Sie sind im Durchschnitt knapp 45 Jahre alt. Knapp 20 Prozent der CFP®- und CFEP®-Zertifikatsträger sind weiblichen Geschlechts. Rund 60 Prozent der Zertifikatsträger sind als Finanz- und Nachlassplaner bei Banken tätig, die restlichen 40 Prozent sind freie Berater.

Der FPSB steht weltweit für den höchsten Standard in der Finanzberatung und Finanzplanung. Erklärtes Ziel ist die Etablierung und Sicherstellung der Beratungsqualität auf hohem Niveau mittels national und international anerkannter Zertifizierungsstandards zum Nutzen der Verbraucher. Diese Standards werden durch die Akkreditierung von Qualifizierungsprogrammen sowie durch die Lizenzierung von Finanzberatern, die die akkreditierten Weiterbildungsprogramme und entsprechende Prüfungen erfolgreich absolviert haben, sichergestellt. Außerdem bietet der FPSB Deutschland den European Financial Advisor (EFA) als europaweit normierte Zertifizierung neben dem weltweit anerkannten CFP®-Zertifikat an.

Darüber hinaus hat der FPSB Deutschland als Prüf- und Begutachtungsstelle für DIN CERTCO und Austrian Standards Plus 1.471 Personen nach DIN ISO 22222 (Privater Finanzplaner) zertifiziert.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.fpsb.de](http://www.fpsb.de)

### Kontakt Presse:

iris albrecht **finanzkommunikation GmbH**

Ansprechpartner: Iris Albrecht

Feldmannstraße 121

66119 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 410 98 06 10

Fax: 0681 – 410 98 06 19

Email: [presse@fpsb.de](mailto:presse@fpsb.de)

[www.irisalbrecht.com](http://www.irisalbrecht.com)