

„Ich wohne zur Miete und kaufe lieber vermietete Immobilien“ – Im Gespräch mit Tommy Primorac

Viele stellen sich die Frage, ob passives Vermögen eher durch Immobilien oder durch Aktien erreicht werden kann. Was spricht deiner Meinung nach für Immobilien?

Ein passives Vermögen oder der Aufbau eines passives Vermögens geht mit Aktien und Immobilien. Natürlich ist der Aktienbereich deutlich passiver wie der Immobilienbereich. Warum? Immobilien verpflichten d.h. konkret es leben Menschen drin. Mieter haben hin und wieder Fragen oder konkrete Anliegen an den Vermieter. Der große Vorteil: Bei Immobilien gegenüber Aktien ist die Eigenkapitalrendite, denn du kannst 100.000 Euro Immobilie mit 10.000 Euro Eigenkapital hebeln, das bei Aktien so nicht funktioniert.

Heutzutage ist für viele jüngere Menschen ein selbstfinanziertes Eigenheim kaum mehr zu erreichen. Was sind deine Tipps, um es doch zu schaffen?

Um heutzutage sich ein Eigenheim anschaffen zu können, bedarf es als junger Mensch viel mehr Eigenkapital als bevor der Zinswende, denn die Zinsen haben sich in den vergangenen zwei Jahren vervierfacht. D.h. dementsprechend hat sich die monatliche Rate mindestens verdoppelt und somit bedarf es auch mehr Eigenkapital. Um die monatliche Belastung zu drücken, bedeutet im Umkehrschluss du musst heute mehr Geld zur Verfügung haben um dir ein Eigenheim leisten zu können.

Die Preise für Immobilien, v.a. in Ballungszentren, steigen immer weiter an. Droht eine Blasenbildung auf dem

Immobilienmarkt?

Die Preise für Immobilien selbst in Ballungszentren gehen aktuell nach unten und da sprechen wir von Preisreduktion gegenüber dem Ursprungspreis von 10-40 %, ohne dass du aktiv den Verkäufer runterhandeln musst aufgrund der aktuellen Lage. Der Grund: Viele Verkäufer können ihre Immobilie aktuell nicht verkaufen.

Was muss deiner Meinung nach politisch passieren, dass mehr Wohnraum in deutschen Großstädten geschaffen wird?

Politisch müssen die gesetzten Ziele von über 400.000 Wohnungen jährlich erfüllt werden. Und ungenutzte Gewerbeflächen sollten schnell zu Wohnflächen umgenutzt werden, um auch hier weiteren Wohnraum zu schaffen. Ansonsten sehe ich hier langfristig große Probleme, da die Zuwanderung in Deutschland enorm ist.

Oftmals ist die Relation vom Kaufpreis einer Immobilie und die zu erwartenden Mieteinnahmen nicht mehr in einem sinnvollen Verhältnis. Wann lohnt sich überhaupt noch der Kauf?

Der Preis einer vermieteten Immobilie als Kapitalanlage lohnt sich dann, wenn die Mietrendite mindestens 5 Prozent, eher sogar tendenziell 6 Prozent beträgt, damit die monatliche Belastung mit den Mieteinnahmen getragen wird. Denn neben der Kreditrate kommen auch Nebenkosten auf den Käufer zu und die müssen noch zusätzlich getragen werden zur monatlichen Belastung.

Wie viel Eigenkapital empfehlst du für den Kauf einer Wohnung? Beispielsweise bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro?

Bei einer Immobilie von 500.000 Euro Kaufpreis empfehle ich ganz klar mindestens 10 Prozent Eigenkapital mit einzubringen in die Finanzierung. Das heißt konkret 50.000 Euro. Und noch die Kaufnebenkosten, die bei einer Immobilie anfallen. Das

sind je nach Bundesland zwischen 5-7 Prozent.

Lieber zur Miete wohnen und das gesparte Geld anderweitig investieren? Oder doch das Geld in eine selbstgenutzte Immobilie stecken. Was ist deine Meinung dazu?

Ich selbst wohne lieber zur Miete und nutze das Kapital, um vermietete Immobilien als Kapitalanlage zu kaufen. Der Hintergrund: Da ich mit einem selbst genutztem Eigenheim null steuerliche Vorteile besitze, muss ich die volle Belastung selber tragen.

Wie sieht dein persönliches Immobilienportfolio aus?

Mein persönliches Immobilienportfolio besteht aktuell aus drei Mehrfamilienhäusern und sieben Wohneinheiten in Baden-Württemberg.