

Das Erste[®]

Immobilien günstig erwerben

Hans Pfeifer



IN ZUSAMMENARBEIT MIT
ARD RATGEBER GELD

Haufe



Inhalt

Vorwort	7
Einführung	9
Grundsatzfrage: Können wir uns ein Haus leisten?	11
Mieter oder Hauseigentümer?	11
Jeder muss im Alter wohnen!	13
Kassensturz: Wie viel Haus können wir uns leisten?	15
Grundregeln für eine tragbare Baufinanzierung	16
Tragbare und untragbare monatliche Belastung	19
Zeitfrage: Ist die Situation günstig für Wohneigentum?	21
Auswirkungen der Finanzkrise	22
Wie Banken jetzt denken und handeln	23
Zinsen und Inflation	24
Preisfrage: Welche Immobilie soll es sein?	25
Der Einfluss der Regionen auf den Preis	25
Neubau- oder Gebrauchtimmobilien	27
Eigenheim, Reihenhaus, Eigentum auf der Etage	30
Architektenhaus oder Fertighaus	33
Das Grundstück genau prüfen	35
Erbpacht statt Grundstückskauf	40
Immobilien suchen und finden	43
Zehn Wege zum Immobilienkauf	44
Alte Häuser sicher prüfen	54
Eigentumswohnungen beurteilen	62

Geldfrage: Wie kommen wir zum nötigen Eigenkapital? 67

Warum Eigenkapital so wichtig ist	67
Sparen für das Eigenkapital	69
Eigenleistungen als Eigenkapitalersatz	75

Verfahrensfrage: Wie finanzieren wir günstig? 79

Baudarlehen von der Bank	79
Bauspardarlehen	86
Wohn-Riester-Darlehen	88
Förderdarlehen	92
Wie die Finanzierung am billigsten wird	94
Filiale, Internet, Discountbroker	96
So sichern sich Kreditantragsteller eine gute Beratung	98
So bleiben Kreditnehmer flexibel	99
Die Nebenkosten im Griff behalten	100
Darlehensverlängerung und Umschuldung	101

Vertrauensfrage: Wie die Immobilie richtig absichern? 105

Versicherungen für Bauherren	105
Das Haus richtig versichern	124
Die Gebäudeversicherung	130

Zukunftsfrage: Wie den Wert der Immobilie erhalten? 147

Die Lebenserwartung von Baumaterialien und Bauteilen	147
Was Instandhaltungsinvestitionen kosten	149
Sparen durch energetische Sanierung	150
Modernisierungen sicher finanzieren	157
Das Haus energiesparend bewohnen	160

Gewissensfrage: Was tun, wenn es finanziell eng wird? 163

Was tun, wenn die Schulden zu sehr drücken?	163
Was tun bei Scheidung?	168
Wohn-Riester: Förderverlust vermeiden!	169
Erbimmobilien halten	171
Wenn das Haus zum Denkmal wird	175
Das Haus an die Kinder übertragen	177
Die Immobilie wieder zu Geld machen	179

Glossar 181

**Nützliche Adressen rund um die sichere
Baufinanzierung 185**

Stichwortverzeichnis 190

Zeitfrage: Ist die Situation günstig für Wohneigentum?

Auf diese Frage gibt es nur ein klares „Ja“ zur Antwort. Nach wie vor besteht in Deutschland ein sehr günstiges Klima für Wohneigentum. Das hat folgende Gründe:

- **Kaufpreise:** Mit Ausnahme der Ballungsgebiete im Süden und Südwesten Deutschlands gibt es in allen Regionen Deutschlands preiswerte Angebote an Bauland, Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen. Besonders günstig sind gebrauchte Objekte (Näheres zu Preisen und Regionen auf Seite 25 ff.).
- **Baukosten:** Die Zeiten, da Deutschlands Eigenheime zu den teuersten Europas gehörten, sind lange vorbei. In den vergangenen Jahren haben sich die Baupreise kaum erhöht, gleichzeitig hat der Trend zum kostengünstigen Bauen an Boden gewonnen. In fast allen Regionen Deutschlands besteht die Möglichkeit, Einfamilienhäuser zu Bauwerkskosten von rund 1.000 Euro pro Quadratmeter errichten zu lassen.
- **Finanzierbarkeit:** Die eigenen vier Wände lassen sich heute viel leichter finanzieren als noch Mitte der neunziger Jahre. Aktuell müssen Baufinanzierer in Westdeutschland rund 18 Prozent des Einkommens für ihr Wohneigentum aufwenden, in Ostdeutschland sind es im Durchschnitt 15 Prozent. Zum Vergleich: 1996 gingen noch 34 bzw. 32 Prozent der Haushaltseinkommen von Bauherren und Käufern für die Finanzierung drauf.
- **Zinsen:** Nach wie vor besteht ein günstiges Zinsniveau. Der langjährige Durchschnitt der Effektivzinsen für zehnjährige Darlehen liegt bei gut acht Prozent, aktuell kosten Darlehen weniger als fünf Prozent.
- **Nachfrage:** Alle Wohnungsbauexperten sind sich einig: In den kommenden Jahren wird die Nachfrage nach Wohnungen allgemein sowie nach Wohneigentum im Besonderen steigen und sich die Mieten in den vielen Regionen Deutschlands verteuern. Dafür gibt es mehrere Ursachen: Der Wohnungsneubau bleibt bereits seit vielen Jahren deut-

lich hinter dem Bedarf zurück, trotz sinkender Bevölkerungszahl wird die Anzahl der Haushalte weiter wachsen und der Wohnflächenverbrauch der Bevölkerung wird steigen. Wer jetzt Wohneigentum erwirbt, entgeht kommenden Preissteigerungen.

- **Förderung:** Der Staat fördert die Bildung von Wohneigentum in vielfältiger Weise: Wohnungsbauprämie fürs Bausparen, Wohn-Riester, Fördermittel des Bundes (zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW) sowie der Bundesländer.

Auswirkungen der Finanzkrise

Die Finanzkrise hatte ihren Ausgangspunkt in einer Immobilienkrise in den USA. In den Jahren vor 2007 hatten amerikanische Banken in großem Umfang Kredite an Hauskäufer gewährt, die sich Immobilien eigentlich gar nicht leisten konnten. Zusätzlich lockten sie mit sehr günstigen Zinsen und tilgungsfreien Jahren zu Beginn der Finanzierung. Das trieb die Nachfrage und die Preise in die Höhe. Als die Zinsen stiegen, konnten die klammen Schuldner ihre Kredite nicht mehr bezahlen, die Blase platzte. Die Hauspreise stürzten auf breiter Front in die Tiefe, Millionen von Hausbesitzern verloren ihr Eigentum und saßen plötzlich auf riesigen Schuldenbergen.

Auf die bange Frage, ob das auch in Deutschland passieren kann, gibt es nur ein klares „Nein“ zur Antwort. Denn die Baufinanzierungskultur in Deutschland ist eine völlig andere als in den USA oder auch in Großbritannien. Deutsche Baufinanzierer haben es deutlich schwerer als ihre Kollegen in Übersee, Kredite von den Banken zu bekommen. Dafür leben sie aber weitaus sicherer. Das hat folgende Gründe:

- **Bonitätsprüfungen:** Deutsche Banken prüfen die Kreditwürdigkeit jedes Antragstellers. Wer kein ausreichendes Einkommen hat, bekommt auch keinen Kredit.
- **Objektbewertung:** Die Banken prüfen die Objekte und nehmen vom angemessenen Bau- oder Kaufpreis Sicherheitsabschläge vor.

- **Eigenkapital:** Deutsche Bauherren müssen Eigenkapital mitbringen, bevor eine Bank finanziert. Als Untergrenze gelten 20 Prozent des Bau- oder Kaufpreises.
- **Beleihungsgrenzen:** Die Banken staffeln ihre Konditionen nach den Sicherheiten. Für erstrangige Darlehen bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes sind die Zinsen am niedrigsten, bei Finanzierungen bis zu 80 Prozent gelten Zinsaufschläge, darüber hinaus – wenn eine Bank überhaupt bereit ist, mehr als 80 Prozent des Beleihungswertes zu finanzieren – wird es noch teurer.
- **Zinsbindung:** In Deutschland sind Darlehen mit variablen Zinsen, die sich ständig dem Marktzins anpassen, die Ausnahme. Die Regel sind Darlehen mit Laufzeiten von fünf, zehn, 15, 20 oder noch mehr Jahren. Die bei Vertragsabschluss vereinbarten Zinsen sind fest bis zum Ende der Laufzeit, sodass Baufinanzierer auch bei zwischenzeitlich steigenden Marktzinsen nicht überfordert werden.

Dieses sehr restriktive deutsche Finanzierungssystem – insbesondere die Eigenkapitalanforderungen – stellt für viele Haushalte eine Hürde beim Wohneigentumserwerb dar. Es führt vor allem dazu, dass man in Deutschland erst sparen muss, bevor man eine Immobilie bauen oder kaufen kann. Damit unterscheidet sich Deutschland wesentlich von Märkten, in denen das umgekehrte Verfahren üblich ist: Erst kaufen und verschulden und dann (nachträglich) sparen. Die Finanzkrise hat bewiesen, dass das deutsche Finanzierungssystem deutlich sicherer ist und Hauskäufer vor dem Ruin bewahrt.

Wie Banken jetzt denken und handeln

Natürlich sind auch deutsche Banken von der Finanzkrise betroffen. Allerdings nicht, weil sie klammen deutschen Bauherren zu windigen Konditionen überteuerte Immobilien finanziert hätten, sondern weil sie leichtfertig mit den Finanzprodukten aus den USA, die überwiegend faule Kredite enthalten, gezockt haben.

Diese „verseuchten“ Papiere belasten immer noch ihre Bücher. Das hat dazu geführt, dass sich die Banken gegenseitig nicht mehr trauen: Sie geben sich untereinander keinen Kredit. Also musste der Staat einspringen und die Finanzmärkte mit Geld versorgen. Die Zentralbanken der Industriestaaten haben riesige Summen auf den Markt geworfen, in der Hoffnung, dass der Geldkreislauf wieder in Gang kommt.

Die Banken benötigen das billige Geld aber erst einmal selbst, um sich zu sanieren. Das hat Auswirkungen auf deutsche Baufinanzierer:

- **Zinsen:** Baugeld ist zwar billig, dennoch geben die Banken die Leitzinssenkungen nicht in vollem Umfang an die Baufinanzierer weiter. Auf weitere Zinssenkungen sollte niemand hoffen.
- **Beleihungsgrenzen:** Die Banken werden vorsichtiger. Sie geben immer öfter nur noch Kredit bis zur Grenze von 70 Prozent des Bau- oder Kaufpreises. Bauherren müssen sich darauf einstellen, dass sie eher 30 statt wie bisher 20 Prozent Eigenkapital mitbringen müssen.
- **Bonitätsprüfungen:** Viel mehr als bisher prüfen die Banken die Kreditwürdigkeit der Kunden und legen die Konditionen in Abhängigkeit davon fest. Zinsangaben aus der Werbung besagen kaum noch etwas, entscheidend ist das konkrete Angebot für den individuellen Kunden.

Zinsen und Inflation

Natürlich kann niemand in die Zukunft blicken. Dennoch kann man mit einiger Sicherheit damit rechnen, dass die Baugeldzinsen in fünf oder zehn Jahren höher sein werden als sie gegenwärtig sind. Das hat Konsequenzen für all jene, die jetzt bauen oder kaufen möchten und dafür Kredit brauchen. Sie müssen gegen künftig Zinserhöhungen vorbauen (Näheres siehe Seite 101 f.).

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass die Zentralbanken riesige Kapitalsummen in die Märkte gepumpt haben, damit der Geldkreislauf wieder in Gang kommt. Das erhöht die Gefahr der Inflation. Mit einer Immobilie sind Sparer in einem solchen Umfeld auf der sicheren Seite.

Preisfrage: Welche Immobilie soll es sein?

Der typische Immobilienerwerber im Westen Deutschlands ist 40 Jahre alt und kauft ein Haus mit 137 Quadratmetern Wohnfläche, das 198.000 Euro kostet. Der Durchschnitts-Erwerber im Osten ist 42 Jahre alt, kauft ein Haus mit 131 Quadratmetern Wohnfläche und bezahlt dafür 161.000 Euro. Diese Zahlen sind statistische Durchschnittswerte und werden bei Familien in München, Frankfurt/Main oder Stuttgart nur ein gequältes Lächeln hervorrufen, nach dem Motto: „Schön wär’s“. Denn dort gelten 730.000 Euro (München), 470.000 Euro (Frankfurt/Main) oder 450.000 Euro (Stuttgart) als typische Preise für frei stehende Einfamilienhäuser im Bestand.

Bereits seit mehreren Jahren ist der Trend feststellbar, dass sich die Immobilienmärkte immer stärker differenzieren. Die Preise für vergleichbare Objekte im Norden, Osten, Süden oder Westen Deutschlands unterscheiden sich stark und diese Unterschiede nehmen zu. Je höher der Wohlstand einer Region, umso teurer die Häuser. Am niedrigsten sind die Preise in den ostdeutschen Bundesländern. Bei einer „Fahrt“ durch Deutschland entgegen dem Urzeigersinn steigen sie ausgehend von Ostdeutschland über Norddeutschland und Westdeutschland bis in den Süden immer mehr an. Auch innerhalb der Regionen gibt es starke Preisunterschiede. Generell ist es in Großstädten teurer als in Kleinstädten und dort wiederum teurer als auf dem Land. Außerdem gibt es regionale Besonderheiten. So sind beispielsweise Häuser im idyllischen Heidelberg deutlich teurer als im benachbarten Ludwigshafen, kosten Eigenheime im Speckgürtel von Berlin deutlich mehr als im Osten Brandenburgs.

Der Einfluss der Regionen auf den Preis

Aussuchen können sich Hausinteressenten in der Regel nicht, wo sie bauen oder kaufen wollen. Denn meist entscheidet der Beruf über den Wohnort. Allenfalls bestehen Differenzen zwischen Stadtlagen, Stadtrandlage und Umlandlagen.

Stichwortverzeichnis

- Allgefahrendeckung 114, 117
Annuität/Annuitätendarlehen 79
Anschaffungskosten 176
Anschlussfinanzierung 101
Arbeitnehmersparzulage 70
Auswahlpflicht 110
- Bankdarlehen 79
Bankgebühren 16, 67
Banksparen 74
Bankfertigstellungs-
 Garantieversicherung 119
Bauleistungsversicherung 113
Bauherrenhaftung 109
Bauherren-Haftpflicht-
 versicherung 111
Baukosten 21
Bausparen 22, 69, 86, 98, 158
Bauspardarlehen 86
Bauträger 34, 43, 48
Bearbeitungsgebühren 99
Beleihungsgrenze 23, 24, 94
Beleihungswert 67
Bereitstellungszinsen 99, 92
Berufsunfähigkeits-
 Zusatzversicherung 106
Bestandsimmobilien 28
Besteuerung, nachgelagerte 90
Biomasseheizung 156
Bindungsfrist 98, 100
Blockheizwerke 156
Bonitätsprüfung 22, 24, 96
- Courtage (Makler) 47, 67
- Darlehenskosten 80, 84
Denkmalschutz 175
Dienstbarkeiten 38, 39
Discount-Broker 96
- Effektivzins 80, 88, 98, 99
Eigenleistungen 16, 75, 77
Eigenkapital 23, 67, 68, 97
Eigentümersammlung 64, 65
Eigentumswohnung 32, 62
Elementarschaden-
 versicherung 141
Endfällige Darlehen 88
Energieausweis 61
Energie-Einsparverordnung 151
Erbbaurecht/Erbpacht 39
Erbschaftsteuer 43, 173
Erdwärme 155
Erhaltungsaufwand 176
Erstrangdarlehen 94
- Fertighaus 34
Fertigstellungstermin 123
Feuerversicherung 131
Feuerrohbauversicherung 118
Förderdarlehen 92, 98
Forward-Darlehen 102
- Gebäudeversicherung 130
Gemeinschaftseigentum 62, 64
Gemeinschaftsordnung 65
Gewässerschaden-Haftpflicht-
 versicherung 128
Glasversicherung 142
Gleitzins 85
Grundbuch 39

- Grunderwerbsteuer 16, 100
Grundpfandrecht 39
Grundschulddarlehen 79
Grundschuldeintragung 16, 100
Guthabenverzinsung 86
- Haftpflichtversicherung,
 private 125
Hausgeld 66
Haus- und Grundbesitzer-
 haftpflicht 129
Hausordnung 65
Herstellungskosten 176
Hypothekendarlehen 79, 101
- Instandhaltungskosten 149
Investmentsparen 74
- Kaufpreis 21
Kleindarlehenszuschlag 158
Klimaprämie 155
Konstantdarlehen 88
Kreditanstalt für Wiederaufbau
 (KfW) 22, 92, 159
Kreditrahmen 19
Kreditverkauf 103
- Lastenzuschuss 165
Laufzeit 98
Leitungswasserversicherung 134
- Makler 43, 46
Maklercourtage/Makler-
 gebühren 16, 100
Mischzins 94
Modernisierungsdarlehen 159
Muskelhypothek 75
- Nachrangdarlehen 95
Neuwert 137
Nießbrauch/Nießbrauchs-
 recht 40, 178
Nominalzins 19, 80
Nebenkosten 16, 50, 99, 100
Nebenkostenabrechnung 65
Notargebühren 16, 67, 100
- Objektbewertung 22
Organisations- und Über-
 wachungspflicht 110
- Pflichtanteilsansprüche 172
Photovoltaik-Anlagen 155
- Rangverzicht 87
Restschulden 84, 99, 101
Restschuldversicherung 106
Reverse Mortgage 179
Riester-Förderung 72, 89
Risikolebensversicherung 106
Rückwärtshypothek 179
- Sanierung, energetische 150, 153
Schätzgebühren 16, 99
Sicherungsabrede 104
Solaranlagen 155
Sondereigentum 62, 63
Sondertilgung 99
Sturmversicherung 133
- Teilungserklärung 65
Tilgung/Tilgungsdauer 79, 84
Tilgungsaussetzungsdarlehen 88
- Überzahlung 120
Umkehrhypothek 179
Unterversicherung 139

- Verkehrswert 52
- Verkehrssicherungspflicht 110
- Versicherungssparen 74
- Versteigerung 52
- Verteilungstermin 54
- Vollfinanzierung 68
- Volltilgerdarlehen 85
- Vorfälligkeitsentschädigung 107
- Vorfälligkeitschutz 107

- Wärmepumpen/Wärmerück-
gewinnung 156
- Wertentwicklung 26
- Wohn-Förderkonto 90

- Wohnrecht 178
- Wohn-Riester 22, 71, 88, 103,
169
- Wohnungsbauprämie 22, 70

- Zahlungsplan 99
- Zahlungsschwierigkeiten 163
- Zeitwert 137
- Zinsbindung 23, 80, 99
- Zinskappung 85
- Zuteilung 86
- Zwangsversteigerung 52, 54, 104
- Zweitrangdarlehen 94