

Stiftung  
Warentest

Finanztest



# Immobilien als Altersvorsorge und Kapitalanlage

Mit vielen  
Rechen-  
beispielen



# Wie viel Geld braucht man für den Hauskauf?

---

*Diese häufig gestellte Frage fällt je nach Region komplett unterschiedlich aus. Manchmal reicht mit Glück schon eine fünfstellige Summe, um ein komplettes Einfamilienhaus zu erwerben.*

**In München dagegen** wird es für Käufer selbst mit einer Million Euro langsam knapp. Dort legt man selbst für mittelgroße Etagenwohnungen inzwischen deutlich mehr als eine halbe Million Euro hin. Im Durchschnitt geben deutsche Hauskäufer derzeit rund 330 000 Euro für eine Immobilie aus, Frankfurter 400 000, Münchner eher 500 000 Euro. Für Dreiviertel aller Suchenden ist aber bei 400 000 Euro die absolute Schmerzgrenze dessen erreicht, was sie auszugeben gewillt sind, so sagen sie in Umfragen selbst. Wie hoch das Darlehen ist, das die Käufer dafür aufnehmen, ist wegen der großen Hauspreisspanne von Region zu Region unterschiedlich und natürlich abhängig davon, wie viel Eigenkapital die Käufer mitbringen. Im Schnitt nehmen Hauskäufer in Thüringen aber rund 240 000 Euro Kredit auf, bayerische Hauskäufer etwa 375 000 Euro.

Doch statt sich zu fragen, was die anderen machen, sollte man die Frage genau andersherum angehen: Wie viel Geld habe ich eigentlich für einen Immobilienkauf zur Verfügung – und was bekomme ich dafür? Das sollte sich jeder Käufer zu allererst fragen. Und es lässt sich auch ganz gut mit einer Faustformel beantworten:

Nehmen Sie den Betrag, den Sie bisher monatlich an Kaltmiete zahlen. Falls Sie sehr wenig Miete zahlen oder jeden Monat noch regelmäßig Geld übrig haben, legen Sie den Betrag, den Sie sich problemlos von Ihrem Einkommen zusätzlich leisten könnten, obendrauf. Der Gesamtbetrag sollte allerdings 30 Prozent (in Großstädten sind es eher 35 Prozent) Ihres verfügbaren Monatseinkommens nicht überschreiten. Das ist Ihre realistische Wunschmonatsrate. Es sollte aber noch genug Geld übrig bleiben, um Rücklagen für mögliche Reparaturen zu bilden oder um das Hausgeld für die Eigentumswohnung aufzubringen.

## **Rechnen Sie jetzt:**

(Kaltmiete + monatlicher Überschuss) x 12 Monate x 20 Jahre

**= Ihre maximale Kreditsumme**

Bei 1 000 Euro jetziger Monatsmiete (ohne weitere Sparmöglichkeiten) ergibt das rund 240 000 Euro, bei 800 Euro Miete rund 200 000 Euro, die Sie dann über 20 Jahre abbezahlen müssen. Wenn Sie bei gleicher Monatsrate schneller schuldenfrei sein wollen, verringert sich die maximale Kreditsumme entsprechend.

Rechnen Sie jetzt Ihr Erspartes hinzu, das Sie als Eigenkapital aufbringen können. Bei 50 000 Euro Kapital können Sie sich also ein Eigenheim für 250 000 bis 290 000 Euro leisten. Grob gesehen.

Das ist allerdings nicht der reine Objektprice, sondern der Kaufpreis inklusive Nebenkosten, die bei einem 300 000-Euro-Haus rund 30 000 Euro ausmachen. Auf den Internetseiten von Baufinanzierern können Sie diese Rechnung noch verfeinern und weitere Details einfließen lassen. Dort können Sie oft auch bereits erkennen, zu welchem Zinssatz Sie bei diesen Daten einen Kredit bekämen und wie lange Sie ihn abzahlen würden.

---

**30**

---

## Sekunden

---

## Fakten

---

**336 000**

Euro nehmen deutsche Bauherren derzeit im Durchschnitt für den Hausbau auf. Das ist die reine Kreditsumme beim Bau.  
Vor zehn Jahren waren es noch rund

**100 000**

Euro weniger.

**278 000**

Euro sind der Durchschnittskredit bei Hauskäufern und

**200 000**

Euro reichen den meisten Eigentumswohnungskäufern als Finanzierung aus.

Quelle: Dr. Klein Trendindikator für Baufinanzierung

Vorsicht aber bei den ersten Berechnungen, selbst wenn sie von Banken stammen und beim ersten Beratungstermin entstanden sind: Beachten Sie nicht nur den Sollzins, der

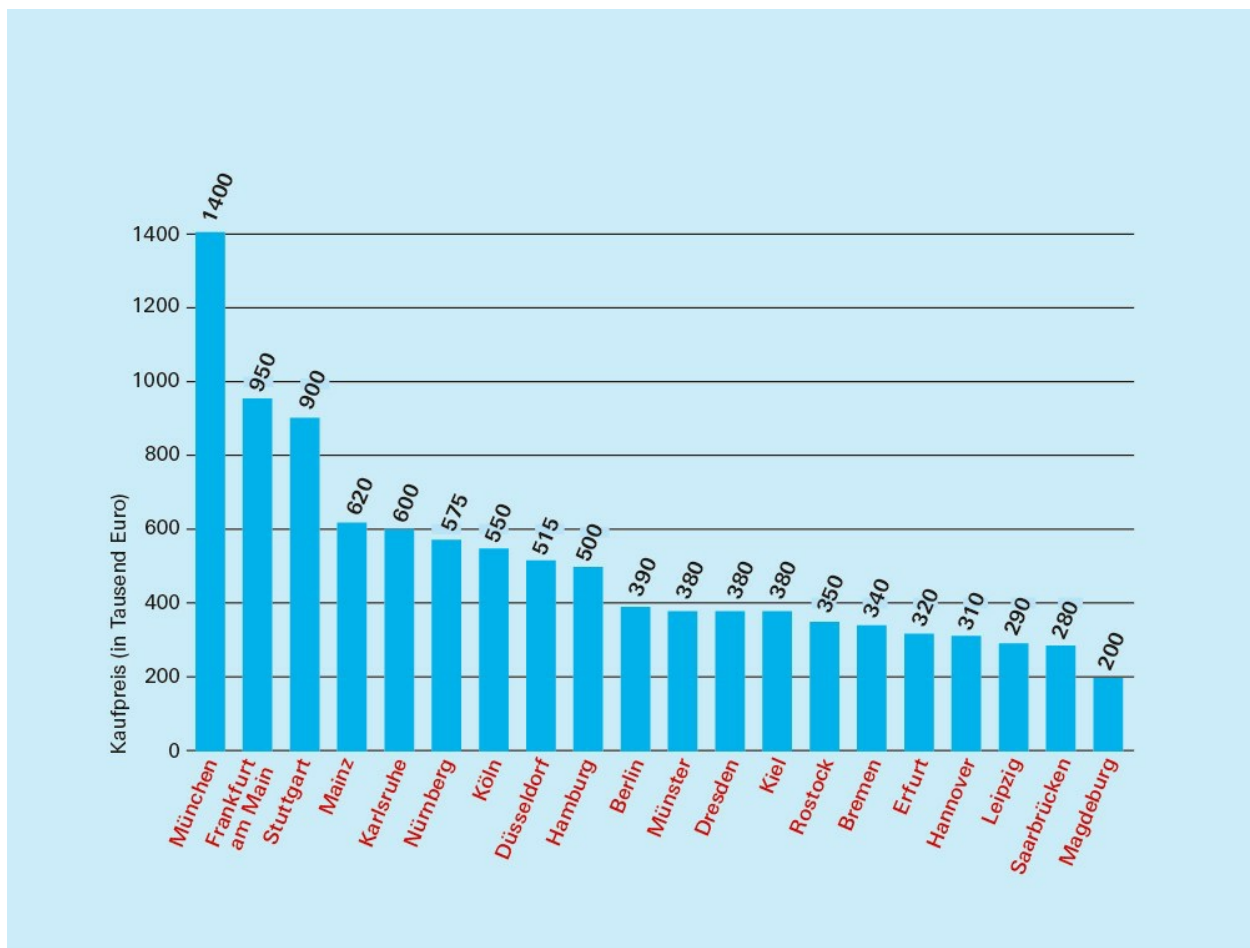


veranschlagt wird, sondern unbedingt auch, welche Tilgung der Finanzierer ansetzt. Und vor allem, welche Restschuld sich am Ende der Kreditlaufzeit ergibt. Häufig wird nämlich mit sehr kleinen Tilgungssätzen gerechnet, um dem Interessenten den Kredit mit niedrigen Monatsraten schmackhaft zu machen. Wenn aber nach 15 Jahren von einem 250 000-Euro-Kredit bei 2 Prozent Effektivzins und 2 Prozent Tilgung (830 Euro Monatsrate) immer noch 160 000 Euro Schulden übrig bleiben, ist das eine gewagte Rechnung. Bis die Immobilie komplett Ihnen gehört, dauert es dann gut und gerne rund 30 Jahre.

### **So teuer sind Häuser in Deutschland**

*Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus in ausgewählten Städten in Deutschland im Jahr 2018 (in 1 000 Euro)*

Quelle: Statista, Abruf am 13.10.2018



Diese Rechnung gilt allerdings nur für alle Selbstnutzer, nicht für Kapitalanleger. Wer mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu erwerben, um sie zu vermieten, der kommt längst nicht in den Genuss solcher Topzinsen, wie sie Privatleute zurzeit für Eigenheime bekommen.

### **Städte mit den teuersten Eigentumswohnungen**

im Vergleich der Jahre 2010 und 2017

Quelle: Statista, Abruf am 13.10.2018



Anlageimmobilien sind nämlich für die Banken kein Standardgeschäft, deshalb müssen Anleger Aufschläge von 0,5 Prozentpunkten pro Jahr einkalkulieren, sagen Kreditvermittler. Solche Richtwerte sind natürlich immer abhängig von der Region und der Bonität des Käufers. Rechnen Sie also lieber mit 2,3 Prozent bei 15 Jahren Kreditlaufzeit (Stand November 2018).

### **Vorsicht vor überzogenen Erwartungen, wenn Sie eine Wohnung zur Vermietung kaufen wollen.**

Auch wenn Makler und Investoren oft mit tollen Renditen prahlen – die Realität sieht anders aus: 3 Millionen der Vermieter hierzulande verdienen mit ihren Immobilien nichts. Das heißt, dass sie nach Abzug aller Erhaltungs- und Finanzierungskosten und durch Mietausfälle wegen gelegentlicher Leerstände und Renovierungen gerade einmal das über die Miete herausbekommen, was sie in die Wohnung hineinstecken. Eine weitere halbe Million der Privatvermieter macht sogar Verluste, ergab eine

Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Sie belegt, wie wichtig es ist, das Immobilieninvestment im Vorfeld genau durchzurechnen, und dass ein alternatives Investment im Immobiliensektor gerade für Menschen mit kleinerem Vermögen die viel bessere Wahl sein kann.