

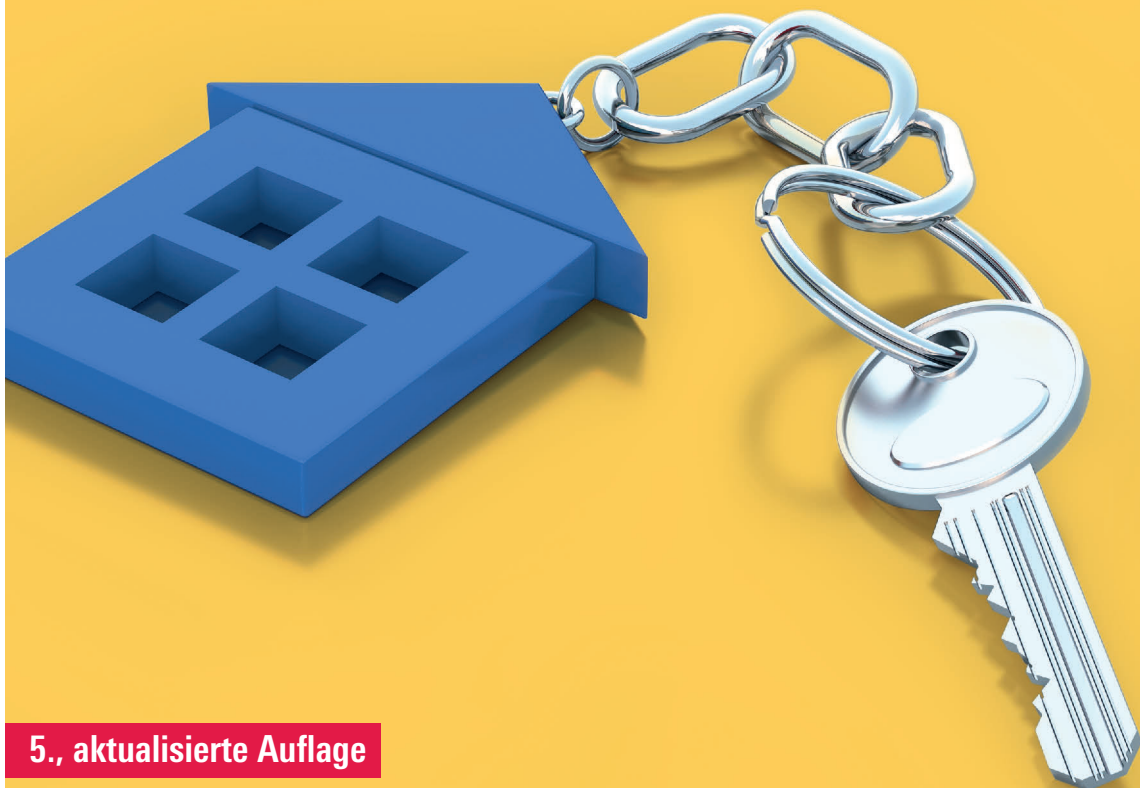
Stiftung
Warentest

Finanztest



Immobilien- finanzierung

Die richtige Strategie



5., aktualisierte Auflage

Bei Reihenhäusern oder Doppelhäusern, die zur Selbstnutzung dienen, kann der Angebotspreis mit dem von einem Gutachter geschätzten Sachwert verglichen werden. In den Sachwert gehen der Grundstücks- beziehungsweise Bodenpreis sowie der Zeitbauwert des Gebäudes ein. Aktuelle Bodenpreise sind den Bodenrichtwert-Sammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse zu entnehmen. Der Gebäudewert kann ermittelt werden, indem man die Wohn- oder Geschossfläche mit dem ortsüblichen Quadratmeterpreis multipliziert. In der Checkliste auf Seite 23 sind die wichtigsten Kaufpreiskriterien aufgeführt.

Modernisierungs- und Energie-sparmaßnahmen

Die Modernisierungs- und Sanierungskosten fallen bei älteren Gebäuden an, entweder unmittelbar nach dem Kauf einer Gebrauchtimmobilie oder nach einer längeren Selbstnutzung eines Eigenheims.

► Modernisieren mit zinsgünstigen Krediten

Bei der Wohnraummodernisierung stehen meist ein neues Bad, ein verbesserter Wohnungszuschnitt sowie eine neue Heizung, neue Fenster, Fußbodenbeläge oder ein zusätzlicher Wintergarten auf der Wunschliste. Zinsgünstige Kredite und auch nicht zurückzahlende Zuschüsse bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in ihrem Gebäudesanierungsprogramm an. Doch auch Banken unterbreiten zinsgünstige An-

gebote – vor allem dann, wenn das Eigenheim bereits schuldenfrei ist.

Gut schneiden alle Sanierer mit einem konkurrenzlos günstigen Kredit von nur 1 Prozent Effektivzins ab. Noch besser stehen sich die Modernisierer mit einem KfW-Kredit, wenn die Immobilie durch die anfallenden Arbeiten altersgerecht umgebaut wird (zum Beispiel bodengleiche Dusche und Einbau eines Treppenlifts) oder der Energieverbrauch (zum Beispiel durch Umstellung der Heizanlage auf erneuerbare Energien wie Solarkollektoren oder Pelletkessel) sinkt. Allerdings müssen die zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen über eine Bank (zum Beispiel die Hausbank) beantragt werden. Die Banken sind aber nicht verpflichtet, KfW-Förderdarlehen zu vermitteln.

► Energiesparen mit KfW-Mitteln

Sanierungen, die bei älteren Häusern zu erheblichen Energieeinsparungen führen, zielen auf eine bessere Wärmedämmung (Keller- oder oberste Geschossdecke, Außenwände, Dach), einen Austausch der Heizungsanlage sowie einen Austausch der Fenster ab. Eine komplette energetische Modernisierung (umfangreiche Wärmedämmung, dreifach verglaste Fenster, Erneuerung der Heizung) kann je nach Hausgröße 40 000 bis 50 000 Euro kosten.

Die KfW gewährt Zuschüsse sowie günstige Zins- und Tilgungskonditionen. Sie fördert mit extrem zinsgünstigen Krediten bis zu 100 000 Euro die energieeffiziente

Sanierung oder das energieeffiziente Bauen. Bei einer Zinsbindung von 10 Jahren betrug der Effektivzins nur 0,75 bzw. 1,26 Prozent (Stand November 2018).

Außerdem ist noch ein Tilgungszuschuss von 12,5 bis 27,5 Prozent der Darlehenssumme beim energieeffizienten Bauen und von bis zu 15 Prozent beim energieeffizienten Sanieren je nach Effizienzhaus-Standard möglich.

Ein Sachverständiger muss vor Beginn der Umbaumaßnahmen bestätigen, dass die Anforderungen für den KfW-Energieeffizienz-Standard erfüllt sind. Der Energiebedarf des sanierten Hauses darf laut Berechnung des Sachverständigen den Höchstwert eines Neubaus nach Energieeinsparverord-

nung (EnEV) nur um maximal 30 Prozent übersteigen.

Für mit Architekten oder Ingenieuren abgeschlossene Honorarvereinbarungen über Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen gilt seit 2009: Das Honorar wird grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung gemäß DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 berechnet.

Für Umbauten und Modernisierungen ist nach § 35 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ein Umbau- und Modernisierungszuschlag bis zu 80 Prozent des Honorars möglich, wobei der bisherige Mindestumbauzuschlag von 20 Prozent weiter gelten soll.

Eigenheim- oder Miethausfinanzierung

Nicht nur die geplante Investitionsart (Bau, Kauf oder Modernisierung) hat Auswirkungen auf die Finanzierung, sondern genauso der Nutzungs- oder Verwendungszweck der Immobilie.



Auch für Durchschnittsverdiener ist ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung zur eigenen Nutzung dank niedriger Hypothekenzinsen und teils noch erschwinglicher Immobilienpreise mittler-

weile finanzierbar geworden. Die Frage „Kauf oder Miete?“ stellt sich für immer mehr Familien.

Dabei spielen subjektive Faktoren wie der Wunsch nach den eigenen vier Wänden,



Die drei Nutzungsarten

Reine Selbstnutzung: selbstbewohntes Einfamilienhaus oder selbstgenutzte Eigentumswohnung (Eigenheim im engeren Sinne)

Fremdnutzung durch Mieter: vermietete Eigentumswohnung, vermietetes Einfamilienhaus oder Mietwohnhaus

Gemischte Nutzung: selbstgenutzte und vermietete Wohnung in einem Haus (zum Beispiel Haus mit zwei Eigentumswohnungen, von denen die eine selbst genutzt und die andere vermietet wird)

die Unabhängigkeit von Vermietern und die Erfüllung eines Lebensstraums eine große Rolle.

Paradox, aber wahr: Es gibt Familien, die sich ein Eigenheim finanziell leisten können, aber aus Furcht vor hohen Schulden dennoch lieber weiter zur Miete wohnen (wobei sie ja jeden Monat Miete zahlen müssen). Auf der anderen Seite bauen oder kaufen Leute ein Eigenheim, das sie finanziell völlig überfordert.

Neben diesen subjektiven Motiven sprechen auch objektive und rein wirtschaftliche Faktoren für den Umstieg von Miete auf Eigentum: Sicherheit vor Mietsteigerungen und Kündigungen, steuerfreie Mietersparnis, miet- und schuldenfreies Wohnen im Alter, Schutz vor Geldentwertung sowie eine erhoffte, ebenfalls steuerfreie Wertsteigerung. Viele sehen im Eigenheim sogar die beste private Altersvorsorge.

Die möglichen Nachteile eines Eigenheims dürfen aber nicht unter den Teppich gekehrt werden: Bei beruflich bedingten

Ortswechsellern hat man eine geringere Flexibilität, die eigenen Geldmittel sind langfristig gebunden. Eine Falschberatung beim Finanzierungskonzept und fehlender Schutz in den Wechselfällen des Lebens (zum Beispiel Krankheit, Arbeitslosigkeit, Scheidung) können zum teuren Verlust des Eigenheims führen.

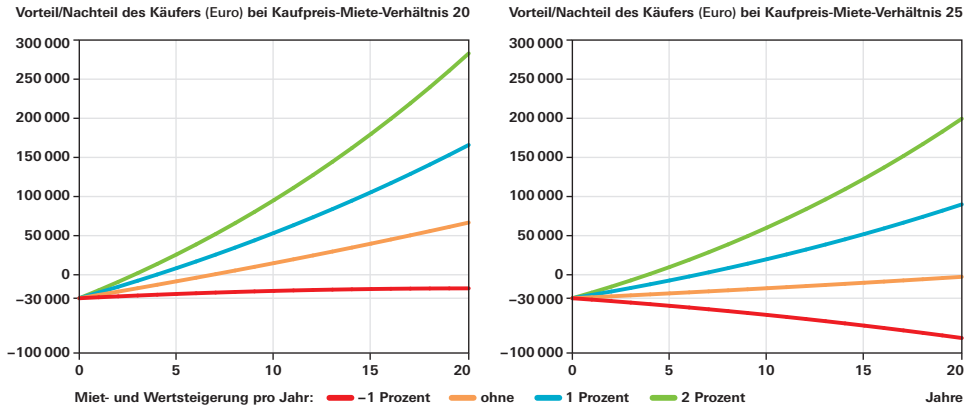
Kauf oder Miete?

Die Chance, dass sich das Eigenheim unter Anlage- und Vorsorgegesichtspunkten auf Dauer rentiert, ist dennoch groß. Finanztest hat die Geldanlage auf dem Kapitalmarkt mit der Investition derselben Summe in eine Eigentumswohnung verglichen und die vorteilhaftere Variante gesucht.

In einem realistischen Musterszenario zahlt der Käufer für die 100 Quadratmeter große Neubau-Eigentumswohnung 300 000 Euro plus 30 000 Euro Kaufnebenkosten und setzt dafür Eigenkapital von 90 000 Euro und 240 000 Euro für den Kredit ein.

Kauf oder Miete: Ein Vermögensvergleich

Ein Ehepaar kauft eine Wohnung für 300 000 Euro plus 30 000 Euro Nebenkosten, die sie mit 90 000 Euro Eigenkapital und einem Kredit von 240 000 Euro finanziert. In der Grafik links entspricht der Kaufpreis 20 Jahreskaltmieten für eine vergleichbare Mietwohnung (Monatsmiete 1 250 Euro). In der Grafik rechts sind es 25 Jahresmieten (Monatsmiete 1 000 Euro). Die Grafiken zeigen für beide Fälle den Vermögensvorteil oder -nachteil des Käufers je nach Miet- und Wertentwicklung.¹⁾



1) Zusätzliche Annahmen: Beim Käufer fallen jährlich 3 750 Euro für Instandhaltung (inklusive Rücklage) und Verwaltung an. Der Kreditzins beträgt 2,2 Prozent, die Tilgung 3,0 Prozent. Der Mieter legt sein Kapital langfristig an und erzielt eine durchschnittliche Rendite von 2,2 Prozent vor Steuern.

Das Hypothekendarlehen in Höhe von 240 000 Euro wird zu folgenden Konditionen aufgenommen: Sollzins 2,2 Prozent mit einer Zinsbindung über 20 Jahre sowie Tilgung 3 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen. Beim Käufer sollen jährlich 3 750 Euro für die Instandhaltung und die Hausverwaltung anfallen. Der Mieter legt sein Geld mit einer durchschnittlichen Rendite von 2 Prozent nach Steuern an.

Der Wohnungskäufer erzielt seinen Ertrag aus der Wertsteigerung der Immobilie und der Miete, die er einspart. Nebenkosten für Heizung, Strom und Wasser sind für Mieter und Eigentümer gleich.

Nur in den ersten sieben Jahren geht der Vermögensvergleich ganz eindeutig zugunsten des Mieters aus, sofern die monatliche Nettokaltmiete 1 250 Euro ausmacht und der Kaufpreis daher nicht über das 20-Fache der Jahresnettokaltmiete hinaus-

geht (siehe linke Grafik). Während der Mieter sein Ersparnis anlegen kann, steckt der Käufer so viel wie nur irgend möglich in sein Eigenheim.

Aber schon ab dem achten Jahr wendet sich in unserem Fall das Blatt. Der Käufer hat den Mieter bei der Rendite des eingesetzten Kapitals überholt, selbst wenn keine jährliche Miet- und Wertsteigerung vorliegt. Langfristig gewinnt er bei einer durchschnittlichen Miet- und Wertsteigerung von 1 oder gar 2 Prozent deutlich.

Das ist nicht unwahrscheinlich, vor allem wenn die Wohn- und Verkehrslage begehrt ist. Sicher ist die Wertsteigerung aber keineswegs. In den vergangenen Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zwar in Ballungsgebieten deutlich gestiegen, in bestimmten Regionen außerhalb der Ballungsräume aber auch gesunken.

Das Plus für den Eigentümer wird nach 20 Jahren richtig groß, da der Kredit nun weitgehend getilgt ist. Dann gibt er für das Wohnen weit weniger aus als der Mieter, meist nur noch laufende Unterhaltskosten. In den folgenden Jahren baut er seinen Vorsprung rapide aus: Nach 30 Jahren ist seine Wohnung deutlich mehr wert als das Vermögen des Mieters – unter Berücksichtigung der Kosten fürs Wohnen.

Sofern der Käufer aber das 25-Fache der Jahresnettokaltmiete als Kaufpreis akzeptieren kann und der Mieter nur eine monatliche Nettokaltmiete von 1000 Euro zahlt, stellt sich der Vorteil zugunsten des Käufers erst sehr viel später ein (siehe rechte Grafik). Ohne Miet- und Wertsteigerung dauert es nun 20 Jahre, bis der Käufer besser abschneidet.

Ob für Sie Kaufen ebenfalls besser als Mieten ist, können Sie mithilfe des kostenlosen Rechners „Kaufen oder mieten?“ unter www.test.de/rechner selbst testen.

Wie der Vorteil für den Käufer tatsächlich aussieht, hängt von etlichen Faktoren der Marktentwicklung ab.

Fallen etwa Preise und Mieten, ist der Mieter der Vermögensgewinner. Auch steigende Zinsen schmälern den Vorteil des Wohneigentümers erheblich. Klettert der Kreditzins auf 5 Prozent, und der Mieter erhält für sein angelegtes Geld 5 statt 3 Prozent Zinsen nach Steuern, dauert es mehrere Jahrzehnte, bis die Immobilie mehr wert ist als das angelegte Geld.

Die staatlichen Fördermittel für den Immobilienkäufer sind im Vermögensvergleich noch nicht enthalten. Mit Wohn-Riester unterstützt der Staat Wohneigentum als Altersvorsorge. Für Bau, Kauf, Modernisierung und sparsamen Energieverbrauch gibt die staatliche KfW-Bank günstige Kredite. Und für Familien mit Kindern gibt es zudem das Baukindergeld (siehe Seite 154).

Die Schuldenaufnahme für ein Eigenheim selbst sollte nicht das größte Problem sein, da es sich ja um produktive Schulden für den Sachwert Immobilie handelt. Sofern der Wert des Eigenheims immer über den Restschulden liegt, besteht keine Gefahr der persönlichen Überschuldung. Allerdings muss gewährleistet sein, dass die Schulden einschließlich Zinsen zurückgezahlt werden können. Am besten plant man dies spätestens bis zum Eintritt in den Ruhestand, um dann ein miet- und schuldenfreies Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Riskante Mietkaufmodelle

Anbieter und Vermittler von Mietkaufmodellen schüren die weitverbreitete Angst vor Schulden. Sie werben mit „Bauen ohne Schulden“ oder „Schuldenfrei ins Eigenheim“. Der Weg dahin soll über den Mietkauf erfolgen: Zunächst ist der spätere Hauseigentümer jahrzehntelang Mieter und zahlt außer der Miete noch eine monatliche Ansparrate. Erst wenn das mit der Ansparrate aufgebaute Kapital genauso hoch ist wie der schon heute festgelegte Kauf-