
2.4 Wo Sie sich informieren können

Als Grundlage für Ihre Entscheidung sollten Sie sich so viele Informationen wie nur möglich beschaffen. Eine Möglichkeit dazu wäre der **Immobilien- und Wirtschaftsteil** Ihrer regionalen Tageszeitung. Beobachten Sie frühzeitig die Kaufpreise, damit Sie ein realistisches Gefühl dafür bekommen, was Sie in Ihrer Region für ein Objekt vergleichbarer Größe und Ausstattung ausgeben müssen. Insbesondere Privatleute neigen dazu, ihre Immobilie zu teuer anzubieten, weil sie zumindest ihre eigenen Investitionen herausbekommen möchten.

Neben den Tageszeitungen und einigen Zeitschriften gibt es **weitere Informationsquellen für Immobilienpreise:**

- Für größere Städte mit Infos zu Preisen gibt es im Internet den **Immobilienkompass der Capital-Redaktion**.
- Ebenso hält der Gutachterausschuss Ihrer Stadt, Gemeinde oder Ihres Kreises Sammlungen/Auswertungen (z.B. Grundstücksmarktbericht) zu den Preisen für bebaute und unbebaute Grundstücke Ihrer Region bereit. Das **Bau- oder Katasteramt** erstellt Bebauungs- und Flächennutzungspläne.
- Darüber hinaus bieten die **Maklerverbände, Banken und Bausparkassen** häufig Auswertungen über die Kaufpreisentwicklung an. Teilweise sind die Informationen jedoch im Eigeninteresse eingefärbt.
- Daneben haben die **Verbraucherzentralen** wichtige Informationsmaterialien zum Thema Bauen und Finanzieren und bieten Bauberatungen an.
- Wohnen Sie in einer Universitätsstadt, so bekommen Sie manchmal in den **Universitätsbibliotheken oder -instituten** wissenschaftliche Arbeiten über die Entwicklung der Immobilienpreise in Ihrer Region.
- Wer mit dem Ersteigern von Haus oder Wohnung liebäugelt, findet Informationen in den Ausschreibungen der zuständigen **Amtsgerichte** sowie in verschiedenen Versteigerungskalendern.

! **Tipp:** Da Bau oder Erwerb einer Immobilie langfristige Entscheidungen sind, sollten Sie sich genügend Zeit dafür lassen. In der Regel sollten Sie sich von der Idee bis zum Einzug einen Zeithorizont von einem Jahr, vielleicht auch von zwei Jahren geben. Es gibt vieles, worüber Sie sich als potenzieller Immobilieneigentümer im Klaren sein und was Sie mit der

Familie diskutieren sollten, bevor Sie Entscheidungen treffen. Geben Sie sich genug Zeit, um Angebote einzuholen und zu vergleichen. Und nicht zuletzt: Entscheiden Sie sich nur für eine Immobilie, die auch zu Ihnen passt.

3 Wie finanzieren Sie eine Immobilie?

Viele Bauwillige sind zunächst erschrocken, dass die Kosten besonders für ein Eigenheim sich schnell auf das **Sechs- bis Achtfache eines normalen Jahreseinkommens** belaufen. Schließlich fallen neben den reinen Bau- oder Kaufkosten auch noch die Baunebenkosten an, die meist deutlich über 10 % der Bau- oder Kaufsumme betragen.

Wenn auch viele potenzielle Erwerber oder Bauherren Eigenkapital mitbringen, so klafft doch eine mehr oder minder große Finanzierungslücke, die über Fremdkapital abgedeckt sein muss. Daher sollten Sie als Erwerber oder Bauherr **in den ersten 15 Jahren** mit eher etwas höheren Kosten rechnen, als Sie bei einem vergleichbaren Objekt Miete zu zahlen hätten.

Doch danach kehrt sich das Bild um: Während die Mieten weiter steigen, **bleibt das Wohnen in den eigenen vier Wänden bei den Ausgaben nahezu konstant**. Ist das Haus erst einmal abbezahlt, sinkt die finanzielle Belastung deutlich. Sinken dann im Alter die Einnahmen, brauchen Sie keine Miete zu zahlen. Oder Sie verkaufen das Einfamilienhaus, um sich eine kleinere Eigentumswohnung zuzulegen mit dem Vorteil, über weiteres Kapital zum Leben zu verfügen.

Doch mit welchen Kosten müssen Sie überhaupt rechnen? Was fällt alles an und wie verteilen sich die jeweiligen Posten auf den Gesamtpreis? Bedenken Sie grundsätzlich eines: Die Bauzinsen sind momentan niedrig. Der intelligente Darlehensnehmer **erhöht deswegen die Tilgung, um so seine Immobilie schneller abzubezahlen**. Zwar sind auch Finanzierungen möglich, die im Moment deutlich unter dem Mietniveau, vielleicht sogar der jetzigen Wohnung liegen. Bloß verlängert sich dann auch entsprechend der Finanzierungszeitraum mit der Folge: Sie zahlen mehr fürs Eigentum als notwendig.

Die durchschnittlichen **Kosten eines Einfamilienhauses** setzen sich aus den folgenden Kostenanteilen zusammen:

Reine Baukosten	50 %
Grundstückskosten	25 %

Baunebenkosten	13 %
Erwerb und Erschließung	6 %
Außenanlagen	6 %

Quelle: Bundesbauministerium

Die **Immobilienfinanzierung** teilt sich in zwei Bereiche auf:

- Eigenkapital und
- Fremdkapital.

Als **Eigenkapital** werden alle Finanzmittel bezeichnet, über die der Erwerber oder Bauherr frei verfügen kann und die in die Finanzierung mit eingebracht werden können. Dazu gehören:

- größere Mengen Bargeld,
- Bausparguthaben,
- Wertpapiere,
- kapitalbildende Lebensversicherungen,
- Schmuck und Gold,
- stille Beteiligungen,
- Luxusgegenstände und wertvolle Sammlungen, sofern sie zu »Geld« gemacht werden können,
- eigene Immobilie und
- (Erb-)Baugrundstück.

Geld auf Girokonten sollte der persönlichen Lebensführung dienen. Sollten sich dort doch mal größere, nicht verplante Beträge befinden, so sollten Sie diese besser zur Finanzierung einsetzen. Eine Mischform aus Eigen- und Fremdkapital ist das sogenannte **Verwandtendarlehen**. Dabei handelt es sich zwar eigentlich um Fremdkapital. Doch da es in der Regel sehr zinsgünstig oder ganz ohne Zinsen vergeben und meistens nicht nach außen deklariert wird, fällt es formal doch unter das Eigenkapital.

Eine weitere Besonderheit sind die **Eigenleistungen**. Hier wirkt der Bauherr oder die gesamte Baufamilie aktiv an der Erstellung oder Renovierung der Immobilie mit. Ist das beim Laien meist auf die Innenarbeiten wie Teppichbodenlegen

beschränkt, so kann eine Fachkraft entsprechend ihren Fähigkeiten das Vorhaben maßgeblich durch eigene Arbeit mittragen.

Dadurch wird das Bauvorhaben natürlich billiger und es müssen weniger Kredite aufgenommen werden. Dementsprechend kann auch diese »Muskelhypothek« zum Eigenkapital gerechnet werden. Das Verwandtendarlehen und die Eigenleistung werden auch als Eigenkapitalersatz bezeichnet.

! **Tipp:** Sie sollten als Bauherr Ihre Fähigkeiten und auch den Zeitaufwand, den Sie sich leisten können, unbedingt realistisch einschätzen. Sonst müssen Sie am Ende die nicht sachgerecht ausgeführten Leistungen teuer einkaufen. Das hat schon manche Finanzierung gefährdet!

Als **Fremdkapital** werden alle Geldmittel bezeichnet, die gegen Zinsen an den Kapitalnehmer abgegeben werden. Darunter fallen:

- Kredite,
- Hypothekendarlehen,
- Bauspardarlehen,
- Arbeitgeberdarlehen,
- öffentliche Fördermittel und
- Finanzmittel im Rahmen des »Wohn-Riester«.

Grundsätzlich gilt: Wer Geld leihen will, muss zwingend **über regelmäßige Einkünfte in entsprechender Höhe verfügen**. Danach wird die monatliche Belastung des Kreditnehmers ermittelt. Denn der Kreditgeber möchte sicherstellen, dass das Objekt für den Bauherrn oder Käufer finanzierbar ist. Ist dies nicht der Fall, so kann seit der Wohnungskreditrichtlinie die Bank dafür haftbar gemacht werden. Hier scheitert schon mancher Kreditantrag, weil die monatliche Belastung zu hoch ist.

In einem solchen Fall **bietet der Staat zahlreiche Fördermittel an**. In der Regel kommen die Finanzmittel für einen typischen Eigenheimbau aus folgenden Quellen:

Hypothekendarlehen von Banken und Versicherungen	40 %
Bausparmittel (Guthaben und Darlehen)	30 %
Eigenkapital und Bargeld	20 %
Weitere Quellen sind Verwandtendarlehen und öffentliche Förderungen	10 %

Quelle: Verband der privaten Bausparkassen

- ! **Tipp:** Vielleicht haben Sie Eltern, die Ihnen oder den Enkelkindern später sowieso eine größere Erbschaft zukommen lassen wollen. Dann ist es eventuell sinnvoll, diese Vermögensübertragung in Form einer Schenkung vorzuziehen. Denn Kinder können innerhalb von zehn Jahren 400.000,- € steuerfrei erhalten. Bei Enkelkindern sind es 200.000,- €.

Neben der reinen Finanzierung werden die Kreditmittel noch mit einer **Absicherung** unterlegt, zum einen durch den Eintrag ins Grundbuch, zum anderen durch Versicherungen, die die monatlichen Tilgungszahlungen sicherstellen sollen.

Bei einer **Versicherungshypothek** geschieht dies automatisch über die zur Finanzierung hinterlegte Lebensversicherung, die monatlich bedient werden muss. Bei den anderen Finanzierungsarten ist das anders; sie müssen über eine Risikolebens- oder Restschuldversicherung abgesichert werden. Während bei einer Risikolebensversicherung über die gesamte Laufzeit die Summe, z.B. 100.000,- €, gleich bleibt, passt sich die Restschuldversicherung den aktuellen Kreditsummen an. Bei beiden Versicherungen wird im Todesfall die Versicherungssumme ausbezahlt, um die Bezahlung der Immobilie sicherzustellen.

- ! **Tipp:** Schließen Sie nach Möglichkeit eine Restschuldversicherung ab. Denn diese ist meist günstiger als eine Risikolebensversicherung. Eine Risikolebensversicherung ist nur dann sinnvoll, wenn Sie ein längeres Bauvorhaben mit erhöhten Eigenleistungen planen.

4 Welche Kosten entstehen beim Bau oder Kauf einer Immobilie?

Einführung

Nachdem Sie Ihre persönlichen Finanzen geklärt und Ihr Eigenkapital ermittelt haben, können Sie nun die anfallenden Kosten unter die Lupe nehmen. Gehen Sie dabei sehr gewissenhaft vor: Vielfach werden die Kosten, die eine Immobilie verursacht, falsch eingeschätzt! Denn neben dem Kaufpreis oder dem Bau einer Immobilie fallen eine ganze Reihe von Nebenkosten an.