

## Schwerpunkt: Private Baufinanzierung

# Die Immobilie als private Vorsorge – auch in Krisenzeiten

**Der Besitz eines Eigenheims hat als Folge der Finanzkrise zunehmend an Wert gewonnen. Aufgrund hoher Staatsverschuldungen und der damit verbundenen Gefahren einer steigenden Inflation steht der Sachwert einer Wohnimmobilie zur Vermögensbildung und –sicherung hoch im Kurs. Und die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb sind aufgrund anhaltend niedriger Zinsen so günstig wie lange nicht mehr. Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses zur Kapitalanlage bedarf allerdings sorgfältiger Vorbereitung, so der Autor. Neben den Kosten des Erwerbs und der Finanzierung sind die Eigenkapitalsituation des Käufers, die regional unterschiedliche Kauf- und Mietpreisentwicklung, die Vermietbarkeit und der Werterhalt zu berücksichtigen. (Red.)**

Zwei Drittel aller Deutschen sehen in einem Haus oder einer Eigentumswohnung ihre sicherste Geldanlage – unter den Immobilienbesitzern sind es gar 73 Prozent. Das ist das Ergebnis einer aktuellen repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS Infratest im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische Gruppe. Die persönliche, selbst genutzte Immobilie ist über ersparte Mieten im Alter zudem eine sichere Altersvorsorge. Diese Meinung hat sich auch bei den Verbrauchern durchgesetzt. Unter den Interessenten, die in den nächsten zwei Jahren kaufen oder bauen wollen, sind sogar 90 Prozent dieser Ansicht. In unsicheren Zeiten mit niedrigsten Renditen für Wertpapiere, bereits stark gestiegenen Gold- und Silberpreisen und außerordentlich unsicheren Aussichten an den Börsen ist das durchaus verständlich.

Im Zuge der Finanzkrise beleben sich daher, unterstützt durch die nach wie vor extrem niedrigen Kreditzinsen, die Wohnungsmärkte. Der Wohnungsneubau entwickelt sich mittlerweile wieder positiv. Nachdem die Wohnungsbaugeneh-

migungen schon 2010 erstmals nach vielen Jahren des Rückgangs um 5,7 Prozent zugelegt hatten, sind sie 2011 sogar um mehr als 20 Prozent auf rund 228 000 Genehmigungen gestiegen.

### Wohnungsmärkte beleben sich

Für 2012 zeichnet sich ab, dass sie dieses Niveau zumindest halten können. Aber auch der Kauf von Bestandsimmobilien erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Nach einer Schätzung des Gewo-Instituts aus Hamburg haben 2011 über 570 000 Häuser und Wohnungen ihren Besitzer gewechselt, neun Prozent mehr als im Vorjahr. Für 2012 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Für Selbstnutzer, aber auch für Kapitalanleger, sind die Rahmenbedingungen für einen Immobilienerwerb so günstig wie lange nicht mehr. Potenzielle Erwerber und Bauherren profitieren von den historisch niedrigen Zinsen für Immobilienkredite. Diese liegen im Durchschnitt bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung von drei Prozent und weniger. Noch vor vier Jahren mussten dafür über fünf Prozent gezahlt werden. Allein dadurch spart der Erwerber bei einem Darlehen von 100 000 Euro über 2 000 Euro im Jahr.

Wer sich als Privatanleger mit dem Gedanken trägt, in eine Immobilie zu investieren, muss diesen Schritt gut vorbereiten. Als Kapitalanlage und in Ballungsgebieten sind insbesondere Eigentumswohnungen gefragt. Sie haben den Vorteil, dass sie in der Regel kleiner und preislich deutlich günstiger als Einfamilienhäuser sind. Ein großer Vorteil dieser Immobilienform besteht für den Käufer

auch darin, dass die Eigentümergemeinschaft einen professionellen Verwalter für die Betreuung der Anlage bestellt, wodurch der einzelne Besitzer bei der Bewirtschaftung seiner Wohnung erheblich entlastet wird. Doch gleichgültig, für welche Art von Wohnimmobilie man sich entscheidet: Soll sie später vermietet werden, so können die Kosten des Erwerbs und der Finanzierung – die laufenden Zinskosten zum Beispiel als Werbungskosten – steuerlich geltend gemacht werden. Zusammen mit den Mieteinnahmen trägt sich eine Immobilie dadurch nach dem Kauf oft größtenteils selbst.

Bei der Selbstnutzung ist dies nicht möglich. Daher ist es in dem Fall besonders wichtig, dass ausreichendes Eigenkapital vorhanden ist, bevor man auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie geht. Denn dieses und das Familiennettoeinkommen bestimmen die Höhe der trag- und finanzierbaren Gesamtkosten. Als Obergrenze der dauerhaft tragbaren Verpflichtungen gelten 40 Prozent des Familiennettoeinkommens, einschließlich der bisherigen Kaltmiete. Dabei dürfen die Kaufnebenkosten nicht vergessen werden, die zusammen durchaus nochmals zehn Prozent des Kaufpreises und mehr erreichen können. Ebenfalls zu beachten sind eventuelle Renovierungskosten.

### Sorgfältige Vorbereitungen

Der Kauf einer Immobilie bindet bei den meisten Privatkäufern einen großen Teil ihrer Mittel und beeinträchtigt dadurch die Möglichkeit einer Risikostreuung. Ohne sorgfältige Vorbereitung und die Hilfe durch externe Beratung geht es daher meist nicht. Vor jedem Immobilienkauf muss sich der Erwerber zunächst darüber Klarheit verschaffen, welche Art von Wohnimmobilie gesucht werden soll und welche Anforderungen diese erfüllen muss. Wenn ein konkretes Objekt ins Auge gefasst wird, sollte man sich bei Banken und Bausparkassen Finanzierungsangebote einholen. Fällt die prinzipielle Entscheidung für eine gebrauchte Eigentumswohnung oder ein gebrauchtes Haus, ist zu empfehlen, die Hilfe eines

#### Der Autor



**Jochen Dörner**

Mitglied der Geschäftsführung,  
Wüstenrot Immobilien GmbH,  
Ludwigsburg

seriösen Immobilienmaklers in Anspruch zu nehmen, um ein passendes Objekt zu finden. Ein erfahrener Immobilienmakler kennt die Marktverhältnisse genau. Das ist vor allem wichtig, da sie sich nicht nur von Region zu Region, sondern auch von Stadt zu Stadt und innerorts erheblich unterscheiden können. Das beeinflusst wiederum die Vermietbarkeit einer Immobilie, die bei einem Renditeobjekt zu den wichtigsten Kaufaspekten gehört.

Bei Mietobjekten bietet das Verhältnis von Kaufpreis und erzielbarer Jahreskaltmiete einen guten Anhaltspunkt für die Angemessenheit des Preises. Allerdings ist auch dieses Verhältnis von Stadt zu Stadt und von Region zu Region sehr unterschiedlich. Daher ist es nützlich, den örtlichen Mietspiegel zu Rate zu ziehen, um das jeweilige Mietniveau zu ermitteln. In einer Metropole beträgt der Kaufpreis mitunter bis zum 20-fachen der Jahreskaltmiete, in Großstädten bis zum 17-fachen, in ländlichen Regionen oder Mittelstädten hingegen nur die 10- bis 14-fache Jahresmiete.

Wohnungen oder Häuser aus zweiter Hand liegen häufig günstig und sind preiswerter als neue Objekte. Neben dem Alter ist bei ihnen jedoch auch der tatsächliche Zustand zu beachten, denn davon hängt ab, wie hoch die Investitionen sein müssen, um die Immobilie zu modernisieren. Gegebenenfalls muss sie umgebaut werden, etwa um sie altersgerechter zu gestalten oder energetisch auf den aktuellen Stand zu bringen. Nur die gründliche Inaugenscheinnahme der gesamten Bausubstanz durch einen Fachmann vor Vertragsabschluss verspricht Schutz vor bösen Überraschungen.

Bei Neubauten besteht das größte Hindernis darin, dass sie oft nur als Plan vorhanden sind. Sie zu besichtigen und

eingehend zu prüfen, scheidet also aus. Auch in diesem Fall ist daher zu überlegen, ob die Einschaltung eines Immobilienmaklers von Vorteil wäre. Aufgrund seiner guten Kenntnis des örtlichen Marktes kann dieser dazu beitragen, ein Objekt zu finden, das am besten zum jeweiligen Interessenten passt. Zumindest Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden in der Regel von Bauträgern geplant und verkauft. Deswegen müssen sich Kaufinteressenten an deren Unterlagen halten und sie genau prüfen. Das betrifft vor allem den Kaufvertragsentwurf, die Teilungserklärung und die Baubeschreibung. Die Teilungserklärung legt die Höhe des Miteigentumsanteils jedes Wohnungseigentümers an der Gesamtwohnanlage fest, regelt die Rechtsbeziehungen der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander und bindet den Käufer an die darin enthaltenen Regelungen für den Gebrauch der Eigentumswohnung (Sondereigentum genannt) und der Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftseigentum).

Beim Kauf einer Neubauwohnung vom Bauträger gilt die Devise „schlüsselfertig und zum Festpreis“. Was der Erwerber hier tatsächlich für sein Geld erhält, ist in einer technischen Baubeschreibung geregelt, die stets durch ausdrückliche Bezugnahme im notariellen Kaufvertrag zu dessen Bestandteil wird. Da ein Nichtfachmann die Qualität der versprochenen Leistung nur schwer beurteilen kann, ist die kritische Auswahl des Vertragspartners besonders wichtig. Seriöse Bauträger benennen fertiggestellte Referenzobjekte, die jederzeit besichtigt werden können.

Die Sorge, dass sich in Deutschland angesichts der deutlichen Belebung der Nachfrage an den Wohnungsmärkten eine Immobilienblase bildet oder bereits gebil-

det hat, ist nach Einschätzung von Experten eher unbegründet. Allerdings machen sich die Folgen des jahrelangen Rückgangs im Wohnungsbau bemerkbar. Gemessen an der Nachfrage ist über viele Jahre hinweg zu wenig gebaut worden.

## Selbstnutzung oder Renditeobjekt?

Es hat in den letzten Jahren Preissteigerungen gegeben, die jedoch regional sehr unterschiedlich ausgefallen sind. Die Preissteigerung für das selbst genutzte Wohneigentum lag 2011 nach Angaben der Deutschen Bundesbank im Durchschnitt bei 2,5 Prozent. In Ballungszentren, insbesondere in guten Wohnlagen, sowie in Universitätsstädten steigen die Immobilienpreise stark; es gibt erste Überhitzungstendenzen. Hier steht der steigenden Nachfrage – auch von Kapitalanlegern, die die Immobilie neu entdeckt haben – ein zu geringes Angebot gegenüber. Andererseits gibt es ländliche, strukturschwache Regionen mit steigenden Leerständen, in denen sich die Immobilienpreise nur wenig nach oben bewegt haben oder sogar sinken.

Bei der Anschaffung einer Wohnimmobilie ist demnach zu unterscheiden, ob der Eigentümer sie selbst bewohnen möchte, oder ob sie ausschließlich als Geldanlage fungieren soll. Im Falle der Selbstnutzung spielen immaterielle Gründe eine wichtige Rolle. Bei Renditeobjekten stehen hingegen Vermietbarkeit und Werterhalt im Vordergrund. Doch wenn die jeweiligen Kriterien erfüllt sind, Preis und Lage stimmen und die Finanzierung gesichert und langfristig tragbar erscheint, ist die Wohnimmobilie als Form privater Vorsorge geeignet – gerade in den heutigen Krisenzeiten. ■



Bester  
Baufinanzierer  
Testsieger  
Ausgabe 8/2012  
**euro**

www.interhyp.de  
0800 200 15 15 37

**interhyp**

DIE BAUFINANZIERUNG