

# SO KLAPPT'S MIT DER FINANZIERUNG

Baugeld war nie günstiger – was liegt da näher, als in Wohneigentum zu investieren? Wie man das am besten macht, weiß Immobilienexperte Michael A. Peter

**1 KAUFEN SIE, WENN MIETEN TEURER WÄRE**  
Der Kauf eigener vier Wände lohnt sich, wenn er günstiger ist als die Miete für vergleichbaren Wohnraum – zumindest auf mittlere und lange Sicht. Angesichts der **extrem niedrigen Darlehenszinsen** trifft dies in der Mehrheit der Fälle momentan sogar schon ab dem Tag des Ankaufs zu. Beispiel: Nehmen wir an, Sie bezahlen für eine 100-Quadratmeter-Wohnung bisher eine Monatsmiete von 880 Euro netto kalt. Nun entscheiden Sie sich für den Kauf einer gleich großen Eigentumswohnung, Kaufpreis 300 000 Euro, einschließlich der Kaufnebenkosten, Eigenkapital 50 000 Euro, Darlehen 250 000 Euro. Bei 2 % Zinsen bezahlen Sie anfänglich 5000 Euro Zinsen pro Jahr, macht 417 Euro im Monat. Für Instandhaltung und Hausverwalter kommen jeden Monat rund 150 Euro hinzu. Zinsen und sonstige Kosten summieren sich also auf 567 Euro monatlich, was im Vergleich zur bisherigen Miete eine Ersparnis von 313 Euro/Monat bringt bzw. 3756 Euro im Jahr. Bezogen auf das investierte Eigenkapital von 50 000 Euro erzielen Sie eine **stattliche Rendite von 7,5 % pro Jahr** – steuerfrei. (Auch ersparte Miete ist Rendite! Würden Sie stattdessen Mieter bleiben und Ihr Eigenkapital auf dem Sparkonto anlegen, bekämen Sie 1 % Zinsen, die Sie auch noch versteuern müssten.)

## ERMITTELN SIE IHRE AUSGANGSSITUATION

Bevor Sie anfangen zu suchen, legen Sie Ihre Auswahlkriterien und Ihr Budget fest: Wohnfläche und Raumwünsche, Ansprüche an die Architektur, Bauweise und Ausstattung, Entfernung zum Arbeitsplatz, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr etc. Wie viel **Eigenkapital** können Sie aufbringen? Wie hoch ist Ihre aktuelle Monatsmiete, welche Wohnkosten können Sie zukünftig maximal tragen?

3

## VERMEIDEN SIE EXTRAVAGANZEN

Kaufen Sie keine unnötig große oder zu speziell ausgestattete Immobilie. Die aktuellen Minizinsen verlocken zum Kauf eines XXL-Eigenheims mit sehr individueller Architektur. Nutzen Sie den Zinsvorteil lieber, um im Vergleich zur bisherigen Miete von Anfang an mehr Geld zu sparen oder mehr Schulden zu tilgen. Außerdem kauft Ihnen später keiner lilafarbene Marmorböden und barocke Wasserhähne jemals wieder ab.

2

## RECHNEN SIE EINE TILGUNG MIT EIN

Bei Miete und Zinsen handelt es sich um echte Kosten, für Tilgung eingesetztes Geld ist jedoch eine Art Ratensparplan: **Ihre Darlehensschuld sinkt, gleichzeitig wächst Ihr Nettovermögen.** Eine anfängliche Tilgung von 2 % im Jahr bringt im vorigen Beispiel eine weitere Ausgabenposition von 417 Euro pro Monat. Ihre Gesamtbelastung als Eigenheimkäufer wächst dadurch zwar auf monatlich 984 Euro, während der Mieter nur 880 Euro aufbringen muss. Allerdings bleibt Ihre Belastung 15 Jahre stabil, während die Miete sicher steigen wird. Außerdem bauen Sie mit Ihren Wohnkosten Vermögen auf, als Mieter nicht.

6

## VERGLEICHEN SIE MÖGLICHST VIELE IMMOBILIEN-ANGEBOTE

Je mehr Angebote Sie anfordern und vergleichen, desto eher finden Sie Ihr Goldstück. Unter allen Immobilien, die Ihre persönlichen Ansprüche in etwa erfüllen, gibt es immer die teuren, das preisliche Mittelfeld sowie die seltenen Einzelfälle, die außergewöhnlich günstig sind. Beim Ankauf lässt sich am effizientesten Geld sparen – die Mühe beim Suchen wird sich auf lange Sicht bezahlt machen.

5

## FINDEN SIE EINE VERNÜNFTIGE LAGE

Meiden Sie Prestige- und Trendlagen. Dort ist der Preis immer unangemessen hoch. Oft liegen zwischen einem über- und einem preislich vernünftigen Standort nur wenige hundert Meter. **Suchen Sie nicht die Trendlage von heute, sondern die von morgen.** Lassen Sie sich für den Traum vom Eigenheim nicht auf ein Leben als Pendler ein. Bevor Sie für tägliche Anfahrten viel Lebenszeit und Geld opfern, bleiben Sie besser Mieter oder investieren in einen höheren Immobilienpreis. Mit 250 Euro monatlicher Fahrkostensparnis können Sie, bei 2 % Zinsen und 2 % Tilgung, einen um 75 000 Euro höheren Kaufpreis finanzieren.

7

## MACHEN SIE SCHULDEN – ABER DIE RICHTIGEN

„Schlechte“ Schulden für Konsumgüter ziehen Ihnen laufend Geld aus der Tasche. „Gute“ Schulden sparen jedoch Miete (Tipp 1) und sind der beste **Schutz gegen Inflation.** Deshalb tilgen Sie nicht zu schnell: 2 % anfängliche Tilgung reichen aus, um nach 15 Jahren Laufzeit kein Problem mit gestiegenen Zinsen zu haben (Tipp 9). Dank der „guten“ Schulden werden Sie in Zeiten der Inflation nicht nur vor Kaufkraftverlusten bewahrt, sondern **Sie gewinnen sogar an realem Vermögen** hinzu. Beispiel: Nehmen wir an, alle Preise, auch die von Immobilien, verdoppeln sich in den 15 Jahren nach Ihrem Wohnungskauf (Tipp 1). In derselben Zeitspanne wird Ihre ursprüngliche Darlehensschuld durch Tilgung von 250 000 Euro auf ca. 164 000 Euro schrumpfen. Zusammen mit Ihren 50 000 Euro Eigenkapital stecken also noch ca. 214 000 Euro Kapital in Ihrer Wohnung. Der inflationär gestiegene Nominalwert Ihrer Immobilie wird dann aber bei rund 600 000 Euro liegen. Sollten Sie verkaufen, blieben dann stolze 386 000 Euro für Sie übrig – steuerfrei. Somit wird Ihr Eigenkapital von 50 000 Euro mithilfe der Beleihung auf über das Siebenfache nach oben gehiebt, obwohl sich die Preise durch Inflation „nur“ verdoppelt haben. Übrigens: Man muss Immobilien, im Gegensatz zu Aktien, nicht erst verkaufen, um Wertsteigerungsgewinne zu erzielen – in seiner Immobilie kann man wohnen bleiben und sie eventuell nachbeleihen.

8

## WÄHLEN SIE EINE LANGFRISTIGE FINANZIERUNG

Das Wichtigste: Sichern Sie sich die aktuellen Niedrigstzinsen möglichst lange, also für 15 Jahre oder länger. Setzen Sie etwa 20 % Eigenkapital ein. Sollten Sie ein ungewöhnlich preisgünstiges Objekt finden, kann es auch weniger sein. Wählen Sie ein klassisches **Annuitätendarlehen**, Tilgung 2 %. Nicht mehr, weil Ihre Rendite umso höher ausfällt, je höher Ihre Schulden im Falle der früher oder später eintreffenden Inflation noch sind (Tipp 7). Nicht weniger, weil Sie einen gewissen Tilgungsumfang benötigen, um bei einer Anschlussfinanzierung nicht in Schwierigkeiten zu geraten. Falls Sie mehrere Darlehen aufnehmen, z. B. Förderdarlehen, **achten Sie auf kongruente Laufzeiten**, sonst drohen bei Verkauf bzw. Umschuldungen Vorfälligkeitsentschädigungen.

## FÖRDERGELDER FÜR BAUHERREN

**Günstiges Baugeld von der Bank ist das eine. Der Staat fördert vor allem energieeffiziente Baumaßnahmen**

**VON DER KFW-BANKENGRUPPE**  
Insgesamt bietet die Förderbank ([kfw.de](http://kfw.de)) fünf Kredittypen für private Neubauprojekte (max. 100 000 Euro ab 0,75 % Zinsen, auch Zuschüsse oder verzögerter Zahlungsbeginn)

**VON DER Bafa**  
Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in Berlin ([bafa.de](http://bafa.de)) fördert mit direkten Zuschüssen private Heizsysteme für erneuerbare Energien (oft nur für Modernisierer)

**VON DEN GEMEINDEN**  
Welche der 6000 Bauförderungen im Bundesgebiet im speziellen Fall gilt, erfährt man online oder telefonisch von der Datenbank [foerderdata.de](http://foerderdata.de)

**VON DEN BUNDESLÄNDERN**  
Die Förderbanken der Länder gewähren unterschiedliche Zuschüsse z. B. für Gründächer, Pelletheizungen oder Blockheizkraftwerke (z. B. [progres.nrw.de](http://progres.nrw.de) aus Nordrhein-Westfalen)

# 9

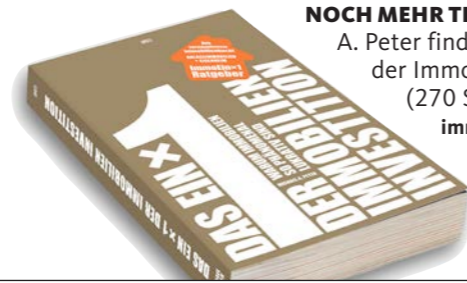
## HABEN SIE KEINE ANGST VOR STEIGENDEN ZINSEN

Wenn Sie sich an die Empfehlung halten, auf mindestens 15 Jahren zu finanzieren, laufen Sie keine Gefahr, zu früh von gestiegenen Zinsen überrascht zu werden. **Nach 15 Jahren haben Sie Ihre Restschulden durch Tilgung ausreichend verringert**, um auch mit großen Zinssteigerungen leben zu können; besonders, wenn man berücksichtigt, dass bis dahin die Mieten ein gutes Stück höher liegen werden. Denn erst wenn Ihre monatliche Belastung ab dem Jahr 16 über der vergleichbaren Mieteläge, würden Sie schlechter als der Mieter dastehen.

# 10

## HOLEN SIE SICH MEHRERE FINANZIERUNGSANGEBOTE

Auch wenn es der bequemste Weg wäre, direkt über Ihre Hausbank zu finanzieren, sollten Sie zumindest ein, zwei weitere Angebote einholen, um herauszufinden, wer die fairsten Konditionen bietet. Auch eine kleine Zinersparnis von 0,2 % pro Jahr macht bei langen Laufzeiten einen Riesenunterschied.



**NOCH MEHR TIPPS** von Michael A. Peter finden Sie in „Das 1 x 1 der Immobilieninvestition“ (270 S., 29,90 Euro) [www.immoeinmaleins.de](http://www.immoeinmaleins.de)

ZEIGEN SIE UNS, WIE SIE WOHNEN!



**DAS SCHÖNER WOHNEN-HAUS MONO** als ideales Einsteigerhaus hat den (intimen) Wohnbereich ins Obergeschoss verlegt, im Erdgeschoss wird gekocht, gegessen und geklönt [schwoerer-haus.de](http://schwoerer-haus.de)

## UND IHRE EIGENE ERFOLGSSTORY?

Schicken Sie uns Bilder Ihres ersten eigenen Zuhauses! Die besten Häuser oder Wohnungen werden von uns fotografiert und in **SCHÖNER WOHNEN** gezeigt

### GESUCHT WERDEN ...

...privat genutzte Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihen- oder Doppelhäuser, die Sie erst in den letzten drei Jahren gebaut oder erworben und/oder umgebaut haben und nun bewohnen.

### BITTE SCHICKEN SIE UNS ...

...eine Mail (Adresse siehe unten) mit 10 bis 15 Fotos (JPGs, je maximal 1 MB groß) von Ihrem Haus, den Außenbereichen, den Wohnräumen, Bädern und dem Küchenbereich (keine Nebenräume, Keller etc.). Machen Sie Tageslichtaufnahmen mit ausreichend heller Belichtung. Fotografieren Sie keine Details oder Stillleben, sondern hauptsächlich ganze Räume und Raumfolgen bzw. Durchblicke, ggf. in wechselnden Blickrichtungen. Schreiben Sie einen

Kurzbericht über Ihr erstes eigenes Zuhause mit den nötigen Fakten: Größe in Quadratmeter, Zimmer, Bewohner, Baujahr, Bauzeit, Kosten (evtl. aufgeteilt in Bestands- und Umbaukosten) und das Datum des Erstbezugs.

### TEILNEHMEN DÜRFEN ...

...Bauherren und Eigentümer, die vorher zur Miete gewohnt haben und nun in ihrer ersten Immobilie wohnen. Bitte schreiben Sie uns Ihre genaue Adresse und eine Telefonnummer auf, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Einsendeschluss ist der 31. März 2016.

E-MAIL-ADRESSE  
[unsere-erste-immobilie@schoeener-wohnen.de](mailto:unsere-erste-immobilie@schoeener-wohnen.de)  
Betreff „So wohnen wir jetzt“