

Dirk Noosten

Die private Bau- und Immobilienfinanzierung

Eine Einführung für Planer
und Anbieter von Bauleistungen

2. Auflage

EBOOK INSIDE

 Springer Vieweg

Die private Bau- und Immobilienfinanzierung

Dirk Noosten

Die private Bau- und Immobilienfinanzierung

Eine Einführung für Planer und Anbieter
von Bauleistungen

2., aktualisierte und erweiterte Auflage

Dirk Noosten
Fachbereich Architektur
Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Detmold
Nordrhein-Westfalen, Deutschland

ISBN 978-3-658-33658-5 ISBN 978-3-658-33659-2 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-33659-2>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2015, 2021

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort

Der Neu- und Umbau sowie die Sanierung von Immobilien erfordern erhebliche Investitionsbeträge. Üblicherweise werden diese Beträge vom Bauherrn nur zu einem kleinen Teil durch Eigenkapital aufgebracht. Der Großteil wird über Fremdkapital finanziert.

Das vorliegende Lehrbuch behandelt die private Bau- und Immobilienfinanzierung. Es richtet sich an Studierende und an Praktiker, die in der Bau-, Immobilien- oder Finanzierungsbranche tätig sind. Darüber hinaus wendet sich dieses Werk an Planer, die für sich selbst eine Immobilie errichten oder ihren Bauherren beraten möchten:

- Bauunternehmen
- Handwerksbetriebe
- Planungsbüros
- Ingenieurbüros
- Bauträger
- Immobilienmakler
- Banken

Alle Bauschaffenden stehen in einem harten Wettbewerb. Um potenzielle Kunden von den Leistungen des eigenen Unternehmens zu überzeugen, ist es sinnvoll, auch auf Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Einerseits wird die Bauleistung für viele Kunden dadurch erst bezahlbar bzw. finanzierbar. Andererseits verschafft sich ein Unternehmen einen klaren Wettbewerbsvorteil, sobald er dem Kunden bei der Beschaffung von Zuschüssen und günstigen Krediten behilflich ist.

Eine gute Beratung setzt ein solides Wissen der Mitarbeiter über die Immobilienfinanzierung voraus. In den folgenden Kapiteln werden diese Themen behandelt:

- Der Haushaltsplan
- Berechnung des möglichen Kredit- und Investitionsbetrages
- Kreditwürdigkeit und Sicherheiten
- Die Sparphase bis zur Bauinvestition

- Eigenkapitalausstattung und Finanzierungsregeln
- Vertragsregelungen in Darlehensverträgen
- Darlehensformen
- Tilgungsfreie Darlehen mit Tilgungersatz
- Steuerliche Aspekte bei der Immobilienfinanzierung
- Finanzierung von vermieteten Objekten und Gewerbeimmobilien
- Öffentliche Förderung
- Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen
- Kreditvergleich
- Rechtliche Grundlagen
- Ratschläge zur Kreditaufnahme

Ein gut informierter Investor bzw. gut beratener Bauherr kann bei der Finanzierung sehr viel Geld sparen.

Für die nun vorliegende zweite Auflage sind an vielen Stellen Aktualisierungen und Ergänzungen vorgenommen und mithilfe zahlreicher zusätzlicher Abbildungen und Tabellen illustriert worden. Insbesondere erweitert wurden die Themenkomplexe Bonität, Kreditwürdigkeitsprüfung, Eigenkapitalausstattung, Finanzierungsregeln und Sicherheiten. Neu hinzugekommen sind Kapitel zu indirekten Investitionen in Immobilien und steuerlichen Aspekten bei der Immobilienfinanzierung. Außerdem wird an vielen Stellen auch auf die Finanzierung von vermieteten Objekten oder selbstgenutzten Gewerbeimmobilien eingegangen.

Konstruktive Kritik und Hinweise auf Fehler, die sich nie ganz vermeiden lassen, sind unter folgender E-Mail-Anschrift herzlich willkommen: dirk.noosten@th-owl.de.

Detmold
März 2021

Dirk Noosten

Danksagungen

Mein besonderer Dank gilt Nadine Maronde, die für die 2. Auflage zahlreiche Aktualisierungen und Ergänzungen vorgenommen hat.

Darüber hinaus gilt mein Dank weiterhin Svenja Besse, Maria Borchardt, Mario Klug, Stefan Krähenhorst, Denis Pauli und Michael Peine, die mit ihren Beiträgen zum Gelingen der ersten Auflage dieses Buches beigetragen haben.

Ebenso danken möchte ich der Lektorin, Frau Karina Danulat, für die gute Zusammenarbeit.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Investitionen in Immobilien	3
2.1	Definition	3
2.2	Eigennutzung oder Kapitalanlage	5
2.2.1	Eigennutzung	5
2.2.2	Verkauf versus Vermietung	5
2.2.3	Immobilienfonds und Beteiligungen an Immobilienaktiengesellschaften	7
2.3	Immobilienkauf zur Eigennutzung versus Miete	8
	Weiterführende Literatur	11
3	Finanzielle Möglichkeiten richtig einschätzen	13
3.1	Finanzielle Möglichkeiten des Eigenheimbesitzers	13
3.1.1	Der Haushaltsplan	13
3.1.2	Die monatliche Sparrate	17
3.1.3	Eigenkapitalausstattung	19
3.2	Finanzielle Möglichkeiten bei der Nutzung zu betrieblichen Zwecken	26
3.2.1	Das Cashflow-Statement	26
3.2.2	Die Eigenkapitalquote	29
3.2.3	Die Kapitalaufstockung	31
3.3	Höhe des annehmbaren Kredits	33
3.4	Gesamtbetrag für die Investition berechnen	34
3.5	Nebenkosten	35
3.5.1	Kaufnebenkosten	36
3.5.2	Baunebenkosten	37
3.6	Höhe des Budgets	38
	Weiterführende Literatur	39

4	Kreditwürdigkeit	41
4.1	Kreditwürdigkeitsprüfung	41
4.2	Exkurs: Die Absicherung der Banken	43
4.2.1	Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht	43
4.2.2	Eigenkapitalunterlegung gemäß Basel I–IV	44
	Weiterführende Literatur	47
5	Sicherheiten	49
5.1	Sachsicherheiten	50
5.1.1	Grundpfandrechte	50
5.1.2	Sicherungsübereignung	52
5.1.3	Verpfändung	52
5.1.4	Sicherungsabtretung	52
5.1.5	Eigentumsvorbehalt	53
5.2	Personensicherheiten	53
5.2.1	Bürgschaft	53
5.2.2	Garantie	54
5.3	Beleihung der Immobilie	54
5.3.1	Immobilienwertermittlung	55
5.3.2	Beleihungswert	56
5.3.3	Beleihungsgrenze	57
5.3.4	Beleihungsauslauf	57
5.4	Besonderheiten für bestimmte Kreditnehmer	58
5.4.1	Beamte	58
5.4.2	Senioren	59
5.4.3	Wohnungseigentümergeinschaften	59
	Weiterführende Literatur	60
6	Darlehensformen	63
6.1	Annuitätendarlehen	64
6.2	Volltilgerdarlehen	66
6.3	Tilgungsdarlehen	66
6.4	Tilgungsfreies Darlehen	66
6.5	Riesterdarlehen	67
6.6	Bauspardarlehen	67
6.7	Versicherungsdarlehen	68
6.8	Cap-Darlehen	68
6.9	Arbeitgeberdarlehen	69
6.10	Verwandtendarlehen	70
6.11	Fremdwährungsdarlehen	71
6.12	Umkehrdarlehen	73

6.13	Nachrangdarlehen	74
	Weiterführende Literatur	76
7	Darlehensverträge	79
7.1	Zahlungsweise	80
7.2	Tilgung	80
7.2.1	Höhe der Anfangstilgung	81
7.2.2	Tilgungsfreie Anlaufjahre	82
7.2.3	Sondertilgung	82
7.2.4	Tilgungsdauer	83
7.3	Verzinsung	85
7.3.1	Das aktuelle Zinsniveau	85
7.3.2	Zinsbindung/variabler Zinssatz	87
7.3.3	Kalkulationszinssatz	90
7.3.4	Referenzzinssätze	91
7.3.5	Derivate	92
7.3.6	Soll- und Effektivzins	92
7.3.7	Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen	93
7.3.8	Disagio	94
	Weiterführende Literatur	96
8	Kündigung und Risikofaktoren	99
8.1	Kündigungsmöglichkeiten	99
8.1.1	Ordentliches Kündigungsrecht	100
8.1.2	Außerordentliches Kündigungsrecht	101
8.2	Folgen einer außerordentlichen Kündigung	101
8.2.1	Vorfälligkeitsentschädigung	101
8.2.2	Nichtabnahmeentschädigung	103
8.2.3	Immobilienkredite mit Kündigungsoption	103
8.3	Risikofaktoren	103
8.3.1	Unternehmensimmobilien und Veränderungen im Unternehmen	104
8.3.2	Gemeinschaftliche Immobilien im Falle der Scheidung	105
	Weiterführende Literatur	107
9	Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen	109
9.1	Prolongation	109
9.2	Umschuldung	110
9.3	Forward-Darlehen	112
9.4	Echtes/unechtes Forward-Darlehen	113
	Weiterführende Literatur	115

10 Einbinden von Bausparverträgen, kapitalbildenden Lebensversicherungen und Riester-Verträgen	117
10.1 Der Bausparvertrag	117
10.1.1 Drei Phasen	118
10.1.2 Vertragsbedingungen u. Kenngrößen	120
10.1.3 Staatliche Förderung	122
10.1.4 Bausparvertrag oder Banksparplan mit anschließendem Darlehen?	123
10.1.5 Bausparverträge in der Niedrigzinsphase	124
10.1.6 Vorhandene Bausparverträge in Finanzierung einbinden	124
10.1.7 Neuabschluss eines Bausparvertrages bei Aufnahme der Finanzierung	126
10.2 Die Lebensversicherung	128
10.2.1 Vorhandene Kapital-Lebensversicherung einbinden	129
10.2.2 Neuabschluss eines tilgungsfreien Darlehens mit Kapital-Lebensversicherung	129
10.3 Riester-Förderung	133
10.3.1 Grundlagen Riester-Förderung	133
10.3.2 Wohn-Riester	137
10.3.3 Vorhandene Geld-Riester-Verträge einbinden	140
10.3.4 Neuabschluss eines Riester-Vorausdarlehens mit Bausparvertrag	140
10.4 Aktien oder Aktienfonds als Tilgungsträger	140
Weiterführende Literatur	141
11 Steuerliche Aspekte bei der Immobilienfinanzierung	143
11.1 Grundlagen	144
11.1.1 Betriebs- oder Privatvermögen	144
11.1.2 Steuerrechtliche Definition und Zurechenbarkeit	145
11.2 Erwerbsphase	146
11.2.1 Finanzierung der Immobilie	146
11.2.2 Absetzung für Abnutzung	148
11.2.3 Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer	148
11.2.4 Grunderwerbsteuer	150
11.3 Nutzungsphase	151
11.3.1 Umzugskosten, Zweitwohnsitz und häusliches Arbeitszimmer	151
11.3.2 Haushaltsnahe Beschäftigung, Dienst- und Handwerkerleistungen	152
11.3.3 Altersbedingter oder behindertengerechter Umbau	153
11.3.4 Versicherungsprämien	154

11.3.5	Umsatzsteuer	155
11.3.6	Grundsteuer	155
11.4	Immobilienabgabe	156
11.4.1	Erbschaft- und Schenkungsteuer	156
11.4.2	Wechsel der Nutzungsart	156
11.4.3	Private Veräußerungsgeschäfte	157
11.4.4	Gewerblicher Grundstückshandel	157
	Weiterführende Literatur	157
12	Öffentliche Förderung	161
12.1	KfW-Förderung	162
12.2	BAFA-Förderung	162
12.3	Förderung der NRW.Bank	165
12.4	Kirchliche und kommunale Förderungen	167
	Weiterführende Literatur	167
13	Kreditvergleich und Tipps	169
13.1	Rahmenbedingungen vorab festlegen	169
13.2	Vertragsverhandlung	170
13.3	Kreditvergleich	171
13.4	Niedrigzinsphase als Chance oder versteckte Gefahr	173
	Weiterführende Literatur	174
14	Wichtiges für den Kauf- oder Bauvertrag	175
14.1	Eigentumsübertragung	175
14.1.1	Grundstückskauf- und Kreditvertrag	176
14.1.2	Auflassung, ggf. Grundschuldbestellung und Eintragung im Grundbuch	178
14.2	Baumängel bei Erwerb	179
14.2.1	Erwerb eines Neubaus	179
14.2.2	Erwerb eines Bestandsgebäudes	180
14.3	Insolvenz von Bauträgern und Handwerkern	180
14.4	Schwarzarbeit/Nachbarschaftshilfe	181
14.5	Energieeinsparverordnung 2014/2016 und GebäudeEnergieGesetz GEG 2020	183
14.6	Versicherungen	185
	Weiterführende Literatur	188
15	Anhang	191
15.1	Tabellen	191
15.1.1	Tabelle: Tilgungsdauer in Abhängigkeit von der jährlichen Annuität	192
15.1.2	Tabelle: Höhe der jährlichen Zahlung (Annuität)	197

15.1.3	Tabelle: Darlehenshöhe	199
15.1.4	Tabelle: Höhe der Restschuld	206
15.1.5	Tabelle: Zinsänderungsrisiko bzw. -chance	211
15.1.6	Tilgungsdauer in Abhängigkeit von der Höhe der Anfangstilgung	224
15.2	Adressen	226
15.2.1	Wohnungsbauförderung	226
15.2.2	KfW-Bankengruppe	226
15.2.3	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	227
15.2.4	Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA)	227
15.3	Gesetzestexte (Auszüge)	228
15.3.1	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	228
15.3.2	Pfandbriefgesetz (PfandBG)	271
15.3.3	Gesetz über das Kreditwesen (KWG)	271
15.3.4	Preisangabenverordnung (PAngV)	275
15.3.5	Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)	283
15.3.6	Solvabilitätsverordnung (SolvV)	285
15.3.7	Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV)	285
	Weiterführende Literatur	287
	Glossar	289
	Stichwortverzeichnis	297

Über den Autor

Prof. Dr.-Ing. Dirk Noosten, ist als Sachverständiger im Bereich der Immobilienbewertung tätig (www.ib-noosten.de). Er vertritt an der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe das Lehrgebiet Baumanagement und Baufinanzierung. Außerdem ist er Autor und Koautor mehrerer Fachbücher.



Seit der Jahrtausendwende sinken die Sollzinsen für Baukredite. Die weltweit angespannte Situation an den Finanzmärkten verstärkt diesen Trend und die Banken locken potenzielle Kunden mit historisch niedrigen Zinsen. Diese Situation eröffnet immer mehr Menschen die Möglichkeit, Immobilien für berufliche oder private Zwecke zu erwerben, zu bauen oder zu sanieren. Da die damit verbundene Finanzierung oft ein spezielles Wissen erfordert, ist der ein oder andere Bauherr mit diesem Thema überfordert. Auch ist die Qualität der Beratungsgespräche bei einem Teil der Banken unbefriedigend, weil sie beispielsweise keine öffentlichen Förderkredite anbieten. Sowohl Planer aus Architektur- und Ingenieurbüros als auch Mitarbeiter in Unternehmen der Baubranche sollten diese Lücke schließen. Durch solides Wissen im Bereich der Bau- und Immobilienfinanzierung können sie einen zusätzlichen Service anbieten, um Kunden zu beraten und an sich zu binden. Dadurch entsteht ein klarer Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Anbietern von Planungs- oder Bauleistungen. Das Ziel dieses Buches ist es, das notwendige Hintergrundwissen im Bereich der Bau- und Immobilienfinanzierung zu liefern, damit potenzielle Bauherren über die möglichen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten informiert werden können. Durch das hier erworbene Wissen soll dem Leser die Möglichkeit gegeben werden, seine Auftraggeber bei der Finanzierung folgender Investitionen zu beraten:

- Bau einer Immobilie,
- Kauf einer Immobilie,
- energetische Sanierung,
- Instandsetzung,
- Modernisierung und altersgerechter Umbau.

Letztlich bietet dieses Buch aber auch dem Planer oder Unternehmer Unterstützung bei der Realisierung und Finanzierung seiner eigenen Unternehmensimmobilie. Dann ist er selbst in der Rolle des Kreditnehmers und kann aktiv bei der Gestaltung seiner Finanzierung mitwirken und auf Augenhöhe mit dem Banker verhandeln.

Für die nun vorliegende zweite Auflage sind an vielen Stellen Aktualisierungen und Ergänzungen vorgenommen und mithilfe zahlreicher zusätzlicher Abbildungen und Tabellen illustriert worden. Insbesondere erweitert wurden die Themenkomplexe Bonität, Kreditwürdigkeitsprüfung, Eigenkapitalausstattung, Finanzierungsregeln und Sicherheiten. Neu hinzugekommen sind Kapitel zu indirekten Investitionen in Immobilien und steuerlichen Aspekten bei der Immobilienfinanzierung. Außerdem wird an vielen Stellen auch auf die Finanzierung von vermieteten Objekten oder selbstgenutzten Gewerbeimmobilien eingegangen.



Zusammenfassung

Vor der Überlegung, ob und wie eine Immobilie finanziert werden kann, steht erst einmal die grundlegende Investitionsentscheidung für eine Immobilie an. Denn neben der Nutzung als Eigenheim können mit dem Erwerb auch andere Ziele verfolgt werden. So werden Immobilien auch als reine Renditeobjekte bzw. als Kapitalanlage angesehen. In diesem Kapitel soll ein grober Überblick über die Möglichkeiten im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb aufgezeigt werden. Die aufgeführten Vor- und Nachteile einer Investitionsentscheidung sollen dazu beitragen, den eigenen Standpunkt zu dem Thema kritisch zu hinterfragen.

2.1 Definition

Zunächst ist der Begriff „Investition“ von dem Begriff „Finanzierung“ abzugrenzen. Beide Teilgebiete der Finanzwirtschaft sind eng miteinander verwoben und bedingen sich gegenseitig. Während die Immobilieninvestition sich mit den möglichen Motiven und grundlegenden Strategien auseinandersetzt, ob und wenn ja welche Investition benötigt wird und, quasi wie die Aktivseite einer Bilanz, die Mittelverwendung betrachtet, beschäftigt sich die Immobilienfinanzierung mit der Mittelherkunft bzw. Mittelbeschaffung und -umschichtung, ähnlich der Passivseite der Bilanz.

Die Investitionsrechnung dient also dazu, bereits vorhandene Geldmittel sinnvoll zu disponieren und ermöglicht eine rationale Entscheidung für oder gegen eine Investition, die optimale Nutzungsdauer und den optimalen Ersatzzeitpunkt. Investitionen lassen sich nach verschiedenen Kriterien gliedern, z. B. (Abb. 2.1):

Grundsätzlich sind nur langfristige Kapitalbindungen in materielle oder immaterielle Vermögensgegenstände als Investition zu sehen. Sie gehen zumeist mit einer hohen

Immobilieninvestment

- Direkt (z. B. Kauf von Immobilien oder dafür benötigte Bewirtschaftungsgeräte wie Fahrtreppen, Rasenmäher)
- Indirekt (z. B. Kauf von Anteilen einer ImmobilienKapitalgesellschaft, eines geschlossenen/offenen Immobilienfonds)

Objektarten

- Selbstgenutzte Wohnimmobilien (z. B. EFH, ETW, Villa)
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Selbstgenutzte Gewerbeobjekte
- Vermietete Gewerbeobjekte
- Grundstücke (unbebaut)
- Landwirtschaftliche Flächen (z. B. Acker, Forst, Grünland)

Folgeinvestitionen

- Instandhaltung/Ersatz (z. B. Dacherneuerung, Austausch defekter Fenster)
- Modernisierung (z. B. Einbau eines Fahrstuhls, Solarkollektoren)
- Erweiterung (z. B. Anbau, Aufstockung)

Abb. 2.1 Investitionskriterien

finanziellen Belastung einher und weisen eine enorme Komplexität und Interdependenzen zu anderen Teilbereichen des Wirtschaftssubjekts bzw. Unternehmens auf. Laufend anfallende Mieten, Gehälter und Materialkäufe zählen aus Sicht der betrieblichen Finanzwirtschaft nicht zu den Investitionen.

Für die Investitionsrechnung gibt es zwei mögliche Herangehensweisen. Während statische Verfahren, wie z. B. die Kosten-, Gewinnvergleichs-, oder Rentabilitätsrechnung, den zeitlichen Aspekt völlig außer Acht lassen, werden bei dynamischen Verfahren, wie z. B. der Kapitalwert-, internen Zinsfuß- oder Annuitätenmethode die Zahlungsströme zu unterschiedlichen Zeiten („zeitliche Divergenz“) durch Diskontierung auf einen festen Zeitpunkt auf- bzw. abgezinst. Die statische Rentabilitätsrechnung stellt dabei den Quotienten von Gewinn zum eingesetzten Kapital dar. Hingegen spiegelt der interne Zinsfuß die Verzinsung des eingesetzten Kapitals wider. Beide Verfahren liefern umgangssprachlich als Ergebnis die Rentabilität, sind aber grundverschieden. Wenn eine einzelne Zahlungsreihe auf ihre Rendite hin überprüft werden soll, bietet sich die Berechnung des internen Zinsfußes an.

Beide Verfahren, die statische und die dynamische Investitionsrechnung, haben ihre Daseinsberechtigung. Die statische Investitionsrechnung ist weniger komplex, bedarf nur weniger Informationen und besitzt allein deswegen eine hohe praktische Relevanz. Durch die Durchschnittsbetrachtung führt das einperiodige Modell jedoch zu einer starken Vereinfachung der Realität und bietet sich daher vorzugsweise für Ersatzinvestitionen mit begrenztem Investitionsvolumen an.

Die dynamische Investitionsrechnung erfordert einen vergleichsweise großen Planungs- und Prognoseaufwand. Als Mehrperiodenmodell liefert sie jedoch exaktere Ergebnisse als die statische Investitionsrechnung. Bei hohen Investitionsvolumina oder bei Investitionen in neue Geschäftsfelder ist daher zu der dynamischen Investitionsrechnung zu raten.

Häufig reicht das vorhandene Eigenkapital zur Umsetzung der Investitionsentscheidung nicht aus und es muss Fremdkapital beschafft werden. Beim Betrachten der Zahlungsreihen einer Investition sowie einer Finanzierung wird deren Unterschied nochmal deutlich: Während bei einer Investition die Zahlungsreihe mit einer Auszahlung beginnt, steht bei einer Finanzierung zu Beginn eine Einzahlung. Eine Einführung in die Investitionsrechnung liefert folgender Titel:

Noosten, Dirk: Investitionsrechnung – Eine Einführung für Architekten und Bauingenieure, Springer Vieweg Verlag, Wiesbaden 2018

2.2 Eigennutzung oder Kapitalanlage

Investitionen in Immobilien können viele Gründe haben. Nachdem sich in der Vergangenheit viele Geldanlagen als unsicher oder hoch volatil erwiesen haben und sich der Kapitalmarkt weiterhin in einer Niedrigzinsphase befindet, sind Immobilien als Kapitalanlage noch interessanter geworden. Einerseits bieten sie einen Inflationsschutz, andererseits können damit Renditen erwirtschaftet werden. Je nachdem, wie die Immobilie genutzt werden soll und ob die Investition direkt oder indirekt erfolgt, lassen sich folgende Investitionen unterscheiden (Abb. 2.2).

2.2.1 Eigennutzung

Eine Immobilie zur Selbstnutzung, sei es für private oder gewerbliche Zwecke, hat mehrere Vorteile. Insbesondere der Wunsch nach Individualität und Freiraum spielt eine große Rolle bei solchen Investitionsentscheidungen. Grundsätzlich sollte eine mögliche (spätere) Drittverwendung der Immobilie bzw. Eigentumswohnung bedacht und in die Investitionsentscheidung mit einbezogen werden. Das gilt natürlich auch für gewerblich genutzte Immobilien.

2.2.2 Verkauf versus Vermietung

Wenn persönliche Gründe vorliegen, die einen Verkauf einer Immobilie sinnvoll erscheinen lassen, sei es berufsbedingt, wegen der Trennung vom Lebenspartner, dem Wunsch nach betreutem Wohnen im Alter oder weil die Immobilie nach dem Auszug der Kinder zu groß ist, sollte vor dem Verkauf der Immobilie über die Möglichkeit der Ver-

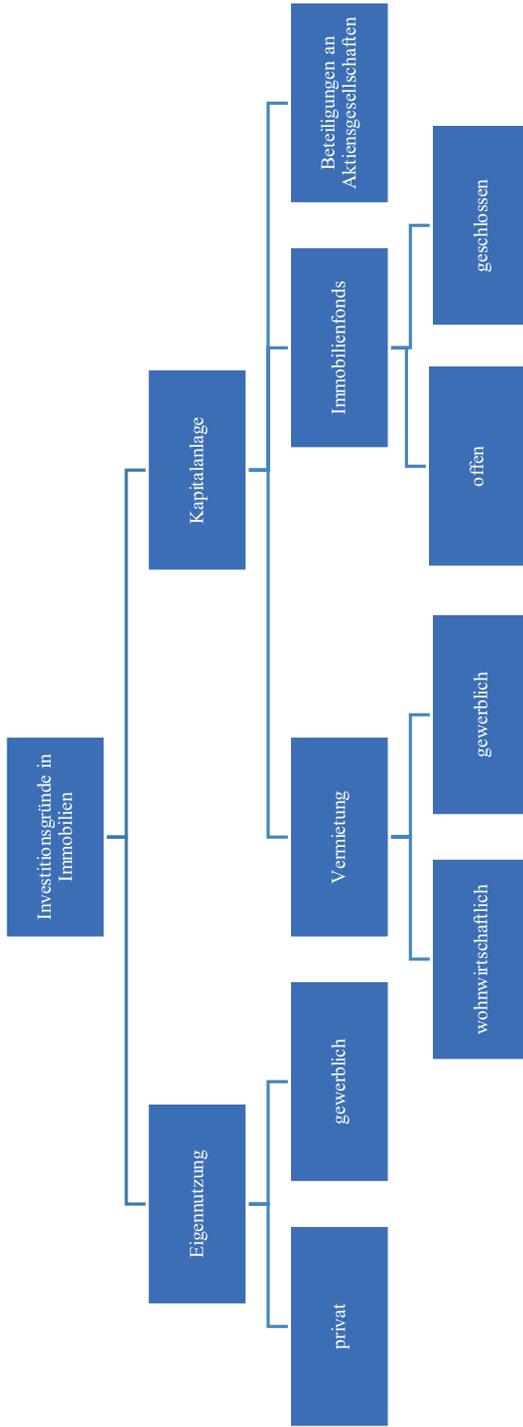


Abb. 2.2 Investitionsgründe in Immobilien (vgl. Sartor & Keller, 2017, S. 41)

mietung nachgedacht werden. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung haben gewisse steuerliche Vorteile, die die Eigennutzung nicht hat. Entsprechend kann eine Mischnutzung (teils Eigennutzung, teils Fremdnutzung) anteilig steuerlich geltend gemacht werden.

Entscheidet sich der Immobilieneigentümer gegen den Verkauf und bleibt weiterhin Eigentümer, hat die Immobilie als Kapitalanlage Vor- und Nachteile und damit einhergehende Chancen und Risiken, die in folgender Tabelle (Tab. 2.1) dargestellt werden:

2.2.3 Immobilienfonds und Beteiligungen an Immobilienaktiengesellschaften

Um etwaige Nachteile des direkten Immobilieneigentums zu umgehen, besteht die Möglichkeit einer indirekten Investition in offene oder geschlossene Immobilienfonds sowie in Immobilienkapitalgesellschaften.

Offene Immobilienfonds zeichnen sich durch ihre Diversifikation aus. Dabei werden die Anlagegelder geografisch und/oder auf verschiedene Branchen und Anlageklassen (Wohn- oder Gewerbeimmobilien) gestreut. Im Auftrag der Anleger werden die investierten Gelder von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet. Die KVG wird dabei von der Verwahrstelle, die das Investmentvermögen verwahrt, und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht. Offene Immobilienfonds haben eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten. Die Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft fungiert in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft oder einer GmbH und ist alleiniger zivilrechtlicher Eigentümer der Grundstücke und Immobilien. Grundsätzlich könnten alle Anleger als Eigentümer deklariert werden, diese müssten dann aber auch alle im Grundbuch eingetragen werden. Zudem besteht die Gefahr der regelmäßig wiederkehrenden Grunderwerbsteuerbelastung bei Anlegerwechseln, sodass darauf zumeist aus Praktikabilitätsgründen verzichtet wird. Aus den Erträgen aus Vermietung und Verpachtung sowie etwaigen Veräußerungsgewinnen im Fonds werden beim Anleger steuerrechtlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese werden mit der Kapitalertragsteuer von 25 % besteuert.

Tab. 2.1 Mögliche Vor- und Nachteile einer Immobilie als Kapitalanlage

Vorteile und Chancen	Nachteile und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristiger Wertzuwachs • Geringe Wertschwankungen • Verbesserung der Infrastruktur oder des sozio-ökonomischen Umfelds (Wertzuwachs) • Wertzuwachs durch planungsrechtliche Aufwertungen (Bebauungspläne, Sanierungsgebiete etc.) • Mögliche Steuervorteile • Teil der Altersvorsorge im Geldanlage-Mix • Schutz vor inflationären Einflüssen 	<ul style="list-style-type: none"> • In Ausnahmefällen Wertverfall durch veränderte Rahmenbedingungen (bspw. Sterben des Einzelhandels) • Mietausfallwagnis • Verwaltungsaufwand, Verwaltungskosten • Eingeschränkte Liquidierbarkeit • Verschlechterung der Infrastruktur oder des sozioökonomischen Umfelds (Wertverfall) • Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand

Während bei offenen Immobilienfonds die Objektanzahl und der Anlegertypus (Privatanleger, Kreditinstitute, etc.) unerheblich sind, werden diese bei einem geschlossenen Immobilienfonds einmalig festgelegt. Zumeist wird bei geschlossenen Fonds nur eine Immobilie erworben und die geschlossene Fondsgesellschaft fungiert als Personengesellschaft (Kommanditgesellschaft oder GmbH & Co. KG). Aus dieser Beteiligung erzielen die Investoren grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, bzw. bei gewerblicher Nutzung der Immobilie Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Wird eine Liquiditätsreserve für unvorhersehbare Reparaturen gebildet, fallen die daraus resultierenden Zinserträge unter die Einkünfte aus Kapitalvermögen. Bei gewerblicher Betätigung fallen diese Erträge hingegen ebenfalls unter die Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Immobilienaktiengesellschaften, vorzugsweise sogenannte REITs (Real-Estate-Investment-Trust) vermieten oder verpachten ihr Immobilienvermögen. Die daraus resultierenden Mieterlöse werden zu 90 % an die Aktionäre ausgeschüttet und zählen bei den Aktionären zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.

Im Rahmen von Immobilienfonds oder Beteiligungen an Aktiengesellschaften können einige Nachteile und Risiken aus Tab. 2.1 vermieden werden. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, das Kapital in verschiedene Anlageformen aufzuteilen, d. h. für einen gewissen Anlagen-Mix zu sorgen. Letztlich sind grundsätzlich alle Anlageformen von infrastrukturellen und sozioökonomischen Einflüssen betroffen und keine Kapitalanlage kann hohe Renditen mit hohen Wertsteigerungen garantieren. Darüber hinaus sollte ein Anleger mit Blick auf Unwägbarkeiten des Lebens stets eine Liquiditätsreserve haben.

2.3 Immobilienkauf zur Eigennutzung versus Miete

Die Eigenheimquote liegt in Deutschland seit Jahren lediglich bei 40 % und ist damit im europäischen Vergleich relativ niedrig. Allerdings gibt es nicht nur Argumente, die für den Eigenheimerwerb sprechen:

Immobilien erscheinen aus der Sicht eines Privatiers im Gegensatz zu anderen Formen der Vermögensbildung, wie Aktien oder Investmentfonds, als solide Geldanlage. Häufig werden sogar hohe Wertsteigerungen unterstellt. Allerdings ist zu beachten, dass sich die Preissteigerungen oftmals überwiegend auf die Grundstücke, weniger auf die Gebäude selbst beziehen. Auch sind veröffentlichte Statistiken über Wertsteigerungen und Renditen von Immobilien teilweise nicht inflationsbereinigt, so dass die darin aufgeführten nominalen Zahlen die tatsächliche Entwicklung der Immobilienpreise verzerren.

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Häuserpreisindex (HPI) ist ebenso mit Vorsicht zu betrachten. Die große Heterogenität des Immobilienbestandes macht es schwer, den gesamten Immobilienmarkt in Zahlen abzubilden. Zwar werden Bauland, Neubauten und Bestandsbauten separat betrachtet. Jedoch ist ein Bestandsbau aus 1960 nicht mit einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 2015 und ein Fertighaus nicht mit einem Architektenhaus vergleichbar. Darüber hinaus wird die Lage der Immobilie in dieser

Statistik nicht berücksichtigt. Wenn ein Haus im Zentrum von München eine erhebliche Wertsteigerung erlebt, kann diese nicht auf sämtliche Regionen Deutschlands übertragen werden. Es handelt sich bei den Entwicklungen der Hauspreisindizes daher immer nur um Durchschnittswerte.

Oft wird von Immobilieneigentümern erklärt, dass die monatliche Belastung quasi dieselbe sei, als würden sie noch weiterhin Miete zahlen. Allerdings sind neben der Annuität (Zins- und Tilgungsdienst) auch noch Instandhaltungskosten zu zahlen, die sonst der Vermieter gezahlt hätte. Die Höhe der erforderlichen Instandhaltungskosten hängt von dem Alter, der Größe, dem Erhaltungszustand, dem Ausstattungsstandard der Immobilie und weiteren Aspekten (Denkmalschutz, Neubau innerhalb der Gewährleistungsfrist etc.) ab. Instandhaltungskosten dienen lediglich dem Werterhalt und sind nicht mit Modernisierungskosten zu verwechseln, die i. d. R. zu Wertsteigerungen führen. Als erste Annäherung können 2 % der Baukosten bzw. der auf die Gebäudesubstanz entfallenden Anschaffungskosten zugrunde gelegt werden. Dieser Wert orientiert sich an der linearen Abschreibung (Absetzung für Abnutzung, kurz: AfA), die auf eine Nutzungsdauer der Immobilie von 50 Jahren ausgelegt ist. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der Immobilienerwerber in der Regel Eigenkapital einsetzt. Dies geschieht häufig zumindest in Höhe der Kaufnebenkosten. Dieses Eigenkapital könnte alternativ (statt des Immobilienerwerbs) auch verzinslich angelegt bzw. investiert werden.

Tendenziell ist die Wohnfläche pro Haushaltsmitglied bei Eigenheimbesitzern größer als bei Mietern. Das liegt einerseits daran, dass die Immobilieneigentümer meist über ein höheres Nettoeinkommen verfügen. Andererseits werden Eigenheime beispielsweise mit Blick auf einen etwaigen Kinderwunsch oder aufzunehmende pflegebedürftige Personen größer ausgelegt. Realistisch betrachtet führt dies allerdings dazu, dass die Immobilien nur etwa die Hälfte der Nutzungsdauer optimal ausgelastet sind. Die Anpassung der Wohnfläche in verschiedenen Lebensphasen lässt sich mit Mietwohnungen besser realisieren.

Ein Eigenheim bietet verschiedene Vorteile und Freiheiten. Beispielsweise muss bei einer Umgestaltung kein Vermieter um Zustimmung gebeten werden. Auch wird das Immobilieneigentum teilweise als Statussymbol angesehen. Andererseits ist es für den Mieter vorteilhaft, bei etwaigen Reparaturen lediglich den Vermieter anrufen zu können und dieser die Beauftragung der Handwerker übernimmt.

Tendenziell kann gesagt werden, dass die finanzielle Belastung bei Eigenheimbesitzern in den ersten 10 Jahren höher ausfällt als bei Mietern. Anschließend ist es umgekehrt. Mit Blick auf die Entscheidung zwischen Kaufen oder Mieten ist bei einer eher kurzfristigen Nutzung die Miete und bei langfristig angestrebter Nutzung der Eigentumserwerb ratsamer. Insbesondere für Haushalte, die berufsbedingt eine gewisse Mobilität aufweisen müssen, kann eine Immobilie nachteilig sein, weil sich diese aus der Ferne schlecht vermieten und bewirtschaften lässt. Darüber hinaus hat das Immobilieneigentum noch einen positiven psychologischen Effekt: die meist erforderliche Kreditaufnahme führt zu einer größeren „Spardisziplin“. Ein Mieter mit einem höheren frei verfügbaren Haushaltseinkommen wird eher zu vermeidbaren Konsumausgaben (Urlaub, Auto, Luxusgüter) verleitet.

Um die ökonomische Vorteilhaftigkeit des Immobilienerwerbs gegenüber der Anmietung einer Wohnung etwas genauer vergleichen zu können, bedarf es folgender Überlegungen: der Mieter kann zunächst das bereits gesparte Eigenkapital am Kapitalmarkt anlegen. Darüber hinaus kann er nach Abzug der Mietzahlung den noch freien Betrag seines Haushaltseinkommens anlegen. Der Eigenheimerwerber wird sein Eigenkapital für die Zahlung des Kaufpreises verwenden und den Rest durch Fremdkapital finanzieren. Für das Fremdkapital muss er den zugehörigen Schuldendienst aufbringen (Tab. 2.2 und 2.3).

Tab. 2.2 Zahlungsströme bei der Anmietung einer Wohnung und zusätzliches Kapitalmarktinvestment

Anmietung einer Wohnung und zusätzliches Kapitalmarktinvestment	
Zunächst: Liquiditätsabfluss	Später: Liquiditätszufluss
Mietzahlungen	
Zahlung der umlagefähigen Nebenkosten	
Zahlung der Energiekosten (Heizung, Strom)	
Kaufpreis des Investments (Einsatz des ersparten Eigenkapitals)	
Nebenkosten des Investments (z. B. Ausgabeaufschlag)	
Zahlung etwaige Kapitalertragsteuer	Regelmäßige Rendite (Zinszahlungen, Dividenden)
	Verkaufserlös (bzw. Kurswert) des Investments (einschließlich etwaiger Kurssteigerungen)

Tab. 2.3 Zahlungsströme beim Eigenheimerwerb

Eigenheimerwerb	
Zunächst: Liquiditätsabfluss	Später: Liquiditätszufluss
Kaufpreis der Immobilie	
Kauf- bzw. Baunebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Maklercourtage)	
Zahlung der („umlagefähigen“) Nebenkosten	
Bewirtschaftungskosten („nicht-umlagefähige“ Nebenkosten)	
Zahlung der Energiekosten (Heizung, Strom)	
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	
	Verkaufserlös (bzw. Verkehrswert) der Immobilie (einschließlich etwaiger Wertsteigerungen)

Die Frage ist nun, ob der Mieter oder der Eigenheimbesitzer am Ende über das größere Vermögen verfügt. Die Antwort hängt entscheidend davon ab, welcher Betrachtungshorizont gewählt wird: 10, 20, 30 oder gar 50 Jahre?

Darüber hinaus hängt das Ergebnis davon ab, wie sich die Kapitalmärkte, Kreditzinsätze, Immobilienwerte und Mieten entwickeln und ob der Anleger mit Blick auf die Anschlussfinanzierung (Zinsänderungsrisiko) und die Börsenkurse eher risikoscheu oder risikofreudig ist.

Weiterführende Literatur

BAUSPARVERTRAG: www.bausparvertrag.net.

Becker, H. P., & Peppmeier, A. (2018). *Investition und Finanzierung - Grundlagen der betrieblichen Finanzwirtschaft* (8. Aufl.). Springer Fachmedien Wiesbaden.

Brückner, M. (2016). *Praxishandbuch Immobilienerwerb*. Haufe-Lexware.

CECU: www.cecude.de.

Däumler, K.-D., & Grabe, J. (2014). *Grundlagen der Investitions- und Wirtschaftlichkeitsrechnung* (13. Aufl.). NWB Verlag.

DRKLEIN: www.drklein.de.

Ettmann, B., & Wolff, K. (2020). *Kompaktwissen Bankbetriebslehre* (28. Aufl.). Bildungsverlag EINS.

Grill, W., Perczynski, H., & Grill, H. (2020). *Wirtschaftslehre des Kreditwesens* (54. Aufl.). Bildungsverlag EINS.

Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. www.hausundgrund.de.

Hering, T. (1995). *Investitionstheorie aus der Sicht des Zinses*. Deutscher Universitäts Verlag.

Hölting, M. (2011). *WISO - Immobilienfinanzierung* (4. Aufl.). Campus.

Hölting, M. (2016). *Immobilienfinanzierung - Die beste Strategie fürs Kaufen und Bauen* (9. Aufl.). Beck.

INTERHYP: www.interhyp.de.

Jung, W., & Klöckner, B. W. (1997). *Der FALKEN Bauherren Ratgeber. Planen. Finanzieren. Bauen*. Falken Verlag.

Kommer, G. (2016). *Kaufen oder mieten? - Wie Sie für sich die richtige Entscheidung treffen* (2. Aufl.). Campus.

Lindmayer, P. K., & Dietz, H.-U. (2017). *Geldanlage und Steuer 2017 - So machen Sie das Beste aus Brexit und Minuszinsen*. Springer Fachmedien Wiesbaden.

Mändle, M. (2017). *Handbuch Immobilienwirtschaft*. Haufe-Lexware.

Mayrzedt, H., Geiger, N., Klett, E., & Beyerle, T. (2007). *Internationales Immobilienmanagement - Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung*. Vahlen.

Murfeld, E. (2018). *Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft* (8. Aufl.). Haufe-Lexware.

Noosten, D. (2013). *Ratgeber Baufinanzierung*. Noosten Verlag.

Noosten, D. (2018). *Investitionsrechnung*. Springer Fachmedien Wiesbaden.

Noosten, D. (2020). *Immobilienfinanzierung* (2. Aufl.). Deutsche Akademie für Management.

GABLER Wirtschaftslexikon: www.wirtschaftslexikon.gabler.de

Sartor, F. J., & Keller, H. (2017). *Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung - Ein praxisorientierter Leitfaden für Immobilieninvestoren*. de Gruyter.

- Schulze, E., & Stein, A. (2013). *Immobilien- und Baufinanzierung* (2. Aufl.). Haufe Verlag.
- Schulze, E., Stein, A., Tietgen, A., & Möller, S. (2020). *Immobilien als Geldanlage* (3. Aufl.). Haufe-Lexware.
- Siepe, W. (2019). *Immobilienfinanzierung: Die richtige Strategie für Selbstnutzer und Kapitalanleger – Erstfinanzierung, Modernisierung, Anschlussfinanzierung* (5. Aufl.). Stiftung Warentest Verlag.
- Statistisches Bundesamt. (2020). Preisindizes für Wohnimmobilien www.destatis.de
- Stiftung Warentest. (Hrsg.). (2000). *Bauen und Kaufen*. Ullstein Taschenbuchverlag.
- Zantow, R., & Dinauer, J. (2016). *Finanzwirtschaft des Unternehmens – Die Grundlagen des modernen Finanzmanagements* (4. Aufl.). Pearson Studium.



Finanzielle Möglichkeiten richtig einschätzen

3

Zusammenfassung

Eine Investition in eine Immobilie ist mit einer hohen Kapitalbindung und einem entsprechenden Schuldendienst verbunden. Wie viel dafür pro Monat zur Verfügung steht, muss rechnerisch ermittelt werden. Erst mit einer tabellarischen Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben wird deutlich, wie hoch eine maximale finanzielle Belastbarkeit sein kann. Das gilt für Eigennutzer ebenso wie für Unternehmer. Die ermittelte finanzielle Belastbarkeit ist Grundlage für die Berechnung der möglichen Kredithöhe.

3.1 Finanzielle Möglichkeiten des Eigenheimbesitzers

Um das monatlich für eine Immobilieninvestition zur Verfügung stehende Budget zu berechnen, ist es sinnvoll, einen Haushaltsplan zu erstellen. Aus diesem wird deutlich, wie hoch eine etwaige monatliche Sparrate sein kann. Gleichzeitig dient der Haushaltsplan aber auch dazu, mögliche Einsparpotenziale aufzuzeigen.

3.1.1 Der Haushaltsplan

In einem Haushaltsplan werden sämtliche Einnahmen und Ausgaben gegenüber gestellt. Sinnvollerweise wird ein durchschnittlicher Monat betrachtet. Einnahmen und Ausgaben die quartalsweise, jährlich oder unregelmäßig anfallen, werden auf den Monat umgerechnet. Ein solcher **Haushaltsplan** ist notwendig, um feststellen zu können, welcher finanzielle Spielraum zum Abtragen der Schulden zur Verfügung steht.

Die Banken benutzen dafür meist ein vereinfachtes Schema und ziehen von dem Einkommen eine Mindestpauschale für Lebenshaltungskosten und die Unterhaltungskosten der Immobilie ab. Es ist aber empfehlenswert, eine genaue Kalkulation zu erstellen, da nur diese die tatsächlichen persönlichen Verhältnisse widerspiegelt. Dabei ist darauf zu achten, dass *alle* wiederkehrenden Einkünfte und Ausgaben in die Berechnung einfließen, denn:

Diese Berechnung ist das Fundament der gesamten Eigenheimfinanzierung!

3.1.1.1 Laufende Einnahmen des Eigenheimbesitzers

In die Kalkulation der durchschnittlichen monatlichen Einkünfte müssen alle Einnahmen einfließen. Dazu zählen sämtliche langfristig gesicherten und konstanten Einkünfte wie

- Gehaltszahlungen und Renten, wobei diese Zahlungen als Nettobeträge in die Berechnung eingehen,
- Ein etwaiges sicheres 13. Monatsgehalt
- Einkünfte oder Einkunftsersatzleistungen wie das Kinder- und Elterngeld (oft zeitlich befristet),
- Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung, die ggf. aus anderen Immobilien generiert werden
- Einkünfte aus Kapitalvermögen etc.

Bonuszahlungen oder das Entgelt für Überstunden sollten dagegen nicht dazu gezählt werden, sondern für unvorhersehbare Ausgaben zurückgelegt werden. Sollte sich daraus nach einer gewissen Zeit ein nicht benötigter Betrag angesammelt haben, kann dieser eventuell zur Sondertilgung verwendet werden.

3.1.1.2 Zukünftige Mieteinnahmen bei Renditeobjekten

Soll die zu finanzierende Immobilie als Vermietungsobjekt genutzt werden, sollte geprüft werden, wie hoch die Miete sein muss, damit das Objekt eine Rendite erzielt bzw. gerade noch keinen Verlust macht. Das geschieht am einfachsten mit der sogenannten Break-even-Miete. Die Break-even-Miete in Euro pro Quadratmeter und Monat zeigt, wie hoch die Mieterträge bei einer Vollvermietung mindestens sein müssen damit der Schuldendienst und die nicht-umlagefähigen Kosten getragen werden. Die Formel zur Berechnung der Break-even-Miete lautet:

$$\text{Mindestmiete(mtl.)} = \frac{\text{Schuldendienst(p.a.)} + \text{nicht umlagefähige Kosten(p.a.)}}{\text{Mietfläche} \times 12}$$

Zu beachten ist, dass diese vereinfachte Berechnung der Break-even-Miete von einer ganzjährigen Vollvermietung über die gesamte Darlehenslaufzeit ausgeht. Genau genommen muss noch das sogenannte Mietausfallwagnis berücksichtigt werden. Außerdem beruhen

die nicht umlagefähigen Kosten auf reinen Schätzungen und der Schuldendienst kann sich nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ändern. Dennoch bietet sie einen ersten Anhaltspunkt, welche Miethöhe erforderlich ist, um rentabel zu sein.

Aufgrund der seit Längerem vorherrschenden Niedrigzinsphase (und der guten konjunkturellen Lage in der Vergangenheit) haben immer mehr Privatpersonen und Unternehmen in Sachmittel und insbesondere in Immobilien investiert. Gleichzeitig sind die energetischen Anforderungen an Gebäude immer weiter verschärft worden. Das hat dazu geführt, dass die Immobilienpreise über die Jahre überproportional gestiegen sind, während die Mieten aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Kappungsgrenze, Mietpreisbremse) auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten wurde. Um abschätzen zu können, ob die Immobilienpreise noch in einem sinnvollen Verhältnis zur Miete stehen oder spekulationsgetrieben und damit unverhältnismäßig hoch sind, kann folgende Formel genutzt werden:

$$\frac{\text{Steigerungsrate der Immobilienpreise}}{\text{Mietsteigerungsrate}} \leq 1$$

Ziel beim Erwerb einer Vermietungsimmobilie sollte sein, dass sich der Kauf oder Bau nicht erst „nach Steuern“ rechnet, sondern auch „vor Steuern“. Nur wenn die Finanzierungskosten durch die eingenommenen Mieten gedeckt sind, beziehungsweise das eingesetzte Kapital ausreichend verzinst wird, ist die Immobilie rentabel. Etwaige Steuervorteile kommen dann ggf. noch hinzu.

3.1.1.3 Laufende Ausgaben

Die Berechnung der monatlichen Ausgaben erfolgt am einfachsten anhand eines Haushaltsbuches und der Kontoauszüge des letzten Jahres. Daraus werden alle wiederkehrenden Ausgaben, aber auch die Bargeldauszahlungen (zur Finanzierung der Lebenshaltungskosten) ersichtlich und die Gefahr, etwas Wichtiges zu vergessen, wird minimiert. Berücksichtigt werden z. B. Ausgaben für Lebensmittel, Kleidung, Telekommunikation (Telefon- und Handy- sowie Internetkosten), aber auch die erwarteten zukünftigen Abschlagzahlungen für Heizung und Strom. Jährlich gezahlte Versicherungsbeiträge und Kraftfahrzeugsteuern müssen auf einen Monat umgerechnet werden (1/12 des Jahresbetrages). Es sollte darauf geachtet werden, dass Ausgaben für Urlaub, Freizeit und anderes (z. B. Geschenke) realistisch berücksichtigt werden. Ein durchschnittlicher Privathaushalt gibt 2704 € pro Monat für Konsum aus (Stand: 2018). Wie sich diese Ausgaben aufteilen, verdeutlicht nachfolgende Grafik (Abb. 3.1):

Dabei ist anzumerken, dass es sich bei diesem Betrag um einen Durchschnittswert verschiedener Haushalte handelt. Alleinstehende und Alleinerziehende wurden genauso in die Betrachtung miteinbezogen, wie Paare mit und ohne Kindern. Inwieweit ein teilweiser Konsumverzicht während der Finanzierung eines Eigenheims umsetzbar ist, muss jeder für sich entscheiden.



Abb. 3.1 Konsumausgaben 2018. (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020)

3.1.1.4 Zukünftige Ausgaben

Da die für die angemietete Wohnung gezahlte Kaltmiete nach dem Umzug in die eigene Immobilie entfällt, muss sie nicht eingerechnet werden. Stattdessen ist eine Instandhaltungsrücklage für die künftige Immobilie zu berücksichtigen. Das gilt sowohl für die vermietete, wie auch für die selbst genutzte Immobilie. Die Höhe dieser Rücklage ist sehr stark von dem Alter und dem Zustand der Immobilie abhängig: Handelt es sich um einen Neubau, werden die ersten größeren Investitionen evtl. erst nach 15 oder 20 Jahren notwendig; ist sie dagegen alt, hat der Eigentümer wenig Zeit, um finanzielle Rücklagen zu bilden. Die Höhe der Rücklage kann u. a. mithilfe der sogenannten „Peter’schen Formel“ berechnet werden:

$$\text{Höhe der Rücklage pro Jahr} = \frac{\text{reine Baukosten} \times 1,5}{80 \text{ Jahre}}$$

Bei monatlichen Einzahlungen in einen Bausparvertrag oder eine kapitalbildende Lebensversicherung ist zu differenzieren: Soll der Bausparvertrag oder die Lebensversicherung später für ganz andere Zwecke verwendet werden und nicht im Rahmen der Immobilienfinanzierung eingesetzt werden, müssen die regelmäßigen Einzahlungen weiter berücksichtigt werden. Andernfalls können sie entfallen.

Bei der Ermittlung der monatlichen Ausgaben ist auch zu beachten, dass die Beträge für Heizung, Wasser und Strom nach dem Umzug in das eigene Haus tendenziell höher ausfallen als in einer Miet- oder Eigentumswohnung. Die Höhe der zu erwartenden Nebenkosten hängt u. a. von der Größe des Hauses (Heizungskosten) und des Grundstücks (Grundbesitzabgaben und Unterhaltungskosten) ab. In einem Mehrfamilienhaus werden diese Kosten teilweise auf mehrere Mieter bzw. Eigentümer umgelegt; dagegen trägt der Eigentümer eines Einfamilienhauses sämtliche Kosten alleine. Bei einer vermieteten Immobilie ist darauf zu achten, dass die Nebenkostenvorauszahlungen ausreichend hoch angesetzt werden, weil der Vermieter in Vorleistung