

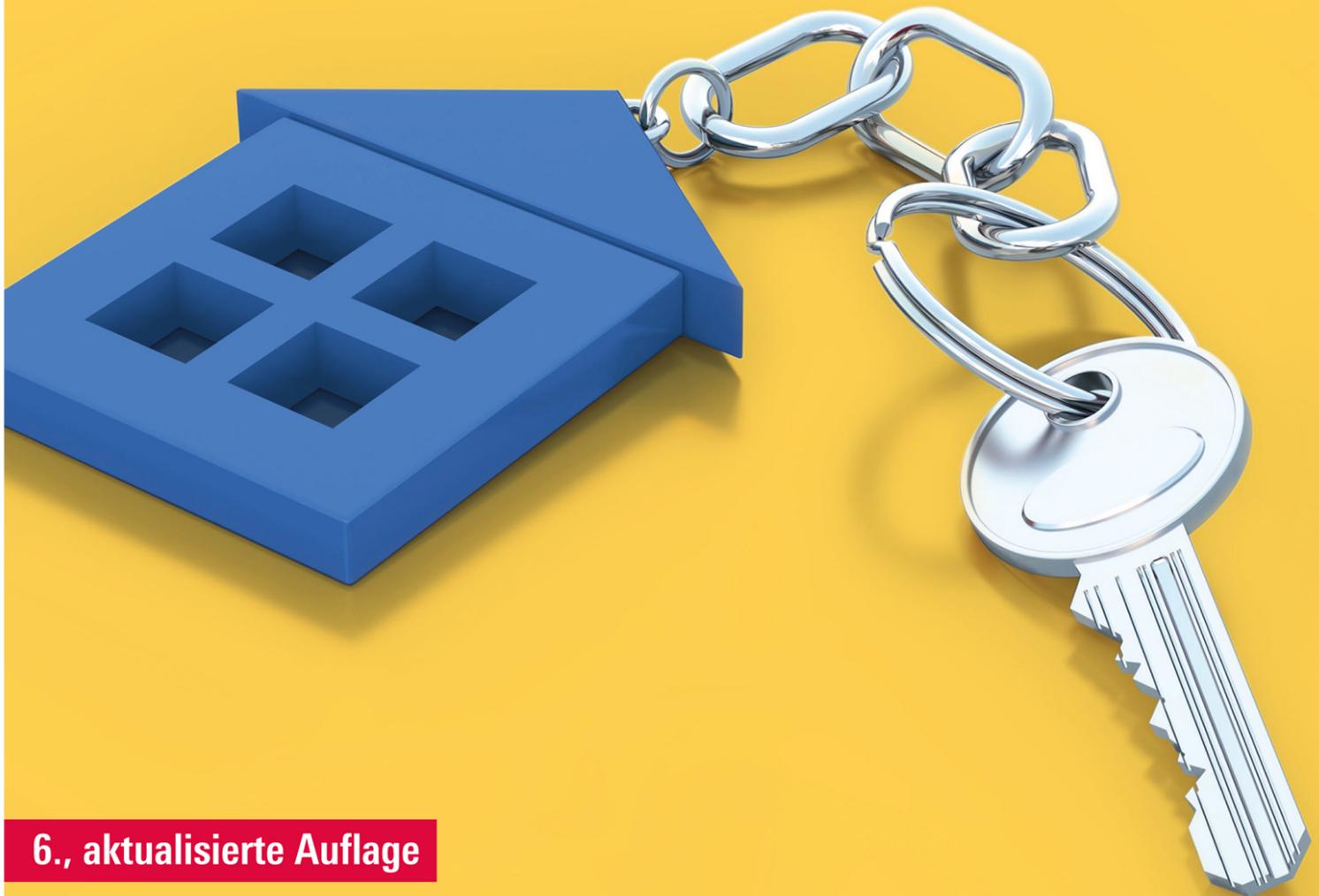
Stiftung  
Warentest

Finanztest



# Immobilien- finanzierung

Die richtige Strategie



6., aktualisierte Auflage

Werner Siepe

# Immobilienfinanzierung

## Die richtige Strategie



# Inhaltsverzeichnis

---

## Was wollen Sie wissen?

### Wofür Sie Geld benötigen

Bau-, Kauf- oder Modernisierungsfinanzierung  
Eigenheim- oder Miethausfinanzierung  
Erst- oder Anschlussfinanzierung

### Was Sie sich leisten können

Ihr Einkommen und die Belastungsquote  
Ihr Vermögen und die Eigenkapitalquote  
Reines Eigenkapital und Eigenkapitalersatzmittel  
Investitionskosten und Preisgrenze

### Wer soll Ihr Finanzier sein?

Finanzierungsziele und -konzepte  
Finanzierungskonzept für Selbstnutzer  
Finanzierungskonzept für Vermieter  
Bankenlösung: Klassisches Annuitätendarlehen als erste Wahl  
Versicherungslösungen: Annuitäten- oder Festdarlehen  
Bausparlösung: Bausparguthaben plus -darlehen für Selbstnutzer  
Zinsstrategien  
Tilgungsstrategien  
Belastungsstrategien

## **Finanzielle Spezialitäten**

Anschlusskredite und Forwarddarlehen

Wohn-Riester-Darlehen beim Eigenheim

Darlehen beim Eigenheim für Ältere

Landesmittel und sonstige Förderstellen: Zinsgünstige

Darlehen und Zuschüsse

KfW-Mittel: Zinsverbilligte Darlehen von der KfW

Bankengruppe

Steuervorteile für Kapitalanleger

Versicherungen: Auf Nummer sicher gehen

## **Auf Augenhöhe verhandeln**

Die geschickte Vorbereitung

Das erfolgreiche Kreditgespräch

Sicherer Vertragsabschluss

## **Hilfe**

Zum Lesen

Dokumente zur Immobilienfinanzierung

Hier können Sie selbst rechnen

Neutrale und unabhängige Beratung

Stichwortverzeichnis

# Was wollen Sie wissen?

---

Sie möchten ein Haus bauen oder kaufen, um darin mit Ihrer Familie selbst zu wohnen? Oder wollen Sie eine vermietete Eigentumswohnung oder ein Miethaus zur Kapitalanlage erwerben? Dann wird es Zeit, die beste Finanzierung für Ihr Haus oder Ihre Wohnung zu finden.

## Wie viel Haus oder Wohnung kann ich mir eigentlich leisten?

**Als Selbstnutzer** können Sie sich ein Haus oder eine Wohnung leisten, wenn Sie die monatliche Belastung aus Zins und Tilgung für das Darlehen auf Dauer tragen können und darüber hinaus auch die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten. Ihre finanzielle Belastbarkeit hängt von Ihrem verfügbaren Haushaltseinkommen, Ihrem vorhandenen Eigenkapital und den Gesamtkosten für Ihr Eigenheim ab. Im Kapitel „Was Sie sich leisten können“ ab [Seite 39](#) erfahren Sie alles Nähere dazu.

## Wie viel eigenes Erspartes soll ich einsetzen?

**Für Selbstnutzer** gilt die Regel „So viel Eigenkapital wie möglich“. Mindestens 20 Prozent der gesamten Anschaffungskosten sollten es schon sein. Je mehr, desto

besser. Bei Kapitalanlegern, die Haus oder Wohnung künftig vermieten werden, kann die Eigenkapitalquote auch niedriger sein. Wie Sie Ihr Vermögen ermitteln und die Eigenkapitalquote errechnen, steht im Abschnitt „Ihr Vermögen und die Eigenkapitalquote“ ab [Seite 53](#).

## **Von wem bekomme ich ein Hypothekendarlehen?**

**Drei mögliche Kreditgeber** stehen zur Wahl: Banken, Bausparkassen und Lebensversicherungen. Meist wird es eine Bank sein, bei Selbstnutzern eventuell auch eine Bausparkasse. Für Kapitalanleger eignen sich Hypothekendarlehen von Banken in aller Regel am besten. Was Sie alles dabei beachten sollten, steht im Kapitel „Wer soll Ihr Finanzier sein?“ ab [Seite 77](#).

## **Wie lange soll ich die Zinsen festschreiben?**

**Bei der Kreditaufnahme** über eine Bank ist ein klassisches Hypothekendarlehen mit einer festen Monatsrate für Zins und Tilgung allererste Wahl. In Niedrigzinsphasen wie zurzeit sollten Sie die Zinsen so lange wie möglich festschreiben, also über mindestens zehn Jahre, besser noch über 15 oder 20 Jahre. Für Selbstnutzer empfiehlt sich sogar ein Volltilgerdarlehen, bei dem am Ende der von Ihnen gewählten Laufzeit das komplette Darlehen zurückgezahlt ist. Im Abschnitt „Bankenlösung: Klassisches Annuitätendarlehen als erste Wahl“ ab [Seite 88](#) und auf den [Seiten 106](#) bis [117](#) finden Sie alles Wissenswerte über die Wahl der richtigen Zinsbindung.

## **Wie hoch soll ich die Tilgung wählen?**

**In einer Niedrigzinsphase** sollten Sie als Selbstnutzer auf jeden Fall einen höheren Tilgungssatz als 1 Prozent pro Jahr wählen, um Ihr Eigenheim schneller zu entschulden. Der jährliche Tilgungssatz sollte bei mindestens 2 Prozent, besser noch bei 3 oder gar 4 Prozent liegen. Die Belastung aus niedrigem Zins und höherer Tilgung muss aber auf jeden Fall für Sie verkraftbar sein. Vereinbaren Sie am besten schon bei Vertragsabschluss eine flexible Tilgung, sodass Sie den Tilgungssatz während der Zinsbindung zweimal wechseln und Sondertilgungen von jährlich bis zu 5 oder gar 10 Prozent der Darlehenssumme leisten dürfen. Näheres dazu finden Sie im Abschnitt „Tilgungsstrategien“ ab [Seite 118](#).

## **Wann lohnt sich Wohn-Riester für mich?**

**Wohn-Riester**, auch als „Eigenheimrente“ bezeichnet, kommt grundsätzlich nur für selbstgenutzte Wohnimmobilien infrage. Geförderte Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen oder ganz selten von Banken lohnen sich vor allem dann, wenn die dafür gezahlten Zinsen nicht oder nur unwesentlich höher liegen im Vergleich zu den Zinsen für ungeförderte Bauspardarlehen. Im Abschnitt „Wohn-Riester-Darlehen beim Eigenheim“ ab [Seite 138](#) erfahren Sie alles, was Sie darüber wissen müssen.

## **Bekomme ich zinsgünstige Darlehen von der KfW?**

**Grundsätzlich ja.** Als Selbstnutzer können Sie im Rahmen des Wohneigentumsprogramms für den Kauf oder Bau von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen Darlehen bis zu 100 000 Euro von der KfW Förderbank

erhalten. Die weiteren KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren stehen Selbstnutzern und Kapitalanlegern zur Verfügung. Informieren Sie sich im Abschnitt „KfW-Mittel: Zinsverbilligte Darlehen von der KfW Bankengruppe“ ab [Seite 154](#) über die günstigen Zins- und Tilgungskonditionen.

## **Welche Versicherungen sollte ich abschließen?**

**Eine Wohngebäudeversicherung**, die Sie vor finanziellen Verlusten bei Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser schützt, ist unverzichtbar. Bauherren können sich zusätzlich absichern über spezielle Bauversicherungen rund um den Bau, siehe Abschnitt „Versicherungen: Auf Nummer sicher gehen“ ab [Seite 161](#). Zur Absicherung des Ehegatten im Todesfall empfiehlt sich der Abschluss einer kostengünstigen Restschuldversicherung.

## **Wie kann ich mit Banken auf Augenhöhe verhandeln?**

**Mit den Kreditinstituten** können Sie auch ohne fremde Hilfe auf Augenhöhe über die Höhe von Darlehen, Zins und Tilgung verhandeln. Vorausgesetzt, Sie haben sich vorher genügend informiert und sind anhand einer selbst erstellten, ausführlichen Unterlagenmappe gründlich auf das Kreditgespräch mit der Bank vorbereitet. Das Pokern um günstige Darlehen und Zinsen bleibt nicht nur den Finanzierungsprofis vorbehalten. Wenn das Kreditgespräch erfolgreich verlaufen ist, wird auch der sichere Abschluss des Darlehensvertrags kein Problem mehr sein. Wie Sie mit Banken verhandeln und abschließen, erfahren Sie im Kapitel „Auf Augenhöhe verhandeln“ ab [Seite 167](#).

## Wie kann ich als Hausund Wohnungseigentümer Steuern sparen?

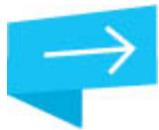
**Vor allem Vermieter** von Haus oder Wohnung können Steuern sparen, da sie außer Abschreibungen noch Schuldzinsen und Instandhaltungskosten steuerlich von den Mieteinnahmen absetzen können. Sofern die abzugsfähigen Werbungskosten über den Mieteinnahmen liegen, entsteht ein steuerlicher Verlust auf Vermietung, der zu Steuerersparnissen führt. Für Selbstnutzer gibt es außer den Zulagen für Wohn-Riester, Steuervergütungen für Handwerkskosten und haushaltsnahe Dienstleistungen nur noch in ganz seltenen Fällen spezielle Möglichkeiten, Steuern zu sparen, siehe Abschnitt „Landesmittel und sonstige Förderstellen“ ab [Seite 152](#).



# Wofür Sie Geld benötigen

---

Fast jeder Bauherr, Käufer oder Modernisierer eines Hauses oder einer Wohnung benötigt fremdes Geld, um seine Pläne und Wünsche in die Tat umzusetzen. Er nimmt also einen Kredit bei der Bank oder bei anderen Geldinstituten auf. Nur um diese Fremdfinanzierung geht es in der Regel bei der Frage nach dem günstigsten Zins- und Tilgungsplan.



**Daneben setzt er eigenes Geld ein.** Fremd- und Eigenkapital zusammen bilden die Finanzierung beziehungsweise das Gesamtkapital. Zwei Ausnahmen gibt es von dieser Regel, also dem Normalfall mit Fremd- und Eigenkapital:

- ▶ Bei der nur noch selten anzutreffenden Vollfinanzierung werden alle Gesamtkosten durch fremde Geldgeber finanziert. Dies ist jedoch wegen der extremen Abhängigkeit vom Finanzierungsinstitut vor allem beim Bau oder Kauf eines Eigenheims sowohl teuer als auch riskant und daher fast immer abzulehnen. Nur bei gesicherten und sehr guten Einkommensverhältnissen werden zudem Banken bereit sein, das vom Kreditnehmer selbst genutzte Eigenheim vollständig zu finanzieren.
- ▶ Die zweite Ausnahme ist allerdings ebenso selten anzutreffen: Der Bauherr, Käufer oder Modernisierer

benötigt überhaupt kein fremdes Geld, da er genügend Eigenkapital besitzt oder die Immobilie erbt oder geschenkt bekommt. Dieser unentgeltliche Erwerb in Form der Erbschaft oder Schenkung zieht normalerweise zunächst nur die eventuelle Zahlung von Erbschaft- und Schenkungsteuer nach sich.

# **Bau-, Kauf- oder Modernisierungsfinanzierung**

---

Der Finanzierungsbedarf, die Höhe der Kreditaufnahme und die Auszahlungsmodalitäten richten sich nach der Art der geplanten Investition und der anschließenden Nutzung.



**Selbst Erben beziehungsweise Beschenkte**, die ein Haus oder eine Wohnung bekommen haben, führen oft noch eine gründliche Modernisierung durch, für die das eigene verfügbare Geld meist nicht ausreicht. Die typischen Finanzierungsgründe hängen also von folgenden Kriterien ab:

- ▶ **Investitionsart:** Bau, Kauf oder Modernisierung (Finanzierungsanlässe)
- ▶ **Nutzungszweck:** Selbstnutzung oder Vermietung, also Eigenheim oder vermietete Immobilie (Finanzierungsobjekte)
- ▶ **Zeitpunkt:** Erst- oder Anschlussfinanzierung (Finanzierungszeitpunkte)

## **Finanzierung bei Neubau oder Erwerb einer Gebrauchtimmoblie**

Ein jeder, der sich den oft lang gehegten Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, steht zunächst vor der Frage: Selbst neu bauen oder eine vorhandene Immobilie kaufen? Und wie viel muss ich dann noch investieren, um diese umzubauen? Einige Jahre oder Jahrzehnte nach dem

Einzug in die eigenen vier Wände steht dann häufig eine Modernisierung an.

Bauen oder kaufen ist zwar die Gretchenfrage für jeden künftigen Haus- und Wohnungseigentümer. Bei näherer Betrachtung gibt es aber sogar vier Möglichkeiten, in die eigenen vier Wände zu gelangen – Bauen auf eigenem Grundstück, Neubaukauf vom Bauträger, Kauf einer Gebrauchtimmoblie aus zweiter Hand oder Ersteigern einer zur Selbstnutzung geeigneten Immobilie beim zuständigen Amtsgericht.

### **Bauen auf eigenem Grundstück**

Der Traum vom freistehenden Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück lässt sich aus finanziellen Gründen oft gar nicht verwirklichen. Wer es sich aber leisten kann, sucht ein passendes Grundstück und lässt darauf sein Traumhaus mithilfe eines eigenen Architekten bauen. Handwerklich geschickte Bauherren mit viel Zeit und guten Nerven packen selbst an (Selbstbauhaus) oder übernehmen zumindest den Innenausbau (Ausbauhaus), da sie den Rohbau von einem Bauunternehmen erstellen lassen. Andere bestellen ein Fertighaus ab Oberkante Keller nach ihren eigenen Wünschen.



## Richtfest

Beim klassischen Hausbau müssen Zahlungen nach Baufortschritt geleistet werden.

In allen genannten Fällen sind die Gesamtkosten sorgfältig zu ermitteln, damit es zu keinen negativen Überraschungen kommt. Die Gesamtkosten eines Hauses auf eigenem Grundstück setzen sich aus Grundstückskosten (reiner Grundstückspreis plus Erwerbsnebenkosten und Erschließungskosten), Rohbaukosten (Bau- und Baunebenkosten) und Ausbaukosten (Bau- und Baunebenkosten für den Innenausbau einschließlich der Außenanlagen) zusammen.

Unter Baukosten ist die Summe aus reinen Baukosten, Baunebenkosten und Außenanlagen zu verstehen. Die reinen Baukosten teilen sich ungefähr je zur Hälfte in Kosten für Rohbau und Ausbau auf.

Nach einer groben Faustregel machen die Baunebenkosten (zum Beispiel Kosten aller Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten für behördliche Genehmigungen) rund 15 Prozent der reinen Baukosten aus und die Außenanlagen (zum Beispiel Kosten für Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, Kosten für Hofbefestigung und Gartenanlagen) rund 5 Prozent.

Die gesamten Baukosten liegen somit rund 20 Prozent über den reinen Baukosten für das Gebäude.

## **Neubaukauf vom Bauträger**

Der Kauf eines Neubaus vom Bauträger kommt häufig bei Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen vor. Da der Bau vom Bauträger in dessen Namen und auf seine Rechnung schlüsselfertig erstellt wird, sind Sonderwünsche und Eigenleistungen nur in einem engen Rahmen möglich. Im notariell vereinbarten Neubaukaufpreis sind alle Baukosten einschließlich der Kosten für das Grundstück enthalten sowie der vom Bauträger kalkulierte Gewinn.

Die Preise für neu gebaute Einfamilienhäuser und für Neubau-Eigentumswohnungen sind seit 2009 in den Ballungszonen deutlich gestiegen. Dies gilt insbesondere für die sieben Top-Städte München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin.

Die aktuellen Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die im Jahr 2000 oder danach gebaut oder vollständig saniert worden sind, listet seit 2003 der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) auf.

Finanztest veröffentlicht jedes Jahr aktuelle Immobilienpreise, die auf der Basis dieser vdp-Daten erstellt werden. Bei Einfamilienhäusern wird davon ausgegangen, dass die Geschossfläche 60 Prozent der

Grundstücksfläche ausmacht (die sogenannte Geschossflächenzahl von 0,6). Die Eigentumswohnungen sollen eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 70 Quadratmetern haben. Die vdp-Immobilienpreise in Euro pro qm Wohnfläche für Häuser und Eigentumswohnungen in 50 Städten und Landkreisen sind zuletzt in Finanztest 8/2020 veröffentlicht worden.

## Staffelung des Gesamtkaufpreises nach MaBV

Bauleistungen	Teilzahlung in Prozent der Vertragssumme
Nach Beginn der Erdarbeiten, wenn Eigentum an einem Grundstück übertragen wird und eine Eigentums- beziehungsweise Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Neubaukäufers eingetragen ist:	30,00 % (aber nur 20 % bei Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts)
Nach Rohbaufertigstellung	28,00 %
Nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	17,50 %
Nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten (Fenster, Treppeneinbau, Türzargen)	10,50 %
Nach Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe	10,50 %
Nach vollständiger Fertigstellung, also nach Abschluss der Restarbeiten und Beseitigung von Mängeln	3,50 %
<b>Summe</b>	<b>100,00 %</b>

## Maximale Aufteilung in Teilsummen nach MaBV

Leistung	Teilzahlung in Prozent
----------	------------------------

	<b>der Vertragssumme*</b>
Nach Beginn der Erdarbeiten, wenn Eigentum an einem Grundstück übertragen wird und eine Eigentums- beziehungsweise Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Neubaukäufers eingetragen ist:	30,00 %
Nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmererarbeiten	28,00 %
Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	5,60 %
Rohinstallation der Heizungsanlagen	2,10 %
Rohinstallation der Sanitäreanlagen	2,10 %
Rohinstallation der Elektroanlagen	2,10 %
Fenstereinbau einschließlich Verglasung	7,00 %
Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	4,20 %
Estrich	2,10 %
Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,80 %
Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	8,40 %
Fassadenarbeiten	2,10 %
Nach vollständiger Fertigstellung	3,50 %
<b>Summe</b>	<b>100,00 %</b>

**\*) Die insgesamt 13 möglichen Teilzahlungen muss das Bauunternehmen, wenn es den Zahlungsplan für den Bauträgervertrag aufstellt, so zusammenfassen, dass maximal sieben Teilzahlungen entstehen.**



## Gebraucht?

Altbauwohnungen in gepflegtem Zustand sind sehr begehrt.

Außer dem Preisvergleich vor Ort sollte der Ruf des Bauträgers eine große Rolle spielen. Eigenheimkäufer sollten sich daher bereits schlüsselfertig erstellte Vergleichsobjekte ansehen und deren Bewohner nach ihren Erfahrungen mit dem Bauträger fragen. Der notariell zu beurkundende Bauträgervertrag muss genau überprüft werden. Sinnvoll ist auch die Einschaltung eines Architekten oder Bauingenieurs für die ständige Bauüberwachung. Dieser kann die Qualität der Bauarbeiten nach wichtigen Bauabschnitten vor Ort kontrollieren. Adressen sind über die örtlichen Architekten- und Ingenieurkammern erhältlich. Ansprechpartner können Sie beim Verband privater Bauherren oder beim Bauherren-

Schutzbund (beide in Berlin) sowie bei der Bauberatung einer Verbraucherzentrale finden.

Der Neubaukaufpreis ist entweder in einer Summe nach Fertigstellung des Hauses oder nach Baufortschritt in Teilzahlungsraten fällig. Nach der Makler- und Bauträgerverordnung (§ 3 MaBV) ist grundsätzlich eine Staffelung des Gesamtkaufpreises wie in der Tabelle auf [Seite 14](#) vorgesehen.

Der Zahlungsplan wird regelmäßig bereits bei Vertragsabschluss festgelegt und muss mit den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) übereinstimmen.

Der Zahlungsplan laut MaBV gibt Höchstgrenzen dafür an, welcher Prozentanteil des Preises bei welchen Teilleistungen maximal gefordert werden darf. Das Ziel besteht darin, zu verhindern, dass der Neubaukäufer mehr zahlt, als es dem Wert der ausgeführten Teilleistungen entspricht, und dass er durch solche Vorleistungen zum Beispiel bei einer Insolvenz des Bauträgers Geld verliert.

Die insgesamt 70 Prozent der Auftragssumme nach Beginn der Erdarbeiten können für die weiteren Arbeiten am Bau auch ganz detailliert aufgegliedert werden, wie es die Tabelle „Maximale Aufteilung in Teilsummen“ auf [Seite 15](#) zeigt.

Dieser Zahlungsplan enthält einschließlich der Anfangsrate von 30 Prozent nach Beginn der Erdarbeiten insgesamt dreizehn mögliche Teilzahlungen, die das Unternehmen, wenn es den Zahlungsplan für den Bauträgervertrag aufstellt, so zusammenfassen muss, dass maximal sieben Teilzahlungen entstehen. Das Unternehmen kann also je nach Bauablauf und Bauorganisation einzelne Teilzahlungen unterschiedlich bündeln, muss dabei aber die Höchstgrenzen einhalten, die die MaBV setzt. Werden

die Höchstgrenzen überschritten, ist der vertraglich vereinbarte Zahlungsplan unwirksam.

Das Unternehmen kann dann keine Teilzahlungen verlangen, und der Neubekäufer muss erst nach Fertigstellung und abschließender Abnahme überhaupt etwas zahlen.

## **Kauf einer Gebrauchtimmoblie aus zweiter Hand**

Wer weder bauen noch einen Neubau erwerben will, kann auf ein Haus (zum Beispiel Reihenhaus) oder eine Eigentumswohnung aus zweiter Hand ausweichen.

Diese Gebrauchtimmoblie wird meist vom jetzigen Eigentümer, der seine eigenen vier Wände bisher selbst bewohnt hat, über Makler oder „von Privat an Privat“ angeboten.

Der Vorteil eines Erwerbs aus zweiter Hand ist offensichtlich: Als Kaufinteressent können Sie Lage, Zustand und Ausstattung des Hauses oder der Eigentumswohnung selbst in Augenschein nehmen und mit anderen Angeboten vergleichen.

Sie gehen kein Bau- und Fertigstellungsrisiko ein wie ein Bauherr, müssen allerdings die Kosten für die Beseitigung von Baumängeln oder -schäden (zum Beispiel Feuchtigkeitsschäden) und eventuell Modernisierungs- und Renovierungskosten (zum Beispiel nicht mehr zeitgemäße Ausstattung von Küche und Bad oder Renovierungsstau) richtig einkalkulieren. Vor dem Kauf sollte daher unbedingt ein Baufachmann zu Rate gezogen werden, der auf die möglichen Schwachstellen und den Sanierungsbedarf hinweist.

Die Höhe des Kaufpreises für eine Gebrauchtimmoblie hängt insbesondere ab von

- ▶ **der Größe:** Wohnfläche, außerdem Grundstücksgröße beim Haus,
- ▶ **der Lage:** Standort, Wohn- und Verkehrslage innerhalb des Ortes,
- ▶ **der Qualität der Immobilie:** Zustand und Ausstattung sowie
- ▶ **bestehenden Mietverträgen.** Bei vermieteten Immobilien sind Preisabschläge üblich.

Zum reinen Kaufpreis kommen noch rund 5 bis 8 Prozent für Kaufnebenkosten hinzu (3,5 bis 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer und circa 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchgebühren) sowie eventuell die Maklerprovision von 3 Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer.



## HÄTTEN SIE'S GEWUSST?

Die einfache Frage „Was kostet eine Eigentumswohnung in deutschen Großstädten?“ ist gar nicht einfach zu beantworten. Es gibt nämlich keine bundesweite amtliche Statistik zur Entwicklung von Wohnungspreisen und Mieten. Je nach Datenpool, Lage und Ausstattung kann eine vergleichbare Wohnung in Köln zum Beispiel 4 000 oder 5 000 Euro/qm kosten, in Frankfurt 5 000 oder 7 500

Euro/qm und in München gar 8 000 bis 10 000 Euro/qm. Achten Sie also immer darauf, welches Marktsegment ausgewählt wurde: nur Bestandsimmobilien oder auch Neubaupreise? Wurden nur Angebotspreise oder tatsächlich erzielte Verkaufspreise ausgewertet?

Bis Ende 1996 lag die Grunderwerbsteuer bei nur 2 Prozent. Seit Ende 2006 können die Bundesländer die Sätze dafür selbst festlegen. In den meisten Bundesländern macht die Grunderwerbsteuer zurzeit 5 Prozent des Kaufpreises aus.

Die Kaufnebenkosten, die im Extremfall (Grunderwerbsteuer 6,5 Prozent, Notar- und Grundbuchkosten 1,5 Prozent und Maklerprovision 3,57 Prozent inklusive Mehrwertsteuer) auf rund 12 Prozent des reinen Kaufpreises ansteigen, dürfen demzufolge nicht unterschätzt werden und müssen bei der Finanzierung auf jeden Fall Berücksichtigung finden.

Typischerweise liegen die Kaufpreise pro qm Wohnfläche umso höher, je besser Lage und Ausstattung von Haus oder Wohnung sind.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat seit 2003 eine einzigartige Datenbank aufgebaut. Sie enthält alle Preise, die Käufer für Wohnungen und Einfamilienhäuser in Städten und Landkreisen gezahlt haben. Allein 2020 wurden 350 000 Immobilienkäufe ausgewertet, die von 600 Banken finanziert wurden.

Bei den vdp-Immobilienpreisen innerhalb der erfassten Städte wird dabei nach den Kategorien sehr gute, gute und mittlere Lage unterschieden. Außerdem werden die Preise um ein Weiteres getrennt nach sehr guter, guter, mittlerer und einfacher Ausstattung.

Einer der großen Trends: Laut vdp sind die Immobilienpreise in den deutschen Metropolregionen deutlich stärker gestiegen als im Landesdurchschnitt. Dies wird auch durch die Internetportale Immobilienscout24 und Europace bestätigt. Europace erstellt jeden Monat auf Basis von realen Käufen und Finanzierungen einen Hauspreisindex (EPX).

Wenn Sie ermitteln wollen, welcher Preis für eine Immobilie angemessen ist, kann Ihnen zum Beispiel die Datenbank auf [www.test.de](http://www.test.de) mit Preisen von Häusern und Eigentumswohnungen in 160 Städten und Landkreisen helfen: auf [www.test.de](http://www.test.de) Suche nach „Immobilienpreise“.

### → **Ein Makler kann den Marktwert realistischer sehen**

---

Ein Kauf über Makler muss trotz Maklerprovision übrigens letztlich nicht teurer sein. Bei einem Kauf von Gebrauchtimmobilien direkt vom Eigentümer fällt zwar keine Provision an. Oft sind die Preisvorstellungen der Privateigentümer aber deutlich überzogen, da diese einen ansehnlichen Gewinn einstreichen oder einen drohenden finanziellen Verlust im Vergleich zu ihrem eigenen Einstiegspreis auf jeden Fall vermeiden wollen. In diesem Fall sollte der Käufer den Kaufpreis herunterhandeln oder vom Kauf ganz Abstand nehmen.

Immer mehr Immobilienangebote finden sich mittlerweile im Internet, so zum Beispiel unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) (größtes Internetportal für Angebote von Wohnimmobilien), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) und [www.immonet.de](http://www.immonet.de).

Durch den Vergleich von ähnlich gelegenen und ausgestatten Häusern oder Eigentumswohnungen lässt sich

damit der aktuelle und ortsübliche Marktpreis recht gut ermitteln.

 **Es lohnt sich, einige Termine probeweise wahrzunehmen und den Ablauf einer Immobilienversteigerung per Zuschlag beim Amtsgericht kennenzulernen.**

---

### **Ersteigern beim Amtsgericht**

Schnäppchenjäger möchten ihr Traumobjekt zu einem besonders günstigen Preis beim zuständigen Amtsgericht ersteigern. Bei attraktiven Eigenheimen tummeln sich aber viele Bietinteressenten im Gerichtssaal. Einige steigern sich sogar in einen „Bietrausch“ hinein, sodass der Ersteigerungspreis bei Einfamilienhäusern am Ende eher höher als der vom Gerichtsgutachter ermittelte Verkehrswert ausfallen kann. Im September 2018 beispielsweise wurde am Amtsgericht Düsseldorf ein 1990 gebautes freistehendes Einfamilienhaus für 620 000 Euro versteigert, obwohl es nur einen Verkehrswert von lediglich 590 000 Euro laut Gutachten hatte.

Finanziell interessanter ist möglicherweise das Ersteigern von vermieteten Eigentumswohnungen, da das Angebot von zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten auf diesem Spezialmarkt größer ist und sich die Nachfrage zuweilen noch in Grenzen hält. Eine sorgfältige und intensive Vorbereitung auf den Versteigerungstermin ist aber auch in diesem Fall unerlässlich. Es lohnt sich, einige Termine probeweise wahrzunehmen und den Ablauf einer Immobilienversteigerung per Zuschlag beim Amtsgericht kennenzulernen.

Um nicht die Katze im Sack zu kaufen beziehungsweise zu ersteigern, sollte eine eingehende Besichtigung auch bei vermieteten oder leerstehenden Eigentumswohnungen erfolgen. Darüber hinaus ist es anzuraten, dass Sie über den Hausverwalter oder den jetzigen Eigentümer unbedingt die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, die Höhe des monatlichen Hausgelds und die Höhe der angesparten Instandhaltungsrücklagen laut Wirtschaftsplan sowie die Protokolle der letzten Wohnungseigentümerversammlungen anfordern oder dort einsehen.

## **Die 10 Gebote für Bieter bei Versteigerungen**

Diese zehn Tipps für Bietinteressenten und Ersteigerer gelten in abgewandelter Form auch für alle anderen Kaufinteressenten.

Der Zuschlag beim Amtsgericht ersetzt dabei den notariellen Kaufvertrag. Zuschlags- und Eintragungsgebühr fallen mit knapp 1 Prozent des Ersteigerungspreises geringer aus als die sonst fälligen Notar- und Grundbuchgebühren.

- 1 Vertrauen Sie niemals blind dem bei Gericht oder im Internet unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) einsehbaren Gutachten. Überzeugen Sie sich selbst von Lage, Zustand und Ausstattung des Objekts.
- 2 Besichtigen Sie das Haus oder die Wohnung, sofern dies möglich ist, auch von innen, und nehmen Sie einen Baufachmann mit, falls Sie nicht selbst vom Fach sind.
- 3 Nehmen Sie auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts Einsicht in den Grundbuchauszug.

- 4 Nehmen Sie so früh wie möglich Kontakt mit den Gläubigerbanken auf, deren Namen Sie dem Grundbuchauszug entnehmen können. Sprechen Sie schon vor dem Versteigerungstermin mit ihnen über den möglichen Erwerbspreis, aber lassen Sie sich nicht auf schriftlich vereinbarte Pflichten ein, mindestens eine bestimmte Summe zu bieten (Ausbietungsgarantien), die nur Sie verpflichten.
- 5 Stellen Sie auf jeden Fall schon vor dem Versteigerungstermin die Finanzierung durch eine vorläufige Darlehenszusage sicher. Platzt die Finanzierung nämlich später, kommt die Immobilie erneut unter den Hammer.
- 6 Setzen Sie sich vor dem Versteigerungstermin ein Gebotslimit, halten Sie dies unbedingt ein und hüten Sie es wie ein Staatsgeheimnis.
- 7 Sorgen Sie für eine ausreichende Sicherheitsleistung in Höhe von 10 Prozent des Verkehrswerts, zum Beispiel durch rechtzeitige Überweisung des Betrages auf das Konto der vom Amtsgericht angegebenen Gerichtskasse.
- 8 Rufen Sie kurz vor dem Termin beim zuständigen Rechtspfleger und eventuell bei der Gläubigerbank an, ob der Termin noch steht oder ob das Verfahren eingestellt wurde.
- 9 Legen Sie sich für die Bietzeit von 30 Minuten eine ausgefeilte Biетtaktik zurecht und lassen Sie sich nicht durch Konkurrenten aus der Ruhe bringen. Da zu diesen auch die Gläubigerbank zählt, sprechen Sie noch während der Bietzeit mit dem Bankenvertreter.
- 10 Sorgen Sie, falls Sie als Meistbietender den Zuschlag bekommen haben, für eine zügige finanzielle Abwicklung bis zum Verteilungstermin, der etwa sechs

bis acht Wochen nach dem Versteigerungstermin selbst liegt.

## **Die Gesamtkosten müssen finanzierbar sein**

Ob Bauen (auf eigenem Grundstück oder Neubaukauf vom Bauträger) oder Kaufen (aus zweiter Hand per notariellem Kaufvertrag oder per Ersteigern beim Amtsgericht): Bei jeder dieser Investitionsarten spielt die Höhe der Gesamtkosten eine ganz entscheidende Rolle. Je höher die Gesamtkosten der Investition ausfallen, desto höher wird auch der Finanzierungsbedarf sein.

Da vielen Eigenheimwünschen finanzielle Grenzen gesetzt sind, gibt es beim Auseinanderklaffen von Gesamtkostenschätzung des Wunschobjekts und Finanzierbarkeit des Bau- oder Kaufvorhabens nur zwei Möglichkeiten: kosten- beziehungsweise preisgünstigere Alternativen nutzen oder auf den Bau beziehungsweise Kauf des Eigenheims zumindest zum jetzigen Zeitpunkt verzichten.

Jeder weiß es: Bauen ist in Deutschland immer noch sehr teuer, und auch die Grundstückspreise sind in manchen Gegenden unbezahlbar. Wenn Kosten und Preise für den geplanten Neubau sich also als zu hoch oder nicht finanzierbar erweisen, können folgende Alternativen ins Auge gefasst werden.

### **→ Die Gesamtkosten drücken**

---

Die Möglichkeiten für einen preisgünstigen Kauf nach dem Motto „Im Einkauf liegt der Gewinn“ sollte man nutzen, falls das Geld für ein neu errichtetes Traumhaus nicht ausreicht oder der mit dem Bau verbundene Stress vermieden werden soll.

**1. Kostensparend bauen:** Sparen bei Rohbau und Ausbau durch kostengünstigere statt herkömmlicher Bauweise (zum Beispiel Rationalisierung durch mehr industrielle Vorfertigung oder bessere Bauorganisation durch Koordination von Planung und Durchführung in einer Hand).

**2. Geringere Bauherrenansprüche:** Verzicht auf bisher gewohnte Standardansprüche wie volle Unterkellerung, kompletter Ausbau des Dachgeschosses oder aufwendige Erstausrüstung mit offenem Kamin.

**3. Bescheideneres Erstobjekt:** Reihenhaus oder Doppelhaushälfte statt freistehendes Einfamilienhaus, Eigentumswohnung statt Einfamilienhaus als Einstiegsimmobilie.

**4. Kleineres Objekt:** statt des Hauses zum Beispiel mit einer Wohnfläche von 180 Quadratmetern auf 500 Quadratmeter großem Grundstück ein kleineres Grundstück und geringere Wohnfläche als geplant.

**5. Älteres Objekt:** Erwerb einer Gebrauchtimmobilie aus zweiter Hand statt Neubau, da deutlich geringerer Kaufpreis.

## **Preisspielräume nutzen**

Besonders preisgünstig sind Immobilien aus zweiter Hand, bei denen der tatsächliche Kaufpreis deutlich unter dem ortsüblichen Kaufpreis liegt. Wie das möglich ist?

Ein für Sie als Käufer attraktiver Preisabschlag hängt nicht selten vom Anbieter selbst ab. Eventuell müssen Eigentümer ihre Immobilie unter Druck verkaufen. Sie sitzen auf dem sprichwörtlichen Pulverfass und brauchen dringend Geld, um ihre finanziellen Probleme zu lösen. Hinter der „Pulverfass-Situation“ verbirgt sich eine

Scheidung, eine zerstrittene Erbengemeinschaft, plötzliche Krankheit oder Arbeitslosigkeit, vielleicht aber auch nur das fortgeschrittene Alter des Eigentümers.

Ob der Angebotspreis marktgerecht ist, können Sie über den Vergleich mit ortsüblichen Marktpreisen feststellen. Einen guten Überblick liefern Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse, Preisspiegel des IVD (Immobilienverband Deutschland), Gespräche mit ortsansässigen Immobilienmaklern und das Durchforsten der Immobilienanzeigen im Internet oder in der örtlichen Tageszeitung.

Der reine Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche stellt den gemeinsamen Nenner bei allen Preisvergleichen dar. Bei Eigentumswohnungen dividieren Sie einfach den geforderten Preis für die Wohnung durch die Wohnfläche. Hinzu kommt noch der Preis für einen eventuell vorhandenen Tiefgaragenstellplatz.

## Checkliste

### Was den Kaufpreis von Immobilien bestimmt

#### Standort und Lage

- Makrolage: zum Beispiel Ballungsräume München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hamburg, Berlin oder Klein- und Mittelstadt am Ballungsrand
- Mikrolage: Wohn- und Verkehrslage innerhalb eines Ortes mit Infrastruktur wie Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, ärztliche Versorgung und öffentliche Einrichtungen
- Lage innerhalb der Wohnanlage: zum Beispiel bei Reihenhaussiedlungen oder bei Eigentumswohnungen

#### Größe und Grundriss