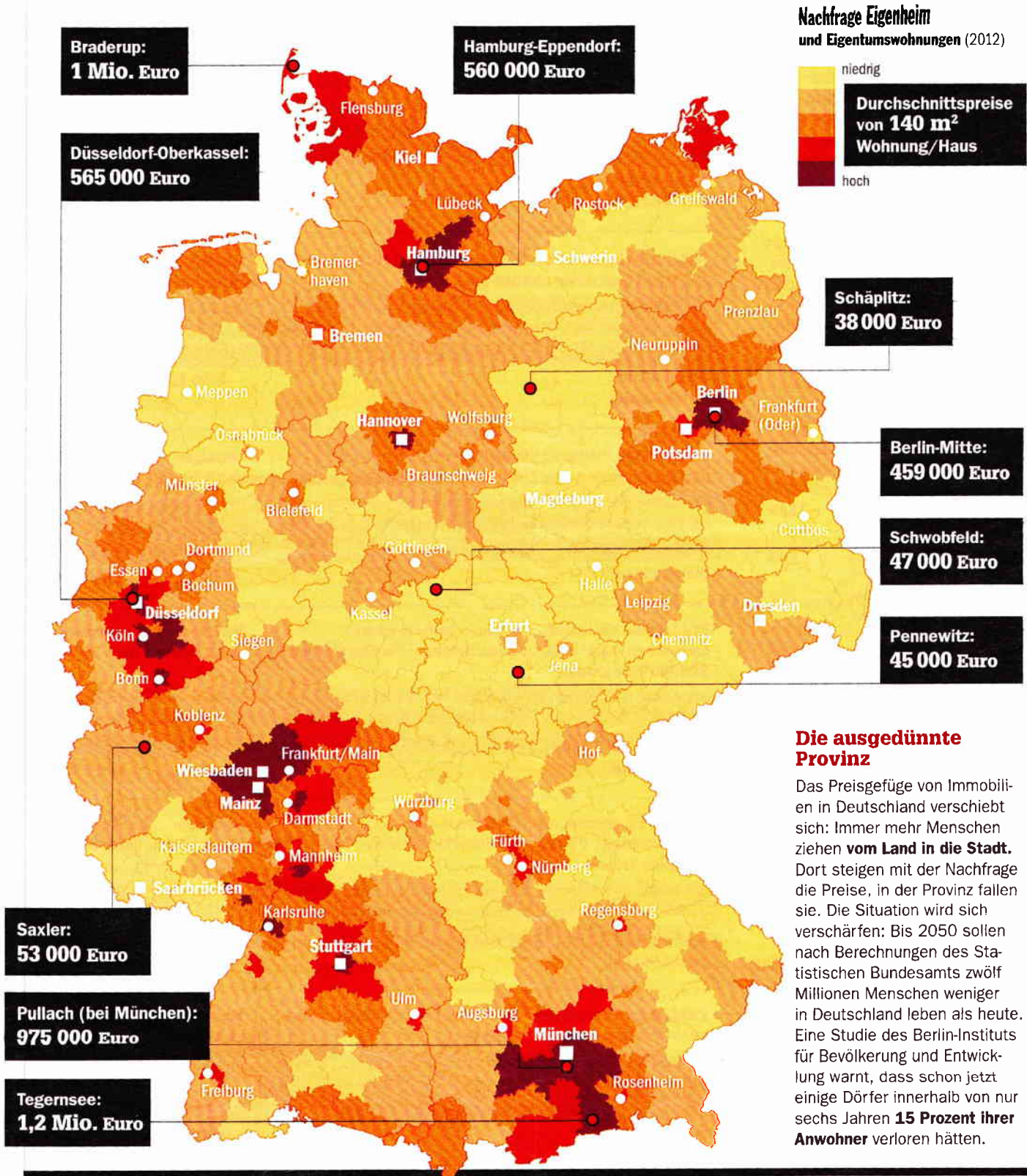


# Das geteilte Land

Immobilien in den Metropolen und ihrem Umland erzielen Höchstpreise. In weiten Teilen Deutschlands ist eine Nachfrage nach Haus und Grund dagegen kaum vorhanden. Beide Trends werden sich verstärken.



## Die ausgedünnte Provinz

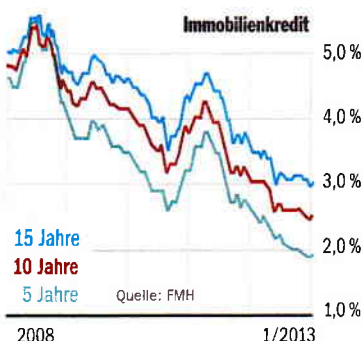
Das Preisgefüge von Immobilien in Deutschland verschiebt sich: Immer mehr Menschen ziehen vom Land in die Stadt. Dort steigen mit der Nachfrage die Preise, in der Provinz fallen sie. Die Situation wird sich verschärfen: Bis 2050 sollen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts zwölf Millionen Menschen weniger in Deutschland leben als heute. Eine Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung warnt, dass schon jetzt einige Dörfer innerhalb von nur sechs Jahren **15 Prozent ihrer Anwohner** verloren hätten.

# Richtig kalkulieren – viel Geld sparen

Dank historisch niedriger Zinsen sind Kredite günstiger denn je. Und ein Immobilienkauf hat sich noch nie so schnell gerechnet wie aktuell. FOCUS erklärt, was Käufer bei der Finanzierung unbedingt beachten müssen

## Die Billigphase

Schon mit einer Monatsrate von 300 Euro lässt sich derzeit ein Darlehen von 100 000 Euro aufnehmen. Vor zwei Jahren mussten Immobilienerwerber für denselben Betrag bei den gleichen Bedingungen – 80 Prozent Beleihung sowie einem Prozent Tilgung – monatlich noch 450 Euro zahlen. Selbst bei Finanzierungen über 250 000 und gar 300 000 Euro sind die **Monatsraten kaum höher als die Kaltmieten** vieler Deutscher. Die günstigen Zinsen und die große Konkurrenz unter Kreditvermittlern und Banken verschafft Kunden bessere Bedingungen denn je. Allerdings sind die aktuell günstigen Zinsen nur für die vereinbarte Laufzeit garantiert. In der Regel benötigen Kreditnehmer dann eine Anschluss-



finanzierung. Bis es in zehn oder 15 Jahren soweit ist, können die Zinsen enorm gestiegen sein. Danach richten sich die neuen Konditionen. Bei der Kalkulation der Finanzierung sollten Kunden deshalb mehrere Szenarien für die Zukunft durchrechnen und prüfen, ob sie sich höhere Zinsen leisten könnten.

## So lange wie möglich binden

Immobilienkäufer sollten eine **lange Zinsbindung** wählen, am besten 15 oder 20 Jahre. Diese Darlehen sind zwar etwas teurer als Kurzläufer, aber auf diese Weise sichert sich der Kreditnehmer die aktuellen Niedrigzinsen langfristig. Allerdings bieten nur noch wenige Banken Darlehen über

## Was lohnt mehr: kaufen oder mieten\*?

**FALL 1:** Ein Paar wohnt in einer **90-Quadratmeter-Wohnung<sup>1</sup>** in München und besitzt **117 000 Euro Kapital**.

Sie kaufen und nehmen 70% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,25% p.a. für 20 Jahre. Der Wohnungswert steigt p.a. um 0,5%.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Mieter:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
138 000 Euro	281 000 Euro
142 000 Euro	177 000 Euro
<b>4000 Euro</b>	<b>104 000 Euro</b>

**FALL 2:** Das gleiche Paar hat überraschend **116 000 Euro** geerbt und besitzt nun **233 000 Euro**.

Sie kaufen und nehmen 40% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,5% p.a. für 20 Jahre. Der Wohnungswert steigt p.a. um 0,5%.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Mieter:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
241 000 Euro	343 000 Euro
245 000 Euro	236 000 Euro
<b>4000 Euro</b>	<b>107 000 Euro</b>

**FALL 3:** Eine Familie lebt in Berlin in einem Haus<sup>2</sup> mit 200 Quadratmetern. Die Eltern haben **169 000 Euro** gespart.

Sie kaufen und nehmen 70% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,25% p.a. für 20 Jahre. Der Wert des Hauses steigt p.a. 0,5%.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Käufer:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
199 000 Euro	406 000 Euro
153 000 Euro	36 000 Euro
<b>46 000 Euro</b>	<b>370 000 Euro</b>

**FALL 4:** Die Nachbarsfamilie lebt in Berlin in einem baugleichen Haus<sup>2</sup> mit 200 Quadratmetern. Die Eltern haben **393 000 Euro** gespart.

Sie kaufen und nehmen 30% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,25% p.a. für 20 Jahre. Der Wohnungswert steigt p.a. um 0,5%.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Käufer:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
397 000 Euro	519 000 Euro
342 000 Euro	113 000 Euro
<b>55 000 Euro</b>	<b>406 000 Euro</b>

**FALL 5:** Ein Ehepaar wohnt in Berlin in einer 100-Quadratmeter-Wohnung<sup>3</sup>. **95 000 Euro** haben sie auf einem Tagesgeldkonto liegen.

Sie kaufen und nehmen 70% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,25% p.a. für 20 Jahre. Der Wohnungswert bleibt konstant.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Käufer:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
97 000 Euro	182 000 Euro
94 000 Euro	44 000 Euro
<b>3000 Euro</b>	<b>138 000 Euro</b>

**FALL 6:** Ein Ehepaar in Berlin in einer ähnlichen 100-Quadratmeter-Wohnung<sup>3</sup> besitzt **223 000 Euro**.

Sie kaufen und nehmen 30% Kredit\*\* auf zu einem Zins von 3,3% für 20 Jahre. Der Wohnungswert bleibt konstant.

Sie mieten, legen das Kapital zu 3% p.a. an.

**Vorteil Käufer:**

Vermögen nach 10 Jahren	Vermögen nach 30 Jahren
211 000 Euro	247 000 Euro
202 000 Euro	88 000 Euro
<b>9000 Euro</b>	<b>159 000 Euro</b>

\*Berechnet vom VZ Vermögenszentrum/München; Zugrunde liegen die ortsüblichen Mieten; \*\*Anf. Tilgung: 1% p.a. (1) Kaufpreis: 389 000 Euro; (2) Kaufpreis: 562 000 Euro; (3) Kaufpreis: 318 000 Euro

zwei Jahrzehnte an. Dennoch lassen sich 20 Jahre laufende Kredite finden: „Vor allem Versicherungen sind hier aktiv“, beobachtet Max Herbst von der FMH Finanzberatung in Frankfurt. Ebenso viele freie Vermittler. Für den Kunden sind die langlaufenden Kredite gleich doppelt vorteilhaft: Neben der langen Zinsgarantie hält das Gesetz eine Hintertür offen, falls die Zinsen noch weiter sinken sollten: Nach zehn Jahren steht dem Kunden ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann aus dem Kredit aussteigen und einen preislich attraktiveren Kredit aufnehmen. Sobald die zehn Jahre rum sind, läuft die Kündigungsfrist für sechs Monate.

### Die Obergrenze

Ein Kredit ist schnell aufgenommen. Um aber eine Überschuldung zu vermeiden, gilt als Faustformel:

- Der Erwerber sollte über mindestens 30 Prozent Eigenkapital verfügen.
- Der monatliche Schuldendienst sollte nicht mehr als ein Viertel des laufenden Nettoeinkommens betragen.

### Viel Eigenkapital

Je mehr Eigenkapital der Käufer mitbringt, umso niedriger sind die Zinsen. Belehnt ein Erwerber seine Immobilie nur zu 50 Prozent, zahlt er für einen 10-Jahres-Kredit 2,30 Prozent im Jahr. Bei 15 Jahren sind jährlich 2,80 Prozent fällig.

### Schnell tilgen

Die meisten Kreditnehmer zahlen jährlich ein Prozent ihres Darlehens ab. Wer liquide ist, sollte auf zwei, drei oder vier Prozent erhöhen. Das spart Geld. Darüber hinaus bieten viele Banken **Sondertilgungsrechte** von zusätzlich fünf bzw. zehn Prozent pro Jahr an. Diese sollten unbedingt vereinbart werden, denn der Kunde kann so seine Kreditsumme vorzeitig reduzieren – muss das aber nicht. Fehlt die Vereinbarung hingegen, ist eine Sondertilgung nicht möglich.



### AKTIV ZUM PASSIVHAUS

Ammersee

Heute türmt sich noch der Aushub, bald soll auf dem Hanggrundstück in der Nähe des Ammersees ein Passivhaus stehen – mit Blick über Flussauen. **Familie Stauber** baut. Die Lage ist ein Glücksfall: Der Wert des Grundstücks hat sich innerhalb eines Jahres schon um 25 Prozent erhöht

Die Chance, eine wertbeständige Immobilie zu erwerben, ist in Städten deutlich höher. Worauf Käufer dabei achten sollten, erklärt FOCUS:

- Die Immobilie muss in einem guten Zustand sein. Hierbei tricksen Anbieter: Wasserflecken und Schimmel werden übermalt, Hausschwamm und das Leck im Dach verschweigen sie. Käufer sollten ihr Wunschobjekt vor Vertragsschluss von einem Sachverständigen prüfen lassen.
- Das Umfeld muss stimmen. Zieht bald eine laute Kneipe ins Nebenhaus oder entsteht in der Nachbarschaft eine Groß-

baustelle, drückt das den Gebäudewert. Die Nachbarn wissen meist über solche Pläne Bescheid.

- Der Preis darf nicht zu hoch sein. Deshalb raten Profis, in Städten zu kaufen, die der Suchende gut kennt. So können Käufer die Lagen besser einschätzen. Zusätzlich erhalten Interessenten über Internet-Portale einen guten Überblick, welche Preise aktuell verlangt werden, welche Immobilien schnell verkauft sind und wo die Ladenhüter stehen.
- Die Tricks der Verkäufer sollte man durchschauen. Um den Kaufdruck zu erhöhen, veranstalten Makler Sammelbesichtigungen. Schauen sich zehn interessierte Paare in denselben Räumen um, animiert das Suchende zu Kompromissen und schnelleren Kaufabschlüssen. Ein offenes Geheimnis ist außerdem, dass manch Makler den Zuschlag leichter erteilt, wenn ihm zuvor eine vierstellige Summe zugesteckt wurde. Gesetzlich ist das verboten, trotzdem kommt es vor. Profis raten, besser weiterzusuchen.
- Die Finanzierung muss funktionieren. Einen Kauf muss man sich leisten können. Was wie eine Binse klingt, ►

## CHECK-LISTE

Die gravierendsten Fehler beim Kauf lassen sich relativ leicht vermeiden. Das sollen Sie beachten:

### Der Preis

Immobilienprofis wissen: „Den Gewinn macht man beim Kauf.“ Das Marktgeschehen lässt sich über Internet-Portale wie Immobilien-scout24.de oder Immowelt.de beobachten: Welche Angebote sind Ladenhüter? Was verkauft sich schnell? Welche Preise werden aufgerufen? Die meisten Portale liefern zu jeder Lage außerdem Marktdaten wie Durchschnittspreise der Viertel.

### Die Lage

Die alte Maklerregel ist aktueller denn je: Beim Immobilienkauf kommt es auf die Lage an. Gerade wer zu einer Höchstpreisphase wie zurzeit kauft, sollte besonders auf das Umfeld, die Aussicht und den Lärmschutz achten. Der Immobilienwert bleibt in guter Lage stabiler, selbst wenn sonst die Preise fallen.

### Die Kosten

Käufer müssen zusätzlich zum Immobilienpreis Nebenkosten einkalkulieren: Makler-, Grundbuch- und Notargebühren sowie Steuern summieren sich in der Regel auf etwa zehn Prozent des Kaufpreises. Je nach Zustand des Baus muss außerdem renoviert werden.

### Die Substanz

Immobilien werden in der Regel unter der Prämisse veräußert: „Gekauft wie gesehen.“ Heißt: Der Verkäufer haftet meist nicht für Mängel, sobald der Vertrag unterschrieben ist. Käufer sollten zuvor die Immobilie von einem Sachverständigen begutachten lassen. Die Kosten: 300 bis 500 Euro. Auf Verlangen muss der Verkäufer einen Energieausweis vorlegen, der den Energiebedarf der Immobilie dokumentiert.

### Der Vertrag

Schriftstücke vor Unterschrift sorgfältig prüfen. Sind Passagen unklar, sollten sie umformuliert werden. Niemals auf mündliche Zusagen vertrauen.

Wer erinnert sich noch?

Zinssteigerungen in  
1978/1980 von damals  
5,5% / 6,0% auf

11,0% / 12,0%

das sind 100% GHEAR Zins!

Selbst 2 Beamte (Ehepaar)  
konnten ihre Villa nicht mehr  
bezahlen! Aufgepasst im "Niedrigzins"

entwickelt sich für 50000 Eigner jährlich zum Desaster. Ihre Immobilie wird zwangsversteigert, weil sich ihre Besitzer übernommen haben. Tatsächlich agieren viele Deutsche wagemutig: Eine Auswertung von 12000 Kreditanfragen in München und Berlin offenbart: Mit im Schnitt nur zwölf Prozent Eigenkapital möchten die meisten kaufen und den gewaltigen Restbetrag bei der Bank als Kredit aufnehmen. Ein Jahr zuvor war der Wert doppelt so hoch. Ein Mindesteinsatz von 30 Prozent Eigenkapital ist dagegen für einen soliden Kauf üblich.

#### Zu viele Kompromisse bringen kein Glück.

Nur wenn Hausherr und Haus zusammenpassen, lohnt der Kauf wirklich. Verzichten muss trotzdem keiner auf Immobilien. Banken bringen regelmäßig Aktien und Fonds auf den Markt, die auf Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäuden basieren (siehe S. 78). Schon ab 3000 Euro können sich Sparer so sinnvoll an Haus und Grund beteiligen. Ein Immobilienkauf kann so einfach sein. ■

A. KUSITZKY / M. FRANKE / S. FRANK /  
B. JOHANN / A. KÖRNER / A. WENDT ▽

Fotos: Joerg Medrow / FOCUS Magazin

Handwritten notes: "Handwritten notes: 'Finanz-Kfm. IAK'"