

# Inhaltsverzeichnis

## 6 Was wollen Sie wissen?

### 11 Der Traum vom Eigenheim

- 12 Deutschland – ein Mieterland
- 17 Eigenheim oder Miete. Was war bislang besser?
- 19 Vorsicht – Schönfärberei!
- 24 Rosarote Brille runter!

### 27 Lohnt sich ein Immobilienkauf?

- 28 Die Situation bei Eigentumswohnungen
- 31 Die Situation bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 34 Auf diese Werte kommt es an

## 45 Wo stehe ich, was will ich?

- 49 Unterschiedliche Ausgangssituationen
- 62 Haus oder Wohnung: Welcher Typ sind Sie?

## 67 Was kann ich mir wirklich leisten?

- 68 Das Budget für Wohnkosten kalkulieren
- 75 Kauf: Eigenkapital ist Trumpf
- 80 Wie teuer darf mein Haus, meine Wohnung werden?
- 86 Mieten – aber mit Sparplan für den Vermögensaufbau

## 97 Kaufen, mieten: Was tut mir wirklich gut?

- 98 Mieten: Das kann meist von Vorteil sein
- 102 Mieten: Das können Nachteile sein
- 113 Kaufen: Das sind die größten Vorteile
- 119 Kaufen: Welche Nachteile kommen für mich ins Spiel?

# 45

Eigenkapital: Wer jung ist, hat Zeit und Möglichkeiten, Geld fürs spätere Eigenheim anzusparen.



# 86

Zur Miete weiterwohnen: Das „Pantoffel-Portfolio“ und gute Sparpläne helfen, sich fürs Alter abzusichern.



**27** Preise und Kreditzinsen sinken leicht. Es bleibt aber teuer. Worauf es ankommt, damit sich ein Kauf für Sie lohnt.



**97**

Neben Geld spielt auch die eigene Lebensart eine Rolle: Mieten oder Kaufen – beides hat Vor- und Nachteile.



**127**

Schritt für Schritt und gut kalkuliert gelangt man zu Wunschkredit und Fördermitteln.



### **127 Finanzierungen: Kredite und mehr**

- 128 Oft unterschätzt: Neben- und Folgekosten
- 134 Schritt für Schritt zur Finanzierung

### **150 Hilfe**

- 150 Fachbegriffe erklärt
- 154 Checkliste: Kaufkosten sowie Bauneben- und Folgekosten
- 156 Unterlagen für Ihre Kreditgespräche
- 158 Stichwortverzeichnis

# Was wollen Sie wissen?

---

Immobilienpreise sinken, Baukredite werden etwas billiger. Da wäre doch „etwas Eigenes“ toll. Viele sind verunsichert und denken: „Schaffe ich das finanziell? Was tun?“ In diesem Buch erfahren Sie, ob Sie das stemmen könnten und worauf es ankommt, damit sich der Kauf lohnt. Und Sie entdecken, ob Sie ein Miet- oder Eigenheim-Typ sind.

## Lohnt sich wieder „Eigenheim statt Miete“?

**Diese Frage lässt sich** leider nicht pauschal mit einem klaren Ja oder Nein beantworten. Hohe Neubaupreise, deutlich gestiegene Kreditzinsen, starke Inflation und eine unklare gesetzliche Situation beim Bauen führen zu allgemeiner Verunsicherung. Aus rein finanzieller Perspektive sind die Zeiten schwierig, weil sich die Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt gerade sehr rasch ändern. Andererseits steigen auch die Mieten in begehrten Lagen stark an, da ist man im Eigenheim doch besser geschützt?

Wir zeigen in „Lohnt sich ein Immobilienkauf?“ ab Seite 27, worauf es ankommt, damit Käufer finanziell besser dastehen als Mieter. Mit einem Rechner können Sie verschiedene Szenarien durchspielen. Es geht aber nicht immer nur ums Geld. Die Entscheidung hängt auch von der Lebensphase, der beruflichen Situation und anderen Rahmenbedingungen ab (siehe Seite 97). Sie sollen so bewusst und kompetent entscheiden können, ob für Sie die selbst genutzte Immobilie die bessere Wahl ist.

## Ist Eigenkapital die größte Hürde für Immobilienkäufer?

**Je jünger man ist**, desto weniger Eigenkapital konnte man bisher im Leben ansparen, wie auch unsere Beispiele in „Unterschiedliche Ausgangssituationen“ ab Seite 49 zeigen. Unsere Empfehlungen gehen dahin, dass man mindestens 10, besser jedoch 20 Prozent des Kaufpreises sowie die Kaufnebenkosten, als Eigenkapital mitbringen sollte. Das klingt erst einmal abschreckend, wir zeigen

aber in „Kauf: Eigenkapital ist Trumpf“ ab Seite 75, was für die Banken alles zum Eigenkapital zählt und welche Möglichkeiten Sie haben, zusätzliche finanzielle Mittel einzusetzen, an die Sie im ersten Moment vielleicht noch gar nicht gedacht haben. Das geht von den anrechenbaren Eigenleistungen beim Neubau bis zu verschiedenen Modellen der „Elternförderung“.

## Worauf ist bei der Kreditaufnahme zu achten?

**Kreditsumme, Beleihungswert**, Nominal- und Effektivzinsen, Annuitätendarlehen, Tilgungshöhe, Zinsbindungsdauer: Damit muss man sich schon beschäftigen. Wie Sie berechnen, welche Kreditrate Sie dauerhaft monatlich tragen können, und wie Sie damit einen soliden Finanzierungsplan erstellen, erfahren Sie

in „Wie teuer darf mein Haus, meine Wohnung werden?“ ab Seite 80. Wichtig ist, dass Sie die Grenzzinssätze kennen (siehe Seite 77), die bewirken, dass bei Überschreiten bestimmter Kreditsummen der Zinssatz und damit die laufenden Kosten für die Rückzahlung des Kredits sprunghaft steigen.

# 30 SEKUNDEN FAKTEN

## 8,7 %

spricht: rund 500 000

Mieterhaushalte mit Menschen zwischen 30 und 44 Jahren hatten im Jahr 2010 die realistische Chance, Wohneigentum zu erwerben.

## 4,8 %

waren es nur noch 2020, das sind rund 241 000 Mieterhaushalte.

# BINNEN ZEHN JAHREN

hatten sich demnach die Chancen, hierzulande Wohneigentum zu erwerben, fast halbiert!

Quelle: empirica

hohen Eigenkapitalbedarf (mehr dazu in „Kauf: Eigenkapital ist Trumpf“ ab Seite 75), den finanzierende Banken voraussetzen.

Die Preise für selbst genutztes Eigentum haben sich laut VdP (Verband deutscher Pfandbriefbanken) im Durchschnitt seit 2008/2010 bis 2022 knapp verdoppelt. Sprich: Auch die Kaufnebenkosten (mehr dazu siehe Seite 128), die sich nach dem Wert der Immobilie bemessen, sind erheblich gestiegen.

Zwar zeichnet sich seit dem letzten Quartal 2022 in vielen Orten eine leichte Entspannung ab: Die Kaufpreise für selbst genutztes Wohneigentum sind nach vielen Jahren zum ersten Mal deutschlandweit leicht gesunken. Doch stark gestiegene Zinsen für Immobiliendarlehen und eine Inflation, die viele Haushaltsausgaben spürbar verteuert, belasten die Planungsträume für eine realistische Baufinanzierung.

Überraschend war auch das Ergebnis einer Onlineumfrage mit rund tausend jungen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zwischen 18 und 29 Jahren im Auftrag des Magazins „Spiegel“, die Anfang 2023 veröffentlicht wurde. Danach würden über zwei Drittel dieser Altersgruppe am liebsten dauerhaft in der eigenen Immobilie leben, sei es in einem gekauften Haus (32 Prozent), einem neu gebauten Haus (23 Prozent) oder in der Eigentumswohnung (14 Prozent). Und über die Hälfte der Befragten gab an, dass sie gerne in den nächsten zehn Jahren eine Immobilie kaufen würden. Die Frage,

## Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum

Index in Prozent. Referenz ist der Jahresdurchschnitt 2010 = 100 %.



Quelle: Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch, Stand: November 2023

schlechter das Heizungssystem und die Dämmwerte sind, desto teurer wird für neue Eigentümerinnen und Eigentümer die gesetzlich vorgeschriebene energetische Aufrüstung. Und das wiederum mindert bereits jetzt den Verkaufspreis, der sich für eine Immobilie erzielen lässt.

Schaut man sich die veröffentlichten Statistiken zur Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland seit 1992 an (Quelle Europace et al.), lässt sich feststellen, dass sich in den Jahren 1992 bis etwa 2010 die Werte kaum verändert haben und mit geringen Schwankungen stabil geblieben sind, also keine echten Wertsteigerungen gebracht haben.

Das spricht nicht gerade für finanzielle Gewinne durch den Kauf einer Wohnimmobilie in dieser Zeit. Da brauchte es schon einen sehr langen Atem, um von den starken Preisanstiegen nach der Weltwirtschaftskrise 2007/2008 zu profitieren.

### Die gute Lage – ein Mythos?

Die außerordentliche Preisrallye in den deutschen Großstädten – seit rund vierzehn Jahren! – hat sich bei den meisten von uns stark in der Erinnerung festgesetzt und prägt ganz wesentlich die Vorstellung, dass sich Immobilien „in guten Lagen“ immer rentieren und bedeutende Wertsteigerungen erfahren.

Befeuert wird diese Einstellung oftmals durch die Erfolgsberichte, etwa aus dem Kollegen-, Freundes- und Familienkreis. Hier wird nicht selten gerne erzählt, wie sagenhaft sich der Wert der eigenen Immobilien in den letzten 20 Jahren entwickelt hat. Von den anderen Eigentümern, die mit ihrem Kauf – aus welchen Gründen auch immer – in derselben Zeit Verluste gemacht haben, werden Sie nur in den seltensten Fällen etwas hören.

Dass solche Phasen nicht ewig weitergehen können, sollte sich eigentlich von selbst verstehen. Wenn wir den Blick in die Zukunft richten, können wir also nicht einfach

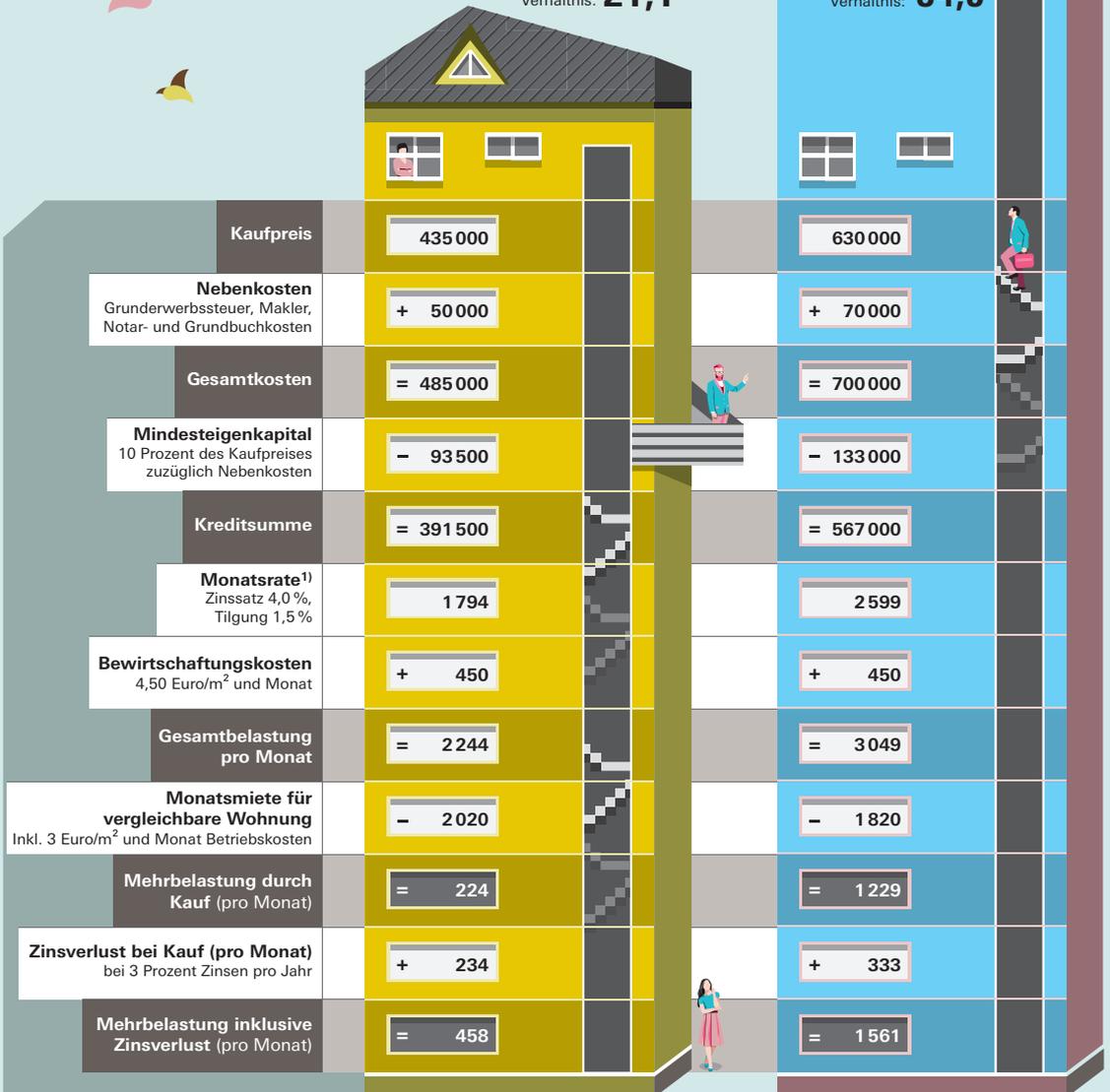
# Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis

## KÖLN

Kaufpreis-Miete-Verhältnis: **21,1**

## BERLIN

Kaufpreis-Miete-Verhältnis: **34,5**



Alle Angaben in Euro. 1) Monatsrate = Kreditsumme × (Zins- + Tilgungssatz) : 1200. Quelle für Preise und Mieten: vdpResearch, Stand: 1. Quartal 2024

# Haus oder Wohnung: Welcher Typ sind Sie?

Bevor Sie sich in der Frage Mieten oder Kaufen entscheiden, überlegen Sie gründlich, ob Sie künftig lieber in einer Wohnung oder in einem Haus mit Garten leben wollen.



**Ob Wohnung oder Haus** – mit all seinen Spielarten wie Einfamilienhaus, Reihenhauses, Doppelhaushälfte samt Garten: Beides kann man mieten oder kaufen – und eine Wohnung in zentraler Lage ist von den monatlichen Kosten her nicht zwangsläufig billiger als ein Haus am Stadtrand.

Für den Vergleich gehen wir in diesem Abschnitt in erster Linie von der durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Balkon oder Terrasse aus. Über und unter der eigenen Wohnung befinden sich weitere Wohnungen. Einzelne Argumente wie der fehlende Garten gelten zum Beispiel nicht für Wohnungen im Erdgeschoss mit einem Gartenanteil zur privaten Nutzung. Allerdings sind auch hier die Gestaltungsfreiheiten noch deutlich geringer als beim eigenen Garten. Und Sie werden in einem gemieteten Garten wohl auch nicht so leicht größere Investitionen tätigen, wenn Sie befürchten müssen, dass Ihnen der Vertrag jederzeit gekündigt werden kann.

Auf der anderen Seite gehen wir vom idealtypischen, frei stehenden Einfamilien-

haus mit Garten aus. Einzelne Argumente wie die Ruhe ohne Lärmbelästigung durch die Nachbarn gelten bei Doppelhaushälften oder im Reihenhauses weniger. Dennoch sind auch im Reihenhauses die Nachbarn normalerweise deutlich seltener zu hören als in einer Etagenwohnung.

## Vorteile einer Wohnung

Zumindest in größeren Städten finden sich Wohnungen in der Regel in zentralerer Lage, Einfamilienhäuser eher am Stadtrand. Wohnungen bieten oft eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Kultureinrichtungen, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten. Größere Kinder können im Stadtzentrum schneller selbstständig zum Sport oder zum Musikunterricht gehen, statt mit „Elterntaxi“ chauffiert zu werden.

- ▶ Ein Balkon oder eine Terrasse ist leichter zu pflegen als ein großer Garten: weniger arbeiten, mehr entspannen.
- ▶ Rasenmäher, elektrische Heckenschere, Gartenwerkzeuge usw. brauchen Sie hier nicht, der Kostenfaktor Garten entfällt weitgehend.

# Wie teuer darf mein Haus, meine Wohnung werden?

Preise, Preise, Preise: Wie weit kann ich mich sicher aus dem Fenster lehnen? Welche Bürden darf ich nicht vergessen?



**Wenn Sie schon** Finanzierungsgespräche zum Beispiel mit einer Bankberaterin oder einem Kreditvermittler geführt haben, werden Sie vielleicht festgestellt haben, dass Sie die Monatsraten für ein Immobiliendarlehen ganz optimistisch bestimmt haben.

Viele Berater rechnen ihren Kunden immer noch vor, dass sie auch mit unerwartet geringen monatlichen Raten den notwendigen Immobilienkredit aufnehmen können. Doch Vorsicht: Der Preis sind oft ein enormes Zinserhöhungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist und eine Gesamtlaufzeit des Kredites bis über 50 Jahre.

Mit dem Hauspreis-Rechner von Finanztest („So teuer darf Ihr Haus werden“ unter [test.de/thema/baufinanzierungsrechner/](https://www.finanztest.de/thema/baufinanzierungsrechner/)) können Sie online und kostenfrei realistisch einschätzen, welchen Kaufpreis Sie sich maximal leisten können. (Siehe dazu auch Screenshots und weitere Beispiele auf den nächsten Seiten.) Dieser Rechner berücksichtigt unter anderem die einmaligen und laufenden Nebenkosten der Immobilie. Folgende Überlegungen und Angaben brauchen Sie für die Berechnung:

## 1. Die monatliche Kreditrate

Diese Werte geben Sie ein, um die maximale Kreditrate zu berechnen.

- ▶ Die monatliche Bruttokaltmiete für Ihre jetzige Wohnung oder Ihr Haus inklusive der Nebenkosten, die Sie per Nebenkostenabrechnung ermitteln.
- ▶ Ihren monatlichen Überschuss bei den Wohnkosten haben Sie im letzten Abschnitt ermittelt. Wie viel können Sie zusätzlich zur jetzigen Monatskaltmiete drauflegen, um die Monatsraten für den Immobilienkredit abzubezahlen? Also wie hoch ist die monatliche Sparrate zurzeit?
- ▶ Wie groß soll Ihr künftiges Eigenheim sein? Geben Sie die reine Wohnfläche in Quadratmetern an.
- ▶ Welche Pauschale für Kosten setzen Sie pro Monat und Quadratmeter an? Für laufende Bewirtschaftung, Heizkosten und künftige Instandhaltungsmaßnahmen sollten es mindestens 4 Euro pro Monat und Quadratmeter sein.

In unserem Beispiel beträgt die Rate 1720 Euro pro Monat (siehe Screenshot rechts).

# Mieten: Das können Nachteile sein

Flexibel und ungebunden bleiben, das ist ja schön und gut. Es gibt in der gemieteten Immobilie aber auch Einschränkungen, mit denen man sich arrangieren muss.



**Monatliche Mietzahlungen** schaffen, wen wundert's, kein eigenes Vermögen, es sind reine Verbrauchskosten. Man spart sich also nicht „automatisch“ eine Altersvorsorge an, wie es bei der Tilgung eines Immobilienkredits der Fall ist. Wer Miete zahlt und zahlen will, sollte sich also aktiv um seine Vermögensbildung beziehungsweise Altersvorsorge kümmern. Das kann zum Beispiel mit einem Kapitalsparplan klappen, den man über viele Jahre mit Selbstdisziplin am Laufen hält.

Bei der Planung eines Vermögensaufbaus sollte man auch sämtliche möglichen Kosten und Unannehmlichkeiten rund um die Mietwohnung berücksichtigen. Im Folgenden zeigen wir, wie groß die Spannbreite sein kann.

## Abstand und Ablöse

Wer eine neue Mietwohnung sucht, sieht sich – insbesondere in den begehrten Lagen der Großstädte oder Ballungszentren – mit teilweise hohen Forderungen nach Abstandszahlungen oder Ablösevereinbarungen konfrontiert.

Mieter und Mieterinnen, die in Absprache mit ihrem Vermieter Nachfolger suchen, nutzen deren Wohnungssuche immer häufiger aus, um zum Beispiel ungeliebtes Mobiliar loszuwerden. Mehrere Tausend Euro werden dann für Möbel fällig, die der Nachmieter oder die Nachmieterin im schlechtesten Fall alle nicht haben will. Wer das ablehnt, erhält meist keine Möglichkeit zur Kontaktaufnahme mit dem Vermieter.

Vom moralischen Blickpunkt einmal abgesehen, muss man hier rechtlich unterscheiden: Vermieter oder Vormieterinnen und Vormieter dürfen von wohnungssuchenden Bewerbern keine Maklerprovision, Auszugsprämie oder Abstandszahlung fordern. Solche Abstandsvereinbarungen sind nach § 4a I 1 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) rechtlich unwirksam.

Ablösevereinbarungen hingegen sind juristisch zulässig. Sollen Möbel, Elektrogeräte oder teure Bodenbeläge, die der Vormieter nicht mitnehmen möchte, an Nachmieter übergehen, wird dafür eine Ablösesumme vereinbart. Die Ablösesumme darf aber höchstens 50 Prozent über dem