

Wie viel Geld braucht man für den Hauskauf?

Diese häufig gestellte Frage fällt je nach Region komplett unterschiedlich aus. Manchmal reicht mit Glück schon eine fünfstellige Summe, um ein komplettes Einfamilienhaus zu erwerben.



In München dagegen wird es für Käufer selbst mit einer Million Euro langsam knapp. Dort legt man selbst für mittelgroße Etagenwohnungen inzwischen deutlich mehr als eine halbe Million Euro hin. Im Durchschnitt geben deutsche Hauskäufer derzeit rund 330 000 Euro für eine Immobilie aus, Frankfurter 400 000, Münchner eher 500 000 Euro. Für Dreiviertel aller Suchenden ist aber bei 400 000 Euro die absolute Schmerzgrenze dessen erreicht, was sie auszugeben gewillt sind, so sagen sie in Umfragen selbst. Wie hoch das Darlehen ist, das die Käufer dafür aufnehmen, ist wegen der großen Hauspreisspanne von Region zu Region unterschiedlich und natürlich abhängig davon, wie viel Eigenkapital die Käufer mitbringen. Im Schnitt nehmen Hauskäufer in Thüringen aber rund 240 000 Euro Kredit auf, bayerische Hauskäufer etwa 375 000 Euro.

Doch statt sich zu fragen, was die anderen machen, sollte man die Frage genau andersherum angehen: Wie viel Geld habe ich eigentlich für einen Immobilienkauf zur Verfügung – und was bekomme ich dafür?

Das sollte sich jeder Käufer zu allererst fragen. Und es lässt sich auch ganz gut mit einer Faustformel beantworten:

Nehmen Sie den Betrag, den Sie bisher monatlich an Kaltmiete zahlen. Falls Sie sehr wenig Miete zahlen oder jeden Monat noch regelmäßig Geld übrig haben, legen Sie den Betrag, den Sie sich problemlos von Ihrem Einkommen zusätzlich leisten könnten, obendrauf. Der Gesamtbetrag sollte allerdings 30 Prozent (in Großstädten sind es eher 35 Prozent) Ihres verfügbaren Monatseinkommens nicht überschreiten. Das ist Ihre realistische Wunschmonatsrate. Es sollte aber noch genug Geld übrig bleiben, um Rücklagen für mögliche Reparaturen zu bilden oder um das Hausgeld für die Eigentumswohnung aufzubringen.

Rechnen Sie jetzt:

(Kaltmiete + monatlicher Überschuss)
x 12 Monate x 20 Jahre
= Ihre maximale Kreditsumme

Bei 1 000 Euro jetziger Monatsmiete (ohne weitere Sparmöglichkeiten) ergibt das rund

240 000 Euro, bei 800 Euro Miete rund 200 000 Euro, die Sie dann über 20 Jahre abbezahlen müssen. Wenn Sie bei gleicher Monatsrate schneller schuldenfrei sein wollen, verringert sich die maximale Kreditsumme entsprechend.

Rechnen Sie jetzt Ihr Ersparnis hinzu, das Sie als Eigenkapital aufbringen können. Bei 50 000 Euro Kapital können Sie sich also ein Eigenheim für 250 000 bis 290 000 Euro leisten. Grob gesehen.

Das ist allerdings nicht der reine Objektprice, sondern der Kaufpreis inklusive Nebenkosten, die bei einem 300 000-Euro-Haus rund 30 000 Euro ausmachen. Auf den Internetseiten von Baufinanzierern können Sie diese Rechnung noch verfeinern und weitere Details einfließen lassen. Dort können Sie oft auch bereits erkennen, zu welchem Zinssatz Sie bei diesen Daten einen Kredit bekämen und wie lange Sie ihn abzahlen würden.

Vorsicht aber bei den ersten Berechnungen, selbst wenn sie von Banken stammen und beim ersten Beratungstermin entstanden sind: Beachten Sie nicht nur den Sollzins, der veranschlagt wird, sondern unbedingt auch, welche Tilgung der Finanzierer ansetzt. Und vor allem, welche Restschuld sich am Ende der Kreditlaufzeit ergibt. Häufig wird nämlich mit sehr kleinen Tilgungssätzen gerechnet, um dem Interessenten den Kredit mit niedrigen Monatsraten schmackhaft zu machen. Wenn aber nach 15 Jahren von einem 250 000-Euro-Kredit

30

SEKUNDEN
FAKTEN

336 000

Euro nehmen deutsche Bauherren derzeit im Durchschnitt für den Hausbau auf. Das ist die reine Kreditsumme beim Bau. Vor zehn Jahren waren es noch rund

100 000

Euro weniger.

278 000

Euro sind der Durchschnittskredit bei Hauskäufern und

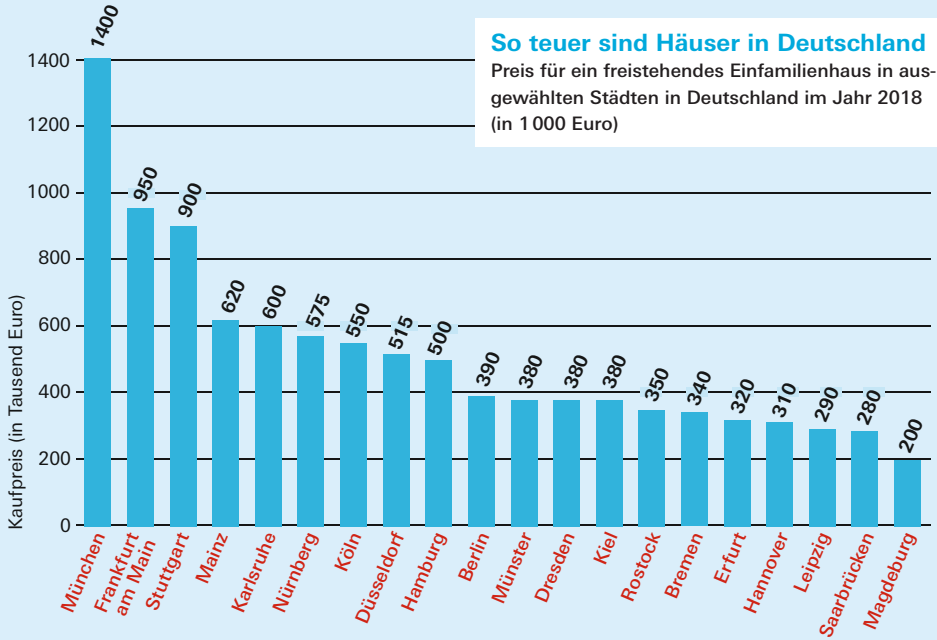
200 000

Euro reichen den meisten Eigentumswohnungskäufern als Finanzierung aus.

Quelle: Dr. Klein Trendindikator für Baufinanzierung

So teuer sind Häuser in Deutschland

Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus in ausgewählten Städten in Deutschland im Jahr 2018 (in 1 000 Euro)

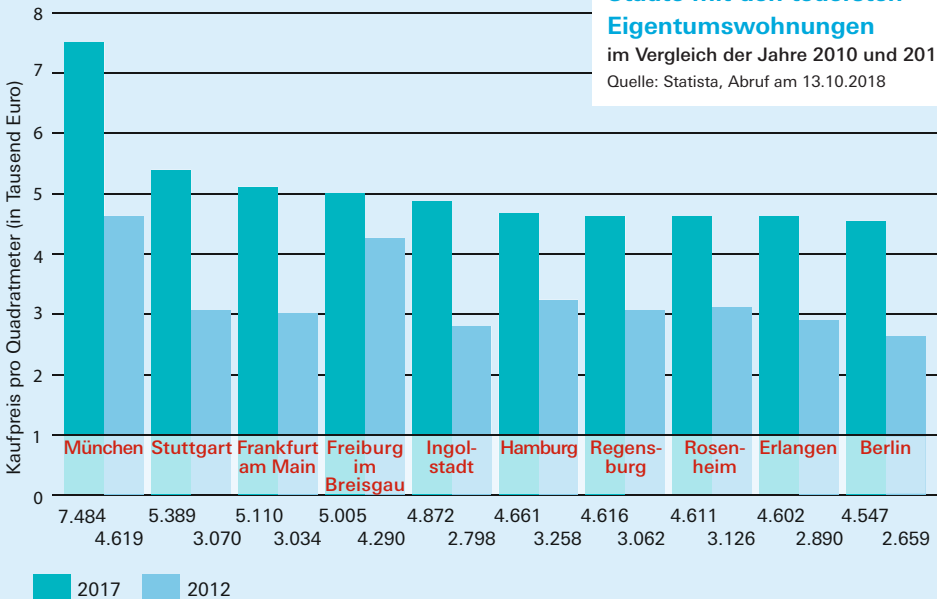


Quelle: Statista, Abruf am 13.10.2018

Städte mit den teuersten Eigentumswohnungen

im Vergleich der Jahre 2010 und 2017

Quelle: Statista, Abruf am 13.10.2018



bei 2 Prozent Effektivzins und 2 Prozent Tilgung (830 Euro Monatsrate) immer noch 160 000 Euro Schulden übrig bleiben, ist das eine gewagte Rechnung. Bis die Immobilie komplett Ihnen gehört, dauert es dann gut und gerne rund 30 Jahre.

Diese Rechnung gilt allerdings nur für alle Selbstnutzer, nicht für Kapitalanleger. Wer mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu erwerben, um sie zu vermieten, der kommt längst nicht in den Genuss solcher Topzinsen, wie sie Privatleute zurzeit für Eigenheime bekommen.

Anlageimmobilien sind nämlich für die Banken kein Standardgeschäft, deshalb müssen Anleger Aufschläge von 0,5 Prozentpunkten pro Jahr einkalkulieren, sagen Kreditvermittler. Solche Richtwerte sind natürlich immer abhängig von der Region und der Bonität des Käufers. Rechnen Sie also lieber mit 2,3 Prozent bei 15 Jahren Kreditlaufzeit (Stand November 2018).

→ **Vorsicht vor überzogenen Erwartungen, wenn Sie eine Wohnung zur Vermietung kaufen wollen.**

Auch wenn Makler und Investoren oft mit tollen Renditen prahlen – die Realität sieht anders aus: 3 Millionen der Vermieter hierzulande verdienen mit ihren Immobilien nichts. Das heißt, dass sie nach Abzug aller Erhaltungs- und Finanzierungskosten und durch

Mietausfälle wegen gelegentlicher Leerstände und Renovierungen gerade einmal das über die Miete herausbekommen, was sie in die Wohnung hineinstecken. Eine weitere halbe Million der Privatvermieter macht sogar Verluste, ergab eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Sie belegt, wie wichtig es ist, das Immobilieninvestment im Vorfeld genau durchzurechnen, und dass ein alternatives Investment im Immobiliensektor gerade für Menschen mit kleinerem Vermögen die viel bessere Wahl sein kann.

Das Eigenheim im Alter zu Geld machen

Ein Ausblick in die Zukunft: Die Immobilie ist im Idealfall bis zur Rente abbezahlt. Was aber, wenn das Eigenheim doch irgendwann zu groß wird, weil die Kinder ausgezogen sind?



Was wenn man den Ruhestand lieber in der Stadt als im Vorort verbringen möchte? Oder wenn der Umzug ins Seniorenheim unumgänglich wird? Hier kommen die besten Strategien.

Einen großen und unschätzbaren Vorteil hat es natürlich, wenn man Immobilienbesitzer ist: Man kann im Alter mietfrei wohnen. Ab einem gewissen Punkt muss man schließlich keine regelmäßigen Raten mehr zahlen, weil der Kredit dann abbezahlt ist. Und seit den neuesten Änderungen der Kreditrichtlinien achten Banken auch strenger darauf, dass Hauskäufer möglichst mit dem Eintritt in die Rente schuldenfrei sind, oder dass sie zumindest auch im Ruhestand noch so hohe Einkünfte und Sicherheiten haben, dass sie eventuelle Restschulden locker tilgen können. Nun ist die Mietersparnis im Alter sehr viel wert – und auch das Ziel, auf das die allermeisten Eigenheim-erwerber hinarbeiten. Im Schnitt, so ermittelten die Erhebungen von Bausparkassen, fallen in Rentnerhaushalten so rund 520 Euro im Monat an Mietausgaben weg. Das sorgt dafür, dass mehr von der gesetzlich

und privat angesparten Rente für den Konsum übrig bleibt. Im Schnitt, so sagen Zahlen des Statistischen Bundesamts, geben Eigentümerhaushalte im Rentenalter nur rund acht Prozent ihres Budgets fürs Wohnen aus. Bei Mietern sind es im Rentenalter dagegen rund 30 Prozent.

Was die Mietfreiheit im Alter allerdings nicht garantiert: Dass Immobilienbesitzer im Rentenalter wirklich sorgenfreier leben. Denn manches Haus erweist sich mit zunehmendem Alter als Last, weil es seinen Bewohnern einfach zu groß geworden ist. Sind die Kinder erst einmal aus dem Haus, fühlen sich viele Elternpaare schnell verloren auf den 150 Quadratmetern Wohnfläche auf zwei bis drei Etagen. Das Putzen wird anstrengender, das Treppensteigen und Gartenpflegen auch, und nicht immer ist ein seniorengerechter Umbau sinnvoll oder finanziell machbar. Zudem häufen sich bei älteren Häusern irgendwann die Reparaturen, die ins Geld gehen. Eine neue Heizungsanlage kostet schnell über 10 000 Euro, die Einfamilienhausbesitzer im Alleingang aufbringen müssen. Und spätestens wenn man

im Alter auch Mühe mit dem Autofahren hat, ärgert man sich, dass das Haus eben doch weiter draußen im Grünen liegt und längst nicht alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. Was also, wenn man das Eigenheim dann doch gerne wieder los wäre und in eine kleinere Wohnung ziehen möchte? Das Wichtigste ist, dass man bereits früh einen Plan für diesen Fall hat und diesen möglichst ohne Zeitdruck umsetzen kann. Vor allem, wenn man dann nicht gerade in einer boomenden Großstadt lebt, in der sich Immobilien wie von selbst verkaufen, sondern an einem eher kleinen oder abseitigen Standort, an dem es manchmal Jahre dauert, eine Immobilie an einen Käufer oder Mieter zu bringen.

Vermieten

Die einfachste Idee ist es dann, doch zum Vermieter zu werden. Man kann zum Beispiel das oberste Stockwerk im Haus zur Verfügung stellen, zumindest wenn man es verträgt, dass einem plötzlich jemand Fremdes auf dem Kopf herumtrampelt. Aber es hat ja auch Vorteile, wenn plötzlich wieder jemand mit im Haus lebt, den man notfalls um Hilfe bitten kann. Vielleicht ziehen ja auch die eigenen Kinder mit ein? Oder wie so nicht eine „Alters-WG“ mit Freunden im eigenen Haus aufmachen? Noch denken erst wenige Menschen über solche neuen Wohnformen nach, Soziologen glauben aber, dass sie zunehmend zu unserer neuen Realität gehören werden. Schließlich wer-

den viele von uns immer älter, und gerade kinderlose Ältere – oder Eltern, deren Kinder fortgezogen sind – können sich ein Zusammenleben mit Freunden auch im Alter einmal gut vorstellen.

Oder man vermietet gleich das ganze Haus oder die große Wohnung und zieht stattdessen in eine kleinere Stadtwohnung um. Selbst in den Metropolen müsste es für Eigenheimbesitzer beim Tausch „Groß gegen klein“ grundsätzlich möglich sein, eine kleinere zentrumsnähere Wohnung zu bekommen, die weniger kostet als die monatlichen Mieteinnahmen aus der eigenen Immobilie dann einbringen. In Zeiten von Airbnb und Mr. Lodge – also Kurzfristvermietungsagenturen – kann man auch einzelne Räume oder die gesamte Wohnung teilweise, monatsweise oder während der eigenen Urlaubszeit anderen überlassen. Oder zum Beispiel an Filmfirmen für Drehaufnahmen vermieten. Auch damit kann man seine Rente gehörig aufbessern.

Grundsätzlich zu beachten ist allerdings: Die Einnahmen aus der Vermietung müssen auch im Rentenalter versteuert werden. Also klären Sie am besten mit dem Steuerberater vorab, was sich in Ihrem Fall wirklich lohnt. Bei der Vermittlung von Wohnräumen über Vermietungsportale sollten sich Eigentümer auch unbedingt vorher schlau machen, wie die aktuelle Gesetzeslage ist. Diverse Großstädte denken nämlich über ein Verbot solcher Kurzzeitvermietungen nach, weil sich durch diese „Zweckent-