

# Wieviel Wohnraum?

## Wie angehende Bauherren ihre Finanzierung auf eine solide Basis stellen

(wd/djd). Viele Menschen würden die Niedrigzinsphase für den Bau der eigenen vier Wände gerne nutzen - wenn nicht die Grundstückspreise und Baukosten so exorbitant gestiegen wären. „Zu Beginn einer soliden Baufinanzierung steht ein ehrlicher Kassensturz“, rät Florian Haas, Vorstand der Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende. Er zeige angehenden Bauherren, welche Mittel im Monat für einen Baukredit verfügbar seien und was die künftige Immobilie maximal kosten dürfe. Nicht vergessen dürfe man bei der Finanzplanung die Nebenkosten.

Bei der Baufinanzierung spielt das Eigenkapital eine entscheidende Rolle, davon sollte man möglichst viel einsetzen, um den Darlehensanteil zu reduzieren. Was müssen Bauherren bei der Fremdfinanzierung beachten? „Die Niedrigzinsen sorgen für deutlich längere Darlehenslaufzeiten als in der Hochzinsphase, denn die Zinsersparnis pro Tilgung fällt jetzt geringer aus“, erklärt Florian Haas. Somit dauere es deutlich länger, bis das Darlehen zurückgezahlt sei. Daraus, so Haas, ergeben sich drei Schlussfolgerungen. Erstens sollte die Zinsfestschreibung möglichst lange vereinbart



Eine Immobilienfinanzierung ist auch in der Niedrigzinsphase kein Kinderspiel Foto: djd/Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende/thx

werden. Waren es früher meist zehn Jahre, so sind heute 15 bis 20 Jahre ratsam. Zweitens sollte man die Zinsersparnis in einen höheren Tilgungssatz investieren: Waren früher ein bis zwei Prozent üblich, so sollten es nun bei selbstgenutzten Immobilien mindestens drei bis vier Prozent sein. Damit wird das Risiko, nach Ablauf der Zinsfestschreibung mit einer hohen Restschuld in eine Hochzinsphase zu geraten, so gering wie möglich gehalten. Dazu passt auch Punkt drei: Bei Verbesserung der Einkommenssituation sollte man zusätzlich tilgen können, dazu muss die Möglichkeit der Sondertilgung gegeben sein.

„Öffentliche Förderungen sollten Teil jeder Finanzierungsstrategie sein“, rät Florian Haas. Die staats-eigene KfW unterstützt mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen vor allem Bauherren, deren Immobilien bestimmten energetischen Standards entsprechen.

Wichtig: Der Antrag auf einen KfW-Kredit muss vor Beginn des Vorhabens bei der Hausbank gestellt werden. Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse gibt es zudem von Bundesländern und Kommunen. Familien können unter bestimmten Voraussetzungen das Baukindergeld in Anspruch nehmen.



Immobilienbesitz lohnt sich auch im Hinblick auf eine sichere Altersvorsorge mehr, als viele Deutsche denken

Foto: Dormieden Gruppe/txn

## Lieber kaufen oder mieten?

### Immobilienbesitzer laut Studie im Vorteil

(wd/txn). Von wegen Häuslebauer: Mehr als die Hälfte der Deutschen wohnt zur Miete. Das ist die höchste Quote in der EU. Vor allem fehlendes Eigenkapital und hohe Grunderwerbsteuern gelten als Hemmnisse beim Eigentumserwerb. Dabei lohnt sich der Kauf einer eigenen Immobilie für Privathaushalte in der Regel. Das bestätigt auch eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW): In den weitaus meisten Kreisen Deutschlands ist es demnach finanziell von Vorteil, die eigenen vier Wände zu bewohnen.

„Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase ist es ratsam, Wohneigentum zu erwerben“, so Martin Dormieden, Geschäftsführer des Projektentwicklers Dormieden Gruppe. „Eine selbstgenutzte

Immobilie ist die beste Altersvorsorge.“ Im bundesweiten Durchschnitt sieht die Studie die Immobilienbesitzer klar im Vorteil: Monatlichen Selbstnutzerkosten in Höhe von aktuell 4,94 Euro pro Quadratmeter stehen laut IW durchschnittliche Mietkosten von 9,61 Euro gegenüber. Der Kostenvorteil beträgt beeindruckende 48,5 Prozent. „Vor allem die niedrigen Zinsen für Baudarlehen haben dazu beigetragen, dass sich Eigentum derzeit deutlich lohnt“, erklärt Dormieden. Den größten Selbstnutzerkostenvorteil haben die Autoren der Studie unter allen Metropolen Deutschlands mit knapp 60 Prozent in Köln festgestellt. Wer hier eine eigene Immobilie erwirbt, hat gegenüber Mietern langfristig deutlich die Nase vorn.

### Kein Fördergeld verschenken

(wd/djd). Neben dem Eigenkapital stellen staatliche Zuschüsse eine wichtige Säule dar, um die monatliche Darlehensrate zu verringern. Beim Wohn-Riester etwa bezuschusst der Staat Sparbeiträge oder Tilgungsleistungen für einen Kredit, den man zum Bau, Kauf oder Umbau einer selbst genutzten Immobilie aufgenommen hat. Neu seit 2018 ist das Baukindergeld für Familien, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben. Über zehn Jahre erhalten sie 1.200 Euro je Kind und Jahr. Voraussetzung: ein Bruttohaushaltseinkommen von maximal 75.000 Euro pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind. Zudem bieten die Bundesländer Förderprogramme an, abrufbar unter [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de). Nützliche Tipps auch unter [www.geld-und-haushalt.de](http://www.geld-und-haushalt.de).

### Nie wieder Schlüssel weg

(wd/djd). Bei Schließanlagen müssen oft mehrere Schlösser ausgetauscht werden, wenn ein Schlüssel verloren geht. Eine Alternative sind Schließzylinder, die Türen mit einem RFID-Transponderchip (Radio-Frequency-Identification) ver- und entriegeln. Sie ersetzen Schließzylinder, sind in wenigen Minuten einzubauen und lassen sich mit Gefahrenmeldesystemen koppeln.

### Durch Bauweise die Kosten senken

(sla/tnx). Der Neubau der eigenen vier Wände ist ein finanzielles Großprojekt. Die Kosten für Grundstück, Steuern und Gebühren können Baufamilien wenig beeinflussen. Was sie am Ende für das Haus zahlen müssen, hängt allerdings sehr davon ab, für welche Bauweise sie sich entscheiden. Für preiswertes und gleichzeitig innovatives Bauen wird oft Beton verwendet. Das liegt zum einen am hohen Vorfertigungsgrad: der Baustoff wird auf kurzen Transportwegen in Form von Fertigteilen geliefert oder direkt an der Baustelle gemischt - das Haus

ist dann zügig und damit wirtschaftlich errichtet. Zum anderen trägt das hohe Wärmespeichervermögen von Beton dazu bei, dass die Räume im Sommer vor einer Überhitzung und im Winter vor zu schnellem Auskühlen geschützt sind. Baufamilien sparen so an Energiekosten.

Dank der energieeffizienten Bauweise steht einer Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau nichts im Weg. Weiteres Plus: Weil ein Betonhaus besonders tragfähig ist, ermöglicht es Flexibilität. Kündigt sich etwa Nachwuchs an, lässt sich

der Grundriss jederzeit den neuen Bedürfnissen anpassen, ohne die Statik zu gefährden. Durch die enorme Stabilität bleiben zudem die Instandhaltungskosten dauerhaft niedrig. Für langen Werterhalt stehen auch ein ausgezeichneter Brand- und Schallschutz und die gesundheitliche Unbedenklichkeit von Beton. Übrigens: Baufamilien können noch bis Ende 2020 Baukindergeld beantragen - 12.000 Euro pro Kind, verteilt über zehn Jahre. Spätestens sechs Monate nach dem Einzug müssen sie den Antrag für das Baukindergeld gestellt haben.

## Auch allein ins Eigenheim

### Als Single zum Immobilienbesitzer

(sb). Trautes Heim, Glück allein. Auch für immer mehr Singles gewinnt dieser Satz an Bedeutung. Warum noch auf den Partner fürs Leben oder gar die Gründung einer Familie warten, wenn sich der Traum von den eigenen vier Wänden auch in Eigenregie erfüllen lässt?

Bei Ein-Personen-Haushalten handelt es sich immer noch um den meistverbreiteten Haushaltstyp: Laut statistischem Bundesamt machen Single-Haushalte bereits 41 Prozent des gesamten Wohnbestandes aus und dieser Wert soll bis 2040 auf über 45 Prozent steigen.

„Unter diesen Alleinlebenden finden sich schon längst nicht mehr nur Auszubildende und Studenten“, sagt Sebastian Reccius,

nun als Single, Paar oder Familie. Alleinstehende müssen dieses allerdings eigenständig aufbringen, um von Banken Kredite oder andere Finanzierungspakete zu erhalten. „Ein klarer Plan der sonstigen Ausgaben stellt sich als unerlässlich heraus“, weiß Reccius. „Schon bei der Entscheidung für eine Immobilie sollten sich diejenigen, die alleine die Verantwortung dafür übernehmen wollen, gut über alle notwendigen Schritte informieren.“

Wer den Weg Richtung Wohneigentum auf eigene Faust antritt, muss auch die Finanzierung alleine schultern und bringt idealerweise von vornherein mehr mit, um die monatliche Darlehensrate gering zu halten. Schließlich steht Singles im Schnitt mit nur einem

weg, die sowohl Kreditinstitute als auch die Käufer brauchen. Diese müssen Singles daher an anderer Stelle schaffen. „Eine feste Arbeitsstelle mit unbefristetem Vertrag dürfte als Grundvoraussetzung gelten“, sagt Reccius. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Berufsunfähigkeitsversicherung abzuschließen, um im Notfall ebenso die anfallenden Raten weiterhin zahlen zu können.

Auch bei Junggesellen kann ein zweiter Antragsteller sowohl für Banken als auch Immobilienkäufern als Sicherheit dienen - dieser muss erfahrungsgemäß nicht zwingend der Lebenspartner sein. Als Bürgen kommen auch Eltern oder andere Verwandte in Betracht. Bei aller Sicherheit besteht im Idealfall außerdem noch genügend Flexibilität, sodass es bei beabsichtigten oder überraschenden Veränderungen ausreichend Reaktionspielraum gibt.

### Investition in die Zukunft

„Immobilien spielen immer eine wesentliche Rolle“, weiß der Experte für Immobilien als Kapitalanlage. „Vor allem junge Alleinstehende, die erstmals ein Objekt kaufen, sollten ein besonderes Augenmerk auf gute Wiederverkaufbarkeit haben.“

Obwohl es insgesamt einiges zu beachten gilt, erweist sich ein Immobilienkauf auch für Singles als lohnenswerte Herausforderung. „In Zeiten von wirtschaftlicher Instabilität und Inflation stellt Wohneigentum die perfekte Kapitalanlage dar“, sagt Reccius. „Der Immobilienmarkt zeigt sich sehr stabil gegenüber Krisen jeglicher Art und verzeichnet weiterhin stetiges Wachstum.“ So können auch Alleinstehende, neben dem Traum vom Eigenheim, bereits für die Zukunft vorsorgen.

Auch alternative Anlagemöglichkeiten wie Pflegeimmobilien sichern die Finanzen im Alter ab. Laut einer Studie der Deutschen Bank glaubt die Mehrheit der deutschen Bevölkerung nicht mehr daran, dass die gesetzliche Rente für das Alter ausreicht. „Junge Menschen haben noch die Chance, früh genug in ihren Ruhestand zu investieren, um auch im Alter gut zu leben“, versichert Reccius. „Und ob nun Eigenheim, Pflegeimmobilie oder andere Anlageimmobilien: Auf die große Liebe muss niemand warten, um in die Zukunft zu investieren.“



Viele Singles können sich eine eigene Immobilie leisten Foto: BHW

Vorstandsmitglied der Deutschland Immobilien AG (DI). „Ein wachsender Anteil befindet sich in den Mitteldreißigern und hat einen soliden Lebensstandard mit oft gut bezahlten Jobs.“

Durch diese demografische Verschiebung ergibt sich eine Änderung des Marktes: Singles wohnen nicht mehr nur zur Miete, sondern können auch alleine die Finanzierung von Wohneigentum stemmen - nicht ausschließlich als selbstgenutztes Eigenheim, sondern auch als Kapitalanlage für die Zukunft. Als entscheidend dafür erweist sich allerdings die individuelle Einkommens- und Vermögenssituation.

monatlichen Gehalt weniger Geld zur Tilgung eines Kredits zur Verfügung.

Beim Eigenkapitalaufbau helfen staatliche Förderungen wie die Arbeitnehmersparzulage oder der Wohn-Riester. Zudem empfiehlt sich eine langfristige Zinsbindung, um die monatliche Belastung gering zu halten und eine gewisse Planbarkeit zu schaffen. Immobilien als Kapitalanlage, die der Käufer nach Erwerb unmittelbar weitervermietet, werfen zusätzlich noch regelmäßige Mieteinnahmen ab und helfen somit ebenfalls bei der Tilgung.

### Mit Sicherheit und Flexibilität

Als alleinstehender Immobilieninteressent fällt mit dem Partner nicht nur ein Mitfinanzier, sondern mit einem Bürgen vorerst auch eine der wichtigsten Sicherheiten

### Gleiche Voraussetzung wie für Paare

Eigenkapital bleibt bei dem Erwerb einer Immobilie nach wie vor ein gutes Argument - ob

Schlüsselfertige Stein-auf-Stein-Qualitätshäuser

Unsere Leistungen - Ihre Sicherheit

**Massivhaus- und Baugesellschaft mbH**

Bgm.-Becker-Straße 9  
21244 Buchholz-Dibbersen  
Tel. 0 41 81 / 21 92 10  
Fax 0 41 81 / 21 92 12 9  
kontakt@wito-haus.de

Inkl. Architektenplanung mit Statik und Wärmeschutznachweis

Freie Grundrissplanung ohne Mehrkosten

Hochwertige Baustoffe deutscher Markenfabrikate

Umfassende Baubetreuung und Bauleitung

Festpreis- und Bauzeitgarantie

WITO  
Handwerks-  
qualität  
seit  
1989

www.wito-haus.de      Stressfreies Bauen - zufriedene Bauherren

### Der Traum vom Landleben

(sb/be.p). Ein Klinkerbau, ein alter Hof oder ein Bauernhaus, dazu ein großer Garten, in dem die Kinder spielen und die eigenen Äpfel wachsen können - davon träumen viele Großstädter. Von Familien mit zwei Kindern würden 47 Prozent gern auf dem Land leben, wie eine

Bausparkassen-Umfrage kürzlich erbrachte. Ein Grund wird unter anderem in den hohen Preisen für Miete und Eigentum gesehen. Allerdings sind einige Fragen vor der Entscheidung Stadt oder Land zu durchdenken. Wie lang ist der Arbeitsweg? Braucht die Familie ein zweites Auto? Ist schnelles

Internet für das Arbeiten zu Hause vorhanden? Wie sieht es mit Kita, Schule, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten aus? „Schreiben Sie Vor- und Nachteile eines Umzuges auf“, rät Alexander Notthoff vom Verband Privater Bausparkassen: „Bleiben Sie dabei in allen Dingen realistisch.“