

Immobilien

Alles rund ums Kaufen und Mieten

Ausgabe September 2010

22.09.2010



Liebe Leserin, lieber Leser.

Das eigene Haus ist die perfekte Form der Altersvorsorge - so sehen es 86 Prozent der Deutschen. Damit liegt das Betongold vor Betriebsrenten, Aktien & Co. mit großem Abstand auf Platz 1, wie eine aktuelle Studie der Finanzierungsplattform Planethome zeigt.

Reicht es zu mieten oder doch lieber kaufen? Das ist dabei die wesentliche Frage. Finanzexperte Dr. Hannes Peterreins geht in seinem Beitrag darauf ein, in welchen Fällen es sich lohnt, den Schritt Richtung Hausbesitzer zu gehen. Und in welchen nicht.

Ist diese grundlegende Frage beantwortet, kommt schon die nächste: Wo soll das Haus stehen? Lage, Lage, Lage ist bei Immobilien entscheidend. Die Kauf- und Mietpreise sind wegen der hohen Nachfrage dabei deutlich gestiegen. Wo sich der Kauf lohnt und wo nicht lesen Sie im Marktbericht.

Wenn es eine Ferienimmobilie sein darf, Glückwunsch! Aber auch hierbei gilt es, einige Dinge zu beachten, damit das Traumhaus in Marbella nicht zum Albtraumhaus wird. Mehr dazu finden Sie im letzten Bericht dieses Newsletters.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

**Altersvorsorge-Studie:
Wohneigentum und bAV am
beliebtesten**

Wenn es um die Altersvorsorge geht, setzen die meisten Deutschen auf die eigenen vier Wände. Auch betriebliche Altersvorsorge ist beliebt. Aktien- und Aktienfonds spielen hingegen keine große Rolle.



Foto: Thomas Max Müller (Pixelio)

Selbstbewohnte Immobilien sind für die meisten Deutschen die beste Altersvorsorge: 86 Prozent sehen die eigenen vier Wände als gut geeignete Absicherung für das Rentenalter an. Das ist das Ergebnis der aktuellen Trendstudie der Makler- und Finanzierungsplattform Planethome.

An zweiter Stelle folgt mit Abstand die betriebliche Altersvorsorge (bAV), die für 67 Prozent der Befragten eine geeignete Ergänzung zur gesetzlichen Rentenversicherung darstellt. Auf die staatliche Rente allein verlassen sich hingegen nur die wenigsten. Mit 21 Prozent landet die einstige deutsche Errungenschaft auf dem letzten Platz.

Auch Aktien und Aktienfonds spielen bei der Altersvorsorge keine große Rolle: Nur 23 Prozent der Umfrageteilnehmer setzen auf diese Anlageklasse. Ein wenig beliebter sind Anleihen, die von 30 Prozent der Befragten zur Absicherung des Lebensabends genutzt werden. Die private Renten- oder Lebensversicherung (61 Prozent) sowie die Riesterrente (45 Prozent) liegen im

Mittelfeld.

Finanzfrage der Woche

Immobilien – Mieten oder Kaufen?

Ob das Sommerhäuschen in Spanien, die praktische Stadtwohnung oder das Reihenhaus mit kleinem Garten – viele Menschen träumen von der eigenen Immobilie. Doch ist das wirklich vernünftig? Das hängt vom allem vom Kaufmotiv ab. Oft ist mieten die klügere Variante.

Wenn man mit dem Gedanken spielt, eine Wohnung oder ein Häuschen zu kaufen, sollte man sich zunächst fragen: Ist das Eigenheim eine Herzensangelegenheit, der sehnliche Wunsch nach Geborgenheit und den eigenen vier Wänden? Oder soll die Immobilie in erster Linie eine gute Geldanlage sein, ein Investment, das sich angesichts der aktuell niedrigen Zinsen finanziell lohnen soll?

Hannes Peterreins, Gründer und Leiter der Dr. Peterreins Portfolio Consulting GmbH aus München, kennt beide Motive aus vielen Gesprächen mit seinen Kunden. „Manche Menschen haben einfach ein gutes Gefühl dabei, in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. In diesem Fall spielt der Aspekt der Wirtschaftlichkeit nur eine untergeordnete Rolle.“

Peterreins vergleicht das gerne mit einem guten Wein. Die meisten Menschen kaufen sich eine Flasche guten Wein nicht aus Gründen der Geldvermehrung, sondern einfach weil ihnen der Wein schmeckt. Manche Menschen betrachten Wein aber als Geldanlage, die in der Zukunft einen netten Gewinn abwerfen soll.

„Mieten ist meistens schlauer als Kaufen“

Gegen den Herzenswunsch eigene Immobilie, ob finanziell sinnvoll oder eher unvernünftig, lässt sich nur schwer argumentieren. Wer eine Immobilie jedoch als Geldanlage betrachtet, sollte sehr sorgfältig nachrechnen, ob das Geschäft am Ende aufgeht. Peterreins kann ein Lied davon singen: „Meine Erfahrung ist, dass sich der Kauf einer Immobilie fast nie lohnt. Mieten ist meistens schlauer als Kaufen.“

Der Vermögensverwalter stellt eine simple Rechnung an. Wer sich eine Immobilie kauft, muss dafür fast immer einen Kredit aufnehmen. Häufig liegen die Mietrenditen bei etwa 3 Prozent. Wenn die Kreditzinsen nun bei 4 Prozent pro Jahr liegen, ist der Immobilienkauf ein schlechtes Geschäft.

Wer den Kauf einer Immobilie als Investment in Betracht zieht, der muss sich neben der reinen Rendite über folgende Punkte im Klaren sein: Anders als Aktien oder Investmentfonds können Immobilien nicht täglich verkauft werden – man bindet sich oft Jahre oder Jahrzehnte. Für eine Immobilie muss oft ein Großteil des Vermögens

aufgewandt werden – eine Risikostreuung über viele verschiedene Anlagen ist so nicht möglich.

Wohnimmobilien: Miet- und Kaufpreise steigen

Die Kaufpreise und Mieten in den kreisfreien Städten Deutschlands stiegen im zweiten Quartal dieses Jahres deutlich stärker als in den Landkreisen. Das geht aus der jüngsten Analyse des Researchinstituts Empirica hervor.

Die Mieten in den kreisfreien Städten legten im zweiten Quartal in den kreisfreien Städten um durchschnittlich 2,3 Prozent zu, während sie in den Landkreisen im Schnitt um lediglich 0,8 Prozent stiegen.

Diese Entwicklung hält bereits seit rund zwei Jahren an: So kletterte der Deutschland-Index Kauf, den Empirica quartalsweise berechnet, seit 2008 lediglich von 99 auf 100 Punkte. Für die kreisfreien Städte ermittelte Empirica dagegen einen Anstieg von 99 auf aktuell 108 Punkte.

Am höchsten sind die Mieten derzeit in München, wo im Schnitt rund zwölf Euro gezahlt werden. Auch bei den Kaufpreisen liegt die Bayernmetropole klar vorn: Dort müssen Käufer durchschnittlich 3.400 Euro pro Quadratmeter hinblättern.

Neu unter den drei teuersten Mietstandorten ist Hamburg. In der Hansestadt müssen Mieter im Schnitt aktuell rund elf Euro je Quadratmeter zahlen, in Heidelberg sind es rund 10,50 Euro.

Ferienimmobilien-Finanzierung: Malle für alle

Die Finanzierung einer Ferienimmobilie ist dank Schnäppchenszins günstiger denn je. Einfach ist sie deswegen jedoch noch lange nicht, denn die Banken legen strenge Maßstäbe an – auch beim Zweitdomizil in heimischen Gefilden.



Villa "Rockstar" in Andratx, Mallorca.

Quelle: Engel & Völkers

Rund jeder vierte Deutsche will sie: eine Ferienimmobilie. Das ist das Ergebnis einer Umfrage von TNS Emnid im Auftrag der Bausparkasse BHW. Und jeder Fünfte von denen, die schon eine in Deutschland haben, will noch eine zweite, so das Ergebnis einer weiteren Umfrage, die das Onlineportal Home Away Fewo-Direkt zusammen mit dem Maklerhaus Engel & Völkers durchgeführt hat.

Doch bevor der Traum vom Ausspannen in den zweiten eigenen vier Wänden wahr werden kann, gilt es weitaus mehr zu beachten als bei einer Wohnsitz-Immobilie. Die Gründe: landestypische Besonderheiten, größere Kaufpreisschwankungen – und die nicht nur damit einhergehende Vorsicht der Banken bei der Finanzierung. „In Spanien etwa fielen die Kaufpreise seit Beginn der Finanzkrise vor zwei Jahren um bis zu 50 Prozent“, sagt Peter Schöllhorn, Vorsitzender der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien (DSA).

Bei der Darlehensbeschaffung stellt sich zunächst die Frage: Soll die Ferienimmobilie oder das Eigenheim am Wohnsitz beliehen werden? Das gilt auch für Feriendomizile in Deutschland: „Nicht alle Banken begleiten eine solche Finanzierung, und wenn, dann machen sie oft Vorgaben bezüglich der Nutzung und Lage und erheben teils auch Zinsaufschläge. Oder sie fordern zusätzliche Sicherheiten“, sagt Alexander Christ, Geschäftsführer des Baufinanzierungsvermittlers Creditweb. Ein Beispiel: Die ING Diba akzeptiert das Ferienquartier nur als Sicherheit, wenn es dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden kann. Die Bank beleih das Objekt außerdem nur, wenn es innerhalb Deutschlands maximal 100 Kilometer vom Wohnort entfernt ist.

Auch Manfred Hölscher hat Einschränkungen parat: „Die Immobilie darf sich nicht in einem reinen Feriendorf befinden“, so der Leiter von Enderlein Finanzierung, der den üblichen Zinsaufschlag auf 0,1 Prozentpunkte beziffert. „Mit den Vorgaben soll sichergestellt werden, dass das Ferienquartier sich dauerhaft und nicht nur an Urlauber vermieten lässt, was die Verwertbarkeit und

damit auch die Werthaltigkeit der Immobilie verbessert“, ergänzt Hölscher.

Gewagt: Auslandsfinanzierung

Befindet sich das Objekt der Träume im Ausland, käme auch eine Finanzierung über eine örtliche Bank infrage – allein schon wegen der Sprachprobleme für viele Interessenten keine empfehlenswerte Option. Doch auch wenn das Auslandsquartier bei einer deutschen Bank als Sicherheit dienen soll, wird es schwierig. Eine solche Finanzierung wird nur von wenigen Banken begleitet, mit denen unter anderem der Baugeldvermittler Dr. Klein kooperiert. Allerdings sind die Konditionen weniger attraktiv als für eine deutsche Wohnsitz-Immobilie: „Ausländische Objekte werden durch deutsche Institute in der Regel nicht so hoch beliehen wie deutsche. Eine unserer Partnerbanken finanziert beispielsweise maximal 70 Prozent des Kaufpreises, in Deutschland sind dagegen bis zu 100 Prozent und mehr möglich“, sagt Vorstandssprecher Stephan Gawarecki.

Anders als die meisten Banken, die Auslandsobjekte beliehen, erhebt die Bausparkasse BHW keinen Zinsaufschlag. „Es wird allerdings eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 0,5 Prozent der Darlehenssumme erhoben“, räumt Anja Schüler, Leiterin Team Ausland bei der BHW, ein.

Ob das Auslandsdomizil als Sicherheit dienen kann, hängt auch vom Standort ab. Beispiel Italien: Wer im Norden kaufen und finanzieren will, hat es leichter als in Süditalien. So zieht beispielsweise BHW die Grenze 50 Kilometer südlich von Rom. Ab dort ist die Beleihung vor Ort nicht mehr möglich. Schüler: „Unsere Erfahrungen haben unter anderem gezeigt, dass die Grundbücher dort häufig keine vollständigen Eintragungen enthalten.“ Die Partnerbanken von Dr. Klein finanzieren grundsätzlich Objekte in Westeuropa, während beispielsweise Griechenland oder die Türkei außen vor bleiben.

Das gilt auch für die Bankpartner, mit denen Creditweb kooperiert. Beide Baugeldbroker und auch BHW arbeiten im Ausland mit Rechtsanwälten und Treuhändern zusammen, die vor Ort die Grundbuchprüfung, die Beurkundung und die Eintragung der Hypothek vornehmen. Auch die Landesbausparkassen bieten einen solchen Service an. Einfacher und zinsgünstiger ist die Finanzierung des Feriendomizils, wenn die Wohnsitz-Immobilie als Sicherheit dient. Das funktioniert allerdings nicht immer. Wer sie noch nicht abgezahlt hat, bekommt Probleme und keinen Kredit: Bei den Partnerbanken der Beraterplattform Prohyp ist das schuldenfreie Eigenheim unabdingbar für die Finanzierung. Das gilt generell auch für die ING-Diba, die jedoch auch Einzelfallentscheidungen trifft. Voraussetzung ist allerdings immer, dass genug Spielraum für die zweite Grundschuld in der erforderlichen Höhe vorhanden ist.

Und es gilt noch eine weitere Hürde zu nehmen: „Bei uns ist die Eintragung im ersten Grundbuchrang Bedingung.

Besteht beispielsweise noch eine Bausparfinanzierung an zweiter Rangstelle, wäre dies kein Problem“, sagt Wolf-Dieter Roßbach, Bereichsleiter Immobilienfinanzierung bei der ING-DiBa. Erstaunlich großzügig gibt sich dagegen der Staat: Wohn-Riester-Verträge lassen sich auch für den Kauf einer Auslandsimmobilie einsetzen. Bedingung ist allerdings, dass es sich nicht um ein Feriendomizil, sondern um den Hauptwohnsitz handelt, der sich im EU-Ausland, Norwegen, Island oder Liechtenstein befindet. Und wer bereits für die Altersvorsorge riestert, kann seine Förderung auch nach dem Umzug ins Ausland behalten.

Immobilienkauf im Ausland: Küstengesetz, Bierdeckel und andere Tücken

Ein spezielles Küstengesetz, auf Bierdeckel gekritzelte Kaufverträge, die rechtlich bindend sind. Das sind nur zwei Besonderheiten beim Immobilienkauf im Ausland. Worauf Käufer noch achten sollten.

Wer ein Eigenheim kauft oder baut, ist schon hierzulande oft nicht vor Überraschungen gefeit. Noch mehr Sorgfalt sollten Interessenten, die es ins Ausland zieht, bei der landestypischen Rechtslage walten lassen. Schon beim Kaufvertrag lauert die erste Falle, denn in manchen Ländern, etwa Spanien und Italien, sind bereits Vorverträge ohne notarielle Beurkundung rechtsgültig.

Ebenfalls wichtig: die örtlichen Steuern. So fällt beispielsweise in Frankreich eine Wohnsteuer an, die je nach Lage sehr hoch sein kann. Zudem kassiert der französische Fiskus bei einem Verkauf innerhalb von 15 Jahren 16 Prozent Gewinnsteuern bei Ausländern; haben die Frankreich zu ihrer neuen Heimat und das Haus zum Hauptwohnsitz gemacht, sind es gar 33,3 Prozent.

Spätestens dann könnte sich die in manchen Ländern übliche Praxis der Unterverbriefung rächen. „Dabei wird der Kaufpreis im Vertrag niedriger angesetzt und die Differenz zum tatsächlich vereinbarten Kaufpreis cash bezahlt. Zwar ist die Praxis weit verbreitet, doch wer es übertreibt, riskiert etwa in Spanien eine Nachversteuerung“, gibt Peter Schöllhorn, Vorsitzender der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien (DSA), zu bedenken.

Da Ferienimmobilien oft als künftiger Alterswohnsitz angeschafft werden, sollte auch das Erbrecht vor Ort geprüft werden. „Das gilt ganz besonders für Frankreich, da dort – anders als beispielsweise in Spanien oder Italien – das örtliche Erbrecht gilt und nicht das deutsche“, erläutert Schöllhorn. Soll die Immobilie beispielsweise an die Kinder vererbt werden, gelten deutlich niedrigere Freibeträge als in Deutschland: Hierzulande liegen sie bei 400.000 Euro, jenseits des Rheins bei nur 160.000 Euro.

Unabdingbar ist es auch, sich behördliche Genehmigungen zeigen zu lassen. Insbesondere in Italien und Spanien sind Schwarzbauten weit verbreitet. „Die Baugenehmigung sollte darüber hinaus daraufhin geprüft werden, ob sie für die gesamte Wohnfläche gilt“, rät Anja Schüler, Leiterin Team Ausland bei der Bausparkasse BHW.

Hinzu kommen lokale Besonderheiten wie etwa das Küstengesetz in Spanien, warnt Jurist Schöllhorn: „Innerhalb bestimmter Schutzzonen ist nur eine beschränkte Bebauung möglich. Bereits gebaute Immobilien, die sich innerhalb dieser Zone befinden, können sogar nachträglich abgerissen werden oder an den Staat fallen.“

Vor übereilten Entscheidungen beim Kauf im Ausland rät Schöllhorn auch wegen der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten ab: „Insbesondere in Spanien ist die Malaise noch nicht ausgestanden, weitere Preisrückgänge sind nicht auszuschließen.“ Das ist insbesondere dann riskant, wenn die Immobilie – etwa aus Geldnot – wieder verkauft werden muss.

Impressum

exorior
Beekefeld 2
31559 Haste

Email: info@exorior.de
Telefon: +49 5723 749800
Fax: +49 57237498014

Geschäftsführer Barbara Berger
USt-IdNr. DE254762891
Handelsregistergericht Amtsgericht Stadthagen
Handelsregisternummer HRB 200560

Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 d Abs. 1 GewO

Behörde Industrie- und Handelskammer Hannover
Anschiff Schiffgraben 49
PLZ und Ort 30175 Hannover
Telefon +49 (0) 511 - 3107 - 0
Fax +49 (0) 511 - 3107 - 333

Zuständige Aufsichtsbehörde

Behörde Landkreis Schaumburg
Anschiff Jahnstr. 20
PLZ und Ort 31655 Stadthagen
Telefon +49 (0) 5721 - 703 - 0

*Die Vermittlung von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft sowie die Vermittlung von Verträgen über Darlehen bedarf der Erlaubnis gem. § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO. Für das Erbringen von Anlageberatung im Sinne der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes bedarf es der Erlaubnis gem. § 34c GewO Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO. Die Vermittlung von Girokonten ist nicht erlaubnispflichtig.