



**Wissen
auf
den
Punkt
gebracht**

Fokus-Inside

Oliver P. Mildenberger

Immobilienfinanzierung leicht gemacht

*Expertenwissen und Praxistipps
für Selbstnutzer*

Oliver P. Mildenberger

Immobilienfinanzierung leicht gemacht

Expertenwissen und Praxistipps für
Selbstnutzer

Mentoren-Media-Verlag

Der Verlag weist ausdrücklich darauf hin, dass im Text enthaltene externe Links vom Verlag nur bis zum Zeitpunkt der Buchveröffentlichung eingesehen werden konnten. Auf spätere Veränderungen hat der Verlag keinerlei Einfluss. Eine Haftung des Verlags ist daher ausgeschlossen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

1. Auflage

© 2023 Mentoren-Media-Verlag,
Königsberger Str. 16, 55218 Ingelheim am Rhein

Lektorat : Deniz S. Özdemir, Mainz

Korrektur: Sarah Küper, Mainz

Umschlaggestaltung: Nadine Nagel, Mainz

Satz und Layout: Deniz S. Özdemir, Mainz

Autorenfoto: AIDA Fotowelt

Druck und Bindung: MCP, Marki, Polen

ISBN: 978-3-98641-079-7

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Sämtliche Inhalte in diesem Buch entsprechen nicht automatisch der Meinung und Ansicht des Mentoren-Media-Verlages.

www.mentoren-verlag.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Autors	7
Vorwort Prof. Dr. Bernd W. Klöckner	9
Einleitung	11
Kapitel 1	
Aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienfinanzierung.....	19
Kapitel 2	
Auf dem Weg in die eigenen 4 Wände	25
Kapitel 3	
Anfallende Kosten: Wie Sie den Gesamtbetrag für die Investition berechnen	47
Kapitel 4	
Wie finde ich die richtige Immobilie?	51
Kapitel 5	
Die »Finanzierung auf Probe«	59
Kapitel 6	
Vorbereitungen zur Finanzierungsberatung	63
Kapitel 7	
Die SCHUFA	81
Kapitel 8	
Das Finanzierungsgespräch.....	87
Kapitel 9	
Der Markt für Baufinanzierungen – so kommen Sie an die optimale Finanzierungslösung	93

Kapitel 10

Finanzierungsformen – welche Baufinanzierung ist für mich die Richtige?	101
-------------------------------------------------------------------------------	-----

Kapitel 11

Wichtige Finanzierungspräferenzen und Bestandteile	113
----------------------------------------------------------	-----

Kapitel 12

Staatliche Förderung.....	123
---------------------------	-----

Kapitel 13

Die zehn häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung	131
----------------------------------------------------------	-----

Kapitel 14

Der Immobilienkauf und die Übergabe.....	143
------------------------------------------	-----

Kapitel 15

Notwendige Versicherungen im Rahmen der Baufinanzierung	147
---------------------------------------------------------------	-----

Kapitel 16

Aus Krediten aussteigen.....	153
------------------------------	-----

Kapitel 17

Wie erhalte ich den Wert meiner Immobilie?	159
--------------------------------------------------	-----

Kapitel 18

Wie verkaufe ich meine Immobilie erfolgreich?	165
-----------------------------------------------------	-----

Kapitel 19

Was tun, wenn es unvorhergesehen finanziell eng wird?	169
-------------------------------------------------------------	-----

Kapitel 20

Was zeichnet einen guten Baufinanzierungsberater aus?	173
-------------------------------------------------------------	-----

Fazit.....	177
------------	-----

Anhang.....	179
-------------	-----

Vorwort des Autors

Viele Menschen träumen von der eigenen Immobilie und möchten für sich und ihre Familie ein eigenes Zuhause schaffen. Durch das niedrige Zinsniveau der letzten Jahre war das oft möglich, und zwar ohne eine allzu hohe Mehrbelastung als mit der bisher zu zahlenden Kaltmiete. Dann kam es jedoch zu drastischen Änderungen bei der Zinsentwicklung für Immobilienkredite: Das Jahr 2022 war eines der aufregendsten und turbulentesten Jahre in der Immobilienfinanzierung (für die Aufnahme eines Kredits zum Erwerb einer Immobilie oder eines Grundstücks wird auch der Begriff Baufinanzierung synonymisch verwendet) seit Jahrzehnten. Obwohl ich bereits über 20 Jahre als Baufinanzierungsspezialist tätig bin, war auch ich, wie viele meiner Kunden und Kollegen, von den Ereignissen überrascht. Innerhalb kürzester Zeit haben wir gravierende Veränderungen in der Immobilienwirtschaft erlebt. Die Zinsen, die viele Jahre lang als Ergebnis einer »Nullzins-Politik« auf niedrigem Niveau stagnierten, sind in wenigen Monaten von unter einem Prozent auf über vier Prozent angestiegen. Das hat zu großer Verunsicherung am Markt geführt und das Baufinanzierungsvolumen ist drastisch eingebrochen. Unter den Kunden war eine große Verunsicherung zu spüren und die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden entwickelte sich stark rückläufig.

In Krisen entstehen auch die größten Chancen; so war für mich der ideale Zeitpunkt gekommen, ein Buch über meine berufliche Leidenschaft, die **Immobilienfinanzierung** zu schreiben. Ich möchte einen Beitrag dazu leisten, möglichst vielen Menschen die Unsicherheit und Ängste zu nehmen, sodass sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden auch in der jetzigen Marktphase und in Zukunft verwirklichen können. Es sind nun sicherlich Kompromisse bei der Größe der Immobilie oder dem Standort notwendig, aber der Wunsch nach Wohneigentum wird nach wie vor für viele

Menschen eine hohe Priorität haben. Einerseits, um die Lebensqualität zu steigern, andererseits, um nach dem aktiven Berufsleben möglichst in einer abgezahlten Immobilie zu leben. So soll auch Ihnen diese Lektüre helfen und Sie mit praxiserprobten Tipps auf dem Weg dahin versorgen.

Wenn Sie sich die Zeit nehmen und dieses Buch durcharbeiten, werden Sie auf jeden Fall über das notwendige Wissen verfügen, um die vielleicht wichtigste finanzielle Entscheidung in Ihrem Leben zu treffen und um im Gespräch mit der Bank oder einem Finanzierungsvermittler eine für Sie wesentlich bessere Verhandlungsposition zu Ihrem Gegenüber aufzubauen. Sie werden Fragen viel gezielter stellen können und Ihnen wird ebenso möglich sein, Ihrem Gesprächspartner zu vermitteln, dass Sie sich mit der Materie auseinandergesetzt haben. Dies wird Ihnen Ihr Berater positiv auslegen und in den meisten Fällen wird das auch zu einem ganz anderen und qualitativ hochwertigerem Ergebnis führen. Außerdem verleiht es Ihnen bei der vermutlich größten Investition Ihres Lebens ein besseres Gefühl. Ich wünsche Ihnen auf jeden Fall viel Spaß beim Lesen und darüber hinaus, dass Sie sich schon bald den »Traum von den eigenen vier Wänden« verwirklichen können.

Oliver P. Mildenberger / Wiesbaden, im März 2023

Diplom-Kaufmann & Bankkaufmann

Vorwort Prof. Dr. Bernd W. Klöckner

Die Finanzierung einer Immobilie muss gut geplant sein und unabhängiger Rat kann helfen, Tausende bis Zehntausende Euro zu sparen. Die Hausbank sollte angefragt werden – und gerade dann ist es wichtig, sich zusätzlich unabhängig zu informieren. Eine falsche oder zu teure Finanzierung kann zu heftigen Konsequenzen führen. Gute Beratung ist umso wichtiger und vor allem sollten gute Berater auch eine gewisse Expertise und Erfahrung mitbringen, weil diese notwendig für gute und erfolgreiche Konzeptionen sind. Denn es ist immer die bessere Konzeption, die gewinnt. Und diese bessere Konzeption kann nach meiner Erfahrung von 38 Jahren derjenige bieten, der sich am Markt auskennt und unter den verschiedenen Bausteinen, die es gibt, präzise wählen kann.

Das Buch *Immobilienfinanzierung leicht gemacht* bietet einen perfekten Einstieg für Menschen, die sich zum ersten Mal mit dem Thema *Immobilienfinanzierung* beschäftigen: Starke Gliederung. Für den Erfolg essenzielle Details. Dazu ein erfrischender Stil. Ein gelungenes, ehrliches Expertenbuch. Oliver Mildenberger beweist, dass ein Ratgeber auch großartig sein kann. Die Leser gewinnen, weil der Autor gelungen konkret auf den Punkt kommt.

Prof. Dr. Bernd W. Klöckner / Teneriffa, im April 2023

Professor in Finance & Leadership, www.drkloeckner.com

Übersicht zu diesem Kapitel:

Persönliche Vorstellung des Autors

Seite 11

Warum Sie dieses Buch unbedingt lesen sollten

Seite 13

Persönliche Vorstellung des Autors

Ich möchte die Gelegenheit nutzen und mich Ihnen am Anfang des Buches kurz vorstellen, denn Sie fragen sich vielleicht, was mich dazu befähigt, Ihnen Informationen und Tipps zur Baufinanzierung zu geben. Daher zu Beginn ein paar Zeilen zu mir: Während meiner Bankausbildung bei der *Dresdner Bank AG* im Jahr 1991 kam ich zum ersten Mal mit dem Thema *Immobilienfinanzierung* in Berührung. Bereits damals faszinierte mich, mit wie viel Freude und Begeisterung die Kunden bei meinem Ausbilder saßen und über die Pläne und Grundrisse des neuen Zuhauses sprachen. In diesen Momenten wurde mir zum ersten Mal bewusst, dass die eigene Immobilie für viele Menschen ein großer Lebenstraum ist. Und es war jedes Mal eine Freude zu sehen, wie sich deren Vorhaben nach und nach verwirklichten.

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Banklehre folgte dann ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Trier. Nach dem Studium eignete ich mir in Luxemburg auch erste Erfahrungen in der Wertpapierberatung an. Allerdings wurde mir schnell klar, dass mich die Immobilienbranche deutlich mehr fasziniert und ich so die Möglichkeit habe, die Kunden über viele Jahre hinweg bei der Verwirklichung eines Lebenstraumes zu begleiten. Daher war es auch naheliegend, dass ich mich im Jahr 2002 dann beruflich für das Thema *Baufinanzierung* entschied.

Ich begann meine berufliche Laufbahn bei der *BHW-Bausparkasse* und erlernte hier die Immobilienfinanzierung von Grund auf. Ich hatte das große Glück, einen erfahrenen Mentor kennenzulernen, der in mir die Begeisterung für die Immobilienwirtschaft und die Baufinanzierung schnell weiter entfachen konnte. Norbert Östreicher, ehemals ein erfolgreicher Bezirksdirektor der *BHW-Bausparkasse AG*, war nicht nur menschlich ein Vorbild, sondern auch fachlich ein absoluter Profi mit herausragendem Fachwissen

in der Immobilienfinanzierung. Von ihm erhielt ich etliche wertvolle Beratungsansätze und Praxistipps, die danach vielen meiner Kunden zugutekamen.

Nach vielen erfolgreichen Jahren im Konzern der *Deutschen Bank / Postbank* war mir zunehmend wichtig, die Kunden **bankunabhängig** beraten zu können. Im Zeitalter des Internets wurde es für die Kunden immer leichter, auch die Konditionen anderer Banken einzusehen und über Internetportale erste Angebote einzuholen. Daher war es für mich nur logisch, diesen Schritt zu gehen. Heute bin ich sehr froh, dies im Konzern der *Dr. Klein Privatkunden AG* tun zu können. *Dr. Klein* ist in Deutschland der größte ungebundene Vermittler für Immobilienfinanzierungen, d. h. keine Bank oder Versicherung ist am Konzern beteiligt. So hat sich für mich der Kreis geschlossen und ich kann unter mehr als 600 Banken für meine Kunden das jeweils attraktivste Angebot auswählen. In über 20 Jahren konnte ich so Hunderte Familien, Singles und auch oft schon die zweite Generation meiner Kunden auf dem Weg zur eigenen Immobilie unterstützen. Das in über 20 Jahren gesammelte Erfahrungswissen und die vielen Fragen meiner Kunden geben mir daher nun die Möglichkeit, Ihnen als Leser dieses Ratgebers eine Hilfe bei der Planung Ihrer eigenen Finanzierung an die Hand geben zu können.

Ganz ohne Theorie kommen wir jedoch auch in diesem Buch nicht aus, wenn ich Ihnen beispielsweise die verschiedenen Arten von Hypothekendarlehen oder notwendige Versicherungen im Zusammenhang mit einer Finanzierung beschreibe. Ein Schwerpunkt soll insbesondere auch auf hilfreichen Tipps aus meinem langjährigen Beratungsalltag liegen, sodass Sie als Bonus **55 bewährte Praxistipps** erhalten, damit Sie einen maximalen Nutzen aus der Lektüre herausholen können.

Warum Sie dieses Buch unbedingt lesen sollten

Sie haben sich dazu entschieden, eine Immobilie zu finanzieren und möchten sich hierzu in die Thematik der Baufinanzierung einlesen? Herzlichen Glückwunsch, damit bringen Sie sich in eine ideale Ausgangsposition für die kommenden Schritte.

Leider kann ich Sie in diesem Ratgeber nicht zum Finanzierungsexperten und Immobilienprofi ausbilden. Das soll aber auch gar nicht der Anspruch sein. Vielmehr möchte ich Ihnen vorbereitend zum ersten Finanzierungsgespräch Ihres Lebens ein kompaktes **Basiswissen** vermitteln. Sehen Sie die Lektüre des Buches als Crashkurs zu den anstehenden Gesprächen mit der Bank oder einem Finanzierungsvermittler. Im Vordergrund stehen immer die Praxis und Einfachheit, um möglichst viele Menschen, die sich zum ersten Mal mit dem Thema *Immobilienfinanzierung* beschäftigen, zu erreichen. Mein größtes Anliegen ist dabei, Ihnen die relevanten Themen und Zusammenhänge der Immobilienfinanzierung so einfach wie möglich zu erklären. Ich möchte Ihnen Wissen und Tipps aus der Praxis vermitteln, mit dem Ziel, Sie mit dem Thema besser vertraut zu machen, damit Sie am Ende einen bestmöglichen Nutzen beim Abschluss Ihrer eigenen Baufinanzierung ziehen können.

Dieses Buch ist eher ein »erzählender Ratgeber«, eine »wandeln-
de Checkliste« für Menschen, die einen ersten großen Schritt in Richtung Eigentum und der häufig alles entscheidenden Baufinanzierung gehen wollen. Es ist *kein* Buch für Immobilienfinanzierungsprofis und auch kein trockener Ratgeber mit einer Vielzahl an Tabellen oder Berechnungen. Solche Ratgeber finden Sie bereits in einer Vielzahl auf dem Büchermarkt. Wenn Sie beim Lesen des Buches verspüren, sich weiter und tiefergehender mit der Materie beschäftigen zu wollen, finden Sie am Ende des Buches im Anhang noch eine Auflistung einiger Bücher sowie eine Sammlung von hilfreichen Webseiten, Finanzierungsportalen und Tools, die ich Ihnen hierzu empfehlen kann. Sollte das der Fall sein, dann hätte ich ein großes Ziel mit dem Schreiben dieses Ratgebers

erreicht. Ich hoffe, Sie finden Gefallen am Thema und Ihnen wird klar, dass Sie unter Umständen viel Geld sparen können, wenn Sie die Strategien und Tipps umsetzen. Aber auch wenn Sie lediglich die eine oder andere der hier vorgestellten Möglichkeiten umsetzen, ist schon viel gewonnen im Hinblick auf eine für Sie bessere Vorbereitung und Finanzierungslösung.

Hinweis:

Ich wähle beim Schreiben auch bewusst einen etwas anderen Weg, um die trockene Materie der Immobilienfinanzierung etwas aufzulockern: Sie als Leser begleiten im Buch meine sympathischen Kunden Anna und Paul, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen möchten. Die beiden haben eine ganze Menge an Fragen und gemeinsam begleiten wir sie auf ihrem Weg. Vielleicht kann sich der ein oder andere Leser mit den beiden identifizieren, denn die Fragen und aufgezeigten Lösungen sind mit Sicherheit für die meisten Kunden ohne Vorwissen von Bedeutung.

Praxistipp 1:

Sie finden im kompletten Verlauf des Buches immer wieder konkrete Tipps und Handlungsempfehlungen, auf die es in der Praxis zu achten gilt. Meistens sind es entweder Fragen, die immer wieder im Laufe meiner Beratungen von Bedeutung waren, oder hilfreiche Hinweise, die Ihnen einen besonderen Nutzen bringen, sofern Sie darauf achten.

Außerdem werden alle Neuigkeiten und Ergänzungen zum Buch auf meiner eigenen Buchwebseite veröffentlicht. Schauen Sie daher immer mal wieder hier vorbei:



www.immobilienfinanzierungleichtgemacht.de

Nun wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen verbunden mit einer großen Bitte vorab: Ich möchte Ihnen mit diesem Buch wie erwähnt **Mehrwerte** bieten. Zum einen gebe ich Ihnen eine Vielzahl an Praxistipps und Antworten auf Fragen, die im Laufe der Jahre immer wieder von Kunden gestellt wurden, wie gerade im Abschnitt zuvor erläutert. Der aus meiner Sicht größte Mehrwert für Sie als Leser ist allerdings folgender: Wann immer Sie eine Frage zum Thema *Immobilienfinanzierung* haben oder sich beim Lesen des Buches eine Verständnisfrage ergibt, nutzen Sie gerne die Möglichkeit, mir eine Mail zu schreiben oder mich anzurufen.

Mein Versprechen ist, dass ich Ihnen in jedem Fall komplett kostenfrei weiterhelfe und Ihnen alle Fragen beantworten werde. Entweder per Mail, Telefon oder, wenn es etwas komplexer ist, gerne auch mittels einer Online-Videobesprechung oder persönlich bei mir im Büro. Denn nur wenn Sie das Gefühl haben, auch auf Fragen, die sich für Sie nach dem Lesen des Buches noch nicht vollständig geklärt haben, eine befriedigende Antwort zu erhalten, ist für mich das Ziel meines Projektes in Form dieses Ratgebers

erreicht. Genauso wie ich es immer vermeide, dass meine Kunden nach der Beratung mit noch offenen Fragen das Gespräch verlassen, ist es mir ebenso wichtig, dass auch Sie als Leser bestens vorbereitet in Ihre erste Finanzierungsberatung gehen. Daher hier vorab noch meine Kontaktdaten:

E-Mail-Adresse:	bauficoaching@outlook.de
Telefonnummer:	+49 (0) 170 / 249 21 24
Homepage:	www.bauficoaching.de

Nutzen Sie aktiv die Möglichkeit der Kontaktaufnahme. Es wäre mir eine große Freude. Selbstverständlich freue ich mich auch immer über ein Feedback.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Buch bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form (das generische Maskulinum) verwendet. Sämtliche Angaben beziehen sich jedoch selbstverständlich auf Angehörige aller Geschlechter.

Übersicht zu diesem Kapitel:

Aktuelle Entwicklungen bei den Bauzinsen

Seite 19

Preisentwicklung bei Immobilien

Seite 21

Klimaneutralität bis 2045 –
Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Seite 21

Kapitel 1

Aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienfinanzierung

Aktuelle Entwicklungen bei den Bauzinsen

Zu Beginn möchte ich auf einige generelle und aktuelle Entwicklungen, Trends und Änderungen im Bereich der Immobilienfinanzierung im Hinblick auf die Zinsentwicklung sowie die ökologischen Forderungen und Pläne der Politik eingehen. Auch bei der Preisentwicklung von Immobilien aufgrund der gesunkenen Nachfrage sind spürbare Änderungen eingetreten. Wenn Sie den Entschluss gefasst haben, eine Immobilie zu bauen oder zu erwerben, sind Ihnen einige dieser Entwicklungen, insbesondere die drastisch gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungskredite, bestimmt durch die Meldungen in Presse und Fernsehen nicht verborgen geblieben.

Die Entwicklungen auf dem Markt der Immobilienwirtschaft und die damit einhergehende Nachfrage nach Baufinanzierungsdarlehen im Jahr 2022 war einschneidend, denn die Unsicherheit bei Kunden, Banken, Maklern und Hausverkäufern war groß, als die viele Jahre andauernde Phase niedriger Bauzinsen zu Ende ging.

Aktuelle Zinsentwicklung

Seit Beginn des Jahres 2022 sind die Baufinanzierungszinsen im Schnitt um 2,5 bis 3,0 Prozentpunkte gestiegen. Sie betragen zum Zeitpunkt der Manuskripterstellung dieses Buches im Frühjahr 2023 je nach Höhe des Kreditrahmens und des eingebrachten Eigenkapitals – mit einzelnen Ausreißern in beide Richtungen – im Durchschnitt 3,5 bis 4,0 Prozent effektiv. Dieser Zuwachs ist weitestgehend unabhängig von der Laufzeit der Darlehen beziehungsweise ihrer Zinsbindungsfrist. Das Neugeschäft deutscher Banken mit Immobiliendarlehen an Privathaushalte und Selbständige sank im Jahr 2022 bis heute um ca. 20 bis 30 Prozent je nach

Betrachtungszeitraum und Region. Solch massive Änderungen in so kurzer Zeit gab es bisher historisch gesehen noch niemals in der Immobilienwirtschaft.

Krieg, Inflation und Kapitalpuffer beeinflussen die Entwicklung der aktuellen Bauzinsen

Auslöser der Zinswende war und ist die stark zunehmende Inflationsrate. Einer der am häufigsten genannten Gründe für den massiven Anstieg der Preise – vor allem für Rohstoffe und Energie – ist der anhaltende Krieg in Osteuropa, beginnend mit dem Einmarsch russischer Verbände in die Ukraine im Februar 2022. Eingesetzt hatte der Preisanstieg jedoch schon bereits im vorigen Jahr während der Corona-Pandemie, ausgelöst durch die damit verbundenen Kostensteigerungen bei Baumaterialien und Lebensmitteln. Die Störung der Lieferketten in unserer stark arbeitsteiligen Wirtschaft hat ebenfalls dazu beigetragen. Im November 2022 lag die Teuerungsrate in Deutschland bei ca. zehn Prozent, ein Höchststand seit Jahrzehnten. Das ist weit über dem Zielwert der *Europäischen Zentralbank* (EZB) von zwei Prozent.¹

Einige Prognosen sagen voraus, dass die Bauzinsen langfristig weiter steigen werden, zumindest die nächsten ein bis zwei Jahre. Vorgaben der Finanzaufsicht könnten ebenfalls zu weiter steigenden Zinsen führen, denn die Banken und Sparkassen sind verpflichtet, zusätzliche Kapitalpuffer für Immobilienfinanzierungen anzulegen. Als Begründung dafür verweist die BAFIN (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) auf eine drohende Überhitzung des Immobilienmarktes.²

1 Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_529_611.html; besucht am 30.4.2023.

2 Vgl. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/banken/kapitalpuffer-banken-muessen-mehr-kapital-fuer-moegliche-risiken-auf-die-seite-legen/28025216.html>; besucht am 23.1.2023.

Preisentwicklung bei Immobilien

Seit Jahren steigen die Preise für Bestandsimmobilien, also existierende Wohnungen und Häuser, ebenso wie für Neubauten. Derzeit ist ein leichter Rückgang der Immobilienpreise zu beobachten, bedingt durch die stark zurückgegangene Nachfrage aufgrund der oben beschriebenen Zinsentwicklung. Wie lange dieser Trend anhält, ist schwer zu prognostizieren. Die meisten Experten gehen davon aus, dass sich Immobilien langfristig wieder im Wert nach oben entwickeln. Daher können die aktuell rückläufigen Immobilienpreise, insbesondere in etwas ländlicher geprägten Gegenden außerhalb der Ballungsgebiete, eine Chance für Käufer bieten. In manchen Regionen sind Preisabschläge gegenüber den Vorjahren in Höhe von bis zu 30 Prozent zu beobachten. Entgegengesetzt verhält es sich bei den Kosten für Handwerker, auch Baumaterialien sind bisher steigend in der Preisentwicklung. Daher ergeben sich bei Bestandsimmobilien momentan bessere Optionen als im Neubaubereich. Generell ist aufgrund der noch anhaltend hohen Inflation davon auszugehen, dass die Preise in allen Bereichen in den kommenden Monaten und Jahren weiter steigen werden.

Klimaneutralität bis 2045 – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden, so die Zielvorgabe der Bundesregierung. Neue Heizungen sollen ab 2024 überwiegend aus erneuerbaren Energien gespeist werden, d. h. Gas- und Ölheizungen sollen sukzessive durch Wärmepumpentechnologien, Fernwärme-Lösungen und erneuerbare Energien ersetzt werden.³

Um diese Ziele zu erreichen, gibt es aktuell auch umfangreiche Änderungen im Bereich der Förderung durch den Staat über die KfW-Bank und das BAFA (*Bundesamt für Wirtschaft und*

3 Vgl. <https://www.energiewechsel.de//KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html>; besucht am 27.4.2023.

Ausfuhrkontrolle).⁴ Sowohl im Neubausegment als auch bei Bestandsimmobilien gibt es neue Förderprogramme. Alle aktuellen Änderungen und Förderungen zu beschreiben, würde den Rahmen dieses Ratgebers sprengen. Dieser Bereich ist immer wieder Anpassungen und Änderungen unterworfen. Daher gehen wir in einem späteren Kapitel nur auf einige wichtige grundsätzliche Gedanken zu diesem Thema ein.

Praxistipp 2:

Gerade bei dem Thema *Energie sparen und energetische Sanierung von Gebäuden* ist es in der aktuellen Phase wichtiger denn je, sich umfassend über Förderprogramme zu informieren. Erste kostenfreie Infos erhalten Sie auf der Homepage der KFW inkl. kostenfreier Hotline zur Klärung von Fragen und das Einholen erster Informationen. Wenn Sie in dieser Richtung planen, kontaktieren Sie in jedem Fall einen Energieberater. Nur dieser kennt alle infrage kommenden Förderprogramme und kann mit Ihnen einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen oder bei der Planung von Neubauvorhaben wichtige Impulse geben und die für eine Förderung notwendigen Bescheinigungen erstellen. Auf der Homepage der KFW sind die zertifizierten Energieeffizienz-Experten nach Regionen gelistet.

4 Vgl. <https://www.bafa-förderung.de>; besucht am 30.4.2023.

Zusammenfassung:

- Seit Anfang des Jahres 2022 sind die Zinsen für Immobilienkredite stark angestiegen!
- Inflation, geopolitische Krisen sowie die Corona-Pandemie sind die Hauptgründe.
- Die seit vielen Jahren andauernden Preissteigerungen bei Immobilien haben ihren Höhepunkt überschritten und die Preise fallen momentan teilweise wieder.
- Bei Bestandsimmobilien wird es in den nächsten Jahren zu attraktiven Förderungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz kommen. Informieren Sie sich immer zum Zeitpunkt Ihrer Baufinanzierungsanfrage aktuell zu bestehenden Förderprogrammen.

Übersicht zu diesem Kapitel:

Mieter oder Eigentümer

Seite 25

Budgetanalyse: Ermittlung des finanziellen Spielraums

Seite 29

Neubau oder Bestandsobjekt

Seite 34

Die vermietete Immobilie

Seite 41

Die eigengenutzte Immobilie

Seite 42

Kapital 2

Auf dem Weg in die eigenen 4 Wände

Nach den einführenden Gedanken zu den aktuellen Gegebenheiten in der Immobilienwirtschaft wenden wir uns nun unserem jungen Paar, Anna und Paul, zu und begleiten diese auf ihrem Weg in Richtung erste eigene Immobilie. Die beiden stehen stellvertretend für eine Vielzahl von Paaren und Singles, die ich während meines Berufslebens zum Thema *Immobilienfinanzierung* beraten durfte. Viele Fragen und Themen der beiden sind mit Sicherheit auch die gleichen, die Sie aktuell bzw. auf dem Weg in das eigene Zuhause beschäftigen.

Anna und Paul befassen sich schon länger mit dem Gedanken einer eigenen Immobilie. Für die beiden gibt es mehrere Gründe, weshalb sie diesen Weg gehen möchten. Neben der Tatsache, dass sie im Alter einmal in einer abgezahlten Wohnung bzw. einem abgezahlten Haus leben möchten, hat das Thema *Familienplanung* eine besondere Bedeutung. Denn neben dem erhöhten Platzbedarf möchten die beiden auch einen eigenen kleinen Garten zum Spielen für die Kinder. Die Frage, ob jemand den gleichen Weg gehen möchte oder vielleicht doch lieber in einer gemieteten Immobilie leben will, wird von jedem individuell und teilweise mit komplett anderem Ergebnis beantwortet. Daher soll es zunächst um die Unterschiede der beiden Wohnmöglichkeiten gehen.

Mieter oder Eigentümer?

Ob Mieten oder Kaufen die bessere Lösung aus finanziellen Aspekten heraus ist, hängt vor allem davon ab, wie sich die Immobilienpreise und Mieten sowie die Zinsen für Immobilienkredite entwickeln. Es wäre auch falsch die Behauptung aufzustellen, dass Kaufen immer und in jedem Fall besser ist, als lebenslang zur Miete zu wohnen. Neben den rationalen Gründen spielt auch das

Grundgefühl hinsichtlich der Lebensqualität eine große Rolle. Es ist ein Unterschied, ob man in einer Stadt in einer Großwohnanlage mit Hundert und mehr Mietern unter einem Dach lebt oder ein eigenes kleines Haus im Grünen sein Eigen nennt. Während Wohnungseigentümer häufig mit dem oftmals hohen Hausgeld für die Instandhaltung einer Immobilie hadern, bemängeln Mieter die zu hohen Nebenkosten, nicht durchgeführte Reparaturen und/oder steigende Mieten. Andererseits stellen beide Gruppen – Mieter und Eigentümer – gern nur die Vorteile, die ihre Position mit sich bringt, in den Vordergrund: Der Immobilienbesitzer freut sich, dass er mit jeder monatlichen Zins- und Tilgungsrate Vermögen aufbaut, um im Rentenalter in einer abgezahlten Immobilie zu leben. Der Mieter sieht einen großen Vorteil darin, dass mit der monatlichen Miete die Nutzung und Abnutzung der Wohnung abgegolten ist. Bei Schäden und Reparaturbedarf muss er sich nicht selbst kümmern und die anfallenden Kosten tragen, sondern kann den Vermieter oder Verwalter mit der Behebung der Mängel beauftragen. Auch die Flexibilität hinsichtlich der Wahl des Wohnortes und der problemlose Umzug bei einem Jobwechsel wird oft als Argument angeführt.

Die Entscheidung über das Mieten oder Kaufen ist also neben den sachlichen Gründen vor allem auch eine Typfrage und jeder sollte daher in Ruhe abwägen, was besser zu den eigenen Plänen und Möglichkeiten passt. Anna und Paul haben für sich alle positiven und negativen Aspekte gegeneinander abgewogen und dann die Entscheidung für die eigenen vier Wände getroffen. Wenn Sie sich für den Kauf oder den Bau einer Immobilie entscheiden, ist das in den meisten Fällen eine Entscheidung für das ganze Leben. Überdenken Sie daher im Vorfeld alle Punkte, die in Sachen Lage, guter Vermietbarkeit und die Tatsache, selbst im Objekt zu wohnen, wichtig sind.

In der nachfolgenden Übersicht finden Sie einige Argumente, die für den Erwerb einer Immobilie sprechen und auf der anderen Seite auch Punkte, die dagegen sprechen können. Sie sollten bei Ihrer

————— Ende der Leseprobe —————

Fo·kus /Fókus/ Substantiv [der];

Das Wort »Fokus« kommt ursprünglich vom lateinischen »focus« und steht für »Feuerstätte« oder »Brennpunkt«. In der Optik bündelt eine Linse das parallel einfallende Licht in einem Brennpunkt, dem Fokus. In dieser Kompaktbuchreihe fokussieren wir also ein Thema auf den Kern der Sache. So erhalten Sie Wissen auf den Punkt. Schnell, treffend und fokussiert.

Fokus-Insider

Viele Menschen träumen von der eigenen Immobilie und möchten für sich und ihre Familie ein Zuhause bauen oder kaufen. Doch hat sich in den letzten Jahren die Immobilienwirtschaft stark verändert und die Zeit der niedrigen Bauzinsen ist nun vollkommen vorbei. Das führt zu einer großen Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt, da vor allem die Immobilienpreise in den meisten Regionen unverändert hoch bleiben. Doch wie kann man sich trotz der hohen Preise den Wunsch von einer eigenen Immobilie erfüllen?

Der Experte und Coach Oliver P. Mildenberger erklärt Ihnen die wichtigsten Sachverhalte der Immobilien- und Baufinanzierung und bereitet Sie damit auf das vielleicht wichtigste Finanzierungsgespräch Ihres Lebens vor. Dabei legt er den Fokus auf die Praxis und gibt Ihnen Tipps für Ihren Schritt in Richtung Eigenheim.

Seit über 20 Jahren arbeitet der Dipl.-Betriebswirt und Bankkaufmann Oliver P. Mildenberger erfolgreich als Vermittler für Immobilien- und Baufinanzierungsdarlehen. Zusammen mit namhaften Partnern konnte er so über 500 Familien und Singles auf dem Weg in die eigenen vier Wände begleiten. Heute hilft er interessierten Kundinnen und Kunden jeden Tag bankenunabhängig im Konzern der Dr. Klein Privatkunden AG bei der Verwirklichung ihrer Projekte zum eigenen Heim.



mentoren-verlag.de

