

# Ratgeber Eigentumsbildung

Der wahrscheinlich größte Herzenswunsch der meisten Mieter ist es, keine mehr zu sein. Den Traum von den eigenen vier Wänden träumen - Umfragen zu Folge - neun von zehn derjenigen, die ihn noch nicht verwirklicht haben. Für etliche, die ihn verwirklicht haben, ist er allerdings zum Alptraum geworden. Je mehr die Zahlen der frischgebackenen Haus- oder Wohnungsbesitzer in den letzten Jahren in die Höhe geschossen sind, desto mehr sind auch die Zahlen der Zwangsversteigerungen geklettert.

Oft wird die Schuld dafür Banken, Bausparkassen und Geldinstituten in die Schuhe geschoben. Und in der Tat: Unabhängige Tests erbrachten teilweise miserable Beratungsleistungen. Oft aber machen auch die Bau- oder Kaufwilligen selber Fehler, deren Ergebnis ist, dass sie sich bei der Finanzierung übernehmen. Dieser Ratgeber kann natürlich nicht alle Probleme auflisten, will Ihnen aber helfen, die typischen Fehler zu vermeiden - oder sich zu entscheiden, die Finger davon zu lassen.

## Zu allererst: Offenheit ist angesagt!

Fragen Sie sich zunächst, warum Sie überhaupt Wohneigentum erwerben wollen. Dafür kann es ganz verschiedene Gründe geben: Der Herr in den eigenen vier Wänden zu sein; die Angst, die jetzige Mietwohnung zu verlieren; als Kapitalanlage oder als Altersvorsorge.

Nicht immer wird das angestrebte Ziel allerdings durch den Kauf einer Immobilie erreicht, und nicht immer ist es überhaupt notwendig, zur Verwirklichung des Ziels ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben.

So ist man beispielsweise in einem freistehenden Einfamilienhaus, das sich aber die wenigsten leisten können, durchaus sein eigener Herr. In einem Reihenhaus gilt das aber schon nur eingeschränkt und in einer Eigentumswohnung gar nicht. Denn dort ist man Mitglied in einer Eigentümergemeinschaft, oft mit externer Hausverwaltung, und beide können ebenso nerven wie Vermieter.

Eine Immobilie ist auch keineswegs immer die beste Kapitalanlage, zumindest nicht die einfachste. Wenn sie an Wert nicht verlieren soll, muss sie gut gepflegt werden. Grundstücksgröße, Größe des Hauses und Wohnlage bestimmen wesentlich den Wiederverkaufswert. Wohnlagen können sich im Laufe der Jahre auch verschlechtern (beispielsweise durch den Bau eines Gewerbegebietes oder einer Schnellstraße in der Nähe), ohne dass die Anwohner dies verhindern können.

Ob eine Immobilie überhaupt im Wert steigt, hängt ganz entscheidend davon ab, wo sie liegt. In weiten Teilen Deutschlands stagnieren die Preise oder fallen sogar, weil die Bevölkerung schrumpft. Sogar im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW gibt es (ländliche) Gegenden, in denen Immobilien nahezu unverkäuflich geworden sind. Aber auch im Ruhrgebiet kann wegen des Bevölkerungsrückgangs nur noch in Ausnahmefällen mit einer Wertsteigerung von Wohnhäusern gerechnet werden.



Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Dagegen bietet der Kapitalmarkt inzwischen eine ganze Reihe anderer attraktiver Anlageformen, sowohl Aktienfonds als auch festverzinsliche Wertpapiere, die sich auch als Altersvorsorge eignen. Da muss man gar nicht an die zu Recht ins Gerede gekommene Kapital-Lebensversicherung denken.

Eine Möglichkeit zur Altersvorsorge ist der neu eingeführte „Wohn-Riester“. Seit 2008 kann die Eigentumsförderung im Rahmen der „Riester-Rente“ genauso gefördert werden wie andere Formen der Altersvorsorge. Zertifizierte Produkte sind jedoch noch so neu, dass sie hier noch nicht bewertet werden können.

Auch die Angst, die jetzige Wohnung zu verlieren, ist nicht immer begründet. Am häufigsten taucht sie auf, wenn die jetzige Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft werden soll. Hier werden viele Mieter regelrecht zum Selbstkauf gedrängt - und greifen dann, oft widerwillig, zu, um nicht von einem anderen Käufer mit Eigenbedarf vertrieben zu werden. Vergessen wird dabei oft der Kündigungsschutz, der sich nach einer Umwandlung noch um drei Jahre verlängert (in einigen Bundesländern - aber nicht in NRW - in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bis zu zehn Jahre; siehe Ratgeber „Kündigung durch Vermieter“ und „Umwandlung“). In Gebieten mit entspanntem Wohnungsmarkt ist außerdem die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Wohnung von einem reinen Kapitalanleger gekauft wird, der gar nicht selber einzieht. Dann ändert sich gar nichts - außer, dass man einen neuen Vermieter bekommt.

Auf Kündigungsschutz und Sperrfrist muss man auch unbedingt achten, wenn man eine Wohnung kaufen will, die zur Zeit vermietet ist. Es gibt nämlich kein Sonderkündigungsrecht für frischgebackene Eigentümer, nicht mal nach einer Zwangsversteigerung. Sehen Sie sich auch den Mietvertrag Ihres künftigen Mieters an, denn an den sind Sie gebunden. Mieter sind keineswegs verpflichtet, mit neuen EigentümerInnen einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder außerplanmäßigen Mieterhöhungen zuzustimmen (siehe Ratgeber „Eigentümerwechsel“).

## Welchen Wohnbedarf haben Sie?

Die zweite wichtige Frage ist die, welchen Wohnbedarf Sie auch langfristig haben. Dazu gehört in erster Linie die Haushaltsgröße. Sind weitere Kinder geplant oder zumindest nicht ausgeschlossen? Könnte es passieren, dass Sie in einigen Jahren eventuell pflegebedürftig gewordene Angehörige in Ihren Haushalt aufnehmen? Dann wird die 90-qm-Eigentumswohnung schnell zu klein.

Oder ist die Zeit nicht mehr allzu fern, in der die Kinder ausziehen? Dann ist das 120-qm-Haus mit Ausbaureserve bald zu groß und die Grundstückspflege ein Klotz am Bein. Um flexibel zu bleiben, sollte man um so mehr auf den Wiederverkaufswert achten (s. o.).

Fragen Sie sich auch ganz ehrlich: Wie stabil sind Ihre Familienverhältnisse? Eine kriselnde Ehe beispielsweise kann man durch den Kauf einer Immobilie ebensowenig retten wie durch ein Kind. Und wenn zwei nicht mehr an einem Strang ziehen, ist schon manche Finanzierung geplatzt - auch wegen Unterhaltszahlungen.

Soll die Wohnung als Altersruhesitz gekauft werden, ist natürlich die wichtigste Frage, ob sie alten- oder sogar behindertengerecht ist. Dient sie als Kapitalanlage zur Altersvorsorge, ist wiederum der Wiederverkaufswert von entscheidender Bedeutung.

Wie nützlich eine eigene Immobilie wirklich ist, hängt auch von der beruflichen Perspektive ab. Wie der Name *Immobilie* schon sagt, fördert ihr Besitz nicht unbedingt die Mobilität. Wenn berufsbedingt ein Umzug erforderlich wird, kann es Schwierigkeiten beim Verkauf geben. Außerdem ist die vorzeitige Auflösung einer Bankfinanzierung mit hohen Kosten verbunden.

Fragen Sie sich auch: Wie sicher ist Ihr Job? Wenn der Haupternährer der Familie arbeitslos wird, sind Zins und Tilgung meist nicht mehr zu bezahlen.

Die beiden entscheidenden Fragen sind nur am konkreten Objekt zu beantworten: Entspricht es Ihren Bedürfnissen und ist es überhaupt ein gutes Objekt? Eines, das sich auch gut wieder verkaufen lässt, wenn Ihre Bedürfnisse sich grundlegend verändern sollten?

## Neue Verantwortung

Als Haus- oder Wohnungseigentümer sitzen Sie grundsätzlich in einem anderen Boot als zu Mieterzeiten. Einerseits gewinnen Sie - zumindest in einer Eigentumsanlage - nicht unbedingt grenzenlose Freiheiten. Um die Kleinigkeiten (Heiz- und Nebenkosten, Reparaturen, Pflege der Außenanlagen etc.) kümmert sich meist eine Hausverwaltung, deren vertragliche Vollmachten hinter denen eines Vermieters nicht allzuweit zurückbleiben. Größere Investitionen werden dagegen von der Eigentümerversammlung beschlossen, und zwar mit Mehrheit. Das heißt: Sie können auch überstimmt werden, müssen aber mit zahlen. Für den lieben Frieden in den eigenen vier Wänden ist es also wichtig, wie gut Sie mit den Miteigentümern zurecht kommen. Und auch in Eigentumsanlagen gibt es Mieter, da manche Besitzer von Eigentumswohnungen diese nicht selbst bewohnen, sondern vermieten - als Kapitalanlage.

Und wenn Sie die Wohnung gar selbst als vermietete Kapitalanlage gekauft haben, finden Sie sich plötzlich auf der anderen Seite wieder: als Vermieter, mit allen Rechten, aber auch allen Pflichten. Sie können sich dann zum Beispiel nicht mehr frei entscheiden, ob Sie mit einem Wohnungsmangel einfach leben, sondern müssen ihn beseitigen, wenn Ihr Mieter dies verlangt - egal, was es kostet.

Andererseits wachsen die Pflichten. Treten zum Beispiel Wohnungsmängel auf, ist kein Vermieter mehr da, von dem Sie eine Beseitigung verlangen oder dem Sie gar die Miete kürzen können. Gibt es Streit im Haus, weil ein Nachbar ständig lärmt oder die Treppe nicht putzt, müssen Sie das jetzt selber regeln. Erhebt die Stadt Anliegergebühren - beispielsweise wegen Straßenausbaus - müssen Sie selbst in die Tasche greifen. Achten Sie darauf, dass Sie genügend finanzielle Reserven dafür haben. Oder erkundigen Sie sich bei der Stadtverwaltung, ob die betreffende Straße bereits endgültig abgerechnet ist.

Vor allem, wenn Sie eine gebrauchte Immobilie kaufen wollen (sei es die, in der sie jetzt als Mieter wohnen, sei es eine andere), sollten Sie sich das Haus auch genau auf eventuelle Baumängel oder Verschleißerscheinungen ansehen. Ein 30 Jahre altes Dach, ein 15 Jahre alter Heizkessel sind bald reif für die Erneuerung. Hier sollte man unbedingt prüfen, ob dafür ausreichend Rücklagen gebildet worden sind. Es gilt das gleiche wie beim Gebrauchtwagenkauf: Kaufpreis plus fällige Reparaturkosten zusammen müssen zu ihrem Geldbeutel passen.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:      Öffnungszeiten:  
Brückstraße 58    mo - do 9 - 18 Uhr  
44787 Bochum    fr      9 - 12 Uhr  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:      0234 / 9611414

Büro Hattingen:    Öffnungszeiten:  
Bahnhofstraße 37    di      9 - 18 Uhr  
45525 Hattingen    do      9 - 15 Uhr  
Tel.: 02324/52524  
Internet: [www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

## Das Wichtigste: eine solide Finanzierung

Alle frischgebackenen Eigentümer haben - wenn Sie nicht gerade eine Erbschaft gemacht haben und auf Kredite deshalb nicht angewiesen sind - in den nächsten Jahren eine erheblich höhere Belastung zu tragen als zu Mieter-Zeiten. Lassen Sie sich nicht von Anderes verheißender Werbung in die Irre führen! Manche Geldinstitute und Bausparkassen tun so, als ließe sich Eigentum mit links finanzieren, komme sogar billiger als die jetzige Miete. Das ist nicht verwunderlich, denn schließlich wollen die Ihnen etwas verkaufen - einen Kredit nämlich.

Irreführend sind auch Vergleichsrechnungen, die Ihnen zeigen, dass Sie in 40 Jahren als MieterIn den Preis für Ihre Wohnung dreimal bezahlen, ohne am Schluss deren Besitzer zu sein. Verschwiegen wird dabei, dass die meisten Käufer ihre Wohnung ebenfalls dreimal bezahlen - wegen der Kreditzinsen. Auch wer keinen oder kaum einen Kredit benötigt, zahlt beim Wohnungskauf extra, weil das eingesetzte Eigenkapital keine Habenzinsen bringt.

Dennoch ist der Einsatz von möglichst viel Eigenkapital dringend anzuraten, weil das die benötigte Kreditsumme senkt. Als Faustregel für eine solide Finanzierung raten Experten, die Finger lieber vom Kauf zu lassen, wenn Sie nicht mindestens ein Viertel, besser ein Drittel der Kaufsumme an Eigenkapital einbringen können. Zwar gibt es auch Geldinstitute, die eine 100%-Finanzierung anbieten. Dabei gibt es dann aber für maximal 80 % die günstigen Hypothekenzinsen. Für die restlichen 20 % sind die deutlich höheren Zinsen für Konsumentenkredite zu zahlen.

Wichtig ist auch die Wahl einer soliden Bank. Denn Käufer, die während der Laufzeit des Kredits - beispielsweise wegen Arbeitslosigkeit - in Zahlungsschwierigkeiten geraten, werden von Geldinstituten mit dünner Finanzdecke schnell in die Zwangsversteigerung gedrängt. Solvente Geldgeber haben da einen längeren Atem und ermöglichen eher eine Umschuldung oder zumindest einen Verkauf zu anständigen Konditionen.

Lassen Sie sich deshalb unbedingt mehrere Angebote von verschiedenen Instituten machen und diese von einer unabhängigen Beratung prüfen - zum Beispiel von der Verbraucherzentrale!

## Das sind die häufigsten Fehler, die Sie machen können :

1. Sie vergessen, die Grunderwerbssteuer und die Notarkosten für die Eintragung ins Grundbuch zum Kaufpreis hinzuzurechnen.
2. Sie vergleichen die Bankkosten (Zins und Tilgung) mit der bisherigen Kaltmiete und vergessen, dass sie auch als Eigentümer Heiz- und Nebenkosten haben und zudem Rücklagen für Reparaturen bilden müssen.
3. Sie berücksichtigen nicht, dass der Kreditvertrag eine bestimmte Laufzeit hat (z. B. zehn Jahre) und die Zinsen für das Restdarlehen (das dann immer noch sehr groß ist) erheblich höher sein können. Ein Vertrag mit möglichst langer Laufzeit bietet deshalb mehr Sicherheit, auch wenn die Zinsen ein halbes Prozent höher sein sollten.

Also: Augen auf beim Immobilienkauf, damit das Traumhaus nicht zum Alptraum wird!

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2009