

# Immobilien Kompakt

Was Bauherren und Käufer  
wissen sollten.

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**



# Inhalt

## Kaufen

Nachhaltig direkt in Immobilien investieren	5
Objektvergleich	5
Verträge	7
Haftung und Schutz der Werte	8

## Eigenheim

Finanzieren	9
Förderung	13
Hier gibt es die aktuellen Förderprogramme	15
Die eigene Immobilie mit „Wohn-Riester“	17

## Kapitalanlage

Finanzieren	18
Finanzierung mit Damnum (Disagio)	19
Steuerliche Förderung	19
Sonstige Förderung	21
Immobilienfonds	22

## Wer mehr weiß, hat mehr von seiner Immobilie

Für 70 % aller Bundesbürger ist die eigene Immobilie die ideale Möglichkeit, um für den Lebensabend vorzusorgen. Die Voraussetzungen, günstig eine Finanzierung zu bekommen, sind sehr gut. Aber nur wer rundum informiert und gut vorbereitet in diese bedeutende Phase des Lebens geht, ist auf der sicheren Seite. Dafür haben wir in diesem Heft detailliertes Wissen rund um den Immobilienerwerb für Sie zusammengestellt.

Damit Sie eine Finanzierungslösung erhalten, die auf Ihre persönlichen Vorstellungen, aber auch auf Ihre individuellen Möglichkeiten zugeschnitten ist. Die HypoVereinsbank gehört hier zu den ersten Adressen in Deutschland. Denn für maßgeschneiderte Immobilienfinanzierungen greifen wir nicht nur auf eigene Finanzierungsprodukte, sondern auf Wunsch auch auf die Angebote von mehr als 200 Finanzierungspartnern zurück. Unsere Leistung geht über das Schließen finanzieller Lücken hinaus und bezieht umfassendes Know-how mit ein. Unsere Immobilienfinanzierungs-Spezialisten teilen es gern mit Ihnen.

# Kaufen

## Nachhaltig direkt in Immobilien investieren

### Die Investition in Immobilien ist und bleibt äußerst interessant

Niedrige Zinsen machen Geldanlagen derzeit unattraktiv, deswegen entscheiden sich viele, direkt in Immobilien zu investieren. Denn wer in „Betongold“ investiert, setzt auf die inflationsgeschützte Geldanlage „Immobilie“.

Die klassische Regel, dass ein Vermögen auf verschiedene Anlageklassen, wie z. B. Aktien, festverzinsliche Wertpapiere und Immobilien verteilt werden soll, behält ihre Gültigkeit. Wer in Immobilien investiert, hat die Wahl zwischen mehreren Alternativen. Das Eigenheim hat durch die Förderung mittels Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“) noch stärker an Bedeutung gewonnen. Für Familien / Alleinerziehende mit Kindern kann das Baukindergeld helfen, den Schritt ins Eigenheim gehen zu können.

Eine vermietete Wohnung kann auch weiterhin Steuervorteile bringen.

## Objektvergleich

### Lage und Qualität sollten sorgfältig unter die Lupe genommen werden

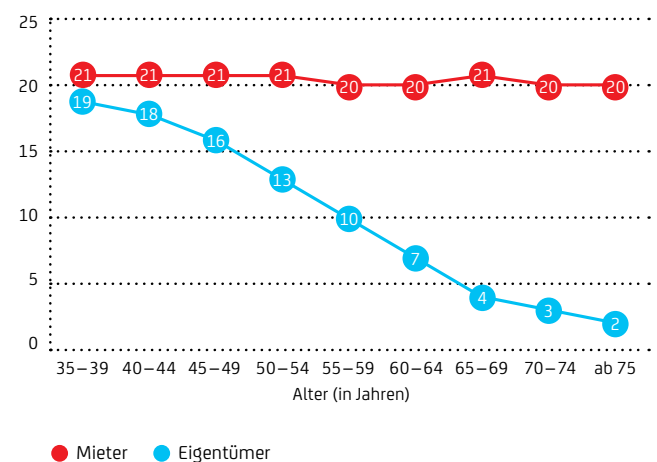
Egal ob eine Immobilie der Kapitalanlage dient oder selbst genutzt wird und vor den Unwägbarkeiten des Wohnungsmarktes schützen soll – die Kriterien für ein gutes Objekt sind immer dieselben: Die Lage entscheidet über Wertentwicklung und Vermietbarkeit, die Qualität über Folgekosten. Und natürlich muss der Preis angemessen sein.

### Haus oder Wohnung?

Wohneigentum ist auf lange Sicht preiswerter als Miete. Man hat den Vorteil, im Alter mietfrei zu wohnen. Doch was darf es sein: Eigentumswohnung oder Haus? Bei der Entscheidung spielt oft die Lebensplanung eine Rolle. Paare mit Kindern liebäugeln wohl am ehesten mit einem Häuschen im Grünen. Denn junge Familien benötigen viel Platz und haben meist auch die nötige Kraft und Zeit, um die mit dem Kauf oder Bau einhergehenden Belastungen zu tragen. Nicht zuletzt sind vor allem junge Menschen eher bereit, aufs Land zu ziehen. Dorthin, wo die Bodenpreise niedriger sind als in Ballungsgebieten. Die Alternative zum Haus ist die Eigentumswohnung. Sie eignet sich vor allem für Singles und Paare ohne Kinder. Wer sich dafür entscheidet, ist in seinen eigenen vier Wänden zwar nicht so unabhängig wie im Eigenheim. Doch bei entsprechender Kalkulation hat man auch hier den Vorteil, im Alter mietfrei zu wohnen.

### Wohnkostenbelastung bei Mietern und Eigentümern

Belastung in % des Nettohaushaltseinkommens (Einkommen zwischen 1.500 und 3.500 EUR)



Quelle: Wüstenrot Bausparkasse AG / Auswertung ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH des SOEP sozio-oekonomisches Panel, 2015

### **Das Objekt muss rundum passen**

Für Häuslebauer ist das Grundstück, auf dem das eigene Heim stehen soll, im wahrsten Sinne des Wortes die Basis. Die Auswahl sollte deshalb so gut und gleichzeitig so preiswert wie möglich getroffen werden. Entsprechend der Nachfrage und der Qualität schwanken die Preise für Grundstücke sehr stark. Deshalb ist es auch kaum möglich, statistische Durchschnittswerte für baureifes Land anzugeben. In Städten und Kreisen gibt es normalerweise unabhängige Gutachterausschüsse, die durchschnittliche Lagewerte für Bauland ermitteln. Hier können schriftliche Auskünfte angefordert werden. Ein großes Grundstück ist zwar attraktiv, meist aber auch teurer und oft nicht notwendig.

Für ein normales Einfamilienhaus reichen in der Regel 400 m<sup>2</sup> Grundfläche. Wichtig ist der Zuschnitt. Eine annähernd quadratische Grundfläche gilt als besonders günstig. Auch auf geografische Besonderheiten sollte geachtet werden. Liegt das Grundstück an einem Hang oder einem Bach, muss eine optimale Ausrichtung des Hauses möglich sein. Allgemein gilt es als vorteilhaft, wenn die Wohnräume nach Süden und Westen, die Schlafräume nach Osten und Küche, Bad, Eingang und Treppenhaus nach Norden gehen. Gute Noten verdient ein Objekt, wenn es sich in einem gewachsenen Viertel mit gestalteten Plätzen, viel Grün und Spielmöglichkeiten für Kinder befindet. Wichtige Einrichtungen wie Geschäfte, Restaurants, Schulen und Ärzte sollten zu Fuß erreichbar sein. Handelt es sich um eine ruhige Nebenstraße, die sich werktags nicht als Schleichweg für den Berufsverkehr entpuppt, dann sind die Bedingungen fast optimal.

Wer ein gebrauchtes Haus erwerben will, sollte bedenken, dass es ihn nicht nur den reinen Kaufpreis kosten wird. Hinzu kommen fast immer Aufwendungen für Umbau und Renovierung und übliche Zusatzkosten für den Immobilienkauf. Hat man alle diese Ausgaben zusammengerechnet, lässt sich entscheiden, ob nicht ein Neubau günstiger käme.

### **Augen auf beim Wohnungskauf**

Natürlich ist in der Regel eine Eigentumswohnung preiswerter zu erwerben als ein Haus. Doch auch hier müssen Objekt und Lage zusammenpassen. Kleinwohnungen mit 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sind in ländlichen Gebieten kaum gefragt. In Großstädten dagegen sind sie oft gut zu vermieten. Familien mit Kindern dagegen können häufig ihren Wunsch nach großen Wohnungen in den Städten mangels Budget nicht realisieren. Sie ziehen gern aufs Land. Dort sind also auch größere Wohnungen interessant.

Selbstnutzer von Eigentumswohnungen sollten bedenken, dass oft hohe laufende Kosten auf sie zukommen. Während man beim Eigenheim viele Verwaltungs-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten selbst erledigen kann, muss ein Wohnungseigentümer dafür mit einem monatlichen Wohn-

geld aufkommen und sich außerdem an den Kosten beteiligen, die sich aus dem Gemeinschaftseigentum wie Dach, Treppenhaus, Aufzug oder Heizungsanlage ergeben. Nicht zuletzt sollte man also beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung darauf achten, dass genügend Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden. Generell empfiehlt es sich, vor dem Kauf die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einzusehen, um Informationen zu geplanten Sanierungen oder aber auch Streitigkeiten einzelner Eigentümer untereinander zu erhalten.

### **Schlüsselfertig vom Bauträger**

Ein Bauträger errichtet ein Haus, um es dann im fertigen Zustand mitsamt dem Grundstück weiterzuverkaufen. Wer diese Variante wählt, muss sich nicht mit Handwerkern auseinandersetzen, sondern überlässt dem Bauunternehmen die Verantwortung bis zur Übergabe des Gebäudes. Das ist aber nicht unbedingt billiger als ein individuell geplantes Haus. Der Bauträger lässt sich seine Dienstleistung mit einem im Voraus fix kalkulierten Anteil der Gesamtkosten bezahlen. Bevor die Baumaßnahme beginnt, sollte unbedingt ein notarieller Vertrag geschlossen werden, in dem Rechte und Pflichten beider Seiten sowie die Ratenzahlungen, die je nach Fortschritt des Baus fällig werden, festgelegt sind. Der Bauträger ist verpflichtet, das Haus schlüsselfertig zu übergeben. Nachteil: Was „schlüsselfertig“ wirklich heißt, ist gesetzlich nicht genau definiert. Es kennzeichnet jedoch im Allgemeinen eine „mängelfreie Übergabe im Sinne der Baubeschreibung“. Deshalb unbedingt mit dem Bauträger vorher schriftlich festlegen, in welchem Zustand das Haus übergeben werden soll. Normalerweise haftet der Bauträger fünf Jahre lang (nach § 438 BGB) für die Qualität des Gebäudes.

### **Aus einer Hand: Generalübernehmer**

Wer zwar Bauland besitzt, sich aber nicht mit Vergabe, Ausführung und Kontrolle der Bauarbeiten belasten will, kann die Verantwortung in die Hände eines Generalübernehmers legen. Er bleibt dann zwar der Bauherr, sein Generalübernehmer koordiniert aber die Arbeiten, beauftragt die Subunternehmer und verhandelt mit den Handwerksbetrieben. Er verlangt in der Regel einen Festpreis und gibt eine Termingarantie. Bei der Wahl des Generalübernehmers sollte man die gleichen Maßstäbe anlegen wie bei der Wahl des Bauträgers. Als ausschlaggebende Sicherheit gilt die Erfüllungsbürgschaft einer Bank, die sich auf etwa 10% der Vertragssumme belaufen sollte. Über diesen Betrag ist der Bauherr für den Fall abgesichert, dass der Vertragspartner einzelne Pflichten nicht erfüllt.

In den meisten Fällen legt der Generalübernehmer seinem Bauherrn einen von ihm ausgearbeiteten Vertrag vor. Dieser muss zwar nicht notariell beurkundet werden. Wer sich rundum absichern will, lässt den Text jedoch sicherheitshalber von einem Rechtsanwalt prüfen.

## Verträge

### Erst wenn alle Kosten eingerechnet sind, ist das Glück perfekt

Beim Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis nur ein Posten – wenn auch der größte – in der Gesamtrechnung. Zusätzlich muss noch mit anderen Nebenkosten gerechnet werden, zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Maklercourtage samt Mehrwertsteuer, Notargebühren und Gebühren für den Eintrag ins Grundbuch. Bei der finanziellen Planung heißt es also, einige tausend Euro an Zusatzkosten einzukalkulieren.

### Gutachter, Notar, Grundbuchamt und Fiskus kassieren mit

Auch Nebenkosten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten gehören in die Rechnung. Wird bei der Objektsuche ein Makler eingeschaltet, fällt dafür normalerweise eine Gebühr von 3 bis 7 % des Kaufpreises (plus Mehrwertsteuer) an. Die Usancen sind je nach Region unterschiedlich: Meist teilen sich Käufer und Verkäufer die Maklerkosten. In einigen Bundesländern zahlt der Käufer üblicherweise allein. Wenn im Kaufvertrag ein vertragliches Rücktrittsrecht vereinbart und dieses ausgeübt wird, kann die Maklerprovision unter Umständen entfallen. Ob allerdings ein solches Rücktrittsrecht vereinbart werden sollte, hängt von den Besonderheiten des Einzelfalls ab – der Notar hat die Aufgabe, die Parteien hierüber zu beraten. Auch ein Gutachter kostet Geld. Er sollte immer dann eingeschaltet werden, wenn es sich um eine gebrauchte Immobilie handelt. Denn nur er kann beurteilen, ob Preis und Zustand eines Hauses in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Welche Gebühren der Notar für seine Arbeit bekommt, ist in der Kostenordnung gesetzlich festgelegt. Die Berechnungsgrundlage ist der sogenannte Geschäftswert. Auch für die Eintragungen in das Grundbuch sind Gebühren zu zahlen. Wie bei den Notariatskosten gilt: Je teurer das Objekt, desto höher die Gebühren. Berechnungsgrundlage ist ebenfalls der Geschäftswert, und wie schon beim Notar setzen sich die Gesamtkosten aus verschiedenen Gebühreneinheiten wie Auflassungsvormerkung, Eintragung der Eigentumsänderung oder Eintragung der Grundschuld zusammen. Nicht zuletzt profitiert auch das Finanzamt am Grunderwerb. Wechseln Grund und Boden den Eigentümer gegen Entgelt, wird Grunderwerbsteuer fällig. Sie beträgt derzeit je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 %. Bei Schenkungen oder Erbschaften fällt unter Umständen eine Schenkungs- oder Erbschaftsteuer an.

### Nebenkosten\*\*

#### Makler (inkl. MwSt.)

hier 3,57 % (des Kaufpreises) 10.710 €

#### Grunderwerbsteuer

hier 3,5 % (des Kaufpreises) 10.500 €

#### Notar (inkl. MwSt. ohne Auslagen)

Beurkundung des Kaufvertrags 1.511 €

Durchführung des Kaufvertrags 756 €

Bestellung der Grundschuld 518 €

#### Grundbuchamt

Eigentumsumschreibung 825,50 €

Eintragung der Auflassungsvormerkung 342,50 €

Grundschuldeintragung 435 €

#### Insgesamt

**25.598 €**

\*\* Kaufpreis 300.000 €, Finanzierungssumme 200.000 €

## Richtig versichert gegen viele Eventualitäten

Versicherungen mindern das Risiko rund um die Immobilie – unabhängig davon, ob selbst genutzt oder vermietet. Wichtige Policen gibt es für alle Phasen: vom ersten Spatenstich bis zum sorgenfreien Wohnen in den eigenen vier Wänden.

## Umfangreicher Versicherungsschutz für die Bauphase

Während der gesamten Bauphase können Schäden auftreten. Bis zur bezugsfertigen Erstellung des Gebäudes empfiehlt sich folgender Versicherungsschutz:

- Die **Feuer-Rohbauversicherung** bietet finanziellen Schutz bei Schäden durch Feuer am noch nicht fertigen Haus. In Verbindung mit einer Wohngebäudeversicherung mit fünfjähriger Vertragsdauer ist die Feuer-Rohbauversicherung 24 Monate ohne zusätzlichen Beitrag mit inbegriffen.
- Die **Bauleistungsversicherung** sichert den Bauherrn während der gesamten Bauzeit finanziell ab gegen Schäden durch:
  - Leitungswasser, Rohrbruch
  - Sturm und Hagel
  - Brand, Blitzschlag oder Explosion
  - weitere Naturgefahren wie z. B. Überschwemmung, Erdbeben
  - Glasbruch der Gebäudeverglasung
  - Diebstahl fest eingebauter Teile
  - Vandalismus
  - Beseitigung von Einbruchspuren
- Die **Bauherren-Haftpflichtversicherung** schützt den Bauherrn vor den finanziellen Folgen von Schadensersatzansprüchen, die während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren, ab Versicherungsbeginn an ihn gestellt werden können. Ein Beispiel: Passanten oder spielende Kinder kommen wegen unzureichender Absicherung der Baustelle zu Schaden.

## Wohngebäudeversicherung

Sie können Ihr Haus nicht vor Sturm, Hagel, Blitz, Feuer oder Wasserrohrbruch schützen. Dennoch können Sie sich und Ihre Familie gegen die finanziellen Folgen solcher Ereignisse absichern: mit dem Rundumschutz einer guten Wohngebäudeversicherung. Wenn ein Sturm das Dach abdeckt, bezahlt Ihnen die Wohngebäudeversicherung den Schaden. Das gilt auch bei Schäden durch Blitzeinschlag, Feuer, Hagelunwetter oder wenn trotz aller Vorsicht eine Wasserleitung eingefroren ist und platzt. Elementarschäden durch Überschwemmung, Starkregen und Rückstau dagegen decken nur Elementarversicherungen ab. Auch Folgeschäden durch Erdbeben, Erdbeben, Schneelast oder -lawinen zählen dazu. Mit der Wohngebäudeversicherung sichern Sie das Gebäude und Zubehör wie zum Beispiel sanitäre Installationen, elektrische Anlagen und Markisen. Auch zugehörige Garagen oder Carports sowie weitere Grundstücksbestandteile wie Zäune, Überdachungen, Pergolen usw. sind mitversichert. Garten- und Gerätehäuser (auch mehrere) bis zu einer Nutzfläche von jeweils 15 Quadratmetern sind beitragsfrei eingeschlossen. Möbel, Kleidung und Elektrogeräte versichern Sie mit einer Hausratversicherung.

## Haus-Haftpflichtversicherung

Als Hausbesitzer sind Sie verantwortlich für den Zustand Ihres Hauses, des dazugehörigen Grundstücks und des Gehwegs. Verletzt sich z. B. ein Passant, weil sich ein Ziegel vom Dach gelöst hat, der Gehweg nicht ausreichend gestreut oder die Treppenhausbeleuchtung defekt war, werden Sie zur Verantwortung gezogen. Schlimmstenfalls müssen Sie dann mit Ihrem gesamten Vermögen haften. Die Haus-Haftpflichtversicherung übernimmt berechnete Schadensersatzansprüche – und wehrt unberechtigte für Sie ab.

## Heizöltank-Haftpflichtversicherung

Sie schützt vor finanziellen Folgen bei Schäden durch auslaufendes Heizöl, z. B. Verunreinigung des Grundwassers oder Schäden an Ihrer Immobilie. Dies gilt auch, wenn Sie kein Verschulden trifft oder beispielsweise ein Spezialist beauftragt wurde, den Tank zu warten.

## Personenversicherung

Wer ein Haus baut oder eine Immobilie erwirbt, schafft sich und seiner Familie einen bleibenden Wert. Die Finanzierung kann jedoch bei Schicksalsschlägen ins Wanken geraten – bei Berufsunfähigkeit oder Todesfall eines Hauptverdieners sind die Ratenzahlungen oft nicht mehr dauerhaft zu stemmen.

- Die **Risikolebensversicherung** sichert die Hinterbliebenen gegen das finanzielle Risiko infolge eines Todesfalles ab. Diese Form der Lebensversicherung bietet während der Vertragsdauer bei relativ niedrigen Beiträgen einen hohen finanziellen Schutz.
- Berufsunfähigkeit kann jeden treffen. Auch Verbraucherschützer zählen deshalb die **Absicherung gegen die Folgen von Berufsunfähigkeit** neben der Haftpflichtversicherung zu den wichtigsten privaten Versicherungen. Insbesondere bei Immobilienfinanzierungen ist das Einkommen häufig die wirtschaftliche Grundlage zur Rückführung des Darlehens.
- Damit auch eine längere Arbeitsunfähigkeit ohne finanzielle Einbußen bleibt, gibt es das **Krankentagegeld**. Die Krankentagegeldversicherung sichert Sie gegen krankheitsbedingte Einkommensausfälle ab und gibt Ihnen die Möglichkeit, in Ruhe gesund zu werden.
- Zu empfehlen ist in diesem Zusammenhang auch eine **Unfallversicherung**. Passiert nichts, ist alles gut. Ein unvorhergesehener Unfall jedoch verursacht Chaos, Schmerzen, womöglich langfristige körperliche Einschränkungen oder sogar eine finanziell unsichere Zukunft.



# Eigenheim

## Finanzieren

### Am Anfang steht der Kassensturz

Ein gewisser Eigenkapitalanteil ist unverzichtbar. Die laufende Belastung muss auf Dauer tragbar sein. Schuldzinsen für Hypothekendarlehen bringen bei der selbst genutzten Immobilie keine Vorteile. Unter diesen Prämissen beginnt die Planung mit dem Kassensturz. Bei der Finanzierung des selbst genutzten Objekts sollte möglichst viel Eigenkapital eingesetzt werden. Als Faustregel für das Eigenkapital gilt: 20 bis 30% der Gesamtkosten sollten vorhanden sein. Zum Eigenkapital zählen neben den echten Ersparnissen auch andere Vermögenswerte wie beispielsweise das bereits bezahlte Grundstück. Dieses Eigenkapital – mit drei oder vier multipliziert – ergibt den Betrag, der normalerweise von einer Bank finanziert wird, wenn alle sonstigen Voraussetzungen stimmen.

### Radikale Ehrlichkeit bei den Ausgaben

Als Nächstes werden die Ausgaben ermittelt. Dabei ist radikale Ehrlichkeit gefragt. Vom Nettoeinkommen werden Posten wie allgemeine Lebenshaltungskosten, Telefon, Auto, Versicherungen, Kleidung usw. abgezogen. Auch Mittel für Urlaub, Hobby und Vergnügen sollten nicht zu knapp angesetzt werden. Niemand wird durch ein Eigenheim zum selbstgenügsamen Asketen. Auch wenn Sie keine Miete mehr zahlen, fallen Bewirtschaftungskosten für Ihr Eigenheim wie Strom, Wasser, Müllabfuhr und Heizung an. Zusätzlich sollte eine Reserve für Unvorhergesehenes übrig bleiben. Durch diese Gegenüberstellung erhalten Sie das Ihnen monatlich zur Zahlung der Kreditkosten zur Verfügung stehende Einkommen.

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Rechnen Sie mal auf [hvb.de/home](http://hvb.de/home)

Der Tabelle können Sie jetzt die ungefähre Kreditsumme entnehmen, die für Sie infrage kommen könnte.

Das kostet Sie ein Immobiliendarlehen								
monatlich in €	500	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Sollzinssatz in % p.a.	Immobiliendarlehen in €							
1,00	200.000	320.000	400.000	480.000	560.000	640.000	720.000	800.000
1,50	171.429	274.286	342.857	411.429	480.000	548.571	617.143	685.714
2,00	150.000	240.000	300.000	360.000	420.000	480.000	540.000	600.000
2,50	133.000	213.000	267.000	320.000	373.000	427.000	480.000	533.000
3,00	120.000	192.000	240.000	288.000	336.000	384.000	432.000	480.000
3,50	109.000	175.000	218.000	262.000	305.000	349.000	393.000	436.000
4,00	100.000	160.000	200.000	240.000	280.000	320.000	360.000	400.000
5,00	86.000	137.000	171.000	206.000	240.000	274.000	309.000	343.000

In der ersten Zeile steht die monatliche Belastung in €. Darunter steht, welcher Kreditsumme (gerundet) in € bei unterschiedlichen Sollzinssätzen die Belastung entspricht (Annahme: 2% Tilgung, 100% Auszahlung).

Beachten Sie bitte, dass sich die Zinssätze nach Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindungsfrist ändern können.

### **Annuitätendarlehen**

Üblich ist das Annuitätendarlehen. Es zeichnet sich durch gleichbleibende Raten aus Zins und Tilgung über den Zeitraum aus, für den die Zinsen festgelegt werden. Möglich sind zum Beispiel fünf, zehn oder mehr Jahre. Anfangs ist der Tilgungsanteil in der monatlichen Rate niedrig. Er steigt allmählich von Monat zu Monat um den Betrag, um den mit jeder Tilgung die Zinsbelastung zurückgeht. Bei dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau sollte man mindestens 2 % Tilgung vereinbaren, damit das Darlehen eine Gesamtlaufzeit von etwa 30 Jahren nicht übersteigt.

Wählt man ein Annuitätendarlehen als Volltilgerdarlehen, dann wird das gesamte Darlehen innerhalb der vereinbarten Zinsfestschreibungszeit zurückgezahlt. Damit entfällt ein Zinsänderungsrisiko während der Darlehenslaufzeit, da keine Anschlußfinanzierung notwendig wird. Es gilt beim Volltilgerdarlehen: je kürzer die Zinsfestschreibungszeit = Darlehenslaufzeit, desto höher ist die monatliche Belastung.

### **Ratentilgungsdarlehen**

Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Gesamtrate bei dieser Form der Tilgung während des Sollzinsbindungszeitraums nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern über die gesamte Vertragslaufzeit gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt. Die laufenden Zahlungen erfolgen üblicherweise monatlich (möglich ist je nach Vereinbarung auch eine vierteljährliche Rate). Zur schnelleren Rückzahlung können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren.

### **Immobilien- und Bausparvertrag**

Wer so bald wie möglich bauen, kaufen oder renovieren will, kann das schnell und sicher mit einer Kombination aus Immobilien- und Bausparen realisieren. Sie erhalten einen für die gewählte Laufzeit festverzinsten Kredit und bauen parallel ein Bausparguthaben auf.

Nebenbei können Sie beim Bausparen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen staatliche Förderungen in Form der Wohnungsbauprämie in Anspruch nehmen. Die volle Wohnungsbauprämie erhält der Förderberechtigte auch, wenn der Sparbeitrag in Form einer Einmalzahlung noch vor Jahresende eingebracht wird.

Wird dann das Immobiliendarlehen durch den Bausparvertrag (Ansparguthaben und Darlehen) abgelöst, gilt der günstige Bauspardarlehenszins.

Die Vorteile:

- Das Zinssteigerungsrisiko ist vollständig ausgeschlossen.
- Die monatliche Belastung ist von Anfang an bekannt.
- Obendrein ist diese Kombination sehr flexibel. Sondereinzahlungen auf den Bausparvertrag während der Ansparphase bzw. Sondertilgungen beim Bauspardarlehen sind möglich.

### **Welche Zinsbindung?**

Normalerweise sind die Zinsen höher, je länger der Zins festgelegt wird. So waren im Juli 2018 Hypothekendarlehen mit fünfjähriger Zinsbindung um etwa 0,65 % billiger als Darlehen mit einer Festlegung auf zehn Jahre. Bei einem Darlehen über 250.000 Euro macht das monatlich einen Unterschied von circa 135 Euro aus. Um eine sichere Kalkulationsbasis zu haben, sollte eine längerfristige Zinsbindung gewählt werden. Eine kurze Zinsbindung ist dann sinnvoll, wenn die Zinsen hoch sind. Damit bleiben die Chancen auf niedrigere Sätze nach wenigen Jahren gewahrt. Günstige Konditionen sollten genutzt werden, um sich diese langfristig zu sichern. Bei einer Zinsbindung von zehn Jahren reduziert sich das Risiko bei Darlehen mit laufender Tilgung allein schon dadurch, dass Sie am Ende der Frist bereits einen guten Teil des Kredits abbezahlt haben und ein geringerer Betrag anzupassen ist. Sinnvoll kann auch eine Kombination von beispielweise zwei unterschiedlich langen Zinsbindungsfristen sein oder eine Festlegung auf mehr als zehn Jahre. Am Markt sind Zinsbindungen bis zu 30 Jahren erhältlich.

### **Die Immobilien-Anschlussfinanzierung**

Je nach vereinbarter Laufzeit der Sollzinsbindung, steht nach einigen Jahren die Verlängerung des Darlehens an. Frühzeitig vor Ablauf des Termins unterbreitet die finanzierende Bank ein Prolongationsangebot mit dem neuen Zinssatz.

Wer sich günstige Zinsen und eine feste Kalkulationsbasis sichern möchte, obwohl der reguläre Ablauf der Sollzinsbindung noch in der Zukunft liegt, kann ein so genanntes Forwarddarlehen abschließen. Die Bank trägt das Risiko der Zinsänderung bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung und verlangt dafür einen Zinsaufschlag.

Mit diesen Unterlagen gehen Sie gut vorbereitet in ein Finanzierungsgespräch:

Erhältlich bei:

<b>Ein- / Zwei- / Mehrfamilienhäuser:</b>		
Kaufvertrag (Entwurf, Angebot / Annahme, beglaubigte Abschrift)	Notar	■
Satz Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) samt Baubeschreibung	Architekt / Verkäufer / Bauträger	■
Nutzflächen- und Kubaturberechnung	Architekt / Verkäufer / Bauträger	■
Amtlicher Lageplan	Vermessungsamt	■
Grundbuch-Blattabschriften	Grundbuchamt / Notar	■
Brandversicherungsnachweis	Versicherung	■
Mietverträge	Verkäufer	■
Mietenverzeichnis (bei Mehrfamilienhäusern)	Verkäufer	■
<b>Bei Eigentumswohnungen in der Regel ausreichend:</b>		
Kaufvertrag (Entwurf, Angebot / Annahme, beglaubigte Abschrift)	Notar	■
Teilungserklärung	Notar / Verkäufer	■
Baubeschreibung / Grundriss / Verkaufsprospekt	Verkäufer / Makler / Bauträger	■
Grundbuch-Blattabschrift	Grundbuchamt / Notar	■
<b>Bei Erbbaurechtsbeleihungen zusätzlich:</b>		
Erbbaurechtsvertrag samt Nachträgen	Notar / Verkäufer	■
<b>Sonstiges:</b>		
Aktuelle Einkommensnachweise / Bilanzen		■
Nachweis der Restfinanzierung: Eigenmitteleinsatz in €		■
Nachweis der Restfinanzierung: sonstiger Fremdmiteleinsatz in €		■
Sonstige Fremdmittel in €		■
Aktuelle Vermögensaufstellung		■
Zusammenstellung der monatlichen Einnahmen / Ausgaben		■

# Förderung

## Öffentliche Fördergelder (Bundesländer und KfW)

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG): Vater Staat freut sich über jeden, der eine Mietwohnung frei macht und sein eigenes Heim schafft. Deshalb haben die einzelnen Bundesländer auf Grundlage des bundeseinheitlichen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) unterschiedliche Förderprogramme ins Leben gerufen. Das WoFG regelt im Wesentlichen die Ziele und Zwecke der Wohnraumförderung in Deutschland; die Länder können unter Einhaltung der Rahmenvorgaben ihre eigenen wohnungspolitischen Vorstellungen mit einer flexiblen Förderpraxis verbinden. Jedes Land bestimmt somit selbst, wie viel Geld es jährlich für welche Maßnahmen zur Verfügung stellt. In den meisten Fällen werden diese Gelder in Form von besonders zinsgünstigen Darlehen ausgereicht. Die Länder können jedoch auch Zuschüsse oder verbilligtes Bauland an ihre Bürger vergeben.

- Grundsätzlich können unter bestimmten Voraussetzungen der Bau bzw. Erwerb von neuem Wohnraum, der Erwerb bestehenden Wohnraums und die Modernisierung vorhandenen Wohnraums gefördert werden.
- In der Regel unterstützen die Bundesländer nur solche Vorhaben, deren Arbeiten noch nicht begonnen haben oder für die noch kein Kaufvertrag unterschrieben wurde.
- Ein Rechtsanspruch auf staatliche Förderung besteht nicht. Die Mittel werden entweder nach dem Datum des Antrags- eingangs oder nach der sozialen Dringlichkeit vergeben.
- Von jedem Bauherrn wird eine angemessene Eigenleistung, zum Beispiel in Form von Geldmitteln oder eines vorhandenen Baugrundstücks, verlangt.
- Vornehmlich sollen Familien mit zwei oder mehr Kindern sowie Haushalte, denen behinderte Personen angehören, gefördert werden.
- Bezüglich der Größe der zu fördernden Wohnung werden bundeseinheitlich keine zahlenmäßigen Grenzen festgelegt. Die Wohnfläche muss aber entsprechend ihrer Zweckbestimmung (zum Beispiel im Hinblick auf die Anzahl der Personen in dem Haushalt) angemessen sein, es darf sich also nicht um einen Luxusbau handeln.
- Die Gelder werden überwiegend an solche Personen vergeben, die die Einkommensgrenzen nach §9 WoFG nicht überschreiten. Die Landesregierungen sind jedoch ermächtigt, bei diesen Einkommensgrenzen je nach örtlichen und regionalen wohnungspolitischen Verhältnissen Abweichungen zuzulassen.

Die Landesregierungen sind jedoch ermächtigt, bei diesen Einkommensgrenzen je nach örtlichen und regionalen wohnungspolitischen Verhältnissen Abweichungen zuzulassen.

## Baukindergeld

- Für Familien mit Kindern und Alleinerziehende, die zum ersten Mal eine Immobilie kaufen oder bauen (ab 1.1.2018)
- 12.000 Euro Zuschuss pro Kind (10 Jahre lang je 1.200 Euro), der nicht zurück bezahlt werden muss
- Voraussetzung für den Zuschuss: zu versteuern- des Haushaltseinkommen der Familie maximal 90.000 Euro bei einem Kind plus 15.000 Euro für jedes weitere Kind
- Nach dem Einzug online beantragen im KfW- Zuschussportal auf [kfw.de](http://kfw.de)

## Zusätzlich für Bayern

### Bayerisches Baukindergeld Plus

- Der Freistaat Bayern erhöht mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von 10 Jahren
- Paare oder Alleinerziehende, die Baukindergeld des Bundes erhalten, sind zuwendungsberechtigt
- Antragstellung bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ab Bezug der ersten eigenen vier Wände und bis spätestens drei Monate nach dem Datum der Auszahlungsbestätigung der KfW.
- Antragsformular zum Download auf [bayernlabo.de](http://bayernlabo.de)

### Bayerische Eigenheimzulage

- Neben dem Baukindergeld Plus gewährt die bayerische Staatsregierung auch eine Eigenheimzulage in Höhe von 10.000 Euro für Bauanträge/Neuerwerbe nach dem 30.06.2018.
- Diese Eigenheimzulage können auch Alleinstehende oder kinderlose Ehepaare erhalten. Mehr Informationen auf [eigenheimzulage.bayern.de](http://eigenheimzulage.bayern.de)
- Antragstellung innerhalb von sechs Monaten ab Bezug der neuen eigenen Immobilie bei der BayernLabo. Antragsformular auf [bayernlabo.de](http://bayernlabo.de)

### **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**

Beliebt sind die Kredite der KfW nicht nur wegen der niedrigen Zinsen. Anders als bei den meisten öffentlichen Förderprogrammen vergibt die KfW Baudarlehen unabhängig von Einkommensgrenzen. Das KfW-Wohneigentumsprogramm können alle Privatpersonen, die selbst genutztes Wohneigentum bauen bzw. erwerben, in Anspruch nehmen. Der maximale Finanzierungsanteil beläuft sich auf 100 % (höchstens 50.000 Euro) der angemessenen Gesamtkosten. Die Kreditlaufzeit beträgt längstens 35 Jahre.

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ kann für die Finanzierung von Umbauten zum barrierefreien Wohnen bis maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit genutzt werden.

Das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ dient der Finanzierung von besonders energiesparenden Neubauten, den sogenannten KfW-Effizienzhäusern. Hier liegt der Energiebedarf innerhalb bestimmter Grenzwerte. Finanziert werden die Bauwerkskosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit.

Wer Investitionen an Wohngebäuden (Bauantrag vor 1.2.2002) zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Energieeinsparung tätigt, kann das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ beantragen. Gefördert werden bis zu 100 % der Investitionskosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit (bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus) bzw. 50.000 Euro pro Wohneinheit (bei Einzelmaßnahmen, z. B. Wärmedämmung des Daches, der Außenwände etc.). Der günstige Zins ist fest für zehn Jahre, die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt maximal 30 Jahre. Zusätzlich gewährt die KfW beim Darlehen einen Tilgungszuschuss. Wer kein KfW-Darlehen benötigt, kann sich direkt an die KfW wenden und einen nicht zurückzahlbaren Zuschuss beantragen.

Mit dem KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ wird die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom (z. B. Photovoltaikanlagen) bzw. Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gefördert. Anträge für KfW-Darlehen nehmen die Kreditinstitute entgegen, die auch über die Details der Programme informieren.

### **Marktanreizprogramm der Bundesregierung zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Für selbst genutzte Immobilien kann dieses Programm in Anspruch genommen werden, sofern bestimmte Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen installiert werden.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gewährt in diesen Fällen Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Art und der Größe bzw. Leistung der Anlage.

### **Zuschüsse, die Sie nicht zurückzahlen müssen.**

Für energetische Modernisierungen gibt es oft mehrere tausend Euro Fördergelder, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Insgesamt existieren in Deutschland rund 5.000 unterschiedliche Förderprogramme.

Nutzen Sie deshalb den Fördergeld-Service von unserem Partner Wüstenrot Bausparkasse und profitieren Sie von diesen Vorteilen:

- Recherche aller verfügbaren Fördergelder
- Ggf. Alternativvorschlag für Ihre Modernisierung – dadurch höhere Fördergelder
- Unterschriftsreife Fördergeld-Anträge

Sichern Sie sich die finanzielle Unterstützung, die Ihnen zusteht. Alles, was Sie dafür brauchen, ist ein Handwerkerangebot. Ihr HVB Berater startet damit den Wüstenrot Fördergeld-Service (Preis 149 Euro) für Sie.

Unser Partner



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

## Hier gibt es die aktuellen Förderprogramme

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
Frankfurter Straße 29–35  
65760 Eschborn  
Tel. 06196 9080  
Internet: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)  
Palmengartenstraße 5–9  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. 069 7431-0  
Internet: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

### **Baden-Württemberg**

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Schloßplatz 4  
70173 Stuttgart  
Tel. 0711 123-0  
Internet: [www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)

### **Bayern**

Bayerisches Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr  
Odeonsplatz 3  
80539 München  
Tel. 089 2192-01  
Internet: [www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

### **Berlin**

Investitionsbank Berlin  
Abteilung Wohneigentumsförderung  
Bundesallee 210  
10719 Berlin  
Tel. 030 2125-0  
Internet: [www.ibb.de](http://www.ibb.de)

### **Brandenburg**

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Henning-von-Tresckow-Straße 2–8  
14467 Potsdam  
Tel. 0331 866-0  
Internet: [www.mil.brandenburg.de](http://www.mil.brandenburg.de)

Investitionsbank des Landes Brandenburg  
Steinstraße 104–106  
14480 Potsdam  
Tel. 0331 660-0  
Internet: [www.ilb.de](http://www.ilb.de)

### **Bremen**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat Wohnungswesen  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Tel. 0421 361-2407  
Internet: [www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)

Bremer Aufbau-Bank GmbH  
Langenstraße 2–4  
28195 Bremen  
Tel. 0421 9600-415  
Internet: [www.bab-bremen.de](http://www.bab-bremen.de)

### **Hamburg**

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040 24846-0  
Internet: [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

### **Hessen**

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr und Landesentwicklung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 815-0  
Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

### **Mecklenburg-Vorpommern**

Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Schlossstraße 6–8  
19053 Schwerin  
Tel. 0385 588-0  
Internet: [www.regierung-mv.de/landesregierung/em/](http://www.regierung-mv.de/landesregierung/em/)

### **Niedersachsen**

Ministerium für Soziales,  
Gesundheit und Gleichstellung  
Referat Bauen und Wohnen  
Hannah-Arendt-Platz 2  
30159 Hannover  
Tel. 0511 120-0  
Internet: [www.ms.niedersachsen.de](http://www.ms.niedersachsen.de)

### **Nordrhein-Westfalen**

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Tel. 0211 3843-0  
Internet: [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)

### **Rheinland-Pfalz**

Ministerium der Finanzen  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Tel. 06131 16-0  
Internet: [www.fm.rlp.de/de/themen/](http://www.fm.rlp.de/de/themen/)

### **Saarland**

Ministerium für Finanzen und Europa  
Referat Wohnungsbauförderung  
Am Stadtgraben 6–8  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681 501-00  
Internet: [www.saarland.de/ministerium\\_finanzen\\_europa.htm](http://www.saarland.de/ministerium_finanzen_europa.htm)

### **Sachsen**

Staatsministerium der Finanzen  
Referat Wirtschaftsförderung  
Postfach 100948  
01076 Dresden  
Tel. 0351 564-0  
Internet: [www.smf.sachsen.de](http://www.smf.sachsen.de)

### **Bewilligungsstelle:**

SAB Sächsische AufbauBank  
Pirnaische Straße 9  
01069 Dresden  
Tel. 0351 4910-0  
Internet: [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)

### **Sachsen-Anhalt**

Staatskanzlei und Ministerium  
für Kultur Sachsen-Anhalt  
Hegelstraße 40–42  
39104 Magdeburg  
Telefon: +49 391 567-01

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr  
Turmschanzenstraße 30  
39114 Magdeburg  
Tel. 0391 56701  
Internet: [www.mlv.sachsen-anhalt.de](http://www.mlv.sachsen-anhalt.de)

### **Schleswig-Holstein**

Innenministerium  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel  
Tel. 0431 988-0  
Internet: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Fleethörn 29–31  
24103 Kiel  
Tel. 0431 9905-0  
Internet: [www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

### **Thüringen**

Thüringer Ministerium für Infrastruktur  
und Landwirtschaft  
Werner-Seelenbinder-Straße 8  
99096 Erfurt  
Tel. 0361 37-900  
Internet: [www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

Oder wenden Sie sich an die jeweiligen Wohnungsbauförderstellen der Landkreise und kreisfreien Städte!

## Die eigene Immobilie mit „Wohn-Riester“

Das eigene Haus oder die selbst genutzte Wohnung bietet eine ideale Möglichkeit, um für den Lebensabend vorzusorgen. Da keine Mietkosten anfallen, trägt dies im Alter erheblich zur finanziellen Entlastung bei und der Lebensstandard kann sich im Rentenalter deutlich erhöhen. Es ist erwiesen, dass Immobilienbesitzer eine überdurchschnittlich hohe Sparquote haben. Die Immobilie gilt als inflationsgeschützte Sachwertanlage mit Wertsteigerungspotenzial.

Mit Einführung des Eigenheimrentengesetzes hat die Bundesregierung die Möglichkeit geschaffen, dass Immobilienkäufer ihre Riester-Rente unter bestimmten Voraussetzungen in die eigenen vier Wände investieren. Denn Wohn-Riester fördert durch die Altersvorsorgezulage beispielsweise den Bau, den Kauf, die Entschuldung oder den barrierereduzierenden Umbau von selbst genutztem Wohneigentum in Deutschland. Dies wird damit besser als vorher in die private Altersvorsorge integriert. Sparleistungen für eine selbst genutzte Immobilie oder Tilgungsraten für ein Hypothekendarlehen einschließlich Zulagen können bis zu einer Höhe von 2.100 Euro jährlich von der Steuer abgesetzt werden. Außerdem dürfen Hauskäufer für ihre Spar- oder Tilgungsbeiträge die Riester-Zulage kassieren. Voraussetzung ist der Abschluss eines riesterzertifizierten Spar- bzw. Darlehensvertrages. Die volle Grundzulage pro Jahr beträgt 175 Euro, pro Kind gibt es weitere 185 Euro, für jedes seit 2008 geborene Kind sogar 300 Euro. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollen Mindesteigenbetrages. Diese Zulagen, die extra zu beantragen sind, dürfen auch in riesterzertifizierte Bausparverträge fließen oder für die Abzahlung von Immobiliendarlehen verwendet werden, sofern diese riesterzertifiziert sind.

### Was heißt das für Sparer, die bereits einen Riester-Vertrag besparen?

Auch Sparer, die bereits seit Jahren einen Riester-Vertrag unterhalten, können einen Teil oder auch das gesamte angesparte Kapital entnehmen, um eine Immobilie zu kaufen oder ein Immobiliendarlehen zu tilgen. Der Entnahmebetrag muss jedoch mindestens 3.000 Euro betragen. Mit Verabschiedung des AltvVerbG im Sommer 2013 können nun auch Darlehen für Immobilien entschuldet werden, die vor dem 1. Januar 2008 gebaut oder erworben wurden.

So kann der Häuslebauer den Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung aufstocken und günstigere Konditionen bei der Kreditaufnahme erhalten. Auch besteht für Riester-Sparer die Möglichkeit, mit dem entnommenen Geld Genossenschaftsanteile zu kaufen.

Bei Nutzung der Wohn-Riester-Förderung für die eigene Immobilie gilt der Grundsatz der nachgelagerten Besteuerung. Alle Einzahlungen sind zunächst steuerfrei und erst im Rentenalter bei Auszahlung zu versteuern. Die Zulagen sowie die geförderten Tilgungsraten und Entnahmebeträge, die in die eigene Immobilie fließen, werden auf ein fiktives „Wohnförderkonto“ gebucht und bis zum vereinbarten Rentenbeginn mit jährlich 2% verzinst. Die Gesamtsumme muss der Geförderte dann mit seinem persönlichen Steuersatz versteuern (im Alter in der Regel niedriger als im Berufsleben). Bei Renteneintritt und noch während der gesamten Auszahlungsphase hat der Sparer die Wahl, die komplette Steuerschuld mit einem Abschlag von 30% zu tilgen oder bis zum 85. Lebensjahr in kleinen Raten abzubezahlen. Stirbt der Rentner zwischenzeitlich, liegt die Steuerschuld bei den Erben.

Wohn-Riester-Guthaben lässt sich nun auch für alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen verwenden. Voraussetzung: Die Hälfte der Summe wird für Maßnahmen eingesetzt, die den gesetzlichen Vorgaben für einen barrierefreien Umbau entsprechen. Der übrige Kostenanteil muss ebenfalls der Reduzierung von Barrieren in oder außerhalb der Immobilie dienen. Beides muss ein Sachverständiger bestätigen. Wurde die Immobilie vor weniger als 3 Jahren angeschafft, müssen mindestens 6.000 Euro entnommen werden. Liegt der Erwerb länger zurück, sind es mindestens 20.000 Euro.

Eine vorzeitige Versteuerung des Wohnförderkonto kann sich ergeben, wenn die eigengenutzte Immobilie verkauft wird. Allerdings gelten verlängerte Reinvestitionszeiten, um in eine neue Immobilie zu investieren. Erwirbt der Sparer eine eigengenutzte Immobilie, die erst noch gebaut wird, kann er bereits zwei Jahre im Voraus das Kapital in die neue Immobilie investieren. Aber auch nach Auszug aus der bisherigen Immobilie bleibt noch genug Zeit, um sich nach einer neuen Immobilie umzusehen. Eine Reinvestition ist förderunschädlich noch fünf Jahre nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem eine Eigennutzung letztmals erfolgte, möglich.

Zu beachten ist, dass Änderungen der Lebenssituation (z. B. Heirat, Geburt von Kindern) Einfluss auf die Riester-Förderung haben. Daher sollte ein Spezialist für Riester-Verträge in der HVB in solchen Fällen herangezogen werden. Außerdem wird empfohlen, sich hinsichtlich steuerlicher Konsequenzen an einen steuerlichen Berater zu wenden.



Die richtige Immobilie fühlt sich nach Zuhause an. Die passende Finanzierung auch.



## HVB Home

Immobilien suchen, finanzieren, besitzen oder verkaufen. Mit HVB Home begleiten wir Sie entlang des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie. Mit umfassenden Angeboten, bequemen Services und exzellenter Finanzierungsberatung.

HVB  
Baufinanzierung  
**Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie**

[hvb.de/home](https://hvb.de/home)

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

# Kapitalanlage

## Finanzieren

### Renditen vor und nach Steuern

Kapitalanleger sollten sich von Steuervorteilen allein nicht blenden lassen. Sobald auch die übrigen Voraussetzungen wie Zustand des Objekts und Lage stimmen, wird die Rendite vor Steuern zum ausschlaggebenden Kriterium. Steuervorteile können die Rendite zusätzlich aufbessern. Auch wenn sie nicht das einzige Kriterium ist, sagt die Rendite aus, was unter dem Strich herauskommt. Im Prinzip lässt sich die Rendite einer Immobilie einfach errechnen: jährlicher Ertrag geteilt durch Kapitaleinsatz mal 100. Diese Zahl, in Prozent ausgedrückt, ist ein wichtiges Kriterium beim Vergleich unterschiedlicher Objekte, wobei hier der Kaufpreis und die mögliche Wertentwicklung unberücksichtigt bleiben. Allerdings muss die individuelle steuerliche Situation des Investors ebenfalls berücksichtigt werden. Je nach Einkommen fällt die Steuerersparnis unterschiedlich hoch aus. Deshalb sollte auch die Nachsteuerrendite ermittelt werden. Schließlich kommt es auch darauf an, ob die Mieteinnahmen auf Dauer sicher sind. Bei einem schwer vermietbaren Objekt besteht die Gefahr, dass die Rendite mangels Mieteinnahmen zeitweise negativ ist.

### Wie hoch sollte die Rendite sein?

Es gibt nicht eine bestimmte Rendite, die richtig wäre. Erwartungen haben Einfluss auf die Immobilienpreise. Allerdings: Eine Rendite vor Steuern von circa 3 bis 4 % sollte in der Regel erzielbar sein. Bei einem Objekt mit niedrigerer Rendite sollte man prüfen, ob der Kaufpreis gerechtfertigt ist. Kühle Rechner behalten den Überblick.

### So wird gerechnet

Ein Beispiel: Eine Neubauwohnung in einer westdeutschen Stadt kostet 152.250 Euro. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 6.720 Euro. Die Bruttorendite ist die Jahresnettokaltmiete mal 100 geteilt durch den Kaufpreis. Also: 6.720 Euro mal 100 geteilt durch 152.250 Euro gleich 4,41 %. Der Vermieter muss aus der Kaltmiete einige Ausgaben bestreiten, die er nicht auf den Mieter umlegen kann. Deshalb müssen nicht umlagefähige Nebenkosten in Höhe von zum Beispiel 336 Euro und Verwaltungsgebühren von 210 Euro abgezogen werden. Beim Kaufpreis gehen wir in unserem Beispiel davon aus, dass alle Nebenkosten enthalten sind. Die Nettorendite liegt also bei 6.174 Euro (6.720 Euro minus 336 Euro minus 210 Euro) mal 100 geteilt durch 152.250 Euro gleich 4,06 %.

Es handelt sich um die Nettomietrendite vor Steuern. Abschreibungen, Unterhaltskosten und Zinsaufwendungen aus der Vermietung mindern die Steuerschuld des Investors und bessern die Rendite auf.

### Was kann sich ändern?

Die Besteuerung der Einkommen erfolgt progressiv. Das bedeutet, dass jeder zusätzlich verdiente Euro stärker besteuert wird als der Rest des Einkommens. Wer sein Einkommen steigert, kommt also in den Bereich höherer Steuersätze. Wenn die höchste Progressionsstufe erreicht ist, fällt die Entlastung durch Steuervorteile am größten aus. Umgekehrt gilt: Wenn das Einkommen sinkt, können die Steuervorteile geringer ausfallen.

### Immobilien besser als andere Kapitalanlagen?

Mit Einführung der Abgeltungsteuer müssen u. a. alle Zinsen, Dividenden und Veräußerungsgewinne pauschal mit 25 % Kapitalertragsteuer versteuert werden. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer kommen noch hinzu. Dies kann sich abhängig von dem persönlichen Kirchensteuersatz auf ca. 28 % summieren. Gleichzeitig wurden die Spekulationsfrist bei Wertpapiergeschäften und die Abzugsfähigkeit von Werbungskosten abgeschafft.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien sind künftig weiterhin steuerfrei, sofern diese Immobilien mindestens zehn Jahre gehalten werden. Nur bei einer kürzeren Halte-dauer von weniger als zehn Jahren handelt es sich um ein privates steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 Einkommensteuergesetz, das dem individuellen Einkommensteuersatz zwischen 14 und 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer unterliegt.

Hinzu kommt, dass bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unter bestimmten Voraussetzungen Werbungskosten etwa für Finanzierung (z. B. Zinsen, Disagio, Abschlussgebühr Bausparvertrag), Kosten für Instandsetzung und Abschreibungen auf das Gebäude geltend gemacht werden können. Dies kann die Immobilie als Kapitalanlage äußerst attraktiv machen.

Zu bedenken ist, dass der Immobilieninvestor sein Kapital langfristig bindet. Ähnlich wie bei Wertpapieren gehört deshalb auch zur Immobilienanlage ein Schuss Optimismus, da der Investor mit einer positiven Entwicklung rechnet. Geht der Anleger beispielsweise davon aus, dass die Mietentwicklung mit der Inflation Schritt hält, bedeutet eine Teuerung von 2 % jährlich, dass das Preisniveau in zehn Jahren auf das 1,22-Fache gestiegen ist. Wenn die Miete entsprechend angehoben wird, steigt die Nettorendite vor Steuern. Je nachdem, welche Form der Finanzierung gewählt wird, bleibt die Rendite steuerfrei. Voraussagen zur Wertentwicklung von Immobilien müssen mit Vorsicht getroffen werden. Zeiten, in denen der Verkäufer deutlich im Vorteil ist, wechseln mit Zeiten, in denen meist nur Immobilien in sehr guter Lage mit Gewinn zu veräußern sind. Darum sollte der Anleger möglichst einen finanziellen Spielraum haben, um mit dem Verkauf einer Immobilie auch ein paar Jahre warten zu können.

## Finanzierung mit Damnum (Disagio)

Das Damnum (Disagio) ist ein bewährtes Mittel, Ausgaben vorzuziehen, ohne dass sich an den Gesamtkosten etwas ändert. Es ist eine Art Zinsvorauszahlung. Das Hypothekendarlehen wird beispielsweise nur zu 95 % ausbezahlt. Zum Ausgleich sind die späteren Zinszahlungen geringer als bei 100 % Auszahlung. Für die Bank macht es keinen Unterschied, ob sie Zinsen über ein Damnum (Disagio) vorweg kassiert oder ob später höhere Zinsraten anfallen. Das Damnum (Disagio) kann steuerlich geltend gemacht werden, wenn das Hypothekendarlehen zur Erzielung von Einkünften verwendet wird. Ein marktübliches Damnum (Disagio) kann im Jahr der Zahlung abgezogen werden, ein nicht marktübliches Damnum (Disagio) ist über die Laufzeit des Hypothekendarlehens zu verteilen. Nach dem sogenannten 5. Bauherrenenerlass des Bundesministeriums der Finanzen soll bei einem Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Damnum (Disagio) in Höhe von bis zu 5 % marktüblich sein und daher im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden können. Bei kürzeren Zinsfestschreibungszeiträumen oder einem höheren Damnum empfiehlt sich die vorherige Abstimmung mit einem steuerlichen Berater bzw. dem Finanzamt. Mit einem Damnum (Disagio) ist es beispielsweise möglich, vor Fertigstellung einer Wohnung steuerliche Verluste geltend zu machen.

Wer also ein Darlehen über 150.000 Euro mit einem Damnum (Disagio) von 5 % in Anspruch nimmt, kann sein zu versteuerndes Einkommen damit um bis zu 7.500 Euro reduzieren. Beim selbst genutzten Eigenheim ist ein Damnum (Disagio) uninteressant, da Schuldzinsen nicht steuerlich geltend gemacht werden können.

## Steuerliche Förderung

### Steuervorteile für Vermieter von Wohnimmobilien

Beim Erwerb einer Wohnimmobilie zum Zwecke der Vermietung mindern Werbungskosten, zu denen auch Abschreibungen gehören, die Überschüsse. Wenn das Objekt weitgehend über Kredite finanziert wird, können viele Arten von Finanzierungskosten als Werbungskosten geltend gemacht werden.

### Werbungskosten drücken die Steuerlast

Vermieter müssen Werbungskosten wie Betriebs-, Verwaltungs- und Instandsetzungskosten einzeln nachweisen. Also: Belege sammeln! Sonst spielt das Finanzamt nicht mit. Unter anderem dürfen folgende Posten in der Regel abgezogen werden:

- Der Aufwand für die Verwaltung des Objekts: Dazu zählen das Honorar des Verwalters, aber auch eigene Aufwendungen, zum Beispiel für Telefonate, Reisen zu Eigentümerversammlungen und ähnliche Kosten, die einzeln nachgewiesen werden müssen.
- Die Zinsen für die Finanzierung: Wenn ein Objekt über Kredit finanziert wird, können die Zinsaufwendungen steuerlich geltend gemacht werden.
- Ein weiterer wichtiger Posten sind die Abschreibungen. Es gibt sie, weil Wirtschaftsgüter wie etwa Maschinen und Gebäude der Abnutzung unterliegen. Diese Abnutzung ist auf die Nutzungsdauer zu verteilen und kann auch steuerlich geltend gemacht werden. Der Staat setzt die jährliche Abnutzung zum Beispiel mit linear 2 % (ab Baujahr 1925) der auf die Herstellung oder Anschaffung des Gebäudes entfallenden Kosten an. Dieser Abschreibungssatz gilt bei Bauantrag bzw. Kaufvertrag ab 1. Januar 2006 und unabhängig davon, ob es sich um eine Gebraucht- oder Neubauwohnimmobilie handelt.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Miethöhe mindestens 66 % der ortsüblichen Miete betragen muss. Ist diese geringer, kürzt das Finanzamt anteilig den Werbungskostenabzug.

### Instandhaltung

Vermieter von Häusern, die überwiegend Wohnzwecken dienen, können einen höheren Erhaltungsaufwand (maximal 15 % der steuerlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in drei Jahren) wie Ausgaben für neue Fenster und Reparaturarbeiten noch im Jahr der Zahlung oder auf zwei bis fünf Jahre verteilt als Werbungskosten ansetzen.

### **Spekulationsfrist**

Beim Verkauf von selbst genutzten Immobilien entfällt die Spekulationsfrist, wenn der Eigentümer das Domizil im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst genutzt hat oder zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

Vermieter müssen dagegen in den sauren Apfel beißen. Für vermietete Immobilien gilt eine Spekulationsfrist von zehn Jahren. Erst nach Ablauf von zehn Jahren sind Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Ausnahme: Vorsichtig sollte man beim Verkauf mehrerer Immobilien innerhalb kurzer Zeit sein, insbesondere bei Veräußerung von drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums (sogenannte Drei-Objekte-Regel). Hier empfiehlt sich eine vorherige Beratung durch einen steuerlichen Berater, da das Finanzamt gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann und daher gewerbliche Einkünfte vorliegen würden. Dann gelten die oben genannten Grundsätze zur Spekulationsfrist bzw. Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns nicht.

Sind zwischen notariellem Kauf- und Verkaufsvertrag noch keine zehn Jahre vergangen, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Zu beachten ist, dass bei allen Immobilien, die nach dem 30. Juni 1995 angeschafft wurden, Abschreibungen jeder Art, auch Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, von den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen werden müssen.

### **Steuervorteile möglichst früh nutzen**

Es liegt auf der Hand: Steuervorteile sollten dann genutzt werden, wenn die Steuerbelastung hoch ist. In diesem Fall beteiligt sich der Staat optimal an der Finanzierung des Objekts.

- Die Immobilie soll in einer Lebensphase mit hoher steuerlicher Belastung die Abgabenlast drücken. Es lohnt sich also nicht, erst zu sparen und dann zu kaufen. Die Jahre, in denen der Kaufpreis angespart wird, wären vertane Zeit, da sich der Fiskus erst dann an der Finanzierung beteiligt, wenn die Immobilie angeschafft ist. Natürlich ist es wichtig, genügend Liquidität zur Bedienung der Finanzierungsraten zur Verfügung zu haben.
- Anleger legen in der ersten Zeit keinen Wert auf Mietüberschüsse, die zusätzlich zum sonstigen Einkommen versteuert werden müssen. Wenn die Kreditzinsen die Mieteinnahmen übersteigen, lassen sich Überschüsse vermeiden.
- Wenn der Anleger insgesamt genügend finanziellen Spielraum hat, um für alle Fälle gewappnet zu sein, darf die Immobilie anfangs sogar Verluste machen. Diese mindern zusätzlich zu den anderen Vergünstigungen die Steuerlast – und das in der Regel einkünfteübergreifend. Zu berücksichtigen ist, dass die Immobilie langfristig Überschüsse abwerfen muss, das heißt eine Einkünfteerzielungsabsicht gegeben ist. Nur so werden die Werbungskosten vom Finanzamt anerkannt.

### **Rendite nicht aus den Augen verlieren**

Wer eine Immobilie kauft, darf sich nicht nur an der Höhe der Steuervorteile orientieren. Die Mieteinnahmen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreis stehen. Vorsteuerrenditen ab 4% plus Steuervorteile ergeben dann eine attraktive Gesamrendite. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn man auch bei alternativen Kapitalanlagen die steuerliche Seite berücksichtigt. Denn Zinsen, Ausschüttungen und Dividenden bei Sparanlagen, festverzinslichen Papieren, Investmentfonds und Aktien unterliegen der Abgeltungsteuer. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Sparerfreibetrag überschritten wird. Diese Kapitalerträge bringen dann nach Steuern lediglich eine verminderte Rendite. Immobilienbesitzer können die Steuerlast ggf. verringern, indem sie durch einen entsprechend hohen Kredit verhindern, dass Überschüsse entstehen.

### **Wie wird abgeschrieben?**

Die Abschreibung heißt offiziell „Absetzung für Abnutzung“ oder kurz AfA. Sie bemisst sich nach den steuerlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, also dem Kaufpreis des Objekts oder den Aufwendungen des Bauherrn. Für die Aufteilung eines einheitlichen Kaufpreises auf den Grundstücks- und den Gebäudeanteil hat die Finanzverwaltung Berechnungshilfen im Internet veröffentlicht. Zu den Anschaffungskosten zählen auch die auf den Gebäudeanteil entfallenden Notargebühren für die Eigentumsübertragung, die Maklercourtage und die Grunderwerbsteuer. Hier eine Übersicht über die üblichen Nebenkosten:

Ohne Makler liegen sie bei rund 5% des Kaufpreises, ansonsten bei 8,48 bis 10,8%, je nachdem, ob der Makler 3% oder 5% Courtage plus Mehrwertsteuer erhält. Auf Seite 7 dieser Broschüre finden Sie ein Beispiel, welche Nebenkosten bei einem Objekt anfallen, das 300.000 Euro kostet und mit einem Kredit von 200.000 Euro finanziert wurde. Der Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten abzüglich der auf das Grundstück entfallenden Kosten ergibt die Anschaffungskosten des Gebäudes, die die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung darstellen. Die AfA kann frühestens in dem Jahr geltend gemacht werden, in dem das Gebäude fertiggestellt oder angeschafft wird.

## **Wohnimmobilien**

Wohnimmobilien (Bauantrag / Kaufvertrag ab 1. Januar 2006) können unabhängig davon, ob es sich um ein neues oder gebrauchtes Objekt handelt, nur noch linear abgeschrieben werden. Eine Wohnimmobilie kann etwa 80 Jahre genutzt werden. Pro Jahr ergibt das eine Abnutzung von 1,25 %.

Da normalerweise bereits vor dem Ende der Nutzungsdauer eine aufwendige Renovierung fällig wird, setzt der Fiskus die Nutzungsdauer auf 50 Jahre an, was einer jährlichen Abnutzung von 2 % entspricht. Der normale Abschreibungssatz von jährlich 2 % steigt auf 2,5 %, wenn das Haus vor 1925 errichtet wurde.

Deutlich höhere Abschreibungen erlaubt der Fiskus bei bestimmten Modernisierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen an inländischen Immobilien, die sich in einem Sanierungsgebiet bzw. einem städtebaulichen Entwicklungsbereich befinden oder bei denen es sich um Baudenkmäler handelt. Bitte wenden Sie sich bei Fragen an ihren steuerlichen Berater.

## **Betriebsgebäude**

Betriebsgebäude, die nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, können in der Regel linear in Höhe von 3 % pro Jahr abgeschrieben werden. Auch hier gelten deutlich höhere Abschreibungen bei bestimmten Modernisierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen an inländischen Immobilien, die sich in einem Sanierungsgebiet bzw. einem städtebaulichen Entwicklungsbereich befinden oder bei denen es sich um Baudenkmäler handelt. Zudem gibt es in den neuen Bundesländern bei der Herstellung und Anschaffung von neuen Gebäuden für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, der produktionsnahen Dienstleistungen oder des Beherbergungsgewerbes unter bestimmten Voraussetzungen Förderungen nach dem Investitionszulagengesetz. Zu weiteren Informationen empfehlen wir die Kontaktaufnahme mit unseren Anlagespezialisten in der HVB bzw. hinsichtlich der steuerlichen Themen mit einem steuerlichen Berater.

## **Sonstige Förderung**

### **Fördergelder**

Auch für vermietete Immobilien gilt: Die Förderprogramme der einzelnen Bundesländer sind ausgesprochen unterschiedlich. Ist die Vielfalt einerseits zunächst unüberschaubar, so heißt das andererseits aber auch, dass es bei ausdauerndem Spürsinn möglich ist, ein passendes Förderprogramm zu finden (die Adressen der zuständigen Behörden finden Sie auf Seite 14 und 15).

### **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ kann für die Finanzierung von Umbauten zum barrierefreien Wohnen und für Maßnahmen zum Einbruchschutz bis maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit genutzt werden.

Das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ dient der Finanzierung von besonders energiesparenden Neubauten, den sogenannten KfW-Effizienzhäusern. Hier liegt der Energiebedarf innerhalb bestimmter Grenzwerte. Finanziert werden die Bauwerkskosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit.

Wer Investitionen an Wohngebäuden (Bauantrag vor 1.2.2002) zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Energieeinsparung tätigt, kann das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ beantragen. Gefördert werden bis zu 100 % der Investitionskosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit (bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus) bzw. 50.000 Euro pro Wohneinheit (bei Einzelmaßnahmen, z.B. Wärmedämmung des Daches, der Außenwände etc.). Der günstige Zins ist fest für zehn Jahre, die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt maximal 30 Jahre. Zusätzlich gewährt die KfW beim Darlehen einen Tilgungszuschuss. Wer kein KfW-Darlehen benötigt, kann sich direkt an die KfW wenden und einen nicht zurückzahlbaren Zuschuss beantragen.

Mit dem KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ wird die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom (z.B. Photovoltaikanlagen) bzw. Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gefördert.

Anträge für KfW-Darlehen nehmen die Kreditinstitute entgegen, die auch über die Details der Programme informieren.

## **Marktanreizprogramm der Bundesregierung zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Für vermietete Immobilien kann dieses Programm in Anspruch genommen werden, sofern bestimmte Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen installiert werden.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gewährt in diesen Fällen Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Art und der Größe bzw. Leistung der Anlage.

## **Immobilienfonds**

Neben dem direkten Kauf einer Immobilie ist die Beteiligung an Fonds möglich. Es gibt offene und geschlossene Immobilienfonds. Die beiden Fondstypen unterscheiden sich erheblich in Bezug auf Kapitaleinsatz, Chancen, Risiko und Anlageziele.

### **Geschlossene Immobilienfonds**

Geschlossene Immobilienfonds bieten Privatanlegern die Möglichkeit, sich mittelbar (über eine Fondsgesellschaft) an meist gewerblichen Immobilien zu beteiligen. Als Gesellschafter werden sie wirtschaftlich Miteigentümer der Immobilien mit allen Chancen und Risiken. Risiken könnten z. B. sein, dass man nach Ablauf eines Mietvertrages keinen adäquaten Anschlussmietvertrag abschließen kann oder dass die Immobilie nicht zum geplanten Verkaufspreis veräußerbar ist. Mit geschlossenen Immobilienfonds werden überwiegend meist ein oder mehrere klar definierte Objekte finanziert, z. B. Bürogebäude, Logistikimmobilien oder Einkaufszentren. Wann und zu welchem Preis die Objekte wieder veräußert werden können, steht üblicherweise noch nicht fest. Sind genug Investoren gefunden, um den Eigenkapitalanteil an der Investition sicherzustellen, wird der Fonds geschlossen. Es sind dann keine weiteren Anteile mehr zeichenbar.

Etwas anderes gilt bei sogenannten Blind Pools oder Dachfonds, bei denen der Erwerb des Objektes bzw. der Objekte häufig erst nach Platzierung des Eigenkapitals anhand entsprechender Investitionskriterien erfolgt. Man ist bei diesen Produkten von der Leistungsfähigkeit des Investmentmanagers abhängig, da dieser die Entscheidungen für den Fonds trifft.

Für geschlossene Immobilienfonds wird vorzugsweise die Rechtsform der Kommanditgesellschaft verwendet. Die Verwaltung der Immobilie übernimmt in der Regel die Fondsgesellschaft. Für die dafür anfallenden Kosten erhält der Anleger ein Voll-Service-Paket von einem professionellen Expertenteam. Steuerlich genießt der Anleger ähnliche Vergünstigungen wie ein Immobilienkäufer oder Bauherr. Üblicher-

weise erzielen die Anleger bei deutschen Immobilienfonds Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daher ist auch nach aktueller Rechtslage ein etwaiger Veräußerungsgewinn nach 10 Jahren steuerfrei. Bei allem trägt der Investor das unternehmerische Risiko. Somit sollte er vor der Entscheidung das Projekt sorgfältig prüfen. Folgende Voraussetzungen sollten erfüllt sein:

- Es sollte ein qualitativ hochwertiges Objekt in guter Lage sein.
- Der Initiator sollte bereits die Fähigkeit bewiesen haben, geschlossene Fonds zu initiieren und zu managen.
- Die Mieter sollten erste Adressen sein.
- Es sollten möglichst langfristige, an die Inflation gekoppelte Mietverträge abgeschlossen sein.
- Die Prognoserechnung sollte auf vorsichtigen Annahmen, zum Beispiel zur Wertentwicklung, basieren.
- Das Projekt sollte rechtlich geprüft und steuerlich anerkannt sein.

Als Anlagemotiv stehen die Erzielung einer angemessenen Rendite durch Ausschüttungen sowie die Realisierung einer Wertsteigerung der Immobilie(n) im Vordergrund.

Geschlossene Auslands-Immobilienfonds weisen jeweils in Abhängigkeit lokaler Immobilienmärkte und rechtlicher Rahmenbedingungen wirtschaftlich ähnliche Erfolgsfaktoren auf wie deutsche Immobilienfonds. Steuerlich nutzen sie unter Umständen zusätzliche Freibeträge und niedrige Eingangssteuersätze im Ausland.

### **Offene Immobilienfonds**

Offene Immobilienfonds bieten die Möglichkeit, auch kleinere Beträge in Gewerbeimmobilien anzulegen. Der Anleger erzielt hier Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Was man bei offenen Immobilienfonds wissen sollte: Offene Immobilienfonds unterliegen Ertragsrisiken durch mögliche Mietpreisreduzierungen oder -ausfälle, Neubewertungen der Fondsimmobilen und ggf. Währungsrisiken bei internationalen offenen Immobilienfonds. Außerdem kann die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen Beschränkungen unterliegen. Die Vertragsbedingungen können vorsehen, dass die Ausgabe und Rückgabe von Fondsanteilen ausgesetzt werden kann. Eine Rückverwandlung von Fondsanteilen in Bargeld ist dann während des Aussetzungszeitraumes nicht möglich, im schlechtesten Fall wird der Fonds über mehrere Jahre hinweg aufgelöst. Die Rückzahlung hängt dann am realisierten Verkaufserlös der Immobilien. Eine umfassende Beratung nach Risikoprofil des Anlegers zu den verschiedenen Produktrisiken sollte bei Anlagewünschen erfolgen.

### **Impressum**

UniCredit Bank AG  
Arabellastr. 12  
81925 München

Für den Inhalt der Beiträge wird keine Gewähr übernommen.



**Filiale**

Alle Filialen finden Sie im Internet unter  
[hvb.de/filialfinder](http://hvb.de/filialfinder)



**Telefon**

kostenlos unter 0800 50 40 506  
Servicezeiten Mo–Fr 8–20 Uhr

**24-Stunden-Sperrhotlines**

HVB ecKarte / HVB Direct Banking: +49 89 378 239 39  
HVB Kreditkarten: +49 89 435 494 90



**E-Mail**

[info@unicredit.de](mailto:info@unicredit.de)



**Online**

[hvb.de](http://hvb.de)  
[hvb.de/home](http://hvb.de/home)