

BAUEN, RENOVIEREN, FINANZIEREN

Spätestens im Alter lebt es sich in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus finanziell ruhiger. Doch wer Eigentum erwerben will, muss einiges beachten. Es gibt zahlreiche Fallstricke rund um die Finanzierung, Modernisierung und den Bau einer Immobilie. Damit jedoch am Ende nicht das böse Erwachen kommt, ist eine genaue Planung im Vorfeld unabdingbar.



Gefördert wird sogar die Energieberatung

Subventionen. Sparen heißt die Devise am Bau. Die billigste und klimafreundlichste Kilowattstunde ist die, die nicht verbraucht wird. Und das wird staatlich gefördert.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ein Instrument, mit dem die Bundesregierung die Ziele der Energiewende erreichen will. Sie wird ständig angepasst, verschärft. Denn klar ist: Der Ausbau der erneuerbaren Energien allein reicht nicht, gleichzeitig muss der Energieeinsatz effizienter werden. Dabei spielen Gebäude eine besondere Rolle, denn auf sie entfallen immerhin rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen. Zudem werden in deutschen Privathaushalten fast 80 Prozent der Energie für die Raumwärme und über zehn Prozent für die Warmwasserbereitung aufgewendet. Hier kann angesetzt werden.

Mit der aktualisierten EnEV hat der Gesetzgeber seit Jahresbeginn den energetischen Standard für Neubauten um 25 Prozent verschärft. In der Verordnung sind Mindestanforderungen an die Dämmung und an den Primärenergiebedarf festgeschrieben. Das Ziel ist ein klimaneutraler Energieverbrauch für Heizung, Klima und Warmwasser bis zum Jahr 2050.

ENERGETISCHE BAUVORHABEN

Über die KfW-Bankengruppe, die weltweit größte nationale Förderbank, unterstützt die Bundesregierung energetische Bauvorhaben. Seit dem 1. April gelten für angehende Hausbauer neue Förderstandards im KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“. Das seit 2009 von der KfW geförderte „Effizienzhaus 70“ entspricht nun dem gesetzlichen Mindeststandard bei Wohnungsneubauten, die Förderung dieses Standards ist ausgelaufen. Bisher hat die KfW rund 420 000 Wohneinheiten mit dem Stan-

dard „Effizienzhaus 70“ finanziert. Die beiden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40 bleiben im Programm, hinzu kommt seit Monatsbeginn aber das „Effizienzhaus 40 Plus“. Diese neue energeti-

dards ist, dass ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs unmittelbar am Haus erzeugt und gespeichert werden muss. Damit liegt der Fokus auf der Förderung von Neubauten mit hohem energetischem Niveau – und mit entsprechend anspruchsvoller Gebäudetechnik. Bauinteressierte können sich in Poing bei München in Bayerns größter Eigenheimausstellung in 60 Musterhäusern und dem Technologie-Pavillon die verschiedenen Haustechniken zeigen und erklären lassen.

Gehen Hausbesitzer und Interessenten, die ihre ältere Immobilie energetisch sanieren oder sanierten Wohnraum kaufen wollen, leer aus? Nein. Mit bis zu 30 000 Euro bezuschusst die KfW auch die Sanierung zum Effizienzhaus oder

energetische Einzelmaßnahmen wie etwa den Austausch ineffizienter Heizungen. „Die meisten Einsparpotenziale liegen aufgrund des großen Altbestands bei der Sanierung und Nachrüstung von Bestandsgebäuden“, erklärt der Projektplaner Gerald Evans von der Hildesheimer Firma GECCI. Bei der energetischen Gebäudesanierung geht es vor allem um den Austausch alter Heizungsanlagen und Fenster sowie die Wärmedämmung. Dabei steckt nicht selten der Teufel im Detail. „Wichtig ist die ganzheitliche Planung aller Sanierungsmaßnahmen. Gerade beim Putzaufbau werden oft Planungsfehler gemacht“, wie Evans aus seiner Beratungs- und Planungstätigkeit im Haus- und Gewerbebau weiß. „Man muss ein richti-

ges Konzept für den Luftaustausch haben.“ Er beziffert die Kosten für eine neue vollautomatische Heizungs- und Lüftungsanlage in einem etwa 140 Quadratmeter großen Einfamilienhaus auf 40 000 bis 60 000 Euro.

AUF DIE ÖKOBILANZ ACHTEN

Der Bauexperte empfiehlt umweltbewussten Bauherren zudem, im Außenbereich auch auf die Ökobilanz der eingesetzten Dämmmaterialien zu achten: „Planen Sie 500 Euro für einen Energieberater ein. Für Laien ist die Materie nicht leicht durchschaubar.“ Laut Deutscher Energie-Agentur (dena) umfassen fach-

gerecht ausgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen einen Dreiklang aus gedämmter Gebäudehülle, effizienter Anlagentechnik und erneuerbaren Energien. Damit sinke der Energieverbrauch und Hauseigentümer sowie Mieter hätten in der Regel niedrigere Heizkosten. Obendrein verbessere sich das Wohnklima und der Wert eines Hauses steige.

Fazit: Energetisches Bauen und Sanieren ist eine so komplexe Materie, dass eine gründliche Planung und Baubegleitung durch externe Sachverständige das A und O ist. Das weiß man auch bei der KfW-Bankengruppe: Sie übernimmt von den Kosten für diese Planungsaufgaben bis zu 4000 Euro.

Sigmund v. Heydekampff

ANZEIGE

Interhyp-Beratung: Für eine runde Baufinanzierung.

interhyp
BAUFINANZIERUNG

- Beste Konditionen
- Überall in Ihrer Nähe
- 400 Banken im Vergleich
- Persönlich vor Ort

www.interhyp.de
0800 200 15 15 84

schne Messlatte wird mit einem attraktiven Tilgungszuschuss gefördert. Der Förderungsbetrag je Wohneinheit beträgt zudem 100 000 Euro statt bisher 50 000 Euro. Besonderes Merkmal dieses Stan-

Klassische Finanzierung mit dem Bausparvertrag

Bestandsaufnahme. Das andauernde Niedrigzins-Niveau setzt auch den Bausparkassen zu. Dabei vertrauen rund 26 Millionen Bausparer auf dieses Finanzierungsmodell.

Ein Bausparvertrag zur Konfirmation oder Kommunion ist keine Seltenheit. In früheren Zeiten, als es noch hohe Zinsen gegeben hatte, ist mancher Vertrag auch nur abgeschlossen worden, um eine ordentliche Rendite zu bekommen. Doch dies ist schon lange kein Thema mehr. Seit Jahren steht wieder die ursprüngliche Idee im Vordergrund: die Finanzierung von Wohneigentum und dessen Werterhalt. In Deutschland gibt es rund 26 Millionen Bausparer. Seit Ende des Zweiten Weltkrieges haben die deutschen Bausparkassen den Angaben zufolge mehr als 1000 Milliarden Euro für die Wohnungsfinanzierung zur Verfügung gestellt. Damit sind über 13 Millionen Wohnungen, darunter neun Millionen Neubauten, unter Einsatz von Bausparmitteln mitfinanziert worden.

Wie funktioniert nun ein Bausparvertrag: Die Bausparkasse verwaltet einen großen Topf, in den alle Bausparer ihre Beiträge einzahlen. Für das Guthaben gilt in der Regel ein niedriger Zinssatz. Aus diesem Topf wird dann jährlich ein bestimmter Anteil den Bausparern wieder als Darlehen zu ebenfalls verhältnismäßig niedrigen Festzinsen zur Verfügung gestellt. Auf das Baudarlehen haben Bausparer nach Angaben der Verbraucherzentrale jedoch nicht sofort Anspruch, sondern in der Regel erst dann, wenn der Bausparvertrag zuteilungsfähig ist.

Mit Hilfe des Bausparvertrags baut der künftige Haus- oder Wohnungsbesitzer einen soliden Eigenkapitalstock auf. „Dies ist in dem hohen Eigenkapitalanteil begründet, der in Deutschland traditionell

dem Immobilienerwerb – vor allem durch Bausparen – vorgelagert ist“, heißt es bei der Nummer zwei der Branche, Wüstenrot. Für Tausende Bausparer in Deutschland war es in der Vergangenheit aber ein jähes Erwachen, als ihnen die Kündigung ihres lukrativ verzinsten Vertrags ins Haus flatterte.

AUFBAU EINES SOLIDEN EIGENKAPITALSTOCKS

Viele Bausparkassen kündigten Verträge, weil absehbar war, dass die Kunden überhaupt nicht mehr auf ein Eigenheim sparten. Der eigentliche Zweck des Bausparens werde damit nicht mehr verfolgt, argumentiert die Branche. Denn: Das System Bausparen funktioniert so, dass immer eine gewisse Kundenmenge spart, während andere von dem Geld Kredite zu günstigen Zinsen bekommt und diese Zinsen wieder im gemeinsamen Topf landen.

Die Darlehen sind ab einer bestimmten gesparten Summe zuteilungsfähig, können also in Anspruch genommen werden.

Angesichts des niedrigen Zinsniveaus krankt das System aber an zwei Enden. Zum einen nutzen einige Sparer die Altverträge wegen ihrer im Vergleich zu anderen Anlageformen derzeit höheren Zinsen als Geldanlage. Zum anderen wurden die früher so günstigen Darlehen wegen der andernorts ebenfalls günstigen Kredite nicht mehr genutzt. Beim Branchenprimus Schwäbisch Hall werden den jüngsten Angaben zufolge bei etwa 70 Prozent der zuteilungsfähigen Verträge die Darlehen nicht abgerufen.

Helge Schmitt-Schulz

» impressum

Produktion: STZW Sonderthemen
Anzeigen: Jürgen Maukner

AUSSTELLUNG
EISENMEIßEL UND GARTEN

Messe München International

PASSIVHAUS FÜR AKTIVE.

Bayerns größte Eigenheimausstellung in Poing mit über 55 Musterhäusern. Wetten, da sind auch Ihre vier Wände dabei?

Eintritt 4,00 EUR, ermäßigt 2,00 EUR
Geöffnet von 10–17 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen. Montag Ruhetag
www.bauzentrum-poing.de

BAUZENTRUM POING
Bayerns größte Eigenheimausstellung

Unterm Dach ist noch Platz

Ausbau. Wenn der Wohnraum knapp ist und die Kinder mehr Platz brauchen, spätestens dann rückt der Dachboden als neuer Wohnraum in den Fokus.

Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten in München, Hamburg, Berlin oder Frankfurt durch Dachaufstockungen und Ausbau leer stehender Dachflächen entstehen. Das ist das Ergebnis einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts Hannover. Allein in Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden, bestehen demnach Wohnraumreserven für 1,1 Millionen Einheiten mit jeweils rund 85 Quadratmetern. Bei einer Nutzung dieser Optionen käme es zu einer spürbaren Entlastung der Wohnraumsituation in begehrten Städten, also dort, wo Wohnungen derzeit knapp und teuer sind.

Ein Blick über die ganze Stadt, keinen Nachbarn über sich, stattdessen die Sonne

BÖDEN ERTÜCHTIGEN

und Sterne. Für viele ist es ein Traum, direkt unterm Dach zu wohnen. Wer ihn sich erfüllen, die Flächen ganz oben in einem Wohnhaus nutzen will, muss einiges beachten – etwa die Reihenfolge der Arbeiten: Nach dem Abriss beispielsweise alter Abstellräume oder maroder Dachbalken müssen die Böden ertüchtigt werden, idealerweise mit Trittschall- und Schallschutz, bevor mit dem Innenausbau begonnen wird. „Es ist sehr empfehlenswert, den alten Dachstuhl komplett zu entfernen“, sagt Sascha Klupp vom Projektentwickler Inter Stadt- u. Wohnungsbau Real Estate in Berlin. „Eine Sanierung des alten Dachstuhls wird oft teuer und gelingt nicht immer hundertprozentig. Wir investieren immer in einen komplett neuen Dachstuhl nebst kompletter neuer Dachendeckung.“ Dann könne man häufig auch eine andere Dachneigung realisieren



Ein Dachausbau ist zwar nicht ganz günstig, doch der gewonnene Wohnraum spricht dafür.

Foto: Velux/BHW Bausparkasse

und auf diese Weise selbst ganz oben Wohnraum mit hohen Deckenhöhen schaffen. Zudem sollte man, wenn die Statik es zulässt, auch in einem Dachrohling massiv bauen – Stein auf Stein. Klupp empfiehlt außerdem, viele Dachgauben, wenn möglich und zugelassen, einzuplanen sowie an einen Fahrstuhl zu denken: „Gauben, Dachflächenfenster und Lichtkuppeln sorgen für Helligkeit, ein Lift ist, wenn man unterm Dach wohnt, Gold wert und unabdingbar.“

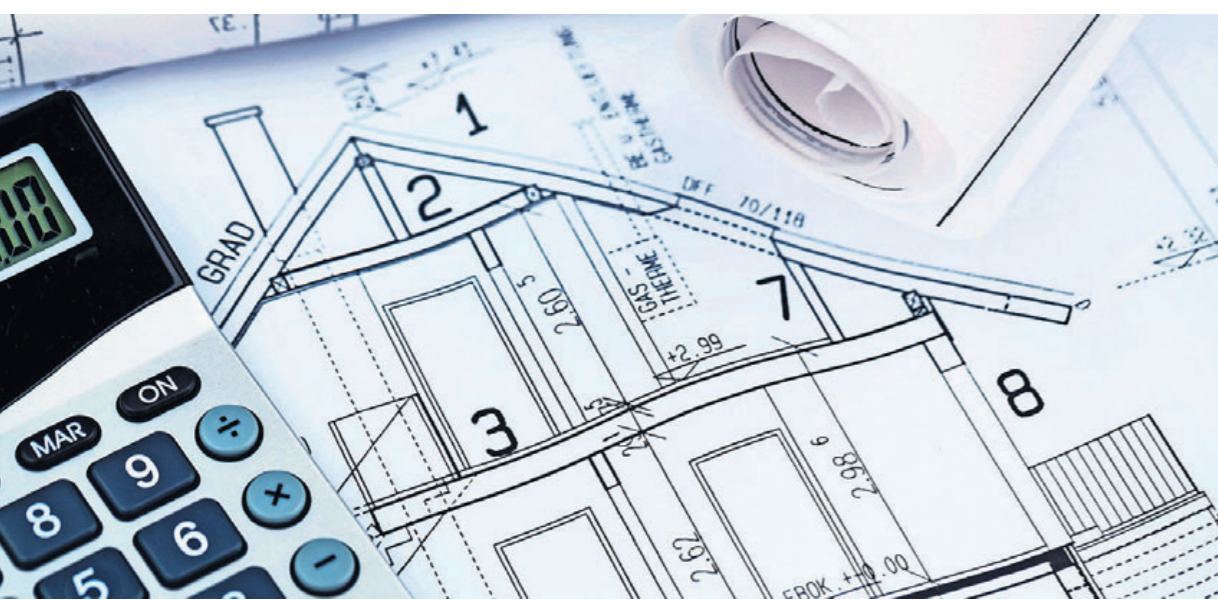
Nicht vernachlässigen darf man auch bei einem Ausbau ganz oben die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie schreibt Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf ihrer Immobilie vor.

Das kann vor allem bei älteren Gebäuden ins Geld gehen. Die neueste Version, die EnEV 2016, verteuert laut Branchenrechnungen das Bauen um acht Prozent – bei einem Nutzen, der kaum messbar ist: Die CO₂-Emissionen sinken demnach um ganze 0,02 Prozent.

Auch gestiegene Gebühren der Kommunen und hohe Handwerkerpreise sind Kostentreiber. Ergebnis: In Metropolen müssen für einen Dachgeschossausbau Kosten pro Quadratmeter von 2200 bis 2400 Euro kalkuliert werden. Tendenz: steigend. Inter-Stadt-Geschäftsführer Klupp: „Dafür sollte der Kunde aber nicht ein Objekt von der Stange bekommen, sondern einen Maßanzug.“ Einem guten Projektentwickler müsse „die Individualität der Kunden“ am Herzen liegen: „Kein Projekt gleicht einem anderen.“

Matthias Günther, Professor für Tragwerksentwicklung an der TU Darmstadt, empfiehlt Dachausbauten und Aufstockungen, weil kein zusätzliches Bauland gebraucht wird und der Aufbau neuer Infrastruktur entfällt. Straßen, Kanal- und Versorgungsleitungen sind vorhanden. „Das spart viel Geld“, bestätigt Klupp. „Inter-Stadt-Geschäftsführer Klupp: „Dafür sollte der Kunde aber nicht ein Objekt von der Stange bekommen, sondern einen Maßanzug.“ Einem guten Projektentwickler müsse „die Individualität der Kunden“ am Herzen liegen: „Kein Projekt gleicht einem anderen.“

Karsten Ulrich Tichelmann, Professor für Tragwerksentwicklung an der TU Darmstadt, empfiehlt Dachausbauten und Aufstockungen, weil kein zusätzliches Bauland gebraucht wird und der Aufbau neuer Infrastruktur entfällt. Straßen, Kanal- und Versorgungsleitungen sind vorhanden. „Das spart viel Geld“, bestätigt Matthias Günther. Der Ökonom am Pestel-Institut und die anderen Initiatoren der Studie regen an, dass auch für Dachausbau und Aufstockungen die vom Bundesfinanzministerium angestrebte Sonderabschreibung gelten und die baurechtliche Forderung zusätzlicher Stellplätze entfallen solle. *Anja Steinbuch*



Ob Fertighaus oder Massivhaus: Wer in die eigenen vier Wände investieren will, sollte seine Ausgaben kennen. Foto: Fotolia

Individuell oder von der Stange

Hausbau. Massivhaus oder Fertighaus? Das sind die Vor- und Nachteile der beiden Möglichkeiten.

Künftige Bauherren stehen irgendwann einmal vor der Frage: Massivhaus oder Fertighaus. Diese Entscheidung steht spätestens dann an, wenn das passende Grundstück gefunden ist und es erste grobe Überlegungen zur Finanzierung der eigenen vier Wände gibt.

Die ersten Unterschiede fangen beim verwendeten Material und der Bauweise an. Das Massivhaus wird aus Beton, Stein oder Holz vor Ort von Grund auf erstellt. Dabei kann sich der Bauherr sowohl von einer einzigen Firma per Rundum-sorglos-Paket betreuen lassen oder gleichfalls die unterschiedlichen Gewerke wie Dachdecker, Maurer- oder Tischlerarbeiten an einzelne Handwerksfirmen vergeben. Für die Planung ist normalerweise ein Architekt zuständig, der Wünsche des Auftraggebers umsetzt.

Das Massivhaus nach dieser Weise zu bauen, kann natürlich mit Kosten-schwankungen einhergehen, es bietet dem Bauherrn jedoch eine völlig freie Wahl bei der Planung des Grundrisses – und damit ein individuelles Zuhause. Das Ganze kann etwas günstiger werden, wenn man bei einem Typenhaus-Anbieter kauft, der verschiedene Grundriss-Varianten im Angebot hat – vorausgesetzt, man bleibt nahe am Basismodell. Da praktisch von Hand gebaut wird, kann es beispielsweise schon einmal länger dauern, wenn es Engpässe bei den Handwerkern gibt oder die Trocknungszeiten doch länger dauern als geplant.

Während beim Massivhaus die Bauzeit länger dauert, geht es beim Fertighaus, das zumeist aus Holz besteht, deutlich schneller. Das liegt auf der Hand: Denn sämtliche Bauteile wie Wände und Dach kommen vorproduziert aus der Werkhalle. Sie müssen auf dem Baugrundstück nur noch nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt werden. Oft sind die Häuser standardisiert und werden schlüsselfertig von einem Unternehmen angeboten. Der Hersteller kümmert sich dann selbst um die Baugenehmigung und stellt alles – vom Architekten bis zum Bauleiter.

INDIVIDUALISIERTE FERTIGHÄUSER

Es ist möglich, Musterhäuser bereits im Vorfeld zu besichtigen. Längst bieten manche Unternehmen auch individualisierbare Fertighäuser an. Zur Wahl stehen meist Häuser im Stil eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Bungalows. Wer sich für ein Standardobjekt entscheidet, kann besonders günstig bauen. Die Preise reichen von 50 000 Euro für den Rohbau eines Ausbauhauses bis weit über 400 000 Euro. Bei Extrawünschen steigt der Preis eines Fertighauses natürlich.

Fertighäuser hatten lange ein schlechtes Image. Besonders wenn es um die Frage der Lebensdauer ging. Doch das Thema hat sich nun eigentlich erledigt. So sind etwa Wissenschaftler der Universität Leipzig beim Vergleich der Holztafel- und Holzrahmenbauweise mit anderen Bauweisen zu dem Ergebnis gekommen, dass moderne Holzhäuser eine technische

Lebensdauer von weit mehr als 100 Jahren erreichen können. Aus einer anderen Untersuchung der Fachhochschule Nordostniedersachsen geht hervor, dass der Sachwert – der als objektive Grundlage zum Beispiel für die Festsetzung des Beleihungswertes eines Hauses durch Banken dient – sich schon bei Ende der 1980er Jahre gebauten Holzfertighäusern kaum mehr von Mauerwerksbauten unterscheidet. Auf diese Untersuchungen weist der Hauptgeschäftsführer des Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF), Dirk-Uwe Klaas, hin, wenn er auf die teilweise immer noch vorhandenen angeblichen Nachteile angesprochen wird.

Im laufenden Betrieb überwiegen laut der Bausparkasse Schwäbisch Hall die Vorteile von Massivhäusern beim Hitzeschutz im Sommer: Die massiven Wandaufbauten sind demnach speicherfähiger als die dünnen Wände des Fertighauses, so dass sich die Räume nicht so schnell aufheizen. In der Heizperiode kann diese Speicherfähigkeit aber auch ein Nachteil sein: Bei wechselnden Wetterlagen wie aufbrechendem Sonnenschein kann es schnell zu warm werden.

Das Fertighaus ist aber wandelbarer im Laufe der Zeit, wenn sich die Lebensumstände seiner Bewohner ändern. „Nicht selten muss das Zuhause dann kurzerhand auf veränderte Lebensumstände wie beispielsweise Familienzuwachs oder eine eingeschränkte Mobilität eines Bewohners angepasst werden. Das ist mit einem Fertighaus problemlos möglich“, sagt Klaas. Veränderungen an der Aufteilung gehen in der Regel nicht mit so viel Dreck und Aufwand einher wie beim klassischen Massivhaus, das Stein auf Stein gebaut worden ist. *Helge Schmitt-Schulz*

Mieten oder kaufen

Vergleich. Wer im eigenen Haus oder Wohnung lebt, spart im Durchschnitt nichts.

Es gibt viele Gründe und Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren. „Ob sich etwas lohnt oder nicht, entscheidet aber nicht bloß das Geld“, konstatiert Finanzplaner Markus Sobau. Dafür, im eigenen Objekt zu wohnen, sprechen auch Argumente wie Freiheit, Status sowie Inflations- und Kündigungsschutz. Wenn Sobau von seinen Kunden gefragt wird, ob sie lieber kaufen oder mieten sollen, beantwortet er diese Frage mit einem klaren „Es kommt drauf an“. Gerne führt er seine eigenen Entscheidungen als Begründung an. Vor 13 Jahren habe er ein Grundstück gekauft, das eigentlich zu teuer war. Aber es war in bester Lage und ausreichend groß. Das Gelände am Ende einer Sackgasse sollte genau der richtige Bauplatz für ihn und seine Familie sein. „Dabei habe ich mich gefragt, ob es mir den Preis wert ist. Und ich habe die Entscheidung, ein Fünftel mehr zu bezahlen als den ortsüblichen Preis, an keinem Tag bereut.“

Merten Larisch von der Verbraucherzentrale (VZ) Bayern zieht zu diesem Thema eine Statistik aus dem Ärmel. Nach dieser haben selbst nutzende Immobilienbesitzer in Deutschland in den letzten 40 Jahren gegenüber Mietern im Durchschnitt weder etwas gespart noch etwas draufgezahlt. „Beide Wohnformen sind finanziell etwa gleichauf“, fasst der Projektleiter Altersvorsorge- und Geldanlageberatung der VZ zusammen.

„Eine gut vermietete kleinere Wohnung in einem Ballungsgebiet kann dem Besitzer hingegen mehr als vier Prozent Rendite bringen“, differenziert Sobau. So könnte die Dreizimmerwohnung in Schwabing zur Goldgrube werden, wenn man sie einmal zu einem vernünftigen Preis gekauft habe. Zusätzlich können Kosten, die im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt entstehen, steuerlich geltend gemacht werden.

Verbraucherschützer Larisch dagegen weist auf die Risiken hin: „Ich habe schon

mehrmals gesehen, wie unerwartete Ausgaben oder Mietnomaden einen Betongold-Fan fast in den Ruin getrieben haben.“ Dazu bedeuten Immobilien mit ihren Abgaben, Renovierungen, Nebenkostenabrechnungen und Eigentümerversammlungen einen hohen Aufwand.

Als eine kostengünstigere Möglichkeit, vom boomenden Immobilienmarkt zu profitieren, sieht Larisch offene Immobilienfonds und Indexfonds auf Immobilien-Aktiengesellschaften. „Hier werden die Objekte professionell bewirtschaftet und das Risiko meist auf mehrere Hunderttausend Objekte verteilt. Wenn also in einer einzelnen Wohnung etwas passiert oder es einmal keinen Mieter gibt, dann fällt der Ertragsausfall kaum ins Gewicht.“ Außerdem können Anleger hier mit kleineren Beträgen ab 1000 Euro Anteile zeichnen und müssten nicht gleich mit 100 000 oder 300 000 Euro ins Risiko gehen.

DER DRANG IN DIE STADT

Der aktuelle Wohnatlas der Postbank fällt ein weniger pauschales Urteil. Dass sich Mieten und Kaufen langfristig ausgleichen, gilt nach diesen Berechnungen für die wenigsten Städte in Deutschland. Darunter München, Chemnitz und Bielefeld. Vor allem im süddeutschen Raum, etwa in Nürnberg, Augsburg und Stuttgart, liegen die Kaufpreise im Städtedurchschnitt deutlich über den Mieten. In einigen Städten, vor allem in Mittel- und Westdeutschland, zahlen Mieter gegenüber den Käufern drauf.

Verursacht wird das Gefälle zwischen Mieten und Kaufpreisen durch die Bevölkerungsentwicklung der Städte. So lässt ein Bevölkerungsanstieg um ein Prozent durch erhöhte Nachfrage die Preise für Eigentumswohnungen in Städten im Schnitt um 3,5 Prozent steigen, bei Einfamilienhäusern um 1,9 Prozent. Weil immer mehr Menschen in Städten wohnen möchten, sind zuletzt in etwa 80 Prozent der deutschen Städte die Immobilienpreise gestiegen. Spitzenreiter ist München mit einem Anstieg des Quadratmeterpreises um 95 Prozent. *Leila Haidar*

Deutsche Bank

Die richtige Immobilie. Und die perfekte Lage.

Stadt	Anstieg Kaufpreis p.a.	Anstieg Miete p.a.
Köln	7,0%	3,3%
Düsseldorf	4,8%	1,8%
Dresden	5,0%	0,7%
Wuppertal	6,0%	2,1%
Oberbach i.M.	6,1%	4,7%
Sulzbach i.M.	5,1%	2,1%
Hallberg i.M.	5,8%	3,5%
Waldal i.M.	6,4%	4,6%

Deutsche Bank Baufinanzierung¹

0,89%

effektiver Jahreszins

Nettodarlehensbetrag	100.000 EUR
Fester Sollzinssatz p.a.	0,89%
Laufzeit	30 Jahre
Sollzinsbindung	5 Jahre
Anfängliche monatliche Rate	317,39 EUR
Anzahl der Raten	360
Zu zahlender Gesamtbetrag	113.973,92 EUR
Effektiver Jahreszins	0,89%

¹Repräsentatives Beispiel für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien (mit monatlicher Tilgung); Stand: 01.03.2016. Finanzierungsbedarf bis max. 50% des Kaufpreises, nur für Neugeschäft. Bonität vorausgesetzt. Verbraucherdarlehen für Immobilien sind durch die Eintragung einer Grundschuld besichert. Im Zusammenhang mit der Finanzierung fallen zusätzliche Kosten an. Zum Beispiel Notarkosten für die Grundbucheintragung sowie Kosten für die Gebäudeversicherung. Anbieter: Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main und Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Theodor-Heuss-Allee 72, 60488 Frankfurt am Main.

Unser Wissen in Ihren Händen.

Nutzen Sie attraktive Konditionen und unsere umfassende Beratung. Und unser Immobilienatlas informiert jederzeit über die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte. Erfahren Sie mehr unter www.deutsche-bank.de/baufi

Leistung aus Leidenschaft