

Ratgeber für Immobilienfinanzierung

Dieser Ratgeber für Immobilienfinanzierung soll Sie beim Kauf Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung unterstützen. Den größten Platz nehmen Fragen ein, die im Zusammenhang mit der Finanzierung Ihrer Immobilie stehen, da gerade dabei Fehler leicht zu unnötigen und mitunter kaum kontrollierbaren Kosten führen und sich zugleich an keiner anderen Stelle beim Immobilienerwerb ein derart großes Einsparpotential findet wie bei der Finanzierung.

Haftungsausschluss:

Der Autor dieses Handbuches für Immobilienfinanzierung ist kein Steuerberater, Rechtsanwalt oder Finanzfachmann mit entsprechender staatlich anerkannter Ausbildung. Die Informationen in diesem Handbuch bestehen aus vielen hilfreichen Informationen, die mit viel Aufwand zusammengetragen wurden. Trotzdem können für die folgenden Informationen keinerlei Garantien für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität gegeben werden. Die Verantwortung für die Nutzung der Inhalte und Informationen liegt alleine beim Leser dieses Ratgebers. Eine Haftung für etwaige Fehler und draus resultierende Folgen ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Inhalte der Webseiten, auf die verwiesen wird. Alle in diesem Ratgeber erwähnten Produkt- und Firmennamen sind Marken oder Markennamen der jeweiligen Eigentümer.

Ehe Sie sich mit der konkreten Finanzierung einer bestimmten Immobilie befassen, haben Sie sich für diese entschieden. Dabei wurde ein Limit für den Kaufpreis gesetzt und dieses auch eingehalten.

Ehe Sie über die Finanzierung der Immobilie nachdenken, ist es wichtig, dass Sie sich sicher sind, die für Sie richtige Wohnung oder das für Sie geeignete Haus gefunden zu haben. Die Größe der Immobilie sowie die Anzahl der vorhandenen Zimmer werden von allen Interessenten bei der Entscheidung berücksichtigt. Wenn die Möglichkeit besteht, dass die Familie noch anwächst, sind ausbaufähige Keller- oder Dachräume nützlich.

Achten Sie auch auf das Umfeld der Immobilie. Gibt es Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe? Besteht eine Bahn- oder Busanbindung? Denken Sie bei der Frage, ob eine solche für Sie ein wichtiges Kriterium ist, auch an Ihre Kinder. Die Einrichtung einer Schul- oder Linienbusverbindung für die Fahrt zum Unterricht ist Pflicht der Gemeinde, wenn es außerhalb der Schulzeiten keine Anbindung gibt, werden Ihre Kinder häufig auf Ihre Fahrdienste angewiesen sein.

Prüfen Sie, ob Sie sich in der von Ihnen ins Auge gefassten Immobilie auch wohlfühlen. Gehen Sie bei Dunkelheit am Haus vorbei spazieren und prüfen Sie, ob Ihnen die Umgebung der Immobilie auch in den Abendstunden zusagt. Beim Kauf einer Immobilie sind Emotionen ebenso wichtig wie verstandesgemäße Entscheidungskriterien, denn das Wohlfühlen hängt, wie die Bezeichnung auch andeutet, nicht zuletzt von Ihrem Empfinden ab. |

Schauen Sie auch bei Tageslicht genau hin. Prüfen Sie den baulichen Zustand der Immobilie. Rechnen Sie die Kosten der von Ihnen geplanten Ausbesserungs- und Verschönerungsarbeiten mit in die Aufwendungen ein, welche beim Kauf der Wohnung oder des Hauses entstehen. Achten Sie besonders bei Altbauten auf Feuchtigkeit;



Schimmelentfernung ist ein sehr aufwändiges Unterfangen. Nehmen Sie ruhig einen Fachmann zur Besichtigung mit, dabei entstehende Kosten sind im Vergleich zu den Beträgen, die Sie sparen können, weil er eine schadhafte Immobilie erkennt und Ihnen vom Kauf abrät, moderat.

Denken Sie auch daran, dass Sie, wenn Sie über mehr Räume als vorher verfügen, auch zusätzliche Möbel kaufen werden.

Achten Sie auf die Küche. Küchen sind häufig derart auf eine bestimmte Wohnung zugeschnitten, dass sie sich nicht ohne weiteres in eine andere mitnehmen lassen.

Wenn Ihnen die Küche zusagt, machen Sie dem bisherigen Besitzer ein Angebot für die

Übernahme, dabei sparen Sie gegenüber einer Neueinrichtung und er ist froh, dass er die Küche nicht entsorgen muss.

Prüfen Sie die Heizkosten. Bestehen Sie unbedingt darauf, dass Ihnen der vorgeschriebene Energieausweis vorgelegt wird, dieser bietet Anhaltspunkte für die auf Sie zukommenden Energiekosten.

Achten Sie auch auf bestehende Mietverträge, da Kauf ein Mietverhältnis nicht bricht und ein langwieriges Verfahren im Anschluss an eine von Ihnen ausgesprochene Eigenbedarfskündigung mindestens nervenzehrend ist. Am besten ist die Immobilie leer oder sie wird vom Verkäufer selber bewohnt. Wohnt dort ein Mieter, sind Sie beim Abschluss eines Aufhebungsvertrages wesentlich sicherer als bei einer einseitig ausgesprochenen Kündigung, gegen die eine Klage grundsätzlich möglich ist.

Bei allem, was zu beachten ist: Haben Sie Freude beim Immobilienkauf, die meisten Menschen erleben diese spannende Phase nur einmal in ihrem Leben.

Vergleich Immobilienkauf und Mietwohnung

Zwischen einer Mietwohnung und einer eigenen Immobilie bestehen Unterschiede auf unterschiedlichen Ebenen, von denen die wichtigsten im folgenden betrachtet werden sollen.

Grundsätzlich ist für jeden Menschen, der über das für eine gesicherte Immobilienfinanzierung erforderliche Eigenkapital verfügt, Wohneigentum einer Mietwohnung vorzuziehen.

Finanzielle Aspekte

Wenn Sie Miete zahlen, kennen Sie die Höhe Ihrer monatlichen Belastung genau, da für notwendige Reparaturen der Eigentümer verantwortlich ist. In der eigenen Immobilie zahlen Sie diese selber. Das ist aber auch der einzige Vorteil einer Mietwohnung, der noch dadurch relativiert wird, dass Sie in Ihrem eigenen Reich selber entscheiden, wie Sie dieses gestalten wollen.

Der allergrößte Nachteil einer Mietwohnung ist, dass die dort gezahlte Miete für Sie unwiederbringbar verlorenes Geld ist, während Sie bei der Bedienung eines Immobilienkredites das Geld in Ihr eigenes Hab und Gut investieren.

Viele Kosten, die Sie bislang mit der Nebenkostenabrechnung gezahlt haben, führen Sie jetzt direkt an den entsprechenden Zahlungsempfänger ab; dazu gehören unter anderem die Beiträge für die Müllabfuhr (wenn Sie in einer der wenigen Kommunen wohnen, wo diese nicht per Haus, sondern per Wohneinheit und dann direkt mit dem Mieter abgerechnet werden, haben Sie die bislang schon selber gezahlt) oder den Strom für das Treppenhaus sowie die Kosten der Gebäudeversicherung.

Wenn Sie kein Eigenheim, sondern eine Eigentumswohnung erworben haben, erfolgt die Zahlung freilich nicht an die Versorger, sondern mit dem Hausgeld über den Verwalter.

Die Kosten für ein Haus sind oft etwas höher als die für eine Mietwohnung, dafür haben Sie aber im Allgemeinen auch eine größere Wohnfläche.

Soziale Aspekte

In einer Mietwohnung schränkt Sie die Hausordnung häufig ein, während Sie in Ihrem Eigentum nicht an eine solche gebunden sind. Auch hierbei gilt freilich eine Einschränkung für die Bewohner von Eigentumswohnungen; diese haben allerdings immerhin ein Mitspracherecht bei der Aufstellung oder Veränderung von Regeln, die das Gemeinschaftsleben betreffen. Ihre Kinder haben in Ihrem Wohneigentum meistens mehr Platz als in einer Mietwohnung. Sie gestalten die Aufteilung der Zimmer nach den Bedürfnissen Ihrer Familie; baurechtliche Einschränkungen bei der Inneneinrichtung eines Hauses bestehen fast nur hinsichtlich tragender Wände.

Letztendlich fördert Wohneigentum auch Ihr soziales Prestige.

Im Alter ist Ihr Domizil abbezahlt und Sie verfügen über ein höheres freies Einkommen als ein Rentner, der einen Großteil seiner Rente für die Miete ausgeben muss. Zudem können Sie Ihre Immobilie an Ihre Nachkommen vererben, sodass diese schon früh über Wohneigentum verfügen.

Flexibilität

Gelegentlich wird als Argument gegen Wohneigentum vorgebracht, dass die Lebensplanung noch weitgehend offen und die Möglichkeit eines späteren Ortwechsels gegeben ist. Sicher ist das Verlassen einer Mietwohnung einfacher als der Verkauf einer Immobilie; dennoch ist der mögliche Ortswechsel kein zwingendes Argument gegen den Erwerb von Wohneigentum. Abgesehen davon, dass nur wenige Mieter, die aus dem

vorgebrachten Grund kein Wohneigentum erwerben, tatsächlich ihren Wohnort wechseln, lässt sich eine Immobilie bei Bedarf ohne große Schwierigkeiten verkaufen oder vermieten.

Häufig hat sie seit dem Erwerb sogar eine Wertsteigerung erfahren. Mit dem Verkaufserlös kann dann am neuen Wohnort ein neues Haus gekauft werden.

Es gibt, außer einem sehr niedrigen Einkommen, keinen Grund für den Verbleib in einer Mietwohnung.

Fehler beim Immobilienkauf

Beim Kauf einer Immobilie sind unterschiedliche Fehler möglich, die zu einem Scheitern der Finanzierung führen können. Neben einem Fehler bei der Finanzierung können aber auch welche bei der Auswahl der Immobilie erfolgen. So kann die Zahl der Räume bei einem nicht geplanten Familienzuwachs sich als unzureichend erweisen. Diesem kann leicht vorgebeugt werden, wenn die Immobilie auch nach der Möglichkeit gewählt wird, die für den Ausbau von Dach- oder Kellerräumen besteht.

Beim Erwerb einer Immobilie gehen die meisten Menschen davon aus, lange am gleichen Ort zu verbleiben. Tritt doch eine überraschende berufliche Neuorientierung an einem anderen Ort ein, wird der Immobilienkauf mitunter als Fehlentscheidung verstanden. Dieser Fehler lässt sich jedoch leicht ausgleichen, da die aktuelle Immobilie, möglicherweise sogar mit Gewinn, verkauft werden kann und der Verkaufserlös als Grundstock für den Erwerb einer neuen Immobilie gewertet wird.

Die Kalkulation des Einkommens und von Einsparpotentialen

Einer der häufigsten Fehler beim Immobilienkauf ist die zu optimistische Schätzung des Einkommens und der Einkommensentwicklung. Die Banken gehen zwar grundsätzlich davon aus, dass für einen Einpersonenhaushalt mindestens 800 Euro monatlich nicht für die Bedienung des Immobilienkredites eingesetzt werden können und erhöhen diesen Betrag auf einen Wert von 1100 bis 1300 Euro für eine vierköpfige Familie; dabei verstehen sie unter Einkommen jedoch häufig alle Einnahmen. Bei der Geburt eines (weiteren) Kindes fällt jedoch ein Einkommen zeitweise weg und wird nur teilweise durch staatliche Leistungen ausgeglichen; ebenso sollten Nebeneinkommen nur dann in die Berechnung einfließen, wenn sie wirklich langfristig gesichert sind. ■

Am besten überlegen Sie, welchen Betrag Sie nach Abzug der Miete bisher monatlich ausgeben. Sie werden dazu neigen, hiervon einen größeren Betrag abzuziehen, da Sie ja während der Finanzierung bereit sind, sparsamer zu leben und vielleicht auch auf Urlaub zu verzichten. Es ist allerdings nicht wirklich realistisch und für Ihre Gesundheit auch nicht sinnvoll, dass Sie für einen Zeitraum von zehn und mehr Jahren keinen Urlaub machen und auf jede unnötige, aber die Lebensqualität durchaus steigende Ausgabe verzichten.

Rechnen Sie zudem Kosten für die Renovierung Ihrer Immobilie ein; empfehlenswert ist ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat.

Eventuelle Arbeitslosigkeit kann heutzutage nicht ausgeschlossen werden; allerdings bieten Versicherungen für den Zeitraum von einem Jahr eine Aufstockung des Arbeitslosengeldes auf Ihr vorheriges Einkommen an. Eine derartige Versicherung ist für einen Immobilienkäufer ebenso sinnvoll wie eine Restschuldversicherung; kalkulieren Sie die entsprechenden Kosten in Ihre Finanzplanung ein.

Vergessen Sie zudem nicht, dass ein Auto oder ein hochwertiges Haushaltsgerät möglicherweise ungeplant ersetzt werden muss und dass möglicherweise Preise schneller steigen werden als ihr Gehalt.

ventuell plant die Gemeinde Baumaßnahmen in Ihrer Straße. Ein Großteil der Kosten wird auf die Anlieger umgelegt, erkundigen Sie sich vor dem Erwerb einer Immobilie und halten Sie Reserven bereit.

Fehler bei der Berechnung der Kreditkosten

Rechnen Sie mit dem effektiven Jahreszins und nicht mit dem Nominalzinssatz. Die Bank ist verpflichtet, Ihnen den effektiven Jahreszins für den ursprünglich vereinbarten Tilgungsplan zu nennen. Denken Sie aber auch daran, sich das Recht für eine Sondertilgung zusichern zu lassen. Dann können Sie einen ungeplanten Geldzufluss für die Tilgung Ihres Immobiliendarlehens verwenden, ohne dass die Bank Ihnen dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

Zusätzliche mögliche Fehler beim Hausbau

Wenn Sie nicht eine gebrauchte Immobilie erwerben, sondern ein neues Haus erbauen lassen, besteht das Risiko, dass eine Insolvenz des ursprünglich gewählten Bauträgers die Kosten erhöht. Sie können einem möglichen Schaden vorbeugen, indem Sie nur geringe Vorleistungen akzeptieren.

Überschätzen Sie Eigenleistungen nicht; für diese benötigen Sie sowohl ausreichende handwerkliche Fähigkeiten als auch viel Zeit.



Fehler bei finanziellen Engpässen

Viele Kreditnehmer neigen dazu, drohende finanzielle Engpässe nicht wahrzunehmen und nicht rechtzeitig mit der Bank Kontakt aufzunehmen. Wenn Sie bemerken, dass Sie eine Rate nicht pünktlich bedienen können, wenden Sie sich vor der Fälligkeit an die Bank. Sie findet fast immer eine Lösung. Diese kann in einem zusätzlichen Kredit für die Begleichung der Rate liegen oder in der Vereinbarung, dass Sie mit einer Rate aussetzen können. Eine Veränderung der Ratenhöhe ist ebenfalls im beiderseitigen Einvernehmen grundsätzlich möglich.

Zinsentwicklung

Bei der Frage, ob eine eher kurze oder eher längere Zinsbindung gewählt wird, ist die erwartete Zinsentwicklung ein wesentliches Entscheidungskriterium. Wer in absehbarer Zeit höhere Zinssätze erwartet, wählt eine möglichst lange Zinsbindung; wer mit gleichbleibenden oder sinkenden Zinsen rechnet, entscheidet sich für eine kurze Zeit der Zinsfestschreibung.

Die Bank wird zwar, sofern sie steigende Zinssätze als wahrscheinlich ansieht, den Zuschlag für die Zinsbindung etwas höher als bei der Erwartung sinkender Zinsen ansetzen; dieser Zuschlag ist für den Kunden aber deutlich weniger kostenintensiv als ein Verzicht auf die langfristige Zinsbindung.

Schwierigkeit der Prognose

Die Schwierigkeit ist jedoch, dass die zukünftige Zinsentwicklung nicht sicher vorausgesehen werden kann. Sie hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, welche teilweise dem Marktgeschehen unterliegen und zu einem anderen Teil politische Entscheidungen sind.

Ein wesentlicher Faktor für die zukünftige Zinsentwicklung besteht in der Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins anzuheben oder zu senken. Infolge der Veränderung des Leitzinses verbilligen oder verteuern sich die Refinanzierungskosten der Banken, die ihrerseits für einen Teil der von ihnen vergebenen Kredite Geld aufnehmen müssen. Zum anderen wirkt sich jede Veränderung des Leitzinses auch auf die Zinssätze aus, welche von Anlegern für ihre Guthaben erwartet werden. Höhere

Guthabenzinsen bedingen steigende Kreditzinsen, da die Bank das Geld ihrer Anleger mit Gewinn an Kreditnehmer verleiht.

Rückwirkend lässt sich sicher feststellen, dass sowohl Guthaben- als auch Kreditzinsen in den letzten zwanzig Jahren spürbar gesunken sind, bei einem kürzeren betrachteten Zeitraum von etwa fünf Jahren zeigt sich ein stetes Auf und Ab. Für die Zukunft lässt sich keine sichere Prognose erstellen, zumal nicht abzusehen ist, ob die Zentralbank auf die gegenwärtige Wirtschaftskrise mit einer spürbaren Zinssenkung reagieren wird, da eine solche die Inflation verstärkt.

Im Zuge der zunehmenden internationalen Verflechtung der Wirtschaft und auch der Kreditinstitute wirken sich zinspolitische Entscheidungen anderer Notenbanken, besonders die der USA, zudem ebenfalls direkt auf das innereuropäische Zinsniveau aus.

Das zweite Kriterium für die künftige Zinsentwicklung ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf den Kapitalmärkten. Für jede Bank gibt es eine Mindestreserve, welche sie in Abhängigkeit von der Anlageform nicht verleihen darf; zugleich möchte sie möglichst viel des bei ihr angelegten Vermögens als Kredit vergeben. Wenn die Nachfrage nach Krediten geringer ist als diejenige nach Anlageprodukten, wird die Bank ihre Anlagekonditionen verschlechtern und zugleich ihre Kredite verbilligen, damit sie einen höheren Anteil der bei ihr getätigten Einlagen gewinnbringend vermarkten kann.

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage kann bei unterschiedlichen Banken ganz verschieden ausfallen, sodass sich diese Komponente der Beeinflussung der Zinsentwicklung bei der einen Bank für den Kreditnehmer günstig und bei einem anderen Geldinstitut nachteilig auswirken kann.

Persönliche Kriterien

Die meisten Banken gewähren Kredite nicht zu einheitlichen Zinssätzen, sondern verfügen über einen Zinskorridor, innerhalb dessen ein von der Bonität des Kunden abhängiger Zinssatz vereinbart wird.

Sofern Änderungen in Ihren finanziellen Verhältnissen zu erwarten sind, wirken sich diese für Sie persönlich ebenfalls auf Ihre Zinsentwicklung aus.

Beratungsqualität

Die Unsicherheit der zukünftigen Zinsentwicklung ermöglicht einen einfachen Test der Beratung des Bankberaters. Wenn dieser auf die Frage nach dieser sehr sicher von steigenden oder fallenden Zinsen spricht und die Unsicherheit seiner Prognose nicht erwähnt, berät er nicht ehrlich, da Prognosen zurzeit noch unsicherer als in ruhigeren wirtschaftlichen Zeiten sind.

Monatliche Belastung

Nachdem Sie über viele grundsätzliche Entscheidungskriterien für die Finanzierung Ihres künftigen Wohneigentums informiert sind, soll nun konkret über die monatliche Belastung gesprochen werden.

Sie können im folgenden tatsächliche Zahlen lesen; diese gelten allerdings am Tag der Anfrage und können, je nach Ihren persönlichen Gegebenheiten und auch Ihrem Verhandlungsgeschick, in Ihrem konkreten Fall abweichen.

Einfaches Einfamilienhaus

Wir fanden bei unserer Recherche ein Angebot mit einer fünfzehnjährigen Zinsbindungsfrist für einen Immobilienkredit in Höhe von 150 000 Euro bei einem Kaufpreis von 180 000 Euro, also einem Eigenkapital in Höhe von 20 %, mit einem effektiven Zinssatz von 4,7 %. Hierbei beträgt die monatliche Rate 560 Euro und die Restschuld, also der Betrag, über den Sie nach Ablauf der Zinsbindungsfrist erneut in Kreditverhandlungen treten werden, 94 145,58 Euro.

Wenn Sie sich mit einer Zinsbindungsfrist von 5 Jahren begnügen, zahlen Sie lediglich 3,82 % als effektiven Jahreszins und eine monatliche Rate in Höhe von 460 Euro. Nach fünf Jahren beträgt Ihre Restschuld in diesem Beispiel 113 410,26 Euro. Diese müssen Sie dann neu finanzieren; wenn das Zinsniveau bis dahin gestiegen sein wird, verlieren Sie mehr als Ihre derzeitige Ersparnis.

Bei den bisherigen Werten haben wir mit einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent gerechnet, wie sie üblich ist. Eine höhere Tilgung erhöht natürlich die monatliche Rate und verringert im Gegenzug die Restschuld.

Mit dem verwendeten Wert können Sie ein einfaches Einfamilienhaus in den meisten ländlichen Gebieten oder am Stadtrand erwerben.

Haus in guter Stadtlage

Für ein Haus in guter Stadtlage mit einem Kaufpreis von 300 000 Euro und einem Eigenkapital in Höhe von 20 % stellt sich bei einem für zehn Jahre fest vereinbarten Zinssatz, eine geringere Zinsbindung ist bei einer derart großen Summe nicht zu empfehlen, die Situation so dar, dass Sie bei einem effektiven Zinssatz in Höhe von 4,52 % monatlich 1 125,72 € zahlen und die Restschuld 236 106,61 Euro (von 270 000 Euro Darlehenssumme) beträgt.

Sie können mit einem im Internet angezeigten Angebot als Verhandlungsgrundlage zu Ihrer Bank gehen und möglicherweise eine etwas günstigere Finanzierung erreichen.

Weitere Kosten

Beachten Sie, dass die monatliche Rate nicht Ihre einzige finanzielle Belastung ist. Es besteht die grundsätzliche Empfehlung, monatlich etwa 1 % des Kaufpreises für Ausbesserungs- und Renovierungsarbeiten zurückzulegen. Außerdem schließen möglicherweise eine Restschuldversicherung ab.

Vergleichen Sie den unter Einschluss dieser Kosten errechneten Betrag mit Ihrer derzeitigen Miete. Wenn Sie die Miete einschließlich der Nebenkosten heranziehen, müssen Sie diese jetzt von Ihnen direkt an die Leistungserbringer zu zahlenden Beträge vorher noch auf ihre monatliche Belastung aufschlagen. Da die Preise für Energie und auch Müllabfuhr regional sehr unterschiedlich ausfallen, lassen sich diese nicht generell angeben.

Wenn Sie zurzeit monatlich mehr als den von Ihnen errechneten Betrag an Ihren Vermieter zahlen, steht die Finanzierung des Eigenheimes auf einer soliden Basis.

In der Regel ist der Betrag Ihrer monatlichen Belastung aber deutlich höher. Wenn der Mehrbetrag dem entspricht, was Sie bislang monatlich als Sparrate zurückgelegt haben, ist die Bedienung Ihres Darlehens ebenfalls gesichert. Andererseits prüfen Sie selbstkritisch, welche Einsparmöglichkeiten Sie in Ihrer Haushaltsführung tatsächlich haben.

Nebenkosten bei einem Immobilienkauf

Bei einem Immobilienkauf fallen neben dem eigentlichen Kaufpreis auch Nebenkosten in einer für die Kalkulation nicht unerheblichen Höhe an. Diese können unterschieden werden nach Kosten für die Suche nach einer Immobilie, in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb stehenden Kosten sowie zwischen Erwerb und Bezug der Immobilie anfallenden Ausgaben.

Zusätzlich sollten Sie die Umzugskosten nicht außer Acht lassen, auch wenn diese üblicherweise nicht zu den Nebenkosten beim Immobilienerwerb gerechnet werden.

Kosten für die Suche nach einer Immobilie

Während der Suche nach einer Immobilie fallen Kosten an. Sofern Sie selber eine Anzeige aufgeben, bezahlen Sie diese. Für Besichtigungen entstehen Fahrkosten. Wenn Sie einen Fachmann zur Besichtigung mitnehmen, zahlen Sie diesem ein Honorar. Wie hoch diese Kosten tatsächlich ausfallen, lässt sich nicht vorhersagen und hängt nicht zuletzt davon ab, wie viele Objekte Sie ansehen, ehe Sie eine Entscheidung treffen. Sie können zu einer Verringerung beitragen, indem Sie sich ein Objekt zunächst alleine oder mit Ihrer Familie anschauen und, sofern es Ihnen zunächst zusagt, erst zu einem zweiten Besichtigungstermin einen Fachmann mitnehmen. Der Verzicht auf professionelle Hilfe bei der Besichtigung ist nicht zu empfehlen, da die wenigsten Laien Baumängel erkennen können.

Zugleich wenden Sie Kosten für mehrere Beratungsgespräche bei Banken auf. Diese sind gut angelegt, da Sie bei einem Verzicht auf den Vergleich mehrerer Angebote fast immer mehr als nötig an Finanzierungskosten bezahlen.

Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen

Sie zahlen zunächst die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % des Bemessungswertes. Theoretisch überlässt der Gesetzgeber es der Entscheidung der Beteiligten, ob diese Steuer vom Verkäufer oder Käufer gezahlt wird, in der Praxis erfolgt die Zahlung zumeist durch den Erwerber. Der genannte Satz gilt für die meisten Bundesländer; Abweichungen sind möglich. Maßgeblich für den Bemessungswert ist der Wert des Grundstückes einschließlich des darauf errichteten Gebäudes. Wenn Sie eine Einbauküche oder ähnliche nicht fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände übernehmen, erhöht

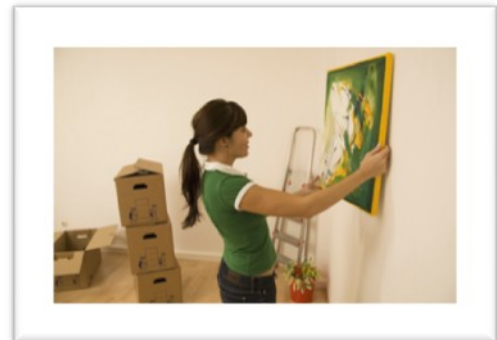
dieser zusätzliche Kauf Ihre steuerliche Belastung nicht. Der Bemessungswert wird nach besonderen Kriterien errechnet und unterschreitet üblicherweise den Kaufpreis.

Im Falle des Kaufes eines neu errichteten Hauses vom Bauträger besteht eine Rechtsunsicherheit, da gegen die gleichzeitige Erhebung von Grunderwerbs- und Mehrwertsteuer mehrere Klagen vor dem Europäischen Gerichtshof anhängig sind.

Als Maklerkosten zahlen üblicherweise Käufer und Verkäufer jeweils 3,42 % des vereinbarten Preises. Abweichungen nach unten sind ebenso möglich wie die komplette Übernahme dieses Entgeltes durch den Verkäufer.

Maklerkosten lassen sich natürlich vermeiden, indem Sie ausschließlich Objekte in Betracht ziehen, die direkt vom Vorbesitzer angeboten werden. Damit verringern Sie allerdings die Auswahl an möglichen Kaufimmobilien.

Wenn Sie die Immobilie gekauft haben, zahlen Sie noch Kosten für den Notar, da eine notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages gesetzlich vorgeschrieben ist sowie die Gebühr für die Eintragung in das Grundbuch. Diese Gebühren sind nicht bundeseinheitlich geregelt und erfahren Veränderungen in den letzten Jahren.



Kosten zwischen Erwerb und Bezug der Immobilie

In den meisten Fällen möchten Sie einige Umbaumaßnahmen durchführen, häufig sind auch Renovierungsarbeiten erforderlich. Diese können Sie natürlich auch jederzeit nach Ihrem Einzug durchführen; allerdings sind Handwerkerleistungen vor Ihrem Einzug für Sie wesentlich angenehmer als zu einer Zeit, in welcher Sie die Immobilie bewohnen.

Gibt es Kennziffern für die Gesamthöhe der Nebenkosten?

Ja, für die Finanzierung von Immobilienkrediten ohne Eigenkapital haben sich die Begriffe 105 % Finanzierung und 120 % Finanzierung eingebürgert. Die 105 Prozent gehen davon aus, dass Sie die Immobilie ohne Einschaltung eines Maklers erwerben können und dass Renovierungskosten anderweitig abgedeckt sind oder nicht anfallen. Der Wert von 120

Prozent errechnet sich unter dem Einschluss von Maklergebühren und einem durchschnittlichem Renovierungsaufwand.

Aus diesen Begriffen lässt sich schließen, dass die zu erwartenden Nebenkosten bei einem Immobilienkauf zwischen 5 und 20 % betragen.

Dieser Wert gilt natürlich nicht, wenn Sie ein ausdrücklich als renovierungsbedürftig angebotenes Haus erwerben, da dann die vor dem Bezug erforderlichen Aufwendungen wesentlich höher sind.

Checkliste für Baufinanzierung

Wir haben uns bislang immer um eine Finanzierung für den Kauf einer gebrauchten Immobilie und den Bau eines neuen Hauses unterhalten. In diesem Kapitel werden wir uns zur Abwechslung überwiegend um die Baufinanzierung kümmern und dazu eine Checkliste erstellen.

Der wichtigste Unterschied bei der Finanzierung eines Neubaus gegenüber dem Kauf einer Immobilie besteht in einer gewissen Unwägbarkeit des tatsächlichen Preises. Ihr Bauträger hat Ihnen ein Angebot gemacht, dieses darf er aber in einem gewissen Rahmen überziehen. Gehen Sie auch nicht allzu sicher davon aus, dass der Termin der Fertigstellung eingehalten wird, kalkulieren Sie lieber einige wenige Monate zusätzlich ein, damit Sie Ihre bisherige Wohnung nicht zu früh kündigen und dann in einem Hotel leben oder sich mit Vermieter und einem möglichen Nachmieter auseinandersetzen müssen.

Achten Sie darauf, dass Sie Zahlungen entsprechend den erzielten Baufortschritten leisten. Informieren Sie sich vor dem Abschluss des Kreditvertrages über Fördermöglichkeiten. Eigentlich sollte Ihre Bank die für Sie in Frage kommenden Programme kennen, informieren Sie sich trotzdem ebenfalls aus weiteren Quellen. Über einige Förderprogramme werden Sie später auch in diesem Ratgeber lesen.

Fragen Sie selber bei mehreren Banken nach. Die zusätzliche Einschaltung eines Kreditvermittlers kann zu weiteren Ersparnissen führen. Stellen Sie Ihren Kreditantrag nicht zu knapp, sondern kalkulieren Sie eine Verteuerung gegenüber dem Kostenvoranschlag ein. Sie können neben einem fest vereinbarten Kredit mit der Bank absprechen, dass Sie diesen bei Bedarf um einen vorab definierten Betrag aufstocken dürfen. Ein späteres Nachverhandeln ist zwar möglich, aber mindestens nervenaufreibend, mitunter auch finanziell für Sie ungünstiger.

Sie können sich die komplette Finanzierungssumme sofort auszahlen lassen oder immer dann den erforderlichen Teilbetrag abrufen, abrufen, wenn Sie Zahlungen zu leisten haben. Für die Ihnen zugesagte, aber noch nicht abgerufene Summe fallen Bereitstellungsinsen an, die günstiger als Kreditinsen sind. Sollten Sie die gesamte Kreditsumme in einer Zahlung erhalten, legen Sie den erst später erforderlichen Betrag auf einem Tagesgeldkonto an. Zahlen Sie nicht vorab den Gesamtpreis an den Bauträger, da dann das Geld im Falle einer Insolvenz des Unternehmens für Sie verloren ist.

Kalkulieren Sie die Ihnen möglichen Raten sorgfältig und beachten Sie dabei mögliche ungeplante Ausgaben. Lassen Sie sich von der finanzierenden Bank das Recht zu Sondertilgungen eintragen.



Prüfen Sie, welche Entwicklung beim zukünftigen Zinssatz Sie erwarten und legen Sie entsprechend die Dauer der Zinsbindungsfrist fest.

Wir fassen im folgenden noch einmal die wichtigsten Punkte der Baufinanzierung zusammen:

- Ist der beantragte Kredit ausreichend hoch und sind mögliche Kostensteigerungen einkalkuliert?
- Haben Sie mehrere Angebote verglichen und dabei neben dem effektiven Jahreszins auch die sonstigen Bedingungen beachtet?
- Entspricht der Auszahlungsplan den erwarteten Baufortschritten?
- Sind die vereinbarten Raten passend zum Einkommen, wobei ausreichend Luft für unplanbare Ausgaben gelassen wurde?
- Haben Sie eine ausreichend lange Zinsbindungsfrist vereinbart, um Ihre Kosten für einen angemessenen Zeitraum sicher planen zu können?
- Wurden alle möglichen Fördermittel beachtet?
- Ist die Möglichkeit zu Sondertilgungen in den Vertrag aufgenommen worden?

Wenn Sie diese Fragen bejahen können, steht Ihre Baufinanzierung auf einer soliden Basis.

Weitere Checklisten finden Sie auf unserer Webseite unter:

[Checkliste für Immobilienkauf - Mögliche monatliche finanzielle Belastbarkeit](#)

[Checkliste für Immobilienkauf - Kosten für einen Wohnungskauf oder Hauskauf](#)

[Checkliste notwendige Unterlagen für die Bank beim Kauf einer bestehenden Immobilie](#)

Zinsbindung

Nachdem Sie Ihre Wunschimmobilie gefunden haben, stellt sich die Aufgabe der Finanzierung. Im Idealfall haben Sie 20 bis 30 % der erforderlichen Summe als Eigenkapital zur Verfügung und einen Bausparvertrag. Für den Rest nehmen Sie ein Darlehen bei einer Bank auf, wobei unter dem Rest nach Möglichkeit nur der Kaufpreis und die direkt mit dem Erwerb der Immobilie zusammenhängenden Kosten zu verstehen sind. Für die erforderlichen Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten nehmen Sie besser einen eigenständigen Ratenkredit auf. Diesen erhalten Sie bei einigen Banken besonders günstig, wenn sie ortsansässige Handwerker mit den Arbeiten beauftragen, was ohnehin sinnvoll ist.

Wenn Sie besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung planen, erkundigen Sie sich nach Förderprogrammen, welche sehr günstige Kredite aufweisen.

Bei der Kreditaufnahme begegnet Ihnen der Begriff der Zinsbindung. Dieser meint nicht den während der gesamten Laufzeit unveränderlichen Zinssatz des Ratenkredites oder den ebenso festgelegten Zinssatz beim Bausparlehen, sondern gilt als Fachbegriff für den Immobilienkredit.

Dabei bedeutet Zinsbindung, dass der Zinssatz für den vereinbarten Zeitraum unveränderbar bleibt; zugleich kann der Kredit während dieser Zeit nicht gekündigt werden. Eine Ausnahme gilt bei einer vereinbarten Zinsbindung von mehr als zehn Jahren, dann besteht nach Ablauf der ersten zehn Jahre ein Kündigungsrecht.

Gleich bleiben heißt, dass steigende Zinsen Ihren Kredit nicht verteuern, Sie aber zugleich auch nicht von Zinssenkungen profitieren.

Die Zinsbindung, die auch als Zinsfestschreibung bezeichnet wird, kann prinzipiell für jeden beliebigen Zeitraum abgeschlossen werden; üblich sind aber durch 5 teilbare

Zeiträume. Je länger die Zinsbindung andauert, desto höher ist üblicherweise der von der Bank geforderte Zinssatz.

Vorteil der Zinsbindung

Eine Zinsfestschreibung bietet Ihnen zwei wichtige Vorteile: Zum einen haben Sie den Immobilienkredit für diese Zeit sicher. Nach Ablauf der Zinsbindung werden Sie erneut in Verhandlungen mit der Bank eintreten und möglicherweise andere Konditionen als jetzt erhalten. Dann haben Sie Planungssicherheit, denn die Kosten für Ihren Kredit sind für den Zeitraum der Zinsfestschreibung planbar..

Nachteile der Zinsbindung

Wenn das allgemeine Zinsniveau sinkt, zahlen Sie einen überdurchschnittlich hohen Zins, da dieser für einen längeren Zeitraum fest vereinbart wurde. Während der Zinsfestschreibung berechnet die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung bei Sondertilgungen, sofern Sie das Recht zu diesen nicht ausdrücklich haben in den Vertrag aufnehmen lassen.

Auf die Vorfälligkeitsentschädigung wird in einem späteren Kapitel ausführlich eingegangen.

Lange oder kurze Zinsbindungsfrist?

Das hängt von Ihrem Risikoverhalten ab. Wenn Sie bevorzugt Planungssicherheit wünschen, ist eine lange Zinsfestschreibung sinnvoll. Wünschen Sie hingegen Flexibilität und rechnen Sie zudem mit weiteren Zinssenkungen, bietet sich eine eher kurzzeitige Zinsfestschreibung an. Weniger als fünf Jahre sollten Sie aber auf keinen Fall vereinbaren, damit Sie zumindest zu Beginn der Finanzierung über Planungssicherheit verfügen; mehr als zwanzig Jahre wird Ihnen die Bank nur im Ausnahmefall anbieten.

Tilgung

Nachdem Sie Ihre Immobilie gekauft und den Kreditvertrag abgeschlossen haben, beginnt die Rückzahlung der Darlehenssumme. Diese besteht im Allgemeinen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil. Da die Tilgung direkt in die Kreditsumme einfließt, steigt der

Anteil der Tilgung mit fortlaufender Darlehensdauer und einem entsprechend verringerten Schuldbetrag an.

Als Anfangstilgung wird in den meisten Verträgen ein Satz zwischen einem und zwei Prozent der Darlehenssumme vereinbart.

Wen Sie neben Ihrem Immobiliendarlehen noch einen Ratenkredit aufgenommen haben, mit welchem Sie die Renovierungs- und Ausbesserungsarbeiten an Ihrer neuen Immobilie finanzierten, enthält der Rückzahlungsplan ebenfalls eine Tilgungskomponente, wobei die Tilgung des Ratenkredites in einem wesentlich kürzeren Zeitraum als diejenige des Immobiliendarlehens erfolgt.

Sondertilgungen

Neben der regulären Tilgung können Sie jederzeit Sondertilgungen leisten. Bei einem Bausparvertrag und dem daraus resultierenden Darlehen ist dies ohne Berechnung von Sonderkosten möglich; bei einem Ratenkredit kann die Bank einen Ausgleich für den entgangenen Gewinn fordern. Das gleiche gilt auch bei einem Immobiliendarlehen; allerdings lässt sich diese Vorfälligkeitsentschädigung dadurch ausschließen, dass der Kunde das Recht zu Sondertilgungen in den Kreditvertrag aufnehmen lässt. Bis zur vereinbarten Höhe berechnet die Bank dann keine Kosten für die vorzeitige Kreditzurückzahlung.

Tilgungsaussetzung

Es existieren Modelle, bei denen keine direkte Tilgung erfolgt, sondern während der Laufzeit des Kredites lediglich die Zinsen bedient werden. Bei einer derartigen Tilgungsaussetzung erfolgt die Ablösung des Kreditbetrages mit Hilfe einer Kapital Lebensversicherung oder eines Bausparvertrages. Der eigentliche Immobilienkredit war dann eine Zwischenfinanzierung bis zur Fälligkeit dieser Verträge. Sinnvoll ist ein solches Verfahren, wenn das Auflösen einer Lebensversicherung zu einem wirtschaftlich schlechteren Ergebnis führt als die Kreditfinanzierung bis zum Ende der Laufzeit oder der Kauf einer Immobilie deutlich vor der Zuteilungsreife eines Bausparvertrages erfolgt.

Einige Kreditnehmer nutzen für eine Tilgungsaussetzung nicht eine bereits bestehende Lebensversicherung, sondern schließen eine neue ab, die dann zum Datum der abschließenden Fälligkeit des Immobilienkredits ausgezahlt wird. Dieses Verfahren ist sehr gewagt, denn der Immobilienkäufer erzielt hierbei nur dann einen Gewinn, wenn die Rendite der Lebensversicherung einschließlich der Überschussbeteiligung die Zinsen des Immobilienkredites übersteigt.

Eine Anlageform, bei welcher eine gute Chance besteht, dass der Ertrag tatsächlich größer ist als die Zinskosten, stellt der Aktienfonds dar. Hierbei besteht aber zugleich die Möglichkeit, dass der Fonds am Rückkauftag an Wert verloren hatte und der Kreditnehmer einen zusätzlichen Betrag aufbringen muss.

Für einen privaten Immobilienkäufer oder Bauherren ist eine Tilgungsaussetzung nur dann sinnvoll, wenn er über eine Lebensversicherung mit Kapitalbindung verliert und bei einer vorzeitigen Kündigung Geld verlieren würde.

Wenn der Kredit vollständig getilgt ist, gehört die Immobilie tatsächlich Ihnen und es ist auf die Löschung eingetragener Sicherheiten zu Gunsten der Bank zu achten.

Beleihungswert einer Immobilie

Wie hoch ist der Kreditbetrag, den Sie für den Kauf einer Immobilie erhalten können? Er orientiert sich nicht zuletzt am Beleihungswert, da bei den üblichen Immobilienkrediten Banken ohne weitere Sicherheiten nur bis zu dessen Höhe ein Darlehen gewähren werden beziehungsweise für den übersteigenden Betrag beim Zinssatz einen spürbaren Risikozuschlag erheben.

Es gibt Abweichungen von dieser Regel wie die 120 Prozent Finanzierung, auf die später eingegangen wird. Bei dieser werden neben dem Kaufpreis auch alle Nebenkosten des Immobilienerwerbs finanziert; einen Risikozuschlag erhebt die Bank dabei in jedem Fall. Auch wird ein für die Finanzierung einer Immobilie gewährter Kredit nur dann als Realkredit eingestuft, wenn die Kredithöhe den Beleihungswert nicht übersteigt. Für Kredite, welche nicht als Realkredite eingestuft werden, steigen die Refinanzierungskosten der Bank.

Der Beleihungswert ist neben dem Marktwert und dem Kaufpreis die dritte rechnerische Größe beim Wert einer Immobilie. In der Regel gilt, dass der Kaufpreis geringer ist als der Marktwert und der Beleihungswert noch etwas weniger beträgt. Gesetzlich vorgeschrieben ist allerdings nur, dass dieser den Marktwert nicht überschreiten darf. ■

Etwas komplizierter wird die Lage noch dadurch, dass es einen durch einen Gutachter errechneten Beleihungswert und einen angewandten solchen gibt, welchen letztendlich der sachkundige Mitarbeiter der Bank festlegt; dieser ist fast immer etwas geringer als der Wert, den der Gutachter errechnet hatte. Einige Autoren bezeichnen den von der Bank festgelegten Wert als Beleihungsgrenze und lediglich den vom Gutachter ermittelten als Beleihungswert.

Nach den Regeln der Wirtschaftsprüfung handelt eine Bank verantwortungsvoll, wenn sie bei einer erforderlichen Verwertung eines Grundstückes oder einer Immobilie mindestens 60 % des Beleihungswertes erzielt.

Somit stellt der Beleihungswert nicht zwingend die Untergrenze des erzielbaren Erlöses dar.

Auffällig ist, dass der Beleihungswert als selbstständige Kennzahl nur in Deutschland bekannt ist; in anderen Ländern wird der Marktwert berücksichtigt, von welchem dann ein bestimmter Zinssatz als beleihbar betrachtet wird. Auch dort wird die Bonität des Kreditnehmers in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Kriterien für die Berechnung des Beleihungswertes

Der Beleihungswert einer Immobilie darf den Verkehrswert (Marktwert) nicht übersteigen. Er muss für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre realisierbar sein, wobei lediglich gesicherte Faktoren für eine zukünftige positive Wertentwicklung berücksichtigt werden können. Die Verwertbarkeit der Immobilie muss ebenso hinreichend berücksichtigt werden wie regionale Besonderheiten. Letztendlich muss von einer zaghaften wirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen werden.

Ist der Beleihungswert die Höchstgrenze für den möglichen Kredit?

Nicht unbedingt. Wenn die persönliche Bonität sehr gut ist oder weitere Sicherheiten vorliegen, kann die Bank auch einen den Beleihungswert der Immobilie übersteigenden Kredit gewähren, wobei sie für den Mehrbetrag einen höheren Zinssatz verlangt. Oft ist dies aber auch nicht nötig, da der Beleihungswert den Verkehrswert um durchschnittlich 20 % unterschreitet. Wenn der Kunde ohnehin die wünschenswerte Eigenkapitalquote von 20 bis 30 % des Kaufpreises mitbringt und er die Immobilie zu einem günstigeren Preis als dem Verkehrswert erwerben kann, kommt er mit einem Kredit in Höhe des Beleihungswertes aus.

Dass der Kunde den Beleihungswert einer Immobilie meistens höher einstuft als die Bank, überrascht Sie sicher nicht.

Grundschuld

Die Bank möchte sich den Ihnen gewährten Kredit natürlich absichern lassen und zu diesem Zweck bis zur Rückzahlung Zugriff auf Ihre Immobilie erhalten können, wenn Sie mit den Raten in Rückstand geraten.

Zu diesem Zweck bestehen vor allem die Instrumente einer Grundschuld sowie einer Hypothek. Dabei stellt die Hypothek ein tatsächlich exakt definiertes Recht des Gläubigers auf den Zugriff auf ein Grundstück bzw. Wohn- oder Gebäudeeigentum dar, welches in Höhe der Verschuldung ausgeübt werden kann.

Eine Grundschuld hingegen ist prinzipiell abstrakt und kann zunächst in der eingetragenen Höhe und ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Schuldbetrages ausgeübt werden. Grundschulden lassen sich auch für andere Forderungen als diejenigen aus dem Immobilienkreditvertrag verwenden.

In der Praxis bevorzugen Banken die Eintragung einer Grundschuld gegenüber einer Hypothek.

Vor der Einleitung einer Zwangsvollstreckung, der sich der Schuldner mit der Eintragung einer Grundschuld grundsätzlich unterwirft, muss diese mit einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt werden. Verkürzte Kündigungsfristen dürfen nicht mehr vertraglich vereinbart werden.

Vermeidung von Benachteiligungen des Kreditnehmers

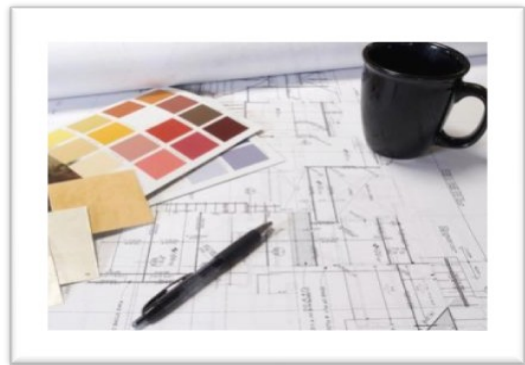
Die Tatsache, dass der tatsächliche Schuldgrund nicht (weiter) vorliegen muss, hat in der Vergangenheit zu missbräuchlicher Verwendung von Grundschulden geführt. Aufkäufer von Krediten forderten sofort die vollständige Höhe der Grundschuld ein, auch wenn ein Teil des Kreditbetrages bereits getilgt war.

Dem ursprünglichen Inhaber der Grundschuld, also der finanzierenden Bank, war ein derartiges Verhalten nicht möglich, da bei der Eintragung einer Grundschuld ein Sicherungsvertrag abgeschlossen wird. Dieser besagt, dass sich die Bank der Grundschuld nur bei erheblichen Unregelmäßigkeiten in der Rückzahlung und dann auch nur in der Höhe der tatsächlichen Forderung bedienen wird. Auf diese Weise wird die willkürliche Verwendung einer eingetragenen Grundschuld vertraglich ausgeschlossen. Der Kreditkäufer argumentierte seinerseits, dass ihm der Inhalt des Sicherungsvertrages nicht zur Kenntnis gelangt wäre. Der Gesetzgeber hat diesem Geschäftsgebaren inzwischen einen juristischen Riegel vorgeschoben, da ein gutgläubiger Erwerb einer Grundschuld als nicht plausibel erscheint. Schließlich erfolgt grundsätzlich keine Eintragung einer Grundschuld ohne den Abschluss eines Sicherungsvertrages, der üblicherweise dem Erwerber vorgelegt wird.

Die Sicherungsabrede enthält immer auch einen Rückgewährungsanspruch, in welchem sich die Bank der Löschung der Grundschuld nach der vollständigen Rückzahlung des Darlehens unterwirft.

Formen der Grundschuld

Unterschieden wird zwischen der Buchgrundschuld und der Briefgrundschuld. Während erstere ausschließlich in das Grundbuch eingetragen wird, stellt für die zweite das Grundbuchamt einen Brief aus. Dadurch lässt sich diese Grundschuld leichter von einem Gläubiger auf einen anderen übertragen. Da eine Grundschuld abstrakt ist, können auf das gleiche Grundstück oder die gleiche Immobilie mehrere Grundschulden eingetragen sein, wobei die früher eingetragene hochrangiger ist, sofern die Reihenfolge nicht notariell beglaubigt verändert wird. Da nur eine Grundschuld ersten Ranges einen ausreichenden Zugriff auf den bei einer eventuellen Zwangsversteigerung erzielten Betrag sichert, bestehen Banken in der Regel auf eine solche.



Die Sonderformen einer Gesamtgrundschuld und einer Eigentümergrundschuld spielen für den privaten Immobilienbesitzer keine wesentliche Rolle.

Das Einräumen einer Grundschuld ist für den Erhalt eines Immobilienkredites unabdingbar. Die damit angedrohte Zwangsversteigerung tritt faktisch nur dann in Kraft, wenn es zu Zahlungsauffälligkeiten in nicht unwesentlicher Höhe kommt. Wenn einmal eine Rate nicht pünktlich gezahlt werden kann, sollte sich der Kreditnehmer rechtzeitig vor der Fälligkeit an die Bank wenden; dann ist eine einvernehmliche Lösung fast immer möglich.

Vorfälligkeitsentschädigung

Der Begriff der Vorfälligkeitsentschädigung bezieht sich in erster Linie auf Immobilienkredite, da Konsumentenkredite jederzeit mit einer Frist von drei Monaten durch den Kreditnehmer gekündigt werden können.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt an, wenn Sie den Immobilienkredit vorzeitig kündigen oder, was in der Praxis der wesentlich häufigere Fall ist, außerplanmäßige Tilgungen leisten.

Als außerplanmäßig gilt zunächst jede Zahlung, die über den mit der Bank vereinbarten Rückzahlungsplan hinausgeht. Eine Ausnahme besteht allerdings bei einem Bauspardarlehen, dieses darf zu jeder Zeit ohne Anrechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden.

Bei einem Baudarlehen fällt die Vorfälligkeitsentschädigung zudem nur während der Zinsbindungsfrist an; sollten variable Zinsen vereinbart worden sein, wird sie nicht berechnet.

Allerdings sind variable Zinsen auf Grund der Unwägbarkeiten der Zinsentwicklung nicht zu empfehlen.

Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung?

Die Bank darf lediglich ihren entgangenen Gewinn berechnen. Dieser errechnet sich aus den Kosten für die auf Grund der vorzeitigen Rückzahlung von Ihnen nicht mehr zu erbringenden Zinsen. Davon sind allerdings Verwaltungskosten abzuziehen, die sich bei einer durch die vorzeitige Teilrückzahlung ergebenden Verringerung der Laufzeit reduzieren. Außerdem muss die Bank in angemessener Weise berücksichtigen, dass eine vorzeitige Rückzahlung das Risiko, welches jedem Kredit grundsätzlich innewohnt, reduziert.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Bank in vielen Fällen kein Schaden entsteht, da sie das von Ihnen zurückgezahlte Geld bald neu ausleihen kann. Die Nichtberechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung bei Bauspardarlehen beruht letztendlich auf diesem Prinzip, da jede vorzeitige Rückzahlung bewirkt, dass weitere Darlehen in der Bauspargemeinschaft früher zuteilungsfähig werden.

Grundsätzlich lohnt sich ein Widerspruch, wenn die Bank mehr als 0,5 % der vorzeitig zurückgezahlten Summe als Vorfälligkeitsentschädigung verlangt.

Die Bank ist im Übrigen, sofern der Kreditvertrag keine anderslautende Klausel enthält, nicht zur Entgegennahme vorzeitiger Rückzahlungen verpflichtet. Eine Ausnahme liegt vor, wenn Sie einen sehr wichtigen Grund geltend machen können, wozu besonders der Verkauf der Immobilie gerechnet wird. Dies ist zugleich der häufigste Grund für die vollständige vorzeitige Darlehensrückzahlung.

In der Praxis stimmen Geldinstitute nicht vorab vereinbarten Sondertilgungen meistens zu, sofern eine Einigung über die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung erzielt werden kann.

Kann die Vorfälligkeitsentschädigung vermieden werden?

Jeder Bauherr und Immobilienkäufer kann durch geschicktes Verhandeln beim Abschluss des Vertrages erreichen, dass ihm das Zahlen einer Vorfälligkeitsentschädigung bei der vorzeitigen Rückzahlung von Teilen des Darlehens erspart bleibt. Er muss lediglich darauf pochen, dass ihm das Recht zu einer teilweisen vorzeitigen Rückzahlung vertraglich zugesichert wird. Dabei wird die Bank der Klausel, dass eine vorzeitige Ablösung des

Darlehens in unbegrenzter Höhe ohne Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist, entweder gar nicht oder nur gegen eine spürbare Erhöhung des Zinssatzes zustimmen. Die Erhöhung des Zinssatzes bewirkt, dass sie den ihr möglicherweise entgehenden Gewinn vom Kreditnehmer einfordert. Besser ist das Festschreiben einer begrenzten Höhe für Sondertilgungen ohne Anrechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Kreditvertrag. Eine maximale Höhe, die sich zwischen 10 000 und 20 000 Euro bewegt, findet in den meisten Fällen die Zustimmung der Bank und ist auch realistisch.

Die Bank bietet Ihnen das Recht zu Sondertilgungen oft nicht von sich aus an, fragen Sie unbedingt nach.

Pro und Contra der Baufinanzierung über das Internet

Über Pro und Contra einer Baufinanzierung zu sprechen erscheint möglicherweise als ein etwas kurioses Unterfangen. Schließlich gibt es keine andere Möglichkeit, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu erwerben, als sie zu finanzieren.

Dass Sie im Falle einer Finanzierung insgesamt wesentlich mehr als den reinen Kaufpreis für Ihre Immobilie zahlen, versteht sich von selber. Somit lässt sich durchaus formulieren, dass ein Verzicht auf die Finanzierung dazu führt, lediglich den reinen Immobilienwert bezahlen zu müssen; nur hat kaum jemand das Geld, eine Wohnung oder ein Haus ohne Aufnahme eines Kredites zu bezahlen.

Diese Aussage gilt für die meisten Menschen und den größten Teil der Immobilien. Aber es gibt auch Ausnahmen und die sollen im Rahmen dieses Ratgebers ebenfalls betrachtet werden. Einige wenige Menschen haben das Glück, einen Lottogewinn in einer Höhe zu erzielen, der ihnen die Bezahlung einer Immobilie aus diesem ermöglicht. Natürlich wünschen wir Ihnen dieses Glück, aber es ist nicht die Regel.

Eine deutlich höhere Anzahl an Personen erbt eine Immobilie. In diesem Fall ist eine Finanzierung für die Auszahlung von Geschwistern oft unumgänglich. Wenn einer der Erben den Wunsch verspürt, im geerbten Haus zu wohnen, ist sie die bessere Lösung als der Verkauf des Hauses, um alle Ansprüche befriedigen zu können. Sofern keiner der Erben in der geerbten Immobilie wohnen möchte, ist der Verkauf natürlich die einzig sinnvolle Lösung, sodass in diesem speziellen Fall tatsächlich ein Kontra gegen die Finanzierung gefunden ist.

Nur sehr wenige Menschen haben ein Einkommen, welches ihnen die Finanzierung einer Immobilie aus den laufenden Einnahmen ermöglicht. Hinzu kommt, dass mit

steigendem Wohlstand die Ansprüche steigen und auch Personen, die ein schlichtes Haus tatsächlich komplett ohne Finanzierung bezahlen können, sich in den meisten Fällen für eine kostspielige und nur über einen Immobilienkredit finanzierbare Wohnimmobilie entscheiden.

Einen Sonderfall müssen wir allerdings noch betrachten. Eine schlichte Einraum Eigentumswohnung ist in den meisten Städten recht günstig zu erwerben und wird von manchen Eltern für ihr studierendes Kind gekauft. Dieser relativ geringe Betrag kann zwar nicht immer, aber durchaus in einigen Fällen, aus vorhandenem Vermögen gezahlt werden. Allerdings ist eine Rücksprache mit dem Steuerberater sinnvoll, denn die Kreditkosten sind Werbungskosten, sofern das Kind mindestens 75% der ortsüblichen Miete zahlt. Dabei ist es unerheblich, dass die Mietzahlungen aus Einkommen geleistet werden, das möglicherweise in Form Ihrer Unterhaltszahlung dem Kind zugeflossen ist; wichtig ist alleine, dass es einen schriftlichen Mietvertrag gibt und die Zahlungen wirklich erfolgen. Je nachdem, wie viel finanzieller Aufwand für die Renovierung der Eigentumswohnung erforderlich ist, kann es günstiger sein, die Eigentumswohnung zu finanzieren und nicht aus dem Ersparten zu bezahlen.

Vorübergehend besteht das Phänomen, dass Kreditzinsen in Einzelfällen geringer ausfallen als die Zinssätze, welche Ihre Bank für Spareinlagen zahlt. Dieses ist allerdings sicherlich nicht von Dauer, da sich immer mehr Banken darauf besinnen, dass ihr eigentliches Geschäftsfeld darin besteht, eingesammelte Kundengelder mit einem Zinsaufschlag neu zu verleihen und nicht darin, Gewinne durch Spekulationen zu erzielen. Wenn Sie aber langfristig einen niedrigen Zins für ein Immobiliendarlehen erhalten können und gleichzeitig über einen Ihnen für ebenso lange Zeit garantierten höheren Zins für Ihre Einlagen verfügen, ist die Finanzierung einer Immobilie sinnvoller als der Einsatz Ihres Vermögens.

Zuletzt wollen wir darüber sprechen, ob ein Sparen auf eine Immobilie sinnvoll ist. Zu einem Teil ist es das, denn Sie erhalten eine günstigere Baufinanzierung, wenn Sie Eigenkapital vorweisen können. Ein Bausparvertrag sichert Ihnen bei seiner Zuteilungsreife ein nahezu unschlagbar günstiges Darlehen. Das Ansparen des gesamten Kaufpreises für ein Haus oder auch eine familientaugliche Eigentumswohnung ist hingegen nicht zu empfehlen. Der Grund dafür ist ganz einfach: Sie zahlen in der Sparphase nicht nur die Sparraten, sondern auch weiterhin Miete, während Sie bei der Rückzahlung eines Immobiliendarlehens in Ihren eigenen vier Wänden wohnen.

Annuitätendarlehen

Wir werden jetzt einige Formen des Darlehens vorstellen. Dabei beginnen wir mit dem Annuitätendarlehen, welches die in Deutschland übliche Form des Kredites für die Immobilienfinanzierung ist. Wenn wir auf vorhergehenden Seiten von einem Immobiliendarlehen gesprochen haben, wurde in der Regel die Form des Annuitätendarlehens stillschweigend vorausgesetzt.

Definition und Name

Kennzeichnend für ein Annuitätendarlehen ist, dass die Rückzahlungsrate über die gesamte Laufzeit unverändert bleibt. Der Zinssatz wird bei einem Annuitätendarlehen üblicherweise für eine bestimmte Zeit festgeschrieben; diese ist grundsätzlich frei vereinbar, wobei durch 5 teilbare Zeiträume bevorzugt werden. Eine längere Zinsfestschreibung führt in der Regel zu einem höheren Zinssatz.

Annuität ist der Begriff für die jährliche Rate. Der Begriff ist lateinischen Ursprungs, das Wort "annus" bedeutet einfach "Jahr".

Da der Kreditnehmer während der gesamten Laufzeit den gleichen Betrag zurückzahlt und die Höhe des noch zu tilgenden Kredits auf diese Weise beständig sinkt, steigt der zur Tilgung dienende Anteil der Raten kontinuierlich. Anfangs beträgt die Tilgung in den meisten Fällen ein Prozent; im letzten Jahr kann sie auf 100% steigen.

Theoretisch kann die Rückzahlung bei einem Annuitätendarlehen in jährlichen, halb- oder vierteljährlichen Raten erfolgen, in der Praxis wird jedoch fast immer monatliche Ratenzahlung vereinbart.█

Nicht nur Immobilienkredite, sondern auch die meisten Konsumenten- und Ratenkredite werden in Deutschland als Annuitätendarlehen vergeben.

Nach der Laufzeit des Annuitätendarlehens ist dieses vollständig getilgt. Allerdings darf der Betrag des Darlehens nicht mit der Kaufsumme der Immobilie und dem erhaltenen Auszahlungsbetrag verwechselt werden. Tatsächlich besteht am Ende der Laufzeit noch eine Restschuld, deren Höhe bereits bei Abschluss des Darlehens berechnet wird. Die Höhe des getilgten Darlehens errechnet sich somit aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich der Restschuld.

Für diese ist am Ende der Laufzeit ein erneutes Darlehen zu vereinbaren, dieses ist üblicherweise wiederum ein Annuitätendarlehen.

Sondertilgungen und Ratenaussetzung

Die Berechnung eines Annuitätendarlehens beruht auf der Annahme, dass der Kreditnehmer alle Raten zum vereinbarten Zeitpunkt zahlt und keine weiteren Zahlungen leistet. Wir haben schon mehrfach darauf hingewiesen, dass es sehr wichtig ist, das Recht auf Sondertilgungen in den Vertrag aufnehmen zu lassen. Diese führen dazu, dass weniger Restschuld besteht oder, sofern ein Anschlussdarlehen die abschließende Finanzierung darstellt, das Gesamtdarlehen vorzeitig getilgt wird.

Das Aussetzen einer Rate ist grundsätzlich möglich, bedarf aber immer der Zustimmung der Bank. Als Ausgleich wird entweder die Laufzeit verlängert oder der Kunde vereinbart mit seiner Bank, dass spätere Raten erhöht werden.

Vergleich von Angeboten

Damit Sie die Angebote verschiedener Banken vergleichen können, sind diese zur Angabe des effektiven Jahreszinses verpflichtet. Ziehen Sie aber auch weitere Vertragsbestandteile wie die Dauer der Zinsbindungsfrist sowie die Möglichkeit zu Sondertilgungen in Ihre Entscheidung ein.

KfW Darlehen

Die KfW ist die Kreditanstalt für den Wiederaufbau. Sie wurde ursprünglich gegründet, um die Städte nach dem Ende des 2. Weltkrieges neu aufzubauen und fördert heute neben neuen Wohnungseigentümern auch Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Studierende.

Ebenfalls unterstützt sie die Existenzgründung.

Für den Erwerb oder Neubau von Immobilien kommen zwei Programme in Frage, zum einen das Förderprogramm für Wohneigentum und zum anderen Förderprogramme für energiesparende Bauweise.

Das KfW Wohnungseigentumsprogramm

Im Rahmen dieses Programmes kann bis zu 30% der erforderlichen Bau- oder Kaufsumme einschließlich der Nebenkosten zu einem vergünstigten Zinssatz gefördert werden, wobei der Höchstbetrag 100 000 Euro beträgt. Der Antrag für das Darlehen ist über die Hausbank einzureichen.

Die Laufzeit des Darlehens kann bis zu 35 Jahren betragen, wobei der Zinssatz wahlweise für fünf, zehn oder fünfzehn Jahre festgelegt wird. In den ersten ein bis fünf Jahren ist das Darlehen tilgungsfrei, wobei der Kreditnehmer den Zeitraum bestimmt.

Der Kredit des KfW Wohneigentumsprogramms zeichnet sich durch einen besonders günstigen Zinssatz aus, allerdings sind während der Zinsbindung keine Sondertilgungen möglich.

Bei einem Immobilienkauf sind auch möglicherweise anfallende Modernisierungskosten kreditfähig. Die Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau sollen möglichst in einer Summe angefordert werden; maximal sind zwei Abruftermine zulässig.

Der Antrag soll vor dem Kauf der Immobilie gestellt werden, eine unmittelbar auf die noterielle Beglaubigung des Kaufvertrages folgende Antragstellung wird aber auch anerkannt.

Bei einem Neubau werden die Kosten für das Grundstück mit in die Finanzierung eingerechnet, wenn der Kauf nicht früher als sechs Monate vor der Antragstellung erfolgt ist. Ebenso werden alle Baukosten und Baunebenkosten finanziert.

Als Randnotiz soll noch erwähnt werden, dass die KfW auch den Erwerb von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften finanziert. Dieses Angebot spielt für Sie aber kaum eine Rolle, da Sie nicht weiterhin zur Miete wohnen, sondern eine eigene Immobilie besitzen wollen.

Programme für energiesparendes Bauen

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau vergibt vergünstigte Kredite für eine ökologische Bauweise. Auf diese Weise lassen sich die Mehrkosten, die durch eine ökologische Bauweise entstehen, günstig finanzieren. Auf lange Sicht führt diese Form des Bauens zu

Ersparnissen, da Sie sich sofort nach Ihrem Einzug über geringe Energiekosten freuen können.

Der höchste Standard neben dem Passivhaus ist das KfW 40 Haus, das bedeutet, dass maximal 40 KW Energiebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche zulässig sind. Etwas geringer sind die Ansprüche an ein KfW 60 Haus.

Auch Käufer von Immobilien können in den Genuss der günstigen KfW Förderung kommen, sofern sie das Haus durch moderne Heiztechnik modernisieren.

Bei der Förderung von Verbesserungen der Heizungsanlagen sind maximal 50 000 Euro zu 100% förderfähig. Die baulichen Maßnahmen, die gefördert werden können, sind vielfältig und reichen von einer kompletten Modernisierung der Heizanlage bis zum Einbau einer Wärmepumpe. Bei KfW 40 und KfW 60 Häusern beträgt der maximale Förderbetrag ebenfalls 50 000 Euro pro Wohneinheit.



Die Laufzeit der KfW Kredite für Energiesparmaßnahmen beträgt zwischen zehn und dreißig Jahren, wobei der Zinssatz bei einer zehnjährigen Laufzeit für diese fest ist. Bei längerfristigen Krediten beträgt die Zinsbindungsfrist zehn Jahre, die KfW verpflichtet sich mit dem Vertragsabschluss dazu, dem Kreditnehmer ein Angebot für die Verlängerung des Vertrages (Anschlussfinanzierung) zu unterbreiten.

Je nach Form der finanzierten Maßnahme gelten unterschiedlich strenge Regeln für den Zeitraum, in welchem die ausgezahlte Summe für die Energiesparmaßnahmen verwendet werden muss und wie die antragsgemäße Verwendung der Gelder nachzuweisen ist.

KfW Kredite für die Sanierung von Gebäuden oder die Modernisierung von Wohnraum

Auch für die Sanierung von Gebäuden und die Modernisierung von Wohnraum gewährt die KfW vergünstigte Kredite. Diese werden in der Regel nicht beim Erwerb einer Immobilie angefordert, sondern für Maßnahmen bei Bestandsimmobilien genutzt. Da es aber keine Vorschrift gibt, wie lange die Wohnung oder das Haus sich bereits im Besitz des

Antragstellers befinden muss, lassen sich diese Gelder auch unmittelbar nach dem Erwerb einer Immobilie beantragen.

Alle Kredite der KfW werden über Ihre Bank beantragt. Fragen Sie dort unbedingt nach, da viele Banken nicht von sich aus auf diese günstige Form der teilweisen Finanzierung Ihrer Immobilie hinweisen.

Baufinanzierung ohne Eigenkapital

Wir haben häufiger erwähnt, dass in Deutschland zumeist ein gewisses Eigenkapital für den Bau oder Kauf einer Immobilie erforderlich ist. Die Möglichkeit der Finanzierung ohne Eigenkapital besteht aber durchaus, wird allerdings nur von wenigen Banken angeboten.

Dieser Abschnitt beschäftigt sich vorwiegend mit dem Bauen ohne Eigenkapital, der entsprechende Immobilienkauf wird später behandelt.

Die Forderung nach Eigenkapital

Wer zu seiner Bank geht, um einen Immobilienkredit zu beantragen, wird grundsätzlich mit der Frage nach dem vorhandenen Eigenkapital konfrontiert. Wenn dieses weniger als 20 bis 30% der Kreditsumme beträgt, winken die meisten Banken ab. Lediglich einige wenige Institute finanzieren Baumaßnahmen ohne Eigenkapital. Vergleichen Sie aber auch hierbei unbedingt die Angebote verschiedener Banken.

Was wird finanziert?

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, neben der Bausumme auch alle Nebenkosten finanzieren zu lassen. Wer wenigstens für diese eigenes Geld besitzt, findet einige zusätzliche Banken, welche zur Finanzierung bereit sind und zahlt häufig etwas weniger Risikozuschlag.

Welche Voraussetzungen bestehen für eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital?

Die Grundvoraussetzung ist, dass die Bank davon überzeugt sein muss, dass der Kunde die Raten bedienen kann. Zu diesem Zweck verlangt sie üblicherweise eine Haushaltsrechnung, in welcher Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt werden. Als eine gewisse Pauschale lässt sich formulieren, dass maximal 40% des regelmäßigen Einkommens in die Immobilienfinanzierung fließen dürfen.

Fast alle Banken beschränken ihre Baufinanzierung ohne vorhandenes Eigenkapital auf Angestellte, Arbeiter und, mit gewissen Einschränkungen, Freiberufler; für Gewerbetreibende kommt sie in der Regel nicht in Frage.

An die Bonität werden bei dieser Finanzierung überwiegend erhöhte Ansprüche gestellt, sodass auch ein wenig dramatischer Schufa Eintrag ein Hindernis sein kann.

Die bereits vorgestellten Förderkredite der KfW Bank können auch bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital in diese integriert werden.

Gibt es Nachteile und Gefahren bei der Baufinanzierung ohne Eigenkapital?

Der größte Nachteil ist natürlich, dass ohne Eigenkapital die Kreditsumme entsprechend höher ist. Zusätzlich verlangt die Bank auf Grund des in ihren Augen erhöhten Kreditrisikos einen gegenüber einem Kredit mit Eigenkapital erhöhten Zinssatz. Diese beiden Faktoren erhöhen die monatlichen Belastungen.

Wirklich problematisch wird die Finanzierung eines Neubaus ohne Eigenkapital möglicherweise im Falle einer Trennung. Wenn das Paar sich dann genötigt sieht, das Haus zu verkaufen, besteht die Gefahr, weniger als den tatsächlichen Wert der Immobilie zu Erlösen und somit nach dem Verkauf des Hauses weiterhin den Kredit abzahlen zu müssen. Bei einer Finanzierung mit Eigenkapital ist dieses Risiko schon alleine wegen des nicht so hohen Kredites geringer zu bewerten.

Mitunter wird empfohlen, aus diesem Grund die anfängliche Tilgung von dem üblichen einen auf zwei Prozent zu erhöhen, damit im Falle eines Falles ein größerer Teil der Immobilie abbezahlt sein wird. Dieser Gedanke ist zwar grundsätzlich richtig, allerdings darf nicht übersehen werden, dass bei seiner Befolgung die regelmäßige monatliche Belastung weiter ansteigt.

Kann das fehlende Eigenkapital durch Eigenleistungen ausgeglichen werden?

Teilweise lassen sich Eigenleistungen durchaus auf die Bausumme anrechnen. Allerdings neigen viele Bauherren dazu, ihre Fähigkeiten zu überschätzen. Eine wirklich realistische Einrechnung der eigenen Arbeitsleistung ist aber sinnvoll.

Worauf ist bei einer Baufinanzierung ohne Eigenkapital zu achten?

In erster Linie darauf, dass die monatlichen Raten aus dem laufenden Einkommen geleistet werden können. Dabei ist es wichtig, sich selbstkritisch zu fragen, aus welchen Gründen bislang kein Eigenkapital gebildet werden konnte und ob es möglich ist, in Zukunft sparsamer zu leben.

Sie können bei der Berechnung Ihrer künftigen Ausgaben natürlich die bisherige Miete abziehen, aber rechnen Sie vorsorglich 110% der bisherigen Nebenkosten in ihre Kalkulation ein.

Eine Kreditversicherung ist bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital ratsam.

Ist generell eine Finanzierung ohne Eigenkapital sinnvoll?

Wenn Sie sich sicher sind, die Kreditraten zurückzahlen zu können, spricht nichts dagegen. Neben der Frage, ob eine Baufinanzierung auf diese Weise zu schaffen ist, lautet die eigentliche Fragestellung, welches Haus Sie sich leisten können. Eine Möglichkeit, um am Anfang etwas weniger auszugeben, besteht darin, den Ausbau von Keller- und Dachräumen auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Wohn-Riester-Darlehen

Seit dem Jahr 2008 ist auch das selber genutzte Wohneigentum grundsätzlich im Rahmen der Riesterrente förderungsfähig, bis dahin durfte nur dann ein Teil (maximal 30%) des angesparten Betrages entnommen werden, wenn dieser spätestens zu Rentenbeginn wieder zurückgezahlt war.

Der dem Riester Vertrag entnommene Betrag kann gegenüber der Bank als Eigenkapital geltend gemacht werden.

Welche Wohnung wird gefördert?

Gefördert wird das eigene Haus ebenso wie die Eigentumswohnung und auch eine Genossenschaftswohnung. Voraussetzung ist, dass die geförderte Wohnung selber bewohnt wird und in Deutschland gelegen ist.

Gegen die zuletzt genannte Voraussetzung bestehen Bedenken, da sie möglicherweise gegen das EU Recht auf Freizügigkeit verstößt; es ist somit nicht unwahrscheinlich, dass die Förderung zukünftig auf Wohnungen in anderen Staaten der EU ausgeweitet werden muss. Diese Problematik besteht aber bei allen Formen der Riester-Förderung.

In Ausnahmefällen darf die geförderte Wohnung vorübergehend vermietet werden, sofern ihr Eigentümer sie spätestens zu seinem Rentenbeginn wieder selber bewohnt.

Ein Verkauf ist ohne Beeinträchtigung der Förderung erlaubt, sofern der erzielte Erlös erneut in Riester Produkten angelegt wird.

Wie sieht die Riester Förderung aus?

Eine Möglichkeit besteht darin, das im Rahmen geförderter Riester Sparanlagen angesparte Vermögen vorzeitig zu entnehmen, um es für den Erwerb von Wohneigentum zu verwenden. Damit gewährt sich der Sparer in gewisser Weise selber ein Darlehen, da er ohne den Erwerb der Immobilie erst zu einem späteren Zeitpunkt über das Geld verfügen dürfte.

Für einen Riester Vertrag erhält der Sparer eine Zulage in Höhe von bis zu 154 Euro für Ledige und 308 Euro für Verheiratete sowie, je nach Geburtsjahr, 185 oder 300 für jedes Kind. Im Gegenzug muss er selber mindestens 4% seines Bruttoeinkommens, höchstens jedoch 2100 Euro, auf seinen Vertrag einzahlen. Bei geringerer Eigenleistung wird die staatliche Zulage anteilig gekürzt. ■

Erhalten können die Riester Prämie alle Arbeitnehmer mit einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis sowie bestimmte Freiberufler; vor allem gilt dies bei einer Mitgliedschaft in der Künstlersozialkasse. Des Weiteren sind Empfänger von Arbeitslosengeld ebenso berechtigt wie Empfänger von als Hartz IV bezeichneten Leistungen. Weiter anspruchsberechtigt sind die Ehegatten von Inhabern eines Riester-

Vertrages sowie Personen mit geringer Beschäftigung, wenn sie freiwillig Rentenversicherungsbeiträge leisten.

Beamte und Soldaten sind ebenfalls anspruchsberechtigt, ebenso in der Rentenversicherung pflichtversicherte Handwerker und unentgeltlich tätige Pflegepersonen.

Der Grundgedanke bei der Anerkennung von Wohneigentum im Rahmen der Riester-Verträge ist, dass der Besitz einer eigenen Immobilie im Rentenalter zu deutlichen Einsparungen führt und er somit wünschenswert ist und dazu beiträgt, dass die erhaltene Rente für den Lebensunterhalt ausreicht.

Zu beachten ist, dass während der Rentenlaufzeit eine nachgelagerte Versteuerung zu leisten ist.

Wer die Steuern sofort bei Rentenbeginn bezahlt, erhält einen Nachlass von 30%.

Bausparverträge

Eine weitere Möglichkeit, sich die Zulagen eines Riester Vertrages zu sichern, besteht im Abschluss eines förderfähigen Bausparvertrages. Bislang haben allerdings noch nicht alle Bausparkassen ein Riester Produkt zur Zertifizierung eingereicht.

Fazit

Die Riester Wohnförderung steigert die Attraktivität dieser staatlich geförderten freiwilligen Zusatzabsicherung für das Alter. Wer bei Abschluss seines Riester Vertrages bereits sicher weiß, dass er bauen wird, ist mit dem Abschluss eines riesterfähigen Bausparvertrages gut beraten. In anderen Fällen bietet sich die Wahl eines stärker verzinsten Riester Produktes wie eines Fondssparplanes an, wobei dann der erlaubte Betrag entnommen wird, wenn sich der Sparer später zum Erwerb von Wohneigentum entscheidet.

Volltilgerdarlehen

Eine weitere Darlehensart, eigentlich eine Unterart beim Annuitätendarlehen, ist das Volltilgerdarlehen.

Was ist ein Volltilgerdarlehen?

Bei einem üblichen Immobilienkredit bleibt am Ende der Zinsbindungsfrist eine Restschuld, welche erneut zu finanzieren ist. Bei einem Volltilgerdarlehen wird der gesamte Betrag der Immobilienfinanzierung während der Laufzeit der Zinsbindungsfrist zurückgezahlt.

Damit ist das Haus oder die Wohnung nach Ablauf der Zinsbindung vollständig abgezahlt. Die Zinsbindungsfrist beträgt bei einem Volltilgerdarlehen mindestens 10 und in der Regel 20 Jahre.

Da die Immobilie nach Ablauf dieses Darlehens schuldenfrei ist, sind natürlich entsprechend hohe Tilgungsraten zu leisten. Sondertilgungen werden bei einem Volltilgerdarlehen fast immer ausgeschlossen; ebenso zeigen sich die meisten Banken bei dieser Darlehensform nicht zu Vereinbarungen über eine Ratenaussetzung bereit.

Sie können ein Volltilgerdarlehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach zehn Jahren kündigen.

Welche Vorteile bietet ein Volltilgerdarlehen?

Der größte Vorteil eines Volltilgerdarlehens ist, dass Sie nach dessen Ablauf die gesamte Kreditsumme zurückgezahlt haben und keine Anschlussfinanzierung benötigen. Für die schnelle Tilgung des gesamten Darlehens gewähren Ihnen die Banken üblicherweise einen gegenüber normalen Annuitätendarlehen verbilligten Zinssatz. Diesen Zinssatz sichern Sie sich zudem für die gesamte Finanzierung Ihrer Immobilie.

Gibt es Nachteile?

Neben der hohen monatlichen Belastung ist die fehlende Flexibilität bei dieser Darlehensform zu erwähnen. Sie dürfen in der Regel weder Sondertilgungen leisten noch mit einer Rate aussetzen.

Wann ist ein Volltilgerdarlehen geeignet?

Ideal ist ein Volltilgerdarlehen, wenn nach dem Ende der Zinsbindungsfrist das Rentenalter erreicht wird. In diesem Fall kann mit Beginn des Ruhestandes schuldenfrei in der eigenen Immobilie gewohnt werden.

Unabdingbare Voraussetzung für den Abschluss eines entsprechenden Kreditvertrages ist jedoch, dass Sie die relativ hohen Raten sicher aufbringen können. Dies ist der Fall, wenn Sie über ein überdurchschnittlich hohes Eigenkapital oder auch über ein zusätzliches Bauspardarlehen in nicht unerheblicher Höhe verfügen. Bei preiswerten Immobilien sind die monatlichen Belastungen natürlich ebenfalls niedriger, sodass eine Eigentumswohnung für mehr Menschen in Form eines Volltilgerdarlehens finanzierbar ist als ein Eigenheim.

Im realen Immobilienkreditgeschäft werden Volltilgerdarlehen durchaus nachgefragt, sie sind aber deutlich seltener als normale Annuitätendarlehen, bei welchen eine Restschuld am Ende der Laufzeit bestehen bleibt.

Volltilgerdarlehen nicht mit einem Tilgungsdarlehen verwechseln

Gelegentlich wird das Volltilgerdarlehen mit einem Tilgungsdarlehen verwechselt, bei welchem es sich um eine in Deutschland eher seltene Variante eines Immobilienkredites handelt. Bei einem Tilgungsdarlehen wird vereinbart, welchen Teil des Darlehens Sie monatlich oder jährlich tilgen, die Zinsen werden zusätzlich berechnet. Dabei zahlen Sie in den Anfangsjahren spürbar höhere Beträge, da jeweils der noch offene Teilbetrag des Kredites verzinst wird. Der Zinssatz wird üblicherweise nicht dauerhaft festgelegt, sondern orientiert sich am Marktzins, sodass der Kreditnehmer das Risiko steigender Zinsen trägt.

Fazit:

Wenn Sie über die notwendigen Mittel für die Bedienung der recht hohen Raten eines Volltilgerdarlehens verfügen und absehen können, dass dies während der gesamten Laufzeit der Fall bleibt, ist ein Immobiliendarlehen ohne Restschuld eine sinnvolle Form der Finanzierung.

120% Finanzierung

Wir haben schon davon gesprochen, dass eine vollständige Finanzierung einer Immobilie nicht alleine bei einem Neubau, sondern auch beim Erwerb einer solchen möglich ist.

Der Begriff "120% Finanzierung" bezieht sich darauf, dass neben dem eigentlichen Kaufpreis auch die Nebenkosten finanziert werden, wobei diese mit einem durchschnittlichen Wert von 20% angesetzt werden.



Was wird finanziert?

Beim Kauf einer Immobilie treten neben dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten wie Notarkosten, das Entgelt für den Grundbucheintrag, eventuell eine Zahlung an den Makler und häufig auch Reparaturkosten auf. Bei einer vollständigen Finanzierung in Deutschland wird zwar von einer 120% Finanzierung gesprochen, tatsächlich beschränken die meisten der ohnehin wenigen sie

anbietenden Banken die maximale Höhe auf 117% des Kaufpreises.

Es ist sinnvoll und zu empfehlen, mehrere Angebote einzuholen oder sich eines Dienstleisters für die Kreditvermittlung zu bedienen. Eine 120% Finanzierung lässt sich ohne weiteres mit den von uns vorgestellten Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kombinieren.

Ist eine 120% Finanzierung sinnvoll?

Wer über kein Eigenkapital verfügt, kann dennoch eine Immobilie erwerben, sofern er eine Finanzierung ohne Eigenkapital findet. In vielen anderen Ländern wie den Niederlanden oder Finnland ist eine solche Finanzierung durchaus üblich; allerdings werden dort nur wenige Wohnungen vermietet, sodass der Kauf von Wohneigentum oft unumgänglich ist. Im Gegensatz zu den Gepflogenheiten in Deutschland gilt in diesen Ländern die erste eigene Wohnung nicht als lebenslange Geldanlage, sondern sie wird wieder verkauft, wenn eine größere Immobilie erwünscht oder erforderlich ist. Bei diesem Verkauf wird die vorhandene Wohnung als Eigenkapital angerechnet.

Die wichtigste Überlegung bei einer Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital ist nicht, ob eine solche möglich ist, sondern bis zu welchem Kaufpreis die anfallenden Raten leicht zurückgezahlt werden können.

Aus diesem Grund ist es eine durchaus sinnvolle Variante, zunächst eine kleine und günstige Eigentumswohnung zu kaufen und später ein größeres Eigenheim zu erwerben.

Denken Sie aber auch darüber nach, aus welchem Grund Sie bislang kein Eigenkapital bilden konnten. Ein sparsameres Leben ist grundsätzlich möglich, allerdings macht es keinen

Sinn, sämtliche Freizeitausgaben dauerhaft auf Null zurückzusetzen; das hält letztendlich niemand wirklich durch.

Wenn Sie über ein ausreichendes Einkommen verfügen, können Sie selbstverständlich ohne weiteres auch gleich ein aufwändiges Eigenheim erwerben.

Wer kann eine 120% Finanzierung erhalten?

Die meisten Geldinstitute, welche diese Form der Finanzierung anbieten, gewähren sie Arbeitnehmern sowie Freiberuflern, während Gewerbetreibende zumeist nicht in den Genuss eines entsprechenden Angebotes kommen. Wichtig ist, dass Sie die Raten aus Ihrem laufenden und regelmäßigen Einkommen bezahlen können. Diese Voraussetzung testet die Bank, indem sie einen Haushaltsplan erstellen lässt und diesen prüft. Sicher ist die Finanzierbarkeit eines 120% Darlehens, wenn die Raten die bisherige Miete nicht oder nur geringfügig überschreitet. Denken Sie aber daran, dass Sie die Nebenkosten weiterhin zu tragen haben und nach Möglichkeit etwas Geld für spätere Ausbesserungsarbeiten an ihrer Immobilie zur Seite legen sollten.

Welche Nachteile und Risiken bieten 120% Finanzierungen?

Ein nicht unerheblicher Effekt eines besonders hohen Kreditbetrages besteht naturgemäß in der Höhe der monatlichen Belastung. Diese wird zusätzlich dadurch erhöht, dass die Bank bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital grundsätzlich ein erhöhtes Kreditrisiko annimmt und sich dieses durch einen höheren Zinssatz bezahlen lässt.

Wenn Sie Ihre Wohnung oder Ihr Eigenheim vor dem Ende der Finanzierung verkaufen müssen, besteht die Gefahr, dass Sie nur einen Teil des noch nicht getilgten Kreditbetrages erzielen können, zumal die Tilgung bei einer größeren Kredithöhe naturgemäß entsprechend länger dauert. Besonders häufig tritt dieser Fall bei Trennungen und Scheidungen auf, wenn sich die ehemaligen Partner nur auf den Verkauf der Immobilie verständigen können. Der Ratschlag, dass eine Finanzierung des Immobilienkaufs ohne Eigenkapital eine besonders stabile Partnerschaft voraussetzt, ist nicht ungerechtfertigt.

Gelegentlich wird der Vorschlag gemacht, dieser Gefahr dadurch zu begegnen, dass die anfängliche Tilgung erhöht wird. Das ist durchaus sinnvoll, führt aber weiter zu einer erhöhten monatlichen Belastung.

Finanzierung über eine Lebensversicherung

Eine Lebensversicherung kann auf zweierlei Weise zur Immobilienfinanzierung herangezogen werden. Zum einen lässt sich der Betrag aus einem auszuzahlenden Versicherungsvertrag als Eigenkapital für einen Haus- oder Wohnungskauf einsetzen; wenn dieser sehr hoch ist, kann er auch für die komplette Finanzierung verwendet werden.

Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass ein während der Laufzeit tilgungsfreies Darlehen (endfälliges Darlehen) vereinbart wird, welches der Kreditnehmer am Ende der Laufzeit mittels einer Lebensversicherung ablöst.

Die Lebensversicherung als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung

Es existieren unterschiedliche Arten von Lebensversicherungen. Eine reine Risikolebensversicherung trägt natürlich nicht zur Finanzierung eines Immobilienerwerbs bei, während eine Versicherung auf den Todes- und Erlebensfall, die zu einem im Vertrag vereinbarten Zeitpunkt ausgezahlt wird, hierfür sehr gut geeignet ist. Viele Verträge weisen einen recht hohen Wert auf, wobei die garantierte Auszahlung durch die Erfolgsbeteiligung gesteigert wird.

Dieser Betrag reicht in jedem Fall aus, um gegenüber der Bank ein ausreichendes Eigenkapital vorweisen zu können. Wer einen Lebensversicherungsvertrag über eine entsprechend hohe Summe abgeschlossen hat, kann möglicherweise die gewünschte Immobilie überwiegend (oder in Einzelfällen auch vollständig) durch die Lebensversicherung finanzieren.

Unfallversicherung

In Einzelfällen kann auch eine Unfallversicherung eine Grundlage für die Immobilienfinanzierung bilden. Das gilt aber nur bei sehr schweren Unfallfolgen, die eine entsprechend hohe Auszahlung zur Folge haben. Es ist natürlich wünschenswert, dass ein derartiges Ereignis nie eintreten wird.

Sonderfall Private Rentenversicherung

Bei einer Rentenversicherung handelt es sich letztendlich um eine Lebensversicherung mit der Besonderheit, dass sie in den meisten Fällen im Rentenalter ausgezahlt wird. Üblich ist eine lebenslange Rentenzahlung; bei Fälligkeit kann der

Versicherungsnehmer sich aber auch für eine Einmalzahlung entscheiden. Diese Entscheidung ist dann sinnvoll, wenn er das Geld für den Kauf oder Neubau einer Immobilie verwenden möchte.

Die Lebensversicherung als Ablösung für ein endfälliges Darlehen

Wir haben Ihnen das endfällige Darlehen bereits vorgestellt. Dabei zahlen Sie während der Laufzeit lediglich die Zinsen für das Immobiliendarlehen, während die komplette Tilgung am Ende der Laufzeit in einer Summe erfolgt. Der beliebteste Weg, um diesen Betrag anzusparen, ist der Abschluss einer Lebensversicherung, die genau dann zur Auszahlung gelangt, wenn das Darlehen fällig wird. Hierbei besteht das Risiko, dass die Erfolgsbeteiligung der Versicherung nicht so gut ausfällt wie erwartet und der ausgezahlte Betrag nicht vollständig zur Rückzahlung des Kredites ausreicht.

Natürlich besteht in diesem Fall, die Möglichkeit, einen weiteren Kredit abzuschließen; dieser verteuert allerdings die Finanzierung insgesamt.

Eine mögliche Alternative zu einer Lebensversicherung ist der Abschluss eines Fonds Sparvertrages oder eines Bausparvertrages.

Wie wähle ich die geeignete Lebens- oder Rentenversicherung aus?

Sie finden sowohl in Zeitschriften als auch im Internet unzählige Tabellen über die bisherigen wirtschaftlichen Ergebnisse von Lebens- und Rentenversicherungen. Aus diesen können Sie zuverlässig ablesen, welche Gesellschaft in der Vergangenheit am erfolgreichsten war; allerdings stellen diese Werte nur für die Vergangenheit sichere Daten dar; für die zukünftige Entwicklung mögen sie Indizien sein, eine Sicherheit besteht aber nicht.

Ist die Lebensversicherung oder der Aktienfonds als Sparform für die Ablösung eines endfälligen Darlehens besser geeignet?

Diese Frage lässt sich nicht grundsätzlich beantworten. Mit einem Aktienfonds haben Sie die Chance auf besonders große Gewinne, aber auch das Risiko für Verluste. Eine Lebensversicherung unterliegt gesetzlichen Bestimmungen, nach denen sie die eingezahlten Beiträge deutlich konservativer anlegen muss. Damit sind in der Regel nur weniger hohe Gewinne möglich, auf der anderen Seite ist das Verlustrisiko reduziert bzw. ausgeschlossen.

Da sich die Immobilienfinanzierung grundsätzlich nur bedingt für Wetten und Glücksspiele eignet, ist die Lebensversicherung dem Aktienfonds tatsächlich vorzuziehen.

Fremdwährungsdarlehen

In den meisten Fällen wird das Immobiliendarlehen in Euro ausgezahlt und in der gleichen Währung zurückgezahlt. Die Vereinbarung einer beliebigen anderen Währung ist ebenfalls möglich. Die Statistik zeigt, dass Fremdwährungsdarlehen besonders in Österreich und in Süddeutschland geschätzt werden.

Welche Währungen sind bei einem Fremdwährungsdarlehen besonders beliebt?

Grundsätzlich sind alle Währungen für ein Fremdwährungsdarlehen denkbar, wobei der mögliche Kursgewinn jedoch bei fest an den Euro gekoppelten Währungen nicht erzielt werden kann. In der Praxis werden Fremdwährungsdarlehen überwiegend in Schweizer Franken oder japanischen Yen abgeschlossen. Amerikanische Dollar werden wesentlich seltener gewählt.



Wie funktioniert ein Fremdwährungsdarlehen?

Zu beachten ist, dass Fremdwährungsdarlehen in den meisten Fällen keine Annuitätendarlehen, sondern endfällig sind. Während der Laufzeit zahlen Sie lediglich die Zinsen und schließen für die Auslösung des Darlehens am Ende der vereinbarten Dauer eine Lebensversicherung ab.

Sie nehmen das Darlehen in der fremden Währung auf, wobei die Auszahlung natürlich in Euro bei Ihnen ankommt. Die Zinsen werden ebenfalls auf Basis der Währung, in welcher der Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, berechnet.

Was ist der Vorteil eines Fremdwährungsdarlehens?

Ein Darlehen in Schweizer Franken oder japanischen Yen lohnt sich vor allem wegen des spürbar niedrigeren Zinssatzes gegenüber einem Darlehen in Euro. Zusätzlich können Sie möglicherweise durch eine positive Entwicklung beim Wechselkurs sparen. In den vergangenen zwei Jahren führten Fremdwährungsdarlehen in Schweizer Franken tatsächlich zu einer Verringerung der Schuldenlast als Folge der Wechselkursentwicklung; eine sichere Vorhersage für die Zukunft kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. ■

Gibt es Nachteile bei einem Fremdwährungsdarlehen?

Der wichtigste Nachteil ist das Risiko, dass sich der Wechselkurs der gewählten Währung gegenüber dem Euro zu Ungunsten des Kreditnehmers verändern kann. Selbst eine recht stabile Währung wie der Schweizer Franken hat innerhalb von weniger als einem Jahr eine Schwankungsbreite von fünf Prozent bei seinem Wert gegenüber dem Euro aufgewiesen. Zudem ist zu beachten, dass die erforderlichen Umrechnungskosten den Kredit verteuern.



Beim japanischen Yen ergab sich sogar eine Kurssteigerung um 80% zwischen Oktober 1998 und Oktober 2000. Daraus resultierten hohe Verluste für Immobilienkäufer und Bauherren, deren in Yen abgewickelter Darlehen im Oktober 2000 fällig war. Da die abgeschlossene Lebensversicherung in solchen Fällen für die Tilgung nicht ausreicht, muss bei einer derartigen ungünstigen Entwicklung des Wechselkurses ein weiterer Kredit aufgenommen werden.

Fazit

Mit einem Fremdwährungskredit kann bei einem für den Kreditnehmer positiven Verlauf der Wechselkurses eine günstige Finanzierung erzielt werden. Dennoch bleibt diese Form der Immobilienfinanzierung in gewisser Weise ein Glücksspiel, da die Wette auf die künftige Entwicklung der Wechselkurse ein wesentlicher Bestandteil ist. Glücksspiele sind nicht grundsätzlich abzulehnen; ob sie ausgerechnet als Bestandteil einer Immobilienfinanzierung geeignet sind, erscheint jedoch als fraglich.

Wenn Sie nicht felsenfest davon überzeugt sind, dass die von Ihnen gewählte Währung gegenüber dem Euro an Wert verliert oder Sie sich selber als Spielernatur verstehen, können wir nicht aktiv zu einem Fremdwährungskredit raten.

Mietkauf

Eine weitere Sonderform der Immobilienfinanzierung stellt der Mietkauf dar. Bei dieser Weise der Immobilienfinanzierung wohnt der künftige Eigentümer zunächst als Mieter in der Wohnung oder im Haus, wobei er neben der Miete einen Kaufanteil zahlt.

In der Regel wird über den Mietkauf eine Eigentumswohnung erworben, für den Kauf eines Hauses kommt sie eher selten zur Anwendung.

Das Wesen des Mietkaufs

Der Mietkauf ist grundsätzlich eine Kombination aus einem Miet- und einem Kaufvertrag. Hierbei wird dem Mieter das Recht eingeräumt, die Mietsache nach Ablauf einer bestimmten Frist käuflich zu erwerben, wobei die geleisteten Mietzahlungen angerechnet werden. Der Mieter ist zum Kauf zwar nicht verpflichtet, er wird allerdings kaum einen Mietkaufvertrag abschließen, wenn er keine ernsthaften Kaufabsichten hegt. Schließlich ist die Miete deutlich höher als bei einem normalen Mietvertrag. Der Vermieter bzw. Verkäufer kann nicht oder nur unter besonderen Bedingungen vom Vertrag zurücktreten.

Vorteil des Mietkaufes

Der künftige Besitzer muss nicht den vollständigen Kaufpreis finanzieren, sondern zahlt zunächst lediglich eine erhöhte Miete. Für den späteren Kaufpreis kann er rechtzeitig einen Bausparvertrag abschließen oder auf andere Weise Geld ansparen; eine Finanzierung des beim späteren Kauf erforderlichen Betrages ist natürlich grundsätzlich ebenfalls möglich.

Ist Mietkauf wirklich billiger als der direkte Kauf?

Diese Frage lässt sich nicht eindeutig beantworten, da unterschiedliche Faktoren einwirken können. Am wichtigsten ist die Klärung, in welcher Höhe die Mietzahlungen auf die Kaufsumme angerechnet werden. Da bis zur Übertragung des Eigentums der Vermieter für Instandsetzungsarbeiten verantwortlich ist, wird ein Teil des Mietzinses nicht dem späteren Kaufpreis gutgeschrieben, sondern für diesen Zweck verwendet. Ebenso rechnen viele Genossenschaften und private Wohnbauunternehmen, die einen Mietkauf anbieten, Verwaltungskosten an.

Ein Mietkauf muss nicht zwingend billiger sein als die direkte Finanzierung einer Immobilie, ohne Frage ermöglicht dieses Modell jedoch Menschen den Erwerb von Wohneigentum, denen er auf normalem Weg nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich wäre.

Worauf beim Mietkauf zu achten ist

Sehr wichtig ist ein vertraglicher Eigentumsvorbehalt. Nur dieser sichert Ihnen zu, dass im Falle der Insolvenz des anfänglichen Vermieters und späteren Verkäufers Ihr bis dahin gezahltes Geld nicht verloren ist.

Vertraglich geklärt werden muss auch die Frage der Möglichkeit, Ihren Kaufanspruch zu verkaufen oder zu vererben. Nach dem Ablauf der Mietzeit und dem endgültigen Übergang des Wohneigentums auf Sie haben Sie natürlich uneingeschränkt das Recht, über Ihre Wohnung zu verfügen, aber was ist, wenn Sie vorher aus beruflichen oder privaten Gründen in eine andere Stadt umziehen müssen? Die Untervermietung Ihrer Wohnung kann Ihnen dann zwar nicht verwehrt werden, aber in den meisten Fällen wird Ihr Interesse eher sein, die Wohnung mitsamt dem Recht zum Kauf zu veräußern. Wobei die Veräußerung dadurch erschwert wird, dass Ihr Käufer Ihnen die gesamten bislang gezahlten Kaufanteile bezahlen soll; immerhin erhält er auf diese Weise recht schnell das Eigentum an der Wohnung.

Lassen Sie sich unbedingt vertraglich zusichern, dass Sie Ihre Wohnung mitsamt dem bis zum Verkaufstag angesammelten Teil des Kaufpreises veräußern dürfen, damit Ihr Umzug nicht einen bloßen Verzicht auf Ihr Kaufrecht zur Folge hat.

Sonderform des Mietkaufes

Einige Gesellschaften haben sich darauf spezialisiert, Wohneigentum vom Eigentümer zu kaufen, wenn diesem eine Zwangsversteigerung droht und ihm anschließend die Möglichkeit zum Rückkauf über den Mietkauf anzubieten. Bei diesem Verfahren kann der Eigentümer tatsächlich das Haus oder die Wohnung weiterhin bewohnen. Der von diesen Gesellschaften gezahlte Kaufpreis reicht durchaus zur Abwehr der Zwangsversteigerung aus, deckt aber häufig nicht die vollständigen Kreditkosten ab. Auf diese Weise muss der Immobilienbesitzer gleichzeitig Raten für seinen alten Kredit und eine erhöhte Miete zahlen, um erneut Besitzer seiner Immobilie zu werden.

Diese Form des Mietkaufs, die sich im Gegensatz zur klassischen Mietkauf-Finanzierung eher auf Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften als auf Eigentumswohnungen bezieht, kann somit zu einer extrem hohen Belastung führen.

Immerhin bleibt die Kreditwürdigkeit erhalten, da sich in den Schufa Unterlagen kein Eintrag bezüglich einer Zwangsversteigerung findet.

Festdarlehen

Eine weitere Sonderform eines Darlehens stellt das Festdarlehen dar. Dieses wird allerdings eher selten für die private Immobilienfinanzierung verwendet, sondern auf Grund steuerlicher Vorteile primär für die Finanzierung vermieteten Wohnraumes genutzt. Die Steuervorteile haben Sie bei von Ihnen selbst genutztem Wohnraum nicht.

Sie können mit dem Festdarlehen jedoch gute Gewinne machen, wenn Sie bei der Anlage des Geldes für die spätere Tilgung geschickt vorgehen und einen Fonds mit einem überdurchschnittlichen Gewinn oder eine Lebensversicherung mit einer sehr hohen künftigen Überschussbeteiligung wählen.

Wie funktioniert das Festdarlehen?

Ein Festdarlehen ist ein tilgungsfreies Darlehen, welches am Ende der vereinbarten Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt wird. Während der Laufzeit zahlt der Kreditnehmer lediglich die Zinsen. Zusätzlich spart er in einem Fonds oder einer Lebensversicherung den Betrag an, welcher für die Tilgung des Kredites benötigt wird. Die Zinsen können variabel sein, üblich ist eine befristete Zinsbindung. Diese wird in den meisten Fällen für einen Zeitraum zwischen drei und zwanzig Jahren vereinbart.

Sind Tilgungen während der Laufzeit möglich?

Bei variablen Zinsen können Sie bei einem Festdarlehen jederzeit einen Teilbetrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Während der Zinsbindung sind Sondertilgungen nur statthaft, wenn diese vertraglich vereinbart wurden oder die Bank ihnen im Einzelfall zustimmt. Grundsätzlich ist jeder Bauherr und Immobilienkäufer gut beraten, das Recht zu Sondertilgungen in den Vertrag aufnehmen zu lassen.

Erreiche ich mit der Anlage immer den für die Tilgung erforderlichen Betrag?

Die Entwicklung von Fonds ist nicht sicher vorhersehbar. Grundsätzlich ist zwar damit zu rechnen, dass über einen langfristigen Zeitraum Aktienfonds ebenso an Wert zunehmen wie andere Fondsprodukte auch, dennoch kann gerade zum Zeitpunkt der vereinbarten Tilgung des Darlehens der Wert gerade gering sein. Lebensversicherungen bieten ihren Kunden neben der garantierten Verzinsung eine Überschussbeteiligung. Diese ist nicht garantiert, sondern richtet sich nach den tatsächlichen Geschäftsergebnissen der

Versicherung. Es besteht die Gefahr, dass der Wert der Versicherung geringer ist als der zu tilgende Kreditbetrag.

In diesem Fall besteht natürlich die Möglichkeit zu einer erneuten Kreditaufnahme, diese ist aber möglicherweise nur zu für Sie ungünstigen Konditionen möglich.

Welche Vorteile bietet das Festdarlehen?

Für den Erwerb eigengenutzten Wohneigentums gelten die steuerlichen Vorteile des Festdarlehens nicht. Sein einziger Vorteil besteht darin, dass die monatliche Rate für die Zinszahlung und den Versicherungsbeitrag über einen sehr langen Zeitraum unverändert bleibt, sofern Sie keine zu kurze Zinsbindungsfrist vereinbart haben.

Welche Nachteile hat das Festdarlehen?

Wir haben bereits beschrieben, dass Sie mit der Versicherung oder dem Fondsparplan nicht zwingend den vollen Betrag der Kreditsumme erreichen und möglicherweise eine ergänzende Finanzierung vereinbaren müssen. Zusätzlich steigt erfahrungsgemäß der Zinssatz bei Festdarlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wesentlich häufiger und deutlich stärker an als bei normalen Annuitätendarlehen mit regelmäßiger Tilgung.

Ist das Festdarlehen zu empfehlen?

Da die mit dieser Darlehensform verbundenen steuerlichen Vorteile nur wirksam sind, wenn die Immobilie vermietet wird, ist das Festdarlehen für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums nicht zu empfehlen.

Das Hoffen auf einen überdurchschnittlichen Wertzuwachs des gewählten Fonds erscheint als zu spekulativ für eine seriöse Immobilienfinanzierung.

Anschlussfinanzierung

Den Begriff der Anschlussfinanzierung haben Sie in diesem Ratgeber schon einige Male gelesen. Eine Anschlussfinanzierung finanziert die Restschuld, welche nach dem Ablauf der Zinsbindungsfrist noch besteht, sofern Sie Ihre Immobilie nicht mit einem Volltilger Darlehen komplett abbezahlt haben.

Über die Möglichkeit, sich bereits vor dem Ende der Laufzeit der Erstfinanzierung mittels eines Forward Darlehens eine günstige Anschlussfinanzierung zu sichern, haben Sie sich auf der vorhergehenden Seite informieren können. Wenn Sie von dieser Finanzierungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht haben, können Sie nach dem Ablauf der Zinsbindung natürlich das Darlehen ablösen, wenn Ihnen Eigenkapital in ausreichender Höhe zur Verfügung steht.

Dieser Fall tritt in der Realität nicht selten ein, da eine geschickte Terminwahl die gleichzeitige Fälligkeit einer Lebens- oder Rentenversicherung mit dem Ende der Zinsbindungsfrist des Immobiliendarlehens bewirken kann.

Wenn Sie die Restschuld nicht vollständig tilgen können, ist eine Anschlussfinanzierung unumgänglich.

Diese Anschlussfinanzierung muss nicht zwingend den Gesamtbetrag der Restschuld umfassen; wenn Sie die Möglichkeit zu einer teilweisen Tilgung haben, ist jetzt der ideale Zeitpunkt dafür.

Für die Anschlussfinanzierung können Sie grundsätzlich die bisherige Bank in Anspruch nehmen oder eine neue Bank wählen.

Anschlussfinanzierung bei der bisherigen Bank

Die am wenigsten zeitaufwändige Anschlussfinanzierung ist die Fortschreibung des Darlehens bei der bisherigen Bank. Diese wird den meisten Kreditnehmern angeboten, wobei die Bank häufig die gleichen Konditionen wie beim Erstdarlehen vorschlägt. In diesem Fall sollten Sie nachverhandeln. Es fallen für die Bank so gut wie keine Kosten für die erneute Kreditgewährung an. Sie hat die Immobilie und Ihre Bonität schließlich schon begutachtet. Zudem hat Ihre Bank Sie in den letzten Jahren als einen pünktlichen Zahler kennen gelernt und kann mit der Risikobewertung des Kredites ein wenig heruntergehen.

Die Anschlussfinanzierung ist im übrigen der Zeitpunkt, zu welchem Menschen, die ihren Immobilienkredit nicht immer regelmäßig bedient haben, Schwierigkeiten bekommen können, da viele Banken ihnen dann keine Anschlussfinanzierung anbieten. Eine Verpflichtung zu einem derartigen Angebot besteht nämlich nicht.

Da Sie Ihre Raten sicher immer pünktlich gezahlt hatten, möchte die Bank Sie gerne als Kunden behalten und wird mit einer recht hohen Wahrscheinlichkeit auf Ihre Bitte nach einer Verbesserung bei den Konditionen eingehen.

Eine Ausnahme, bei der die Banken grundsätzlich schlechtere als die zuerst vereinbarten Konditionen anbieten, besteht natürlich dann, wenn sich das allgemeine Zinsniveau sehr stark verteuert hat. Aber auch dann sollten Sie nicht das Ihnen von der Bank gemachte Angebot ohne den Versuch, dieses nachzuverhandeln, annehmen.

Anschlussfinanzierung bei einer anderen Bank

Es ist immer ratsam, sich nicht nur bei einer einzigen Bank zu informieren und das Angebot einer anderen Bank für die Anschlussfinanzierung anzunehmen, wenn dieses für Sie günstiger als das Ihrer bisherigen Bank ist. Dabei ist es sinnvoll, auch die Angebote von Online Banken in Betracht zu ziehen und sich eines Dienstleisters für den Kreditvergleich zu bedienen, von denen wir Ihnen zwei im Rahmen dieses Ratgebers vorgestellt haben.

Worauf ist bei der Anschlussfinanzierung zu achten?

Neben der Dauer der Zinsbindung ist die Höhe der Tilgung ein wichtiges Kriterium für die Auswahl einer Bank bei der Anschlussfinanzierung. Außerdem ist, wie auch schon bei ersten Kreditaufnahme für Ihre Immobilie, das Recht zu Sondertilgungen ein Vertragsbestandteil, auf den Sie nicht verzichten sollten.

Wenn nach dem Ablauf der Zinsbindungsfrist weiterhin eine Restschuld besteht, ist ein erneutes Anschlussdarlehen erforderlich, sofern Sie dann nicht über für die Tilgung ausreichendes Eigenkapital verfügen.

Sie zahlen weniger Zinsen als zu Beginn der Finanzierung Ihrer Immobilie, woraus sich ein größerer Tilgungsanteil Ihrer Kreditraten ergibt. Es ist sinnvoll, darüber nachzudenken, ob Sie jetzt einen Bausparvertrag abschließen wollen, mit dem Sie dann nach Ablauf der ersten Anschlussfinanzierung den Kredit vollständig ablösen können.

Forward Darlehen

Eine weitere Sonderform der Immobilienfinanzierung stellt das Forward Darlehen dar. Bei einem Forward Darlehen wird ein Kreditvertrag für die Zukunft abgeschlossen. Zwischen dem Vertragsabschluss und der Auszahlung des Darlehens liegt ein Zeitraum von in der Theorie bis zu fünf Jahren, in der Praxis bieten die meisten Banken Forward Darlehen für eine Zeitspanne von bis zu dreieinhalb Jahren an.

Für diesen Zeitraum verlangt die finanzierende Bank keine Bereitstellungszinsen. Der Kunde zahlt während der Laufzeit des Kredits einen leicht erhöhten Zinssatz, um die Kosten der Bank für die lange Bereitstellung des Geldes auszugleichen. Die Erhöhung des Zinssatzes beträgt in den meisten Fällen zwischen einem halben und einem Prozentpunkt. Die Kosten richten sich nach der Dauer der Bereitstellung sowie dem allgemeinen Zinsniveau und den Erwartungen an die Zinsentwicklung.

Die Forward Periode ist der Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kreditvertrages und dem Beginn der Laufzeit.

Ursprünglich entwickelt wurde das Forward Darlehen für die Finanzierung von Baumaßnahmen kommunaler Unternehmen, inzwischen ist es auch für die private Immobilienfinanzierung üblich geworden.

Der Begriff des Forward Darlehens bleibt aber weiterhin auf durch eine Eintragung im Grundbuch abgesicherte Immobilienfinanzierung beschränkt, in anderen Fällen wird allgemein von einem Vorausdarlehen gesprochen.

Welchen Vorteil bietet das Forward Darlehen?

Mit Hilfe dieser Darlehensform sichert sich der Bauherr oder Immobilienkäufer den günstigen Zinssatz, welcher zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Dieses Darlehen ist somit vor allem dann zu empfehlen, wenn mit steigenden Kreditkosten gerechnet wird. Zudem bietet es eine vorzeitige Planungssicherheit hinsichtlich der Kosten für die Baufinanzierung.

In den meisten Fällen wird das Forward Darlehen für die Anschlussfinanzierung genutzt. Auf diese Weise sichert sich der Kreditnehmer frühzeitig eine solche zu einem berechenbaren Zinssatz.

Ein Forward Darlehen kann auch für die anfängliche Immobilienfinanzierung genutzt werden. Das macht in erster Linie Sinn, wenn zwischen dem Unterschreiben des Kaufvertrages und dem Eigentumsübergang einige Zeit vergeht. Einige Verkäufer eines

Hauses oder einer Eigentumswohnung möchten den Kaufvertrag frühzeitig abschließen, obgleich sie erst zu einem späteren Zeitpunkt ausziehen wollen. In solchen Fällen lässt sich eine Eigentumsübertragung zu einem späteren Termin vertraglich vereinbaren und der Immobilienkredit über ein Forward Darlehen abwickeln. Dies sind allerdings eher Einzelfälle, die weitaus meisten derartigen Darlehensverträge betreffen die Anschlussfinanzierung. Holen Sie hierzu unbedingt Angebote mehrerer Banken ein und nutzen Sie auch die Dienste von Kreditvermittlern.

Gibt es Nachteile bei einem Forward Darlehen?

Mit dieser Darlehensform vereinbaren Sie frühzeitig einen Zinssatz für Ihren Kredit. Wenn die Zinsen zwischen Vertragsabschluss und dem Beginn der Laufzeit fallen, zahlen Sie mehr als nötig.

Die Zinsentwicklung ist momentan schwer einzuschätzen, die gegenwärtigen Zinssätze sind durchaus günstig, sodass zur Zeit der Abschluss eines Forward Darlehens zu empfehlen ist.

Baufinanzierungsvermittler Creditweb



Wir haben bislang immer davon gesprochen, dass Sie selber in die Verhandlungen mit Banken eintreten, um eine günstige Finanzierung Ihrer Baumaßnahme oder Ihres Immobilienkaufes auszuhandeln.

Sie können mit der Vermittlung einer Finanzierung auch Dienstleister beauftragen, von denen wir Ihnen zwei vorstellen möchten. Der erste ist Creditweb. Sie finden den Dienstleister im Internet unter [creditweb.de](http://www.creditweb.de). Wenn Ihnen ein persönliches Gespräch lieber ist, können Sie auch eine der 15 Niederlassungen besuchen. Diese sind so über Deutschland verteilt, dass fast jeder Interessent in weniger als 200 Kilometern Entfernung von seinem Wohnort eine findet.

Der Kontakt über Telefon oder Fax ist über eine kostenfreie Rufnummer möglich, auf Anfragen per E-Mail wird schnell geantwortet.

Auf der Website des Vermittlers unter <http://www.creditweb.de> lässt sich ein Fördermittelvergleich durchführen. Ebenso werden dort Erfahrungsberichte von Kunden veröffentlicht, die diesen Dienst in Anspruch genommen haben.

Die auf der Startseite angezeigten Konditionen sind sehr gut, wobei für ein verbindliches Angebot natürlich noch Ihre persönliche Situation zu bewerten ist.

Das Angebot des Vermittlers kann nicht nur beim Neuerwerb einer Immobilie genutzt werden, sondern auch im Falle einer Anschlussfinanzierung oder einer gewünschten Umschuldung.

Creditweb hat mehrfach Auszeichnungen der Fachzeitschriften Finanztest und Euro erhalten und wurde vom TÜV Süd für seine Beratungsqualität zertifiziert.

Wie funktioniert Creditweb?

Sie geben Ihre Daten an und erhalten von Creditweb eines oder, in den meisten Fällen, mehrere Angebote. Sie ergänzen die Angaben und fügen die erforderlichen Belege bei. Kommt es zum Abschluss eines Kreditvertrages, sind Sie nicht Vertragspartner von Creditweb, sondern Kunde der Ihr Vorhaben finanzierenden Bank.

Grundsätzlich bietet sich das Einholen mehrerer Angebote an, die sich auch hinsichtlich ihrer Konditionen wie Zinsbindungsfrist und der Möglichkeit zu Sondertilgungen unterscheiden.

Sie haben die Möglichkeit, nach Erhalt eines konkreten Angebotes erneut mit dem Vermittler in Kontakt zu treten und sich speziell zu diesem beraten zu lassen. Es ist sinnvoll, diesen Service zu nutzen.

Warum kann Creditweb bessere Konditionen als der Kunde selber erzielen?

Creditweb tritt bei den Banken als Großkunde auf und vermittelt Kredite in einem sehr großen Umfang. Auf diese Weise werden häufig günstigere Konditionen angeboten als Sie bei einer eigenen Anfrage erzielen können.

Entstehen Kosten?

Creditweb berechnet Ihnen keine Kosten. Sie zahlen weder eine zusätzliche Gebühr, wenn Sie das vom Vermittler vorgeschlagene Darlehen annehmen noch wenn Sie es ablehnen.

Die Finanzierung des Dienstes erfolgt durch die Banken, diese zahlen beim Zustandekommen des Vertrages mit Ihnen eine Provision an Creditweb.

Ist es sicher, dass ich mit Creditweb immer das günstigste Angebot erhalte, welches möglich ist?

Diese Frage lässt sich nicht sicher bejahen. Der Vermittler arbeitet mit mehr als einhundert Banken zusammen und tritt dort als Großkunde auf. Auf der anderen Seite hat er kein Interesse daran, Kredite von Banken zu vermitteln, die nicht bereit sind, eine Vermittlungsprovision zu zahlen. Somit sind tatsächlich nicht alle möglichen Kredite in der Datenbank vorhanden.

Sie haben jedoch die Möglichkeit, sich unverbindlich ein Angebot von Creditweb zusenden zu lassen und zugleich selber wegen einer Finanzierung bei weiteren Banken anzufragen. Schließlich entstehen Ihnen durch die Nutzung des Creditweb Angebotes keine Kosten.

Auch wenn Sie keine weiteren eigenständigen Anfragen stellen, erhalten Sie mit Creditweb eine Immobilienfinanzierung zu günstigen Konditionen. In jedem Fall ist diese für Sie mit weniger Aufwand als die eigene Suche nach einer Finanzierung verbunden.

Baufinanzierungsvermittler Interhyp



Ein weiterer Vermittler für Immobilienkredite ist die Interhyp AG. Die Website heißt vollständig <http://www.interhyp.de/baufinanzierung.html> ; Sie werden aber auch bei der Eingabe von <http://www.interhyp.de> darauf geleitet.

Die Interhyp hat 18 Niederlassungen für ein persönliches Gespräch. Diese sind ähnlich wie die bei Creditweb verteilt, wobei vor allem der Süden Deutschlands noch etwas stärker bedient wird. Auch bei Interhyp fallen Entfernungen von maximal 200 Kilometern an, diese sind vor allem im Osten und im Norden des Landes erforderlich.

Natürlich ist die persönliche Beratung nur ein zusätzliches Angebot, es lassen sich alle Vorgänge auch per Telefon und Mail erledigen.

Die Interhyp veröffentlicht auf ihrer Website noch einen Ratgeber für die Baufinanzierung sowie ein umfassendes Lexikon zu Fragen der Finanzierung und zu Immobilien.

In Bewertungen auf Meinungsportalen wird die Baufinanzierung des Vermittlers als positiv bewertet; teilweise wird allerdings kritisiert, dass er übermäßig penetrant zusätzliche Versicherungen anbietet. Diese können Sie aber trotzdem ablehnen, sofern sie Ihnen nicht als sinnvoll erscheinen.

Auf Fördermittel wird hingewiesen.

Die Dokumentation von Presseartikeln nicht nur zum eigenen Unternehmen, sondern generell zu Krediten, auf der Website des Unternehmens ist recht umfangreich.

Wie funktioniert die Finanzierung mit der Interhyp?

Sie stellen eine Finanzierungsanfrage und geben dabei Eckdaten wie die gewünschte Summe sowie Ihre Einkommens- und Vermögenssituation an. Danach erhalten Sie in der Regel innerhalb von 24 Stunden einen Anruf des Beraters, der Ihnen mehrere Angebote unterbreitet. Wenn Sie möchten, können Sie einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren. Sie erhalten dann ein Angebot mit einer festgesetzten Annahmefrist und können, wenn Ihnen dieses zusagt, den Vertrag unterschreiben. Sollte Ihnen das Angebot nicht zusagen, informieren Sie Ihren Berater, der Ihnen ein neues Angebot zukommen lässt. Die unterschiedlichen Konditionen bezüglich Zinsfestschreibung und der Möglichkeit zur Sondertilgung werden im Beratungsgespräch geklärt; Sie können dabei natürlich zunächst noch flexibel bleiben und sich Angebote für mehrere Formen der Vertragsgestaltung zusenden lassen.

Wenn Sie den Vertrag unterschreiben, schicken Sie diesen an Interhyp zurück, da Ihr dortiger Berater Sie bis zur Auszahlung des Darlehens betreut. Abgeschlossen wird der Darlehensvertrag jedoch zwischen Ihnen und der finanzierenden Bank.

Welche Kosten entstehen?

Auch bei einer Finanzierung über Interhyp entstehen Ihnen als Kreditnehmer keine Kosten. Die Bank zahlt eine Provision an die Interhyp. Für Sie ist der Dienst in jedem Fall kostenlos, unabhängig davon, ob Sie das Angebot des Vermittlers letztendlich annehmen oder nicht.

Besteht eine Spargarantie?

Kunden, die sich für ihren Haus- oder Wohnungskauf der Dienste von Interhyp bedient hatten, sprechen teilweise von einer Ersparnis von bis zu 50 000 Euro gegenüber dem Angebot ihrer Bank. Häufig wurde aber nur ein einziges Angebot selber eingeholt.

Interhyp arbeitet mit den Banken zusammen, die bereit sind, eine Provision an das Unternehmen zu zahlen. Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass eine Bank, mit der Interhyp nicht zusammenarbeitet, im Einzelfall eine noch günstigere Finanzierung anbietet.

Sicher ist aber, dass Sie mit Interhyp eine günstige Finanzierung für Ihr Vorhaben erzielen können und sich dabei sehr viel Arbeit ersparen. Es bleibt Ihnen natürlich unbenommen, zusätzlich bei Ihrer Hausbank nach einer Immobilienfinanzierung zu fragen.

Darf ich sowohl bei Creditweb als auch bei Interhyp eine Finanzierungsanfrage stellen?

Die Anfrage ist bei beiden Diensten kostenlos und ausdrücklich als unverbindlich deklariert. Somit besteht die Möglichkeit, sich beider Dienste zu bedienen. Wenn Sie möchten, können Sie auch weitere Dienstleister einsetzen.

Es ist allerdings ein Gebot des fairen Umgangs im Geschäftsleben, allen anderen Anbietern umgehend abzusagen, wenn Sie sich für eine Finanzierung entschieden haben.

Fazit

Auf den vergangenen Seiten haben wir Sie umfangreich über die Möglichkeiten zur Immobilienfinanzierung informiert. Jetzt am Ende geben wir einen zunächst überraschend anmutenden Tipp: Schließen Sie nach dem Erwerb Ihrer Immobilie einen Bausparvertrag ab. Der Grund dafür ist einfach: Sie erhalten eine Zulage für Einzahlungen auf einen Bausparvertrag; diese sind an dessen Verwendung für wohnwirtschaftliche Zwecke gebunden. Dazu gehört nicht nur der Erwerb oder Bau von Wohneigentum, sondern auch jegliche Maßnahme zum Ausbau und zur Finanzierung vorhandenen Wohneigentums. Und Sie werden nach einigen Jahren den Wunsch verspüren, einige Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten an Ihrer Immobilie durchführen zu lassen. Möglicherweise lassen Sie auch einen Wintergarten einbauen oder Keller- und Speicherräume ausbauen.

© www.baufinanzierungs-journal.de

Unser Tipp für unverbindliche Finanzierungsangebote: www.interhyp.de



Prüfen Sie in jedem Fall vor dem Unterschreiben des Vertrages bei Ihrem Bauträger oder Vorbesitzer, ob es Zuschüsse Ihrer Stadt oder Gemeinde gibt. Diese sind zwar selten geworden, einige Kommunen bieten aber insbesondere für Familien mit schulpflichtigen Kindern weiterhin Zuschüsse für einen Immobilienerwerb. In Städten mit einem hohen Studentenanteil sind häufig Fördergelder zu erhalten, wenn Sie für einen Zeitraum von in der Regel mindestens fünf Jahren ein Zimmer verpflichtend an Studierende vermieten. Bei diesem Angebot ist natürlich zu prüfen, ob Sie wirklich einen Mieter in Ihrem Eigenheim wohnen haben wollen; positiv daran ist zumindest, dass Sie einen Teil der Hauskosten zurück erhalten.

Denken Sie daran, dass der Begriff Immobilie zwar durchaus "unbeweglich" bedeutet, dieser Begriff bezieht sich aber auf Ihr Haus oder Ihre Wohnung. Wenn sich Ihnen die Möglichkeit bietet, eine berufliche Herausforderung an einem anderen Ort anzunehmen und Ihre Familie mitzieht, sind Sie durch Ihren Haus- oder Wohnungsbesitz nicht zwingend an Ihr Domizil gebunden. Ein Haus oder eine Wohnung lässt sich bei Bedarf durchaus verkaufen und für den Neuerwerb an Ihrem neuen Lebensmittelpunkt verfügen Sie mit ihrer bisherigen Immobilie über ein nicht unbeträchtliches Eigenkapital. Dass Sie zwischen dem Kauf einer neuen Immobilie und dem Verkauf der bisherigen ein Überbrückungsdarlehen benötigen, ist kein Problem; dieses wird Ihnen die Bank gerne geben.

Wir haben bei den vorgestellten Finanzierungsarten das Arbeitgeberdarlehen nicht berücksichtigt. Der wichtigste Grund dafür ist einfach der, dass dieses in den meisten Betriebsvereinbarungen auf ein bis zwei Monatsgehälter befristet ist und ein derartiger Betrag für die Immobilienfinanzierung zu gering ist. Allerdings lässt sich mit diesem durchaus der Umzug finanzieren und auf den üblicherweise günstigen Zinssatz eines solchen Darlehens sollten Sie nicht verzichten. Wenn Sie nicht wissen, unter welchen Voraussetzungen und zu welchen Konditionen in Ihrem Betrieb Arbeitgeberdarlehen verliehen werden, fragen Sie Ihren Betriebsrat.

Abschließend möchten wir wiederholen, dass beim Kauf einer Immobilie sehr wichtig ist, dass Ihnen Ihr neues Zuhause gefällt und Sie sich auch mit Ihren Emotionen dort wohlfühlen.

Viel Spaß in Ihrer neuen und eigenen Wohnung!

Kontaktinformationen:

Thomas Mücke
Jahnstr. 3
74321 Bietigheim-Bissingen
<http://www.baufinanzierungs-journal.de>
thomas.muecke@googlemail.com

Hinweis:

Beratungsleistungen für Baufinanzierungen werden nicht angeboten.
Eine Kreditvermittlung findet nicht statt.