



Baufinanzierung:

Die Immobilienpreise steigen:
Beachten Sie diese Finanz-Tipps für
Ihren Hausbau!

SO WIRD IHR TRAUM VOM EIGENHEIM WAHR!

SO KLAPPT DER TRAUM VOM EIGENHEIM

Hier finden Sie die Antworten auf Ihre dringendsten Fragen

Der Traum vom Eigenheim – für rund 51 Prozent der deutschen Bevölkerung ist dieser bereits Realität geworden. Etwa 30 Prozent davon leben in einem Einfamilienhaus, der Rest darf eine Wohnung, das Reihenhaus, die Doppelhaushälfte oder sonstige Wohnräume sein Eigentum nennen. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit allerdings weit zurück: Rund 72,4 Prozent der italienischen Bevölkerung wohnen in selbstgenutztem Wohneigentum, etwa 84,2 Prozent sind es in Polen und unglaubliche 95,8 Prozent in Rumänien. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: **Wohneigentum ist in Deutschland verhältnismäßig teuer.** Für viele Familien scheint es sogar unbezahlbar. Doch das könnte sich in naher Zukunft ändern.

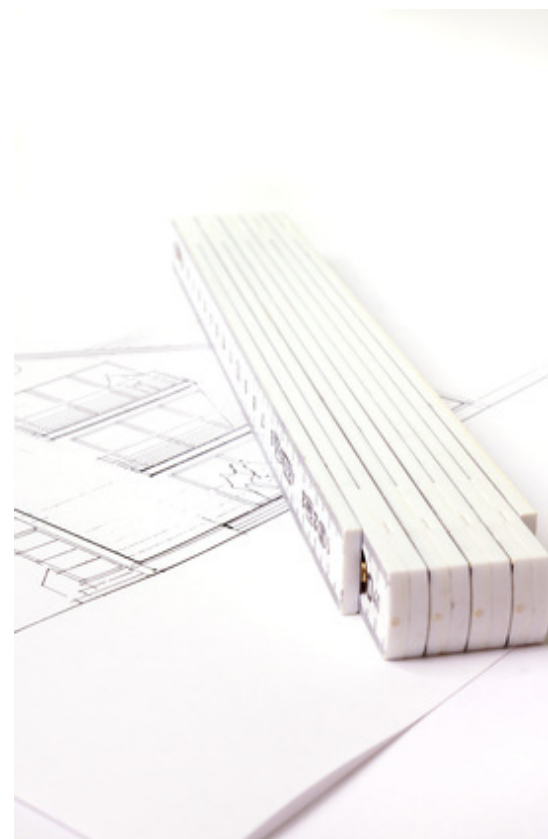
Die derzeit herrschende Niedrigzinsphase macht das Eigenheim nämlich für viele Interessenten wieder erschwinglich. Investoren wittern die Chance auf attraktive Renditen und Durchschnittsverdiener versprechen sich durch die geringen Zinssätze niedrige Tilgungsraten. Wo Sie vor wenigen Jahren noch fünf oder mehr Prozent Zinsen zahlen mussten, finden Sie mittlerweile Baufinanzierungen um Werte von einem Prozent oder sogar darunter. **Doch da nun viele Eigenheimkäufer und Bauherren ihre Chance nutzen, schießen zugleich die Immobilienpreise in die Höhe.** Klar, es ist der übliche betriebswirtschaftliche Zusammenhang von wenig Angebot und viel Nachfrage.

Zwischen niedrigen Zinsen und hohen Kaufpreisen fühlen sich jetzt zahlreiche Menschen in Deutschland verunsichert: Löhnen sich die niedrigen Zinsen hinsichtlich der mancherorts übersteuerten Kaufpreise überhaupt noch? Was passiert, wenn die Zinsen wieder steigen? Und handelt es sich eventuell um eine Immobilienblase, die früher oder später platzen könnte? Bei einem Eigenheim geht es schließlich nicht um ein paar hundert oder tausend Euro. Wir sprechen von Summen, bei welchen eine Fehlspekulation verheerende finanzielle Folgen für die Käufer haben könnte. **Stichwort: Schuldenfalle.** Es ist daher unerlässlich, dass Sie sich vorab ausreichend über eine Baufinanzierung informieren und sich von verschiedenen Anbietern professionell beraten lassen.

Im Folgenden finden Sie hierfür schon einmal einen übersichtlichen Einstieg in das Thema Baufinanzierung sowie hilfreiche Antworten auf Ihre dringendsten Fragen.

Ihr Rendite-Spezialisten-Team

Löhnen sich die niedrigen Zinsen hinsichtlich der mancherorts übersteuerten Kaufpreise überhaupt noch?



AKTUELLE ENTWICKLUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Die bereits angesprochenen aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind noch einmal einen genaueren Blick wert. Das Spannungsfeld zwischen niedrigen Zinsen und hohen Kaufpreisen ist schließlich der Grund für den derzeitigen Boom in der Immobilienbranche sowie die gleichzeitig wachsende Verunsicherung in der Bevölkerung. Bevor Sie eine Kaufentscheidung treffen, gilt es aber diese Vorgänge zu verstehen und dementsprechend „richtig“ zu kalkulieren.

Niedrige Zinsen für Baufinanzierungen – Verlockung mit Tücken

Spätestens seit dem Jahr 2016 ist Deutschland endgültig in der Niedrigzinsphase angekommen. Geldanleger erhalten auf ihren Girokonten keinen Cent mehr, Geschäftskonten werden teilweise bereits mit Negativzinsen behaftet und die Baufinanzierungen bewegen sich irgendwo um ein Prozent und darunter. Sparen lohnt sich nicht mehr, während Kredite immer attraktiver werden. Angesichts dessen sowie der steigenden Angst vor Negativzinsen auf Sparkonten oder einer Inflation erscheinen Immobilien vielen Menschen wieder als die einzige sinnvolle Geldanlage. Vielleicht lässt sich ja sogar eine attraktive Rendite erwirtschaften und wenn nicht, so ist das Geld wenigstens „sicher“, so die logische Schlussfolgerung. Dennoch warnen Experten vor übereilten Entscheidungen. Den niedrigen Zinsen auf Baufinanzierungen stehen nämlich steigende Immobilienpreise, schwer planbare Tilgungsraten sowie komplizierte Darlehensdynamiken gegenüber.

Steigende Immobilienpreise – Kann von einer „Blase“ gesprochen werden?

Laien sollten sich von den niedrigen Zinsen nicht blenden lassen, denn trotz oder gerade wegen der Niedrigzinszeiten schießen die Immobilienpreise derzeit in bis dato unbekannte Sphären. Der vom Empirica Institut erstellte „Blasenindex“ identifizierte 2021 die sieben größten, potenziellen Immobilienblasen, in

1. Hamburg
2. Düsseldorf
3. Köln
4. Frankfurt am Main
5. Stuttgart
6. München
7. Berlin



Doch auch in zahlreichen weiteren Regionen Deutschlands bewerten Experten die Immobilienpreise derzeit als überteuert. Ob es sich allerdings tatsächlich um eine Blase handelt, ist zum aktuellen Zeitpunkt reine Spekulation. Ebenso die Frage, ob und wann diese platzen wird, auf welchem Niveau sich die neuen Immobilienpreise dann einpendeln und welche Auswirkungen dies auf die Banken sowie laufenden Baufinanzierungen haben könnte.

Experten warnen vor übereilten Entscheidungen.

In vielen deutschen Großstädten und Regionen sind die Immobilienpreise stark gestiegen. Es droht eine Blasenbildung.

Was bedeuten diese Entwicklungen für die Kaufentscheidung?

Die genannten Entwicklungen spielen natürlich für Ihre Kaufentscheidung eine tragende Rolle. Wer den Haus- oder Wohnungskauf nämlich als reine Geldanlage sieht und sich hohe Renditen verspricht, kann unter Umständen schmerzhaft auf die Nase fallen. Sollte es tatsächlich zum gefürchteten Platzen einer Immobilienblase kommen, ist das erworbene Eigenheim hinterher eventuell deutlich weniger wert als der Kaufpreis und von einer Rendite kann nicht mehr zu sprechen sein. Wer hingegen endlich die Chance auf das Haus oder die Wohnung seiner Träume wittert und die Gelegenheit der Niedrigzinszeiten für den Eigenheimerwerb nutzen möchte, sollte noch zugreifen bevor es zu spät ist. Ob, wann und wie hoch die Zinsen wieder steigen werden, ist momentan nämlich ebenso unsicher.

*Treffen Sie Ihre
Kaufentscheidung
unabhängig
von den
aktuellen Markt-
entwicklungen.*



Mein Tipp für Sie lautet deshalb: Treffen Sie Ihre Kaufentscheidung unabhängig von den aktuellen Marktentwicklungen. Sollten Sie sich demnach für den Erwerb von Wohneigentum entscheiden, ist eine möglichst lange Zinsbindung mit größtmöglicher Tilgungsrate empfehlenswert, damit Sie die aktuell niedrigen Zinsen so gut wie möglich nutzen können.

DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST

Derzeit gibt es hinsichtlich einer Baufinanzierung zwei Besonderheiten zu beachten:

- Einerseits herrscht in Deutschland eine sogenannte Niedrigzinsphase mit Zinssätzen von einem Prozent und weniger.
- Andererseits steigen die Immobilienpreise in riskante Höhen, welche auf eine Immobilienblase hindeuten könnten.

Wer sich aktuell mit dem Thema Eigenheimerwerb und Baufinanzierung auseinandersetzt, sollte diese aktuellen Entwicklungen daher in seine Überlegungen mit einbeziehen. Sie bringen schließlich einige Besonderheiten in der Kreditplanung mit sich, zum Beispiel hinsichtlich der Zinsbindung oder Tilgungsrate, welche sich sowohl vorteilig als auch nachteilig auf Ihre Baufinanzierung auswirken können. Die grundsätzliche Entscheidung für oder gegen den Erwerb einer Immobilie sollten Sie aber unabhängig von den aktuellen Marktentwicklungen treffen, anhand der im nächsten Kapitel aufgeführten Vorüberlegungen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Rendite-Spezialisten · ATLAS Research GmbH
Postfach 32 08 · 97042 Würzburg
Telefax +49 (0) 931 - 2 98 90 89
www.rendite-spezialisten.de · E-Mail info@rendite-spezialisten.de

Redaktion: Stefan Böhm (V.i.S.d.P.), Dr. Detlef Rettinger, Mirijam Franke

Urheberrecht: In Rendite-Spezialisten veröffentlichte Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede ungenehmigte Vervielfältigung ist unstatthaft. Nachdruckgenehmigung kann der Herausgeber erteilen.

Haftung: Alle Informationen beruhen auf Quellen, die wir für glaubwürdig halten.

ten. Die in den Artikeln vertretenen Ansichten geben ausschließlich die Meinung der Autoren wieder. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit der Angaben und Kurse keine Gewähr übernehmen. Die in Rendite-Spezialisten enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlungen im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes dar. Rendite-Spezialisten/ATLAS Research GmbH kann für die zur Verfügung gestellten Informationen und Nachrichten keine Haftung übernehmen. Rendite-Spezialisten/ATLAS Research GmbH kann keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Daten bzw. Nachrichten übernehmen.

Bildnachweis: © Traumbild - Fotolia.com; © Maurice Tricatelle - Fotolia.com; © Gina Sanders - Fotolia.com; © morganka - Fotolia.com; © Holger Luck - Fotolia.com; © Picture-Factory - Fotolia.com; © bildergala - Fotolia.com

WICHTIGE VORÜBERLEGUNGEN ZU IHRER BAUFINANZIERUNG

Die eigenen vier Wände sind für viele Deutsche ein unerfüllter Traum. Sie sehnen sich nach der Sicherheit, dass am nächsten Tag nicht die Kündigung wegen Eigenbedarf im Briefkasten liegt, und der Freiheit, die Wohnräume zu nutzen und zu gestalten wie es ihnen beliebt. Das eigene Haus oder die eigene Wohnung soll zu jenem Ort werden, wo Sie zahlreiche unvergessliche Erinnerungen mit Familie und Freunden sammeln, welche Ihnen noch in vielen Jahren ein Lächeln auf die Lippen zaubern. Manch ein Wohneigentum soll zudem als Geldanlage dienen, um auch im Alter für finanzielle Sicherheit und regelmäßige Mieteinnahmen zu sorgen. In Zeiten der Überalterung der Gesellschaft, des steigenden Renteneintrittsalters sowie zunehmender Rentenunsicherheit ist auch das ein durchaus nachvollziehbarer Grund für den Erwerb einer Immobilie. Welche auch immer Ihre Begründung für den Wunsch nach Wohneigentum sein sollten, der endgültigen Entscheidung gehen zahlreiche wichtige Vorüberlegungen voraus!

Wie viel Haus können Sie sich leisten?

Wenn Sie so viel Geld für eine Wohnung oder ein Haus ausgeben, wünschen Sie sich natürlich Ihre absolute Traumimmobilie. Da schießen leider auch schnell die Kosten in die Höhe und am Ende müssen Sie enttäuscht feststellen, dass der ein oder andere Extrawunsch einfach nicht im Budget ist. Besser, wenn Sie da von vornherein Ihre Finanzen im Blick behalten und diese mit Ihren Vorstellungen in Einklang bringen. Nur wenn Sie realistisch planen, bleiben Ihnen solche Enttäuschungen sowie finanzielle Schwierigkeiten erspart. Der wohl wichtigste Faktor bei der Überlegung, ob Sie eine Immobilie erwerben und in welcher Art, sind daher Ihre Finanzen. Klären Sie also im ersten Schritt folgende Fragen.

Wie hoch sind Ihre finanziellen Rücklagen?

Je mehr Eigenkapital Sie beim Kauf einer Immobilie einbringen können, umso günstiger wird sie. Schließlich benötigen Sie dann weniger „teures“, sprich verzinstes, Fremdkapital.

DEFINITION

Eigenkapital beschreibt Geld, welches Sie angespart haben und über das Sie frei verfügen können. Es ist also nicht in einer Geldanlage oder in materiellen Werten wie einem Auto gebunden. Dieses Eigenkapital stellt daher Ihre „eigene“ Investition in den Immobilienerwerb dar. Das Gegenteil ist folglich Fremdkapital. Während Sie einerseits durch einen hohen Eigenkapitalwert die effektiven Kosten der Immobilie drücken, sollten Sie andererseits natürlich nicht Ihr komplettes Konto leerräumen und Ihr gesamtes Ersparnis investieren. Schließlich benötigen Sie immer noch Rücklagen für unerwartete Ausgaben. Wägen Sie daher das Risiko ab und investieren Sie nur so viel Eigenkapital in eine Immobilie, wie es notwendig ist und Sie es als sinnvoll erachten. Doch nicht nur Eigenkapital können Sie aus eigener Tasche zum Immobilienerwerb beisteuern, sondern auch die sogenannten Eigenleistungen.

DEFINITION

Eigenleistungen beschreiben all jene Leistungen, welche Sie selbst erbringen können und daher nicht extern beauftragen sowie bezahlen müssen.

Je mehr Eigenkapital Sie beim Kauf einer Immobilie einbringen können, umso günstiger wird sie.



In der Regel handelt es sich hierbei um Renovierungen oder Unterstützung beim Hausbau. Einen Parkettboden beispielsweise können Sie dank einfachem „Klick-System“ mittlerweile problemlos selbst verlegen, anstatt einen teuren Fachmann zu beauftragen. Prüfen Sie daher vorab, ob und welche Eigenleistungen Sie beim Immobilienerwerb beisteuern können und berücksichtigen Sie diese bei Ihrer Kostenplanung. Eigenleistungen werden ebenfalls als Eigenkapital angerechnet und können die benötigte Kreditsumme reduzieren.

Ein Immobilienkauf ohne solches Eigenkapital ist zwar möglich, jedoch unüblich. Die meisten Kreditgeber erachten eine Finanzierung gänzlich ohne Eigenkapitalanteil als zu riskant. Sie erhalten das benötigte Fremdkapital dann in der Regel nur gegen entsprechende finanzielle Sicherheiten. Diese können

- ▶ eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld,
- ▶ Rücklagen auf Sparkonten,
- ▶ Bausparverträge,
- ▶ Wertpapiere,
- ▶ Wertgegenstände oder
- ▶ Versicherungen wie Lebensversicherungen oder eine Privatrente sein.

Achtung: Einige Kapitalgeber gewähren Kredite von Vornherein nur in Kombination mit einer Risikolebensversicherung.

Wie gestaltet sich Ihre Einnahmen- und Ausgabenrechnung?

Doch nicht nur Ihr Eigenkapital sowie die Rücklage für unerwartete Ausgaben müssen bei der Aufstellung Ihrer Finanzen berücksichtigt werden. Auch Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gilt es exakt zu überprüfen. Hierfür erstellen Sie eine sogenannte Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Nur so können Sie realistisch errechnen, wie hoch die Raten für die Tilgung des Kredites inklusive Zinsen schlussendlich sein dürfen, damit Sie nicht in eine finanzielle Schieflage geraten. Tragen Sie hierfür folgende Werte zusammen:

Die meisten Kreditgeber erachten eine Finanzierung gänzlich ohne Eigenkapitalanteil als zu riskant.

EINNAHMEN- UND AUSGABENRECHNUNG

Einnahmen

- ▶ Gehalts- oder Lohneingänge
- ▶ eventuelle Sozialleistungen wie Rente, Kindergeld o.ä.
- ▶ Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung o.ä.
- ▶ Geldeingänge aus selbstständiger Arbeit
- ▶ Zinseinnahmen aus Geldanlagen

Ausgaben

- ▶ aktuelle oder zu erwartende Strom-, Wasser-, Heiz- und sonstige Nebenkosten (je nachdem, ob Sie die Immobilie zur Eigennutzung erwerben und wann der Umzug geplant ist)
- ▶ Versicherungskosten
- ▶ Kosten für Autos, Motorräder o.ä.
- ▶ Lebensmittelausgaben
- ▶ sonstige Kosten wie Kleidung, Kosmetik oder Entertainment

Je exakter Ihre Einnahmen- und Ausgabenaufstellung wird, umso realistischer können Sie die Finanzierung einer Immobilie planen. Beobachten Sie daher über mehrere Monate Ihre Zahlungseingänge und Ausgaben.



Nun, da Sie ohnehin einmal Ihre Finanzen auf den Prüfstand stellen, können Sie die Gelegenheit nutzen, um Einsparungspotenziale zu entdecken. Muss es im Sommer wirklich das teure Fitnessstudio sein? Oder können Sie nicht vielleicht öfter selbst kochen, anstatt für 300 Euro im Monat in Restaurants zu schlemmen? In Ihrer neuen Küche macht das gewiss gleich viel mehr Spaß.

Schon wenige hundert Euro mehr im Monat, welche Sie zur Tilgung Ihrer Schulden aufwenden können, ziehen nämlich eventuell eine Erhöhung der Kreditsumme nach sich und Sie sind Ihrer Traumimmobilie einen großen Schritt nähergekommen. Oder aber Sie können Ihre Raten erhöhen und das Fremdkapital dadurch schneller zurückzahlen. So sind Sie früher wieder schuldenfrei und können die Freiheit des neuen Eigenheims in vollen Zügen genießen oder sich von den zusätzlichen Mieteinnahmen den lang ersehnten Entspannungsurlaub gönnen.

Wie sieht Ihre Lebensplanung aus?

Die Entscheidung für eine (teilweise) fremdfinanzierte Immobilie ist eine Entscheidung für viele Jahre, vielleicht sogar Jahrzehnte. Es ist daher wichtig, dass Sie bei Ihrer Einnahmen- und Ausgabenaufstellung sowie der Berechnung Ihres beigesteuerten Eigenkapitals Ihre Zukunftsplanung mit in Betracht ziehen:

- ▶ Welche Veränderungen sind für den Kreditzeitraum zu erwarten?
- ▶ Befinden Sie sich in einer unbefristeten Anstellung?
- ▶ Was, wenn Sie oder Ihr/e Partner/in längerfristig erkranken sollten?
- ▶ Hegen Sie einen Kinderwunsch?

Nachdem Sie in den ersten beiden Schritten den Status Quo erfasst haben, gilt es also im dritten Schritt Ihre Zukunftsplanung sowie deren finanzielle Auswirkungen in Ihre Rechnung „Wie viel Haus können wir uns leisten?“ einzubeziehen.

Haus bauen oder kaufen?

Der nächste Schritt Ihrer Vorüberlegungen besteht darin, Ihre finanziellen Verhältnisse mit Ihren Wünschen bezüglich des Eigenheims abzugleichen. Prinzipiell stehen Ihnen hierfür zwei Möglichkeiten offen:



Sie können ein Haus (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaus etc.) neu bauen oder



Sie erwerben ein bestehendes Haus beziehungsweise eine Eigentumswohnung.

Wie immer im Leben bringen natürlich beide Konzepte sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich. Entscheiden Sie sich beispielsweise für einen Hausbau,

Beobachten Sie über mehrere Monate Ihre Zahlungseingänge und Ausgaben.



können Sie dieses einerseits frei nach Ihren Vorstellungen gestalten. Andererseits müssen Sie aber den Bau koordinieren, was neben einer Vollzeitanstellung mitunter sehr anstrengend werden kann. Zudem sind die Kosten weniger gut planbar. Bei einer bereits fertiggestellten Immobilie ist das anders: Sie bezahlen einen festgelegten Preis, können direkt einziehen, sich einrichten und wohlfühlen. Fertig! Schlussendlich müssen Sie daher selbst abwägen und entscheiden, welche die in Ihrem individuellen Fall bessere Entscheidung ist. Wie sagt man so schön: „*Alle Wege führen nach Rom!*“

Eigenbedarf, Vermietung oder Verkauf?

Ob Sie ein Haus fertig kaufen oder selbst bauen möchten, hängt auch mit der geplanten Nutzung der Immobilie zusammen. Als letzte Vorüberlegung steht daher die Frage im Raum, ob Sie die erworbene beziehungsweise neu gebaute Immobilie zukünftig selbst bewohnen möchten oder diese als reine Geldanlage betrachten. Auch hierfür stehen Ihnen drei unterschiedliche Konzepte zur Auswahl:

- ▶ selbstbewohntes Eigentum
- ▶ Vermietung der Immobilie
- ▶ teilweiser oder gesamter Verkauf der Immobilie

Während der Hausbau natürlich bei selbstbewohntem Eigentum attraktiv ist, sodass Sie Ihre Traumimmobilie perfekt an Ihre Wünsche anpassen können, ist bei der geplanten Wohnungs- oder Hausvermietung der „Fertigkauf“ in der Regel die sinnvollere Variante. Sollten Sie sich hingegen für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses entscheiden, dessen Wohnungen Sie anschließend entweder verkaufen oder vermieten möchten, bringt häufig wieder der Neubau die beste Rendite. Auch hierbei handelt es sich daher um eine Einzelfallentscheidung gemäß Ihrer individuellen Situation, Ihren finanziellen Möglichkeiten, Ihrer verfügbaren Freizeit für die Rolle als Bauherr oder auch Ihrer individuellen Wünsche und Vorstellungen.

Ob Sie ein Haus fertig kaufen oder selbst bauen möchten, hängt auch mit der geplanten Nutzung der Immobilie zusammen.

DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST

Bei der Entscheidung für einen Immobilienerwerb geht es um viel Geld sowie einen langen Planungszeitraum. Es ist daher unerlässlich, dass Sie vorab wichtige Überlegungen anstellen:

- ▶ Wie hoch sind Ihre finanziellen Rücklagen?
- ▶ Wie viel Eigenkapital inklusive Eigenleistungen können Sie beim Immobilienerwerb beisteuern?
- ▶ Über welche Sicherheiten verfügen Sie?
- ▶ Wie sieht Ihre Einnahmen- und Ausgabenaufstellung aus?
- ▶ Wo ergeben sich Einsparungspotenziale?
- ▶ Welche Summe könnten Sie monatlich zur Tilgung von Kredit und Zinsen aufwenden?
- ▶ Wie hoch ist Ihre Planungssicherheit? Könnte sich Ihre finanzielle Situation in Zukunft ändern und inwiefern?
- ▶ Möchten Sie eine bestehende Immobilie erwerben oder neu bauen?
- ▶ Welchen Zweck soll die Immobilie erfüllen (Eigennutzung, Vermietung, Verkauf)?

Erst, wenn Sie all diese Fragen beantwortet haben, können Sie eine realistische Finanzaufstellung vornehmen, sich ein Bild von Ihrer Wunschimmobilie machen und sich anschließend im nächsten Schritt konkrete Finanzierungsangebote einholen.

FREMDKAPITAL: EINE IMMOBILIE, VIELE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Nun, da Sie eine genaue Vorstellung Ihrer Wunschimmobilie haben, können Sie konkrete Angebote zur Fremdfinanzierung einholen. Ob Sie einen Kredit erhalten und in welcher Höhe, hängt von zahlreichen verschiedenen Faktoren ab:

- ▶ Zielobjekt
- ▶ Eigenkapitalanteil
- ▶ Vermögensverhältnisse
- ▶ Sicherheiten
- ▶ Risiko (z.B. Schufa)
- ▶ Kreditsumme
- ▶ Kreditlaufzeit, u.v.m.

Prinzipiell steht Ihnen hierfür eine große Bandbreite an unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten zur Auswahl. Welcher Kreditgeber Ihnen Fremdkapital offeriert und mit welchen Bedingungen, sprich Zinssatz, Rückzahlungszeitraum, Sollzinsbindung usw., hängt jeweils von Ihrer individuellen Situation ab. Sie sollten sich vorab zudem verschiedene Finanzierungsangebote einholen und diese vergleichen. Prüfen Sie daher folgende Finanzierungsarten darauf, ob diese für Ihr individuelles Projekt infrage kommen und welche schlussendlich die für Sie beste Alternative ist.

Der Bausparvertrag

Eine klassische Finanzierungsform für Immobilien ist der sogenannte Bausparvertrag. Dieser kann alleinig als Fremdkapital dienen oder – sollte dieses nicht ausreichen – mit einem klassischen Bankenkredit kombiniert werden. Ein Bausparvertrag ist immer dann sinnvoll, wenn Sie den Immobilienerwerb erst in fünf, zehn oder 15 Jahren planen. Sie müssen hier nämlich erst einmal fleißig einzahlen, bevor er „zuteilungsreif“ ist und Sie das Fremdkapital erhalten. Sollten sich einmal besonders viele Bausparer gleichzeitig für den Immobilienerwerb entscheiden – wie zu aktuellen Niedrigzinszeiten – kann es jedoch zu Engpässen kommen und die Zuteilung Ihres Bausparvertrages verzögert sich zusätzlich. Schnellentschlossene sind mit diesem Modell daher weniger gut beraten. Ein Argument für den Bausparvertrag sind aber meist hohe Zinssätze auf die Geldanlage sowie niedrige Zinsen für das in Anspruch genommene Darlehen. Das Fremdkapital durch einen Bausparvertrag ist dadurch in der Regel „günstiger“ als das von Banken, Versicherungen & Co.

Sonderform „Bausparsofortdarlehen“: Dieser Vorteil geht allerdings beim sogenannten „Bausparsofortdarlehen“ wieder verloren, einer Sonderform des Bausparvertrags. Dieses kann ohne vorherige Einzahlung „sofort“ in Anspruch genommen werden und umgeht dadurch die Wartezeit, bis der Bausparvertrag zuteilungsreif ist. Im Gegenzug zahlen Sie – wie könnte es anders sein – einen höheren Zinssatz auf das Darlehen.

Das Annuitätendarlehen

Der Name lässt es bereits vermuten: Bei einem Annuitätendarlehen zahlt der Kreditnehmer jedes Jahr denselben Betrag an die Bank zurück, beste-

Prinzipiell steht Ihnen hierfür eine große Bandbreite an unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten zur Auswahl.



hend aus der Tilgung sowie den Zinsen. Je nach Vereinbarung, kann die Zahlung auch halb- oder vierteljährlich stattfinden. Während die Annuität stets dieselbe bleibt, sinken die Zinsen im Laufe der Zeit aufgrund der geringeren Restschuld, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Dies ermöglicht eine optimale finanzielle Planbarkeit bei schnellstmöglicher Schuldentrückzahlung. Normalerweise ist die Zinsbindung allerdings nur für einen anteiligen, nicht aber den gesamten Zeitraum festgeschrieben. Erlischt sie, kann die Annuität schwanken. Eventuell ist dann eine Umschuldung sinnvoll.



Verfügen Sie über die entsprechenden finanziellen Mittel, kann eine Volltilgung für Sie interessant sein. Diese ermöglicht die Rückzahlung des Darlehens in zehn oder weniger Jahren und somit vor Erlöschen der Zinsbindung. Gerade zu aktuellen Niedrigzinszeiten ist das ein attraktives Finanzierungsmodell.

Das Versicherungsdarlehen

Eine weitere Möglichkeit der Fremdfinanzierung ist das Darlehen von einer Versicherungsgesellschaft. Hierbei wird der Kredit in der Regel mit einer Kapitallebensversicherung gekoppelt. Sie zahlen dann monatlich in diese Versicherung ein und entrichten zusätzlich nur die Zinsen für das Darlehen. Die Kreditsumme selbst wird nach einem festgelegten Zeitraum durch Ihre Kapitallebensversicherung ausgelöst. Allerdings können hierbei Restbeträge offenbleiben. Diese Lücke muss dann der Kreditnehmer schließen. Das Versicherungsdarlehen gilt daher gegenüber einem Bankenkredit als weniger gut planbar und riskanter.

Der Mietkauf

Kein Risiko – wer das wünscht, sollte über einen Mietkauf nachdenken. Sie benötigen kein Eigenkapital und ja, nicht einmal Fremdkapital. Wie das funktionieren soll? Ganz einfach: Den Mietkauf schließen Sie direkt mit dem bisherigen Eigentümer der Immobilie ab. Sie mieten diese ganz „normal“ an. Der kleine aber wichtige Unterschied dabei ist lediglich, dass Sie durch diese Mietzahlungen die Immobilie abbezahlen und nach einem festgesetzten Zeitraum beziehungsweise nach Zahlung der vereinbarten Summe selbst Eigentümer der bewohnten Immobilie werden.



Gerade zu aktuellen Niedrigzinszeiten ist die Volltilgung ein attraktives Finanzierungsmodell.

DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST

Nur die Wenigsten können eine Immobilie rein durch Eigenkapital erwerben. In der Regel benötigen Sie zusätzlich Fremdkapital. Hierfür gibt es zahlreiche verschiedene Kreditgeber sowie Finanzierungsmodelle zur Auswahl:

- ▶ Ein Bausparvertrag oder ein Bausparsofordarlehen. Dieser kann mit einem Bankenkredit kombiniert werden.
- ▶ Ein Annuitätendarlehen der Bank mit dem Vorteil der optimalen Planbarkeit. Wenn möglich, ist eine Volltilgung sinnvoll, vor allem zu momentanen Niedrigzinszeiten.
- ▶ Ein Versicherungsdarlehen, in der Regel in Kombination mit einer Kapitallebensversicherung.
- ▶ Der risikofreie Mietkauf als leider seltenes, aber durchaus empfehlenswertes Finanzierungskonzept.

Lassen Sie sich von verschiedenen Banken, Bausparkassen oder Versicherungsgesellschaften beraten. Die Angebote können sich mitunter stark voneinander unterscheiden und jedes Finanzierungsmodell bringt eigene Vor- und Nachteile mit sich. So findet sich für jedes Kauf- oder Bauvorhaben der passende Kredit oder die perfekte Kombination mehrerer Alternativen.

WAS KOSTET DIE IMMOBILIE „WIRKLICH“?

Nun wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie kosten darf und wie Sie diese anteilig durch Eigen- und Fremdkapital finanzieren werden. Bestenfalls besitzen Sie bereits die Zusage des Kreditgebers. Endlich geht es an die Suche oder vielleicht haben Sie auch bereits Stunden beim Makler oder mit der Internetrecherche verbracht und nach Ihrer Traumimmobilie gesucht. Doch Vorsicht: Immobilienpreise sind intransparent. Zum eigentlichen Kaufpreis kommen noch die sogenannten Kaufnebenkosten hinzu. Außerdem müssen Sie die laufenden Kosten für eine Immobilie berücksichtigen. Schließlich fallen hier nicht nur Strom-, Wasser- und Heizungskosten an, sondern früher oder später auch Sanierungen, Renovierungen oder gar der komplette Abriss und darauffolgende Neubau. **Also Daumenregel: Eine Immobilie verliert innerhalb von 75 bis 100 Jahren komplett ihren Wert.** Sie müssen diese dann entweder neu errichten oder aber durch regelmäßige Instandhaltung vor dem Zerfall bewahren – und das ist nicht immer ein Schnäppchen. Wie viel kostet so eine Immobilie also „wirklich“?

Kaufnebenkosten

Die bereits erwähnten Kaufnebenkosten werden je nach Region und Immobilie auf etwa dreieinhalb bis fünf Prozent des Kaufpreises geschätzt. Auch hier gilt deshalb: Informieren Sie sich frühzeitig über die Höhe der Kaufnebenkosten und berücksichtigen Sie diese bei Ihrer Finanzplanung.

Grunderwerbssteuer

Egal, ob Sie eine bestehende Immobilie erwerben oder neu bauen möchten: Bei jedem Immobilienkauf fällt die sogenannte Grunderwerbssteuer an. Sie ist relativ einfach zu recherchieren. Ämter, Behörden sowie Makler sollten Ihnen die örtlich gültige Grunderwerbssteuer nennen können.

Maklercourtage

Apropos Makler: Die meisten Immobilienkäufe und -verkäufe werden über einen Makler abgewickelt. Dessen Leistung will entsprechend entlohnt sein, in der Regel mit zwei bis sechs Prozent des Kaufpreises der Immobilie zuzüglich Mehrwertsteuer. Bei so großen Preisunterschieden lohnt sich auf jeden Fall der Angebotsvergleich vorab.

Notarkosten

Ein weiterer - nicht zu unterschätzender Kostenfaktor - sind die Kosten für den Notar. Der Kaufvertrag über ein Grundstück oder eine Immobilie muss stets von einem Notar beglaubigt und im Grundbuchamt vermerkt werden.

Kreditnebenkosten

Sollten Sie eine (anteilige) Fremdfinanzierung Ihrer Immobilie planen, müssen Sie auch hier eventuell mit unerwarteten Nebenkosten rechnen. So stellen zahlreiche Kreditgeber zum Beispiel eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von zwei oder mehr Prozent der Kreditsumme in Rechnung. Nehmen Sie das Darlehen nicht sofort in Anspruch, können unter Umständen Bereitstellungsgebühren anfallen. Auch eine verlängerte Zinsbindung oder

Zum eigentlichen Kaufpreis kommen noch die sogenannten Kaufnebenkosten hinzu.



die Möglichkeit von Sondertilgungen lassen sich zahlreiche Kreditgeber großzügig bezahlen.

Baunebenkosten

Wer sich dazu entschlossen hat, selbst ein Haus zu bauen, muss zusätzlich zu den Kauf- auch die Baunebenkosten einkalkulieren. Hierzu gehören:

- ▶ der Bauantrag
- ▶ die Baugenehmigung
- ▶ Vermessungen durch das Katasteramt
- ▶ eventuelle Baukostenzuschüsse
- ▶ eventuelle Kosten für die Erschließung des Grundstücks
- ▶ Bauwasser, -strom etc.
- ▶ Bauversicherungen
- ▶ Grundbucheintragung

Zudem können sich während der Bauphase unerwartete Schwierigkeiten ergeben oder Verzögerungen, zum Beispiel wetterbedingt, welche die Kosten weiter in die Höhe treiben. Gerade bei Bauvorhaben sollten Sie aufgrund der schlechten Planbarkeit auf Nummer sicher gehen und einen entsprechenden finanziellen Puffer einplanen.

Gerade bei Bauvorhaben sollten Sie aufgrund der schlechten Planbarkeit auf Nummer sicher gehen und einen finanziellen Puffer einplanen.

DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST

Lassen Sie sich von scheinbar günstigen Kaufpreisen nicht täuschen: Bei einem Immobilienerwerb oder Bauvorhaben kommen zahlreiche Zusatzkosten auf Sie zu, die sogenannten Kauf- und Baunebenkosten. Diese müssen Sie unbedingt in Ihrer Finanzplanung sowie der Ermittlung Ihres Fremdkapitalbedarfs berücksichtigen. Zu den Kaufnebenkosten gehören:

- ▶ Grunderwerbssteuer
- ▶ Maklercourtage
- ▶ Notarkosten
- ▶ eventuelle Kreditnebenkosten

Sollten Sie die Immobilie nicht nur kaufen, sondern auch neu bauen wollen, müssen Sie zudem mit Baunebenkosten rechnen, wie der Baugenehmigung, eventuellen Vermessungen durch das Katasteramt, Bauversicherungen, Zusatzkosten durch Bauwasser, -strom usw.



FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR IHR EIGENHEIM

Zu guter Letzt gibt es noch eine erfreuliche Nachricht für Sie: Mit der Finanzierung Ihres Eigenheims stehen Sie nicht alleine im Regen. Zahlreiche Fördermöglichkeiten greifen Ihnen bei Ihrem Projekt unter die Arme, sei es ein Neubau, eine Sanierung oder Renovierung. Zudem warten unter Umständen lukrative Steuervorteile auf Sie.

KfW-Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert Projekte im Bereich der energetischen Sanierung, sowohl bei der Sanierung eines bestehenden Hauses als auch einem Neubau. Diese Förderung findet entweder in Form eines zinsgünstigen Darlehens von bis zu 50.000 Euro oder Boni auf die Tilgungsraten statt.

Wohnriester

Haben Sie schon einmal von der Riester-Rente gehört? Die Wohnriester-Förderung dient ebenfalls der Altersvorsorge und soll den Immobilienerwerb als Geldanlage unterstützen. Auch das mietfreie Wohnen im Alter gilt nämlich als förderungsfähige Privatvorsorge. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Wohnriester-Förderung ist der Besitz einer Riester-Rente. Aus dieser können Sie zum Zweck eines Hausbaus oder Immobilienerwerbs das benötigte Guthaben inklusive (!) der Prämien entnehmen.

Regionale Fördermöglichkeiten

Sinnvoll ist es auch stets, sich einmal über Förderangebote aus Ihrer Region zu informieren. Diese können je nach Bundesland, Landkreis oder Stadt unterschiedlich sein und unter Umständen große finanzielle Vorteile mit sich bringen. Hierbei kann es sich um die grundlegende Förderung von Wohnraum handeln, um energetische Sanierungen oder auch von Familien mit Kindern. Vielleicht ist ja auch für Sie eine passende Förderung dabei?!

Steuervorteile

Zuletzt noch ein kleiner Steuertipp: Sie haben sich in eine Altbauwohnung oder ein ganzes Haus unter Denkmalschutz verliebt? Dann sollten Sie sich die damit einhergehenden Steuervorteile keinesfalls entgehen lassen. Bei der Eigennutzung der Immobilie können Sie zahlreiche Kosten für bis zu zehn Jahre als Sonderausgaben absetzen, bei der Vermietung gilt selbiges für bis zu sieben Jahre.

Zahlreiche Fördermöglichkeiten greifen Ihnen bei Ihrem Projekt unter die Arme.



DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST

Damit Sie die Finanzierung Ihrer Immobilie nicht alleine stemmen müssen, sollten Sie sich über zu Ihrem Projekt passende Fördermöglichkeiten informieren. Infrage kommen beispielsweise:

- ▶ eine KfW-Förderung als zinsgünstiges Darlehen mit Tilgungsboni
- ▶ eine Wohnriester-Förderung in Kombination mit einer Riester-Rente
- ▶ regionale Förderprojekte
- ▶ Steuervorteile, zum Beispiel beim Erwerb denkmalgeschützter Immobilien

Also klemmen Sie sich hinter die Tastatur oder klingeln Sie bei den örtlichen Behörden durch und informieren Sie sich über Förderangebote auf regionaler, Landes- oder Bundesebene. Es kann sich im wahrsten Sinne des Wortes „lohnen“.

UNSER FAZIT:

Bei dem Erwerb einer Immobilie gibt es zahlreiche Vorüberlegungen anzustellen, die Finanzen im Blick zu behalten und sich mit Finanzierungsarten sowie Fördermöglichkeiten auseinanderzusetzen. Jeder Käufer ist individuell und so sind es auch seine Wünsche, Vorlieben und finanziellen Möglichkeiten. Während der Eine lieber selbst baut und seine Traumimmobilie ganz nach eigenem Belieben gestaltet, setzt der Andere sich vielleicht lieber in das gemachte Nest und entscheidet sich für die denkmalgeschützte Eigentumswohnung. **Eventuell bedeutet eine Immobilie für Sie auch in erster Linie eine Geldanlage und sichere Altersvorsorge.** Wonach auch immer Ihnen der Sinn steht: So unterschiedlich Ihre Vorstellungen sein mögen, so flexibel können Sie Ihr Kauf- oder Bauvorhaben gestalten.

Werden Sie sich bewusst, was Sie und Ihr/e Partner/in oder Familie sich vom Immobilienerwerb versprechen. Machen Sie sich auf den Weg in ein neues Leben in den eigenen vier Wänden oder als Eigentümer und Vermieter. Genießen Sie unvergessliche Momente und eine völlig neue finanzielle Freiheit – zumindest sobald Sie Ihre Schulden losgeworden sind. Doch auch hier finden Sie mit etwas Geduld, professioneller Beratung und einem realistischen Sinn für Ihre Finanzen gewiss das richtige Modell. Ob Bausparvertrag, Annuitätendarlehen oder Mietkauf: Jede Darlehensvariante bringt ihre eigenen Vor- und Nachteile mit sich. Und im Notfall können Sie diese frei miteinander kombinieren, bis das für Sie optimale Modell dabei ist und Ihre Traumimmobilie schon bald zur Realität wird.

Apropos Realität: Wenn Sie trotz Träumen, Wünschen und Hoffen stets den Sinn für die Wirklichkeit behalten, einen ehrlichen Blick auf Ihre finanziellen Möglichkeiten werfen und auf die versteckten Kauf- und Baunebenkosten achten, ist eine Immobilienfinanzierung gar nicht mehr so riskant, wie Sie vielleicht dachten. Eventuell sind Sie bei entsprechenden finanziellen Mitteln die Schulden sogar schon in zehn oder weniger Jahren wieder los. **Mit einem solchen Modell machen Sie bei den aktuellen Niedrigzinszeiten ein unschlagbares Geschäft.** Da heißt es nur noch: Zugreifen – Aber mit Vorsicht vor einer potenziellen Immobilienblase!

Sie sehen, die Baufinanzierung ist ein komplexes Thema. Sollten Sie bisher über keine oder zu wenig Erfahrung in diesem Bereich verfügen, lautet der beste Tipp: Lassen Sie sich von so vielen unterschiedlichen Sachverständigen so ausführlich wie möglich beraten. Suchen Sie Banken auf, Versicherungsgesellschaften, Makler, Bausparkassen... Wer auch immer Ihnen weiterhelfen kann. Schlussendlich wird sich der Aufwand lohnen. Nicht nur, weil Sie dadurch das Risiko minimieren und viel Geld sparen können, sondern vor allem da Sie sich früher oder später in Ihren eigenen vier Wänden und einer völlig neuen finanziellen Freiheit wiederfinden werden. Nie wieder Miete zahlen oder irgendwann weniger arbeiten müssen und ein zusätzliches Einkommen durch Mieteinnahmen generieren – all das könnte für Sie schon bald Realität sein. Also machen Sie heute den ersten Schritt und gehören auch Sie bald zu den 43 Prozent Eigenheimbesitzern in Deutschland!

Jeder Käufer ist individuell und so sind es auch seine Wünsche.



Fragen Sie uns Wir sind jederzeit für Sie da!

Ihre **Fachfragen** senden Sie
bitte per E-Mail an
redaktion@rendite-spezialisten.de!

Unseren **Leserservice**
erreichen Sie unter der Adresse
info@rendite-spezialisten.de!



Unser Kundenbereich Holen Sie sich Ihre Geschenke!

► **HIER KLICKEN**



Depot-Orders per Telegram

Registrieren Sie sich jetzt über Ihren
persönlichen Premium-Bereich
für unseren Telegram Dienst -
für Sie natürlich **100% kostenlos**.
premium.rendite-spezialisten.de/premium



Eilmeldungen

Egal was passiert – wir sind
immer am Markt und
senden Ihnen ein Update!



IMPRESSUM

Herausgeber:

Rendite-Spezialisten · ATLAS Research GmbH
Postfach 32 08 · 97042 Würzburg
Dollgasse 13 · 97084 Würzburg
Telefax +49 (0) 931 - 2 98 90 89
www.rendite-spezialisten.de
E-Mail info@rendite-spezialisten.de

Redaktion:

Lars Erichsen (V.i.S.d.P.), Dr. Detlef Rettinger,
Stefan Böhm, Julian Ziegler

Urheberrecht:

In Rendite-Spezialisten veröffentlichte Beiträge sind
urheberrechtlich geschützt. Jede ungenehmigte Ver-
vielfältigung ist unstatthaft. Nachdruckgenehmigung
kann der Herausgeber erteilen.

Bildnachweis:

© eyetronic - Fotolia.com; © electriceye - Fotolia.com;
© 123dartist - Fotolia.com; © mstanley13 - Fotolia.
com; © Taffi - Fotolia.com; © destina - Fotolia.com;
© istockphoto.com/zentilia; © fotomek - Fotolia.com;
© mstanley13 - Fotolia.com; © Erhan Ergin - Fotolia.com;
© F.Schmidt - Fotolia.com; © vector_master - Fotolia.com;
© beermedia.de - Fotolia.com; © kameonline - Fotolia.com;
© Aania - Fotolia.com; © Amazon.com, © bildergala -
Fotolia.com

HAFTUNG

Alle Informationen beruhen auf Quellen, die wir für
glaubwürdig halten. Die in den Artikeln vertretenen
Ansichten geben ausschließlich die Meinung der Au-
toren wieder. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können
wir für die Richtigkeit der Angaben und Kurse keine
Gewähr übernehmen.

Die in Rendite-Spezialisten enthaltenen Informationen
stellen keine Empfehlungen im Sinne des Wertpa-
pierhandelsgesetzes dar. Rendite-Spezialisten/ATLAS
Research GmbH kann für die zur Verfügung gestellten
Informationen und Nachrichten keine Haftung über-
nehmen. Rendite-Spezialisten/ATLAS Research GmbH
kann keine Verantwortung für die Richtigkeit und Voll-
ständigkeit von Daten bzw. Nachrichten übernehmen.