



Markus Köhler

Immobilienfinanzierung

Meine besten Tipps für Ihre Immobilienfinanzierung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Tipp 1: Bleiben Sie realistisch	4
Tipp 2: Spielen Sie mit dem Beleihungsauslauf	6
Tipp 3: Günstige Zinssätze möglichst lange sichern	9
Tipp 4: Vermeiden Sie auf jeden Fall diese 4 Fehler	12
Checkliste 1: Ermitteln Sie die Gesamtkosten und den Finanzierungsbedarf	14
Checkliste 2: Unterlagen für Ihr Bankgespräch	15
Anlage 1: Modernisierungs- und Renovierungskosten	16
Anlage 2: Grunderwerbsteuer	17
Das Beste zum Schluss: Sparen Sie sich den Bankenmarathon	18

Dieser Ratgeber ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig. Das gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen

Bildnachweis:

Titelbild: © Adobe Stock – Datei-Nr. 101122773

PC-Bildschirm: © Adobe Stock – Datei-Nr. 83913407

Vorwort

Können Sie sich noch an Ihre Berufsausbildung erinnern? Bei mir liegt die Ausbildung zum Bankkaufmann zwar schon ein paar Jahre zurück, die Erinnerung an einige besondere Momente während des Durchlaufs der verschiedenen Abteilungen sind aber immer noch sehr präsent.

Da fällt mir zum einen immer wieder das Auszählen der Geldkassetten ein, die am Vortag in den Tresor unserer Filiale der Dresdner Bank eingeworfen wurden. Man staunt doch nicht schlecht, wenn man montags die Einnahmen einer weltweit bekannten Fast-Food-Burger-Kette auszählt.



In der Wertpapierabteilung bzw. Anlageberatung war es ebenfalls sehr interessant, dort wurden großartige Storys erzählt und manchmal hat sich das empfohlen Wertpapier sogar wie gewünscht entwickelt.

Am meisten begeistert hat mich mein Ausbilder in der Finanzierungs- und Kreditabteilung. Hier gab und gibt es auch heute noch klare Regeln, die beim Kauf einer Immobilie berücksichtigt werden müssen. Sei es nun auf der Bank- oder auf der Kundenseite. Was mich jedoch am meisten faszinierte, war das Gefühl, eine wirklich vom Kunden gewünschte Dienstleistung anzubieten. Zu helfen, den Traum der eigenen 4 Wände Wirklichkeit werden zu lassen.

Meine Bankausbildung habe ich 1993 abgeschlossen und noch immer beschäftige ich mich beruflich mit dem Thema Immobilienfinanzierung. Es hat sich viel getan, es wurde eine neue Währung eingeführt, die Bankenwelt hat sich durch etliche Krisen verändert (mein Ausbildungsbetrieb wurde von der Commerzbank übernommen) und das Internet hat Einzug gehalten und den Markt nachhaltig verändert und transparenter gemacht. Ich freue mich über die wunderbaren Möglichkeiten, die dieses neue Medium erschaffen hat. Noch nie konnte ich meinen Kunden so schnell und gut eine passende Lösung für das geplante Immobilienprojekt anbieten.

Für den Laie mag der Finanzierungsmarkt mit seinen vielen Teilnehmern nach wie vor wie ein Buch mit sieben Siegeln wirken, für mich als Experte ist er ein herrliches Spielfeld.

Mein Name ist Markus Köhler und mit diesem kleinen Ratgeber möchte ich Ihnen meine 3 wertvollsten Finanzierungstipps zur Verfügung stellen. Ich bin mir sicher, dass Sie mit meinen Tipps bei der Suche nach einer passenden Immobilienfinanzierung den ein oder anderen Euro sparen können.

Herzlichst

Markus Köhler

Tipp 1:

Bleiben Sie realistisch

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den letzten 15 Jahren vom Käufer- zum Verkäufermarkt gewandelt. Ein Verkäufermarkt ist klassisch gekennzeichnet durch ein geringes Angebot, das einer starken Nachfrage gegenübersteht.

Damit Ihnen in einem solchen Marktumfeld, Ihre Traumimmobilie nicht regelmäßig vor der Nase weggeschnappt wird, müssen Sie bereit sein, schnelle Entscheidungen zu treffen. Teilweise schon bei der ersten Besichtigung.

Dies ist natürlich nur dann möglich, wenn Sie sich schon im Vorfeld Gedanken gemacht haben, bis zu welchem maximalen Kaufpreis Sie sich eine Immobilie leisten können oder wollen. Und das „WOLLEN“ ist hier der wichtigere Aspekt.

Die Erfahrung zeigt, dass gerade Arbeitnehmern mit guten monatlichen Einkünften, dem passenden Eigenkapital und dem richtigen Arbeitgeber im Hintergrund von vielen Banken sehr hohe Kreditmittel zur Verfügung gestellt bekommen. Hier sei erwähnt, dass eine Bank niemals eine Kreditzusage erteilt, ohne ausführlich geprüft zu haben, ob der Kreditnehmer die monatliche Rate auch langfristig aufbringen kann.

Dennoch kann es vorkommen, dass die Kalkulation passt, der Kreditnehmer sich dennoch mit der Höhe des Darlehens oder der Darlehensrate unwohl fühlt.

Bleiben Sie realistisch und warten Sie solange mit einem Immobilienkauf, bis die Zahlen Ihrer „Wohlfühlzone“ entsprechen. Damit Sie ein Gefühl dafür bekommen, was das genau bedeutet möchte ich Ihnen Familie Schlau vorstellen.

Familie Schlau wohnt aktuell zur Miete im Ballungsraum einer großen Stadt. Familie Schlau das sind Peter (41) und Petra (38), sowie Ihre beiden Kinder Paul (5) und Paula (3). Die Miete liegt bei 1.000 Euro pro Monat, die Mietwohnung ist soweit auch in Ordnung, allerdings gibt es nur ein Kinderzimmer und keinen Garten. So ist es nicht verwunderlich, dass der Wunsch nach einem kleinen Häuschen mit Garten immer größer geworden ist. Um diesen Traum zu verwirklichen, hat sich Familie Schlau trotz der Geburt des zweiten Kindes gegen einen Umzug in eine größere Wohnung entschieden und hat in den letzten Jahren regelmäßig Geld zurückgelegt.

Aktuell verfügen Sie über ein Eigenkapital von 80.000 Euro. Als die Eltern von Herrn Schlau erfahren haben, dass er plant mit seiner Familie ein Haus zu kaufen, haben diese Ihre Hilfe zugesagt und unterstützen das Vorhaben Ihres Sohnes mit einer Schenkung in Höhe von 50.000 Euro. Für den geplanten Immobilienkauf stehen demnach **130.000 Euro** zur Verfügung. Peter Schlau ist bei einem großen deutschen Automobilunternehmen in der Entwicklung tätig und verdient 3.700 Euro netto. Um für Ihre Kinder da zu sein arbeitet Petra Schlau nur in Teilzeit und verdient ca. 1.000 Euro. Hinzu kommt noch das Kindergeld, pro Kind 194 Euro. Für den Traum vom eigenen Häuschen sind Peter und Petra Schlau bereit, maximal 30% (= **1.526 Euro**) Ihres Nettoeinkommens (= 5.088 Euro) für die monatliche Finanzierungsrate aufzubringen.

Der Finanzierungsberater der Familie stellt folgende Rechnung auf, um den maximalen Kaufpreis bzw. den möglichen Finanzrahmen für das geplante Projekt zu ermitteln.

Eigenkapital	80.000 €
+ Schenkung	50.000 €
+ Finanzierungssumme (Sollzins 2,25% ¹)	430.000 €
= Finanzrahmen	560.000 €

Aber Vorsicht! Finanzrahmen bedeutet in diesem Fall nicht, dass der Kaufpreis der Immobilie bei 560.000 Euro liegen kann. Beim Kauf einer Immobilie müssen verschiedene Kaufnebenkosten berücksichtigt werden. Die Rechnung des Finanzierungsberaters ist an dieser Stelle noch nicht komplett abgeschlossen und geht wie folgt weiter.

Finanzrahmen	560.000 €
- Grunderwerbsteuer (5%)	28.000 €
- Notarkosten (2%)	11.200 €
- Maklergebühren (4,76%)	26.656 €
= maximaler Kaufpreis	494.144 €

Familie Schlau kann nun auf die Suche nach dem Traumhaus gehen. Der Kaufpreis inklusive eventuell notwendiger Modernisierungsmaßnahmen darf bei maximal 494.000 Euro liegen.

Ersetzen Sie doch einfach Ihre Zahlen mit denen der Familie Schlau.

Empfehlung: Bleiben Sie realistisch!

¹ Bei einem angenommenen Sollzins für eine 15-jährige Zinsbindung von 2,25% und einer anfänglichen Tilgung von 2,00 % liegt die Finanzierungssumme bei einer monatliche Darlehensrate von 1.526 Euro bei 430.870 Euro.

Tipp 2:

Spielen Sie mit dem Beleihungsauslauf

Es gibt viele verschiedene Faktoren, die eine Bank oder Versicherung zur Ermittlung der Endkundenkondition (Sollzins) berücksichtigt. Neben dem Einstandssatz und der Grundmarge, kann es zu Ab- oder Zuschlägen abhängig von der Darlehenshöhe, dem Eigenkapitaleinsatz, der Lage, der Objektart und dem Baujahr der erworbenen Immobilien kommen.

Einige Banken gewähren beispielsweise einen zusätzlichen Zinsvorteil, wenn Sie bei dieser Bank ein Gehaltskonto führen oder dieses gleichzeitig mit dem Abschluss der Immobilienfinanzierung eröffnen. Von Zeit zu Zeit gibt es auch verschiedene Sonderaktionen. Und glauben Sie mir, hier sind die Marketingstrategen der großen Bankhäuser sehr kreativ und finden immer einen passenden Anlass (Bsp. WM-Rabatt, Jubiläumsrabatt, Neubaurabatt, Familienrabatt, usw.)

Sie sehen, viele Zutaten machen eine gute Kondition. Auf die meisten der oben genannten Faktoren können Sie als Finanzierungskunden aktiv keinen Einfluss nehmen. Sie können jedoch, gewisse Eigenkapitalreserven vorausgesetzt, mit dem Beleihungsauslauf spielen.

Wenn Sie sich nun fragen, was ist das, Beleihungsauslauf?

Der Beleihungsauslauf wird in einer Prozentzahl angegeben und gibt das Verhältnis von Objektwert zur aufgenommenen Finanzierungssumme an. Wenn Sie sich im Internet auf die Suche nach einer passenden Finanzierung für Ihre Immobilie machen, und auf der Webseite der ein oder anderen Bank vorbeischauen, werden Sie sehr schnell Finanzierungsangebote finden, die wie folgt aussehen.

¹Aktuelles Finanzierungsbeispiel (ohne KfW-Förderung)	
Fester Sollzinssatz p.a.	0,80 %
Effektiver Jahreszins	0,80 %
Nettodarlehensbetrag	100.000 Euro
Darlehenslaufzeit / Zinsbindung	10 Jahre
Monatliche Tilgungs-/ Zinsleistung	867,50 Euro
Zu zahlender Gesamtbetrag	104.100,00 Euro
Anzahl der Raten	120
Das Darlehen muss durch eine Grundschuld abgesichert werden. Angebot freibleibend, gültig vom 17.11.2018 bis 23.11.2018. Darlehensgeber ist die Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt an Main.	

Bereitstellungszinsen 0,25 % p.M. ab dem 61. Tag. Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums bis max. 60 % des Beleihungswertes, nur Neugeschäft. Zusätzlich fallen noch Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Sicherheiten (z.B. Notarkosten für die Grundschuldbestellung, Kosten für das Grundbuchamt) sowie für eine Gebäudeversicherung an. Zugleich Beispiel nach § 6a Abs. 4 PAngV.

Werfen Sie bitte einen Blick ins Kleingedruckte der obigen Anzeige. Dort finden Sie den Hinweis, dass diese Kondition nur Gültigkeit hat, wenn die Finanzierungssumme maximal 60% des Beleihungswertes beträgt.

Was bedeutet das nun? Sie müssten mindestens 40% Eigenkapital zuzüglich der anfallenden Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler) in die Finanzierung einbringen, damit Sie den beworbenen Zinssatz auch tatsächlich in Anspruch nehmen können.

Zum besseren Verständnis schauen wir wieder bei Familie Schlau vorbei:

Herr Schlau hat nach langer Suche ein passendes Haus für sich und seine Familie gefunden. Das familienfreundliche Reiheneckhaus mit kleinem Garten wurde auf der Internetseite eines örtlichen Maklers zu einem Kaufpreis von 420.000 Euro inseriert. Da das Haus schon etwas in die Jahre gekommen ist, müssen die Fenster und die Heizung für ca. 40.000 Euro modernisiert werden. Für den Umzug und den Maler sind 10.000 Euro eingeplant. Beruflich lief es die letzten Jahre bei Herrn Schlau und dessen Frau sehr gut, so dass die junge Familie über ein Eigenkapital von ca. 130.000 Euro verfügt.

Für Familie Schlau ergibt sich nun folgende Rechnung:

Kaufpreis der Immobilie	420.000 €
+ Modernisierungskosten (wertsteigernd)	40.000 €
+ Renovierungskosten (nicht wertsteigernd)	10.000 €
+ Grunderwerbsteuer (5% vom Kaufpreis)	21.000 €
+ Notarkosten (ca. 2% vom Kaufpreis)	8.400 €
+ Maklergebühren (Bsp. 4,76% vom Kaufpreis)	19.992 €
= Gesamtkosten	519.392 €
- Eigenkapital	100.392 €
= Finanzierungsbedarf	419.000 €

Wie hoch ist nun der Beleihungsauslauf?

Um den Beleihungsauslauf zu ermitteln, wird nun der Beleihungswert ins Verhältnis zum Finanzierungsbedarf gesetzt:

Kaufpreis der Immobilie	420.000 €
+ Modernisierungskosten (wertsteigernd)	40.000 €
= Beleihungswert	460.000 €
Finanzierungsbedarf	419.000 €
= Beleihungsauslauf	91,08 %

Für das geplante Projekt von Familie Schlau würde sich in diesem Fall ein Beleihungsauslauf von 91,17% ergeben. Die angefragte Bank bietet einen Sollzins von 1,85% für eine 10jährige Zinsbindung.

Für eine Bank ist die Immobilie die größte Sicherheit. Je geringer die Finanzierungssumme im Vergleich zum Beleihungswert, desto besser ist die Kondition für den Kunden. Dieses Verhältnis wird durch den Beleihungsauslauf ausgedrückt.

Um den Prozess der Konditionsermittlung zu vereinfachen, bilden viele Banken hierzu mehrerer Beleihungsauslauf-Klassen (siehe nachfolgend).

Zinsbindung	Finanzierungssumme	Finanzierungsauslauf							
		Jahre	(Nettodarlehensbetrag)	bis 60%	bis 70%	bis 80%	bis 85%	bis 90%	bis 95%
5	ab 50.000 EUR	soll ¹	1,40%	1,50%	1,60%	1,65%	1,70%	1,85%	2,30%
		effektiv ²	1,47%	1,57%	1,68%	1,73%	1,78%	1,93%	2,39%
	ab 100.000 EUR	soll ¹	1,25%	1,35%	1,45%	1,50%	1,55%	1,70%	2,15%
		effektiv ²	1,31%	1,41%	1,51%	1,56%	1,61%	1,76%	2,22%
	ab 200.000 EUR	soll ¹	1,20%	1,30%	1,40%	1,45%	1,50%	1,65%	2,10%
		effektiv ²	1,26%	1,36%	1,46%	1,51%	1,56%	1,72%	2,18%
10	ab 50.000 EUR	soll ¹	1,65%	1,75%	1,85%	1,90%	1,95%	2,10%	2,55%
		effektiv ²	1,70%	1,80%	1,90%	1,95%	2,00%	2,16%	2,62%
	ab 100.000 EUR	soll ¹	1,45%	1,55%	1,65%	1,70%	1,75%	1,90%	2,35%
		effektiv ²	1,49%	1,59%	1,69%	1,74%	1,79%	1,94%	2,40%
	ab 200.000 EUR	soll ¹	1,40%	1,50%	1,60%	1,65%	1,70%	1,85%	2,30%
		effektiv ²	1,44%	1,54%	1,64%	1,69%	1,74%	1,90%	2,35%
15	ab 50.000 EUR	soll ¹	2,40%	2,50%	2,60%	2,65%	2,70%	2,85%	3,30%
		effektiv ²	2,45%	2,55%	2,66%	2,71%	2,76%	2,91%	3,38%
	ab 100.000 EUR	soll ¹	2,00%	2,10%	2,20%	2,25%	2,30%	2,45%	2,90%
		effektiv ²	2,04%	2,14%	2,24%	2,29%	2,34%	2,50%	2,96%
	ab 200.000 EUR	soll ¹	1,95%	2,05%	2,15%	2,20%	2,25%	2,40%	2,85%
		effektiv ²	1,99%	2,09%	2,19%	2,24%	2,30%	2,45%	2,91%

Der genannte Sollzins für Familie Schlau ist diesem Konditionstableau entnommen. Zu finden ist dieser in der Spalte „Beleihungsauslauf bis 95%“ und der Zeile „Finanzierungssumme ab 200.000 Euro“.

Familie Schlau hatte ursprünglich geplant maximal 100.000 Euro des angesparten Eigenkapitals einzusetzen, um auch nach dem Kauf des Hauses eine finanzielle Reserve für ungeplante Ausgaben zu haben. Der Finanzierungsberater von Familie Schlau empfiehlt, nach einem Blick in das Konditionstableau den Eigenkapitaleinsatz um 5.000 Euro zu erhöhen. Durch diesen zusätzliche Eigenkapitaleinsatz liegt der Beleihungsauslauf nun bei 90% und der Sollzins sinkt von 1,85% auf 1,70%.

Kaufpreis der Immobilie	420.000 €
+ Modernisierungskosten (wertsteigernd)	40.000 €
= Beleihungswert	460.000 €
Finanzierungsbedarf	414.000 €
= Beleihungsauslauf	90,00 %

Empfehlung: Achten Sie auf den ermittelten Beleihungsauslauf und spielen Sie mit den Beleihungsauslaufgrenzen entsprechend der obigen Tabelle.

Tipp 3:

Günstige Zinssätze möglichst lange sichern

Die Immobilienpreise sind in Deutschland seit der Finanzkrise im Jahr 2009 stark gestiegen und trotzdem oder vielleicht auch gerade deswegen ist die Nachfrage nach Wohnraum nahezu ungebremst. In den Toplagen der großen Ballungsgebiete muss man schon von Glück sprechen, dass man als Immobiliensuchender überhaupt mitbekommt, dass eine Wohnung oder Haus am Markt angeboten wird. Viele Objekte werden unter der Hand und meist gegen Höchstgebot gehandelt und verkauft.

Auch die Tatsache, dass das Zinsniveau für langfristige Immobilienkredite seit Einführung der europäischen Gemeinschaftswährung deutlich gesunken ist, lässt die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden nicht abbrechen.

Diese Niedrigzinsphase hält nun schon so lange an, dass sich heutige Immobilienkäufer nur schwer vorstellen können, dass es in Deutschland Zeiten gab (Anfang der 80er Jahre) in denen sich ein Finanzierungskunden über einen einstelligen Zinssatz vor dem Komma gefreut hat (siehe nachfolgende Grafik).



In dieser Situation, niedrige Zinsen kombiniert mit hohen Kaufpreisen, sollte man als Käufer oder Bauherr besonders darauf achten, dass der eigene Immobilientraum nach dem Ende der gewählten Zinsbindung nicht zum Albtraum wird. Und da wirklich niemand realistisch vorhersagen kann, wie sich die Zinslandschaft in Zukunft entwickeln wird, sollte man die Gunst der Stunde nutzen und sich das günstige Zinsniveau möglichst langfristig sichern.

Das ist heute auch gut möglich. Die meisten Finanzierungsinstitute bitten auf langfristige Zinsbindungen an. Teilweise sogar über die komplette Darlehenslaufzeit.

Schauen wir uns doch am Beispiel von Familie Schlau an, warum es sinnvoll sein könnte, das aktuelle Zinsniveau möglichst langfristig zu sichern.

Im vorgenannten Kapitel haben wir die Finanzierungssumme für den Hauskauf von Familie Schlau ermittelt. Mit Modernisierungskosten und dem entsprechenden Eigenkapitaleinsatz zur Optimierung des Beleihungsauslauf benötigt Familie Schlau ein Darlehen in Höhe von 414.000 Euro. In der nachfolgenden Tabelle ist die Situation für eine Zinsbindung von 5, 10 und 15 Jahren dargestellt. Die Konditionen sind ebenfalls dem Kapitel 2 entnommen:

Darlehenssumme	414.000 €	414.000 €	414.000 €
Zinsbindung	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Sollzins	1,50 %	1,70 %	2,25 %
Effektivzins	1,56 %	1,74 %	2,30 %
Tilgung	2,75 %	2,55 %	2,00 %
Darlehensrate	1.466 €	1.466 €	1.466 €
Zinsen ²	28.900 €	60.967 €	116.358 €
Restschuld ³	354.940 €	299.047 €	266.433 €

Berücksichtigt man nur den Sollzins, so sieht die Kondition der 5-jährige Zinsbindung sehr verlockend aus. Im Vergleich zur 15-jährigen Zinsbindung könnte man jeden Monat bei gleicher Darlehensrate 0,75% mehr in die Tilgung investieren. Höhere Tilgung bedeutet, schnellere Rückzahlung und weniger Zinsbelastung. Allerdings ist die Zeit in der getilgt werden kann auch sehr kurz, so muss schon nach 5 Jahren eine neue Zinsvereinbarung getroffen werden. Angenommen, das Zinsniveau steigt bis zum Ende der 5 bzw. 10-jährigen Zinsbindung um 2,40 % an, ergeben sich folgende Zahlen.

Restschuld	354.940 €	299.047 €
Zinsbindung	10 Jahre	5 Jahre
Neuer Sollzins	3,90 %	4,10 %
Tilgung	1,06 %	1,78 %
Darlehensrate	1.466 €	1.466 €
Zinsen ²	130.154 €	58.431 €
Restschuld ⁴	309.174 €	269.518 €

Für die Anschlussfinanzierung wurde die Zinsbindung so gewählt, dass die Ergebnisse der 5 bzw. 10-jährigen Zinsbindung mit der 15-jährigen Variante vergleichbar sind. Alle 3 Variante weisen nun eine Darlehenslaufzeit von 15 Jahren auf. Unter der Annahme das der Zinssatz sich um mindestens 2,40 % verändert wäre eine 15-jährige Zinsbindung zu empfehlen.

² Gesamte Zinszahlung während der Zinsbindung

³ Restschuld am Ende der Zinsbindung

⁴ Restschuld nach 15 Jahren

Da niemand die Möglichkeit hat einen Blick in die geheimnisvolle Zinsentwicklungsglaskugel zu werfen, kann man nur Vermutungen auf Grundlage der Vergangenheit aufstellen. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 2,40 %, wie im Beispiel der Familie Schlau gewählt, ist durchaus möglich.

Und für die Zukunft ist aller Wahrscheinlichkeit nach, eher mit einem Zinsanstieg als mit einem weiteren Zinsrückgang zu rechnen.

Empfehlung: Sichern Sie sich niedrige Zinsen langfristig.

Wissenswertes zur Zinsbindung:

Vereinbaren Sie mit Ihrer Bank eine Zinsbindung von mehr als 10 Jahren, können Sie das Darlehen nach 10 Jahren kündigen. Die Bank darf Ihnen in diesem Fall kein Aufhebungsentgelt bzw. Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung stellen. Gesetzlich ist dies im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt.

BGB, §489 Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

(1) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz ganz oder teilweise kündigen, in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Tipp 4:

Vermeiden Sie auf jeden Fall diese 4 Fehler

1. Nachfinanzierung – das muss doch nicht sein!

Bitte planen Sie die Gesamtkosten und damit den Finanzierungsbedarf für Ihr Projekt sehr sorgfältig und bauen Sie immer einen kleinen Puffer ein. Dabei ist es egal ob Sie eine Bestandsimmobilie kaufen, eine Wohnung oder ein Haus schlüsselfertig von einem Bauträger erwerben oder Ihrer Vorstellungen mit einem Architektenhaus verwirklichen möchten. Planen Sie sorgfältig.

Ich kann mich an dieser Stelle nicht oft genug wiederholen. Den oftmals fallen die Kosten für Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, für die Sonderausstattung des neuen Bades oder die Abdichtung des Kellers höher aus als geplant. Falls Sie diese Kosten nicht berücksichtigt haben oder der gebildete Puffer nicht ausreichend hoch war, müssen Sie mit Ihrer Bank über eine Nachfinanzierung verhandeln.

Erfahrungsgemäß werden sollte Nachfinanzierungsdarlehen aus Sicht der Bank mit einer größeren Zinsmarge kalkuliert. In wenigen Fällen habe ich es auch schon erlebt, dass die Bank eine benötigte Nachfinanzierung abgelehnt hat oder den Zinssatz für das Gesamtdarlehen angepasst hat, da sich der ursprüngliche Beleihungsauslauf verschoben hat.

Empfehlung: Planen Sie sorgfältig und bauen Sie Puffer ein!

2. Unterschreiben Sie nicht das erste Angebot!

Die meisten Immobilienkäufer vereinbaren zunächst einen Beratungstermin beim zuständigen Finanzierungsberater der eigenen Hausbank. Dieses Vorgehen ist durchaus verständlich und auch gut nachzuvollziehen. Vielleicht kennt man den Berater schon aus der Vergangenheit, oft genießt die Hausbank auch einen gewissen Vertrauensvorsprung oder ist vom eigenen Wohnort nur wenigen Minuten entfernt. Und manchmal, aber nur manchmal erstellt die Hausbank schon beim ersten Beratungstermin ein wirklich gutes Angebot.

Deshalb sollten Sie bei einem so wichtigen und in den meisten Fällen auch finanziell großem Projekt - dem Erwerb einer Immobilie - nicht nur auf „eine“ Bank vertrauen, sondern von vielen verschiedenen Banken ein Angebot einholen. Liegen Ihnen mehrere Angebote vor, haben Sie einen guten Marktüberblick und können eventuell durch geschicktes Verhandeln noch das ein oder andere Zehntel einsparen. Wenn Sie selbst den „Bankenmarathon“ scheuen, sprechen Sie doch einfach Mal mit einem unabhängigen Finanzierungsmakler.

Empfehlung: Holen Sie mindesten 3 verschiedene Angebote ein oder sprechen Sie gleich mit einem Finanzierungsberater ohne Bankbindung!

3. Setzen Sie nie Ihr komplettes Eigenkapital ein!

Es ist absolut verständlich, wenn Sie beim Kauf einer Immobilie möglichst viel Eigenkapital einsetzen möchte, um dadurch den Darlehensbetrag gering zu halten. Ist ja auch logisch. Je geringer der Darlehensbetrag, desto geringer die Darlehenszinsen, desto geringer die Gesamtkosten für die Finanzierung. Macht Sinn!

Aber Vorsicht. Haben Sie Ihr komplettes Eigenkapital eingesetzt und lässt Ihnen die Darlehensrate nur wenig Spielraum schnell neue Barmittel aufzubauen, kann Sie und Ihre Familie eine ungeplante Sonderausgabe (Bsp. Autoreparatur, Zuzahlung beim Zahnarzt, usw.) schnell in finanzielle Bedrängnis bringen. Schlecht, wenn in Folge nicht mehr genügend Geld auf dem Konto ist, um die Darlehensrate an die Bank zu bezahlen.

Empfehlung: Sie sollten auch nach dem Kauf der Immobilien über eine Barmittelreserve verfügen.

4. Die anfängliche Tilgung wird zu hoch gewählt!

Bei einem Annuitätendarlehen (Anmerkung: Die am häufigsten gewählte Darlehensvariante) setzt sich die monatliche Darlehensrate aus einem Zins und Tilgungsanteil zusammen. Die Darlehensrate bleibt dabei über die vereinbarte Zinsbindungszeit konstant, der Zinsanteil wird jeden Monat kleiner und der Tilgungsanteil um den gleichen Betrag größer. Je nach gewählter Anfangstilgung wird das Darlehen beispielsweise über einen Zeitraum von 41 Jahre (bei 1% Tilgung) oder 15 Jahren (bei 5% Tilgung) vollständig getilgt.

Vereinbaren Sie eine zu hohe Tilgung, kann dies Ihre laufenden Haushaltsfinanzen sehr belasten und Ihnen jeglichen Spielraum nehmen. Bitte berücksichtigen Sie, dass Sie neben der Darlehensrate, Nebenkosten (Bsp. Strom, Wasser, Heizung, usw.) sowie ein Hausgeld (nur bei Eigentümergemeinschaften) finanzieren müssen.

Es empfiehlt sich daher eine laufende Tilgung mit einer Sondertilgung zu kombinieren. Wählen Sie beispielsweise eine anfängliche Tilgung von 2% so würde die Darlehenslaufzeit bei ca. 28 Jahren und 6 Monaten liegen. Viele Banken bieten zwischenzeitlich auch die Möglichkeit an, während der Zinsbindungszeit die Tilgung in einem festgelegten Korridor ohne zusätzliche Kosten zu ändern.

Da die meisten Darlehensvarianten eine Sondertilgung in Höhe von 5% vorsehen, könnten Sie, wenn es Ihre persönlichen Finanzen zulassen, im besten Fall bis zu 7% pro Jahr tilgen und dadurch die Darlehenslaufzeit sehr stark verkürzen. Lassen es Ihre Finanzen einmal nicht zu, besteht keine Verpflichtung eine Sondertilgung vorzunehmen.

Empfehlung: Die anfängliche Tilgung sollte zwischen 1 und 3% liegen!

Checkliste 1:

Ermitteln Sie die Gesamtkosten und den Finanzierungsbedarf

Herzlichen Glückwunsch. Sie haben das passende Objekt gefunden und möchten dem Verkäufer der Immobilie oder dem Makler schnellstmöglich grünes Licht für den Notartermin geben.

Damit Sie von Ihrer Bank oder einem Finanzierungsvermittler schnellstmöglich eine Darlehenszusage erhalten, sollten Sie mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle Ihrer Finanzierungsbedarf ermitteln. Hierzu ermitteln Sie die Gesamtkosten und das sofort verfügbare Eigenkapital.

Kaufpreis der Immobilie	€
+ Modernisierungskosten (wertsteigernd ⁵)	€
+ Renovierungskosten (nicht wertsteigernd)	€
+ Grunderwerbsteuer (5% vom Kaufpreis ⁶)	€
+ Notarkosten (ca. 2% vom Kaufpreis)	€
+ Maklergebühren (Bsp. 4,76% vom Kaufpreis ⁷)	€
+ Bauzeitzinsen ⁸	€
= Gesamtkosten	€

Bankguthaben	€
+ Bausparguthaben	€
+ Wertpapiere / Fonds	€
+ Rückkaufswert Lebens-/Rentenversicherung	€
+ Sonstige Mittel (Bsp. Schenkung der Eltern)	€
= Eigenkapital	€

Finanzierungsbedarf (Gesamtkosten minus Eigenkapital)	€
---	---

⁵ Wertsteigernde Modernisierungskosten erhöhen den Beleihungswert (Anlage 1: Modernisierungskosten).

⁶ Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer und liegt zwischen 3,5% und 6,5%. (Anlage 2: Grunderwerbsteuer).

⁷ Die Maklergebühr kann variieren. Bei einem Kauf direkt vom Eigentümer / Bauträger fallen keine Maklergebühren an.

⁸ Bauzeitzinsen müssen Sie berücksichtigen, wenn das Objekt erst in der Zukunft fertig gestellt wird und Sie die Belastung für Zinszahlungen während der Bauzeit nicht aus Ihren laufenden Einnahmen finanzieren können.

Checkliste 2:

Unterlagen für Ihr Bankgespräch

Je besser Sie sich auf das Gespräch mit Ihrem Finanzierungsberater vorbereiten, um so schneller können Sie mit einer Entscheidung rechnen. Der folgenden Tabelle können Sie entnehmen, welche Unterlagen für die Prüfung einer Finanzierungsanfrage benötigt werden.

Objektunterlagen	erhältlich bei	liegt vor
Aktueller Grundbuchauszug	Eigentümer / Grundbuchamt	
Amtlicher Lageplan / Flurkarte	Eigentümer / Katasteramt	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Eigentümer / Baurechtsamt	
Bemaßte Baupläne (Schnitt, Grundrisse, Ansichten)	Eigentümer / Baurechtsamt	
Baubeschreibung (bei Neubau)	Bauträger / Baurechtsamt	
Baugenehmigung (bei Neubau)	Bauträger / Baurechtsamt	
Baukostenaufstellung (bei Neubau)	Bauträger / Architekt	
Modernisierungsmaßnahmen	Eigentümer / Käufer	
Lichtbild der Immobilie	Eigentümer	
Kaufvertrag / Kaufvertragsentwurf	Notar	

Die oben genannten Objektunterlagen stellt Ihnen in der Regel der Eigentümer, der Makler, der Architekt oder der Bauträger zur Verfügung.

Persönliche Unterlagen	erhältlich bei	liegt vor
Lohn- / Gehaltsabrechnung (der letzten 3 Monate)	Arbeitgeber	
Lohn- / Gehaltsabrechnung (Dezember des Vorjahrs)	Arbeitgeber	
Eigenkapitalnachweis (z.B. Konto u. Depotauszug)	Bank	
Letzter Einkommensteuerbescheid	Finanzamt	
ggf. letzte Einkommensteuererklärung	Steuerberater	
Jahresabschlüsse / Bilanzen (bei Selbständigen)	Steuerberater	
Einnahmen- / Überschussrechnung (bei Selbständigen)	Steuerberater	
Betriebswirtschaftliche Auswertung (bei Selbständigen)	Steuerberater	
Kopie Personalausweis / Reisepass	Eigene Unterlagen	

Anlage 1:

Modernisierungs- und Renovierungskosten

Gerade ältere Bestandsimmobilien müssen vor dem Bezug häufig modernisiert oder renoviert werden. Zusätzlich zum Kaufpreis der Immobilie, werden weitere Finanzmittel für die Modernisierung benötigt, die bei der Planung der Gesamtkosten berücksichtigt werden müssen. Bestimmte Maßnahmen wirken wertsteigernd und erhöhen den Beleihungswert der Immobilie. Der Beleihungswert hat wiederum Einfluss auf die Konditionsermittlung. Welche Maßnahmen eine Bank in der Regel als wertsteigernd ansetzt, können Sie der folgenden Tabelle entnehmen.

Modernisierungskosten (wertsteigernd)	
+ Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	€
+ Heizung (Brenner und Kessel)	€
+ Heizungsleitungen und Heizkörper	€
+ Strom, (Ab-)Wasser	€
+ Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	€
+ Wärmedämmung	€
+ Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	€
+ Sonstiges	
= Gesamtkosten	€

Renovierungskosten (nicht wertsteigernd)	
+ Tapezier- / Malerarbeiten	€
+ Bodenbeläge	€
+ Mobiliar (Einbauküche, Sitzgarnituren, usw.)	€
+ Sonstiges	€
= Gesamtkosten	€

Anlage 2: Grunderwerbsteuer

Seit dem 01. September 2006 dürfen die Bundesländer den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst festlegen. Der Steuersatz liegt aktuell zwischen 3,5 % bis 6,5 %. Die aktuellen Werte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bundesland	Steuersatz	gültig seit
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	01.01.1997
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	01.07.2012
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	3,5 %	01.01.1997
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	6,5 %	01.01.2017

Wissenswertes zur Grunderwerbsteuer:

Bis zum 31. Dezember 1982 waren 80% aller Grundstücks-Transaktionen von der Grunderwerbsteuer befreit, insbesondere der Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum wurde nicht besteuert. Dies änderte sich am 1. Januar 1983. Die Grunderwerbsteuer wurde bundeseinheitlich auf 2,0 % festgesetzt und die Steuerbefreiung wurde stark eingeschränkt. Mit Beginn des Jahres 1997 wurde die Grunderwerbsteuer von 2,0 % auf 3,5 % erhöht. Dieser Steuersatz blieb bis zum 31. August 2006 unverändert. Seit dem 1. September 2006 entscheidet jedes Bundesland selbständig über die Höhe der Grunderwerbsteuer.

Das Beste zum Schluss:

Sparen Sie sich den Bankenmarathon

Sie haben die passende Immobilie gefunden, dann zögern Sie nicht und nehmen Sie Kontakt mit mir auf. Seit mehr als 25 Jahren helfe ich meinen Kunden, den Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Ich bin mir sicher, dass ich auch für Sie eine gute Finanzierung finde.

Und das geht wie folgt:

1. Schritt: Sie beschreiben mir Ihr geplantes Vorhaben.
2. Schritt: Gemeinsam sprechen wir über Ihre Präferenzen.
(Bsp. Zinsbindung, Höhe der Rate, Tilgungssatzwechsel, Sondertilgungsmöglichkeiten, usw.)
3. Schritt: Wir ermitteln die Gesamtkosten und die benötigte Finanzierungssumme.
4. Schritt: Wir prüfen ob Sie Fördermittel in Anspruch nehmen können.
(Bsp. Wohnraumförderung BW (Lakra), Baukindergeld oder KfW-Mittel)
5. Schritt: Finanzierungsangebote werden ermitteln, verglichen, angepasst und besprochen.

Im Laufe unseres Gespräches wird der Bildschirm meines Computers so oder so ähnlich aussehen.

Durch meine gute Vernetzung kann ich bis zu 250 Bankpartner vergleichen! Und dass innerhalb weniger Minuten. Sparen Sie sich also den Bankenmarathon!

Lassen Sie uns über Ihr Projekt sprechen.

ANTRAGSTELLER	IMMOBILIE	VORHABEN	ERGEBNISSE		
Prüfungsergebnisse nach Kriterien:			Monatliche Gesamtrate	Baukosten-schritt	Zins-Bindung
	Bau / Offsite	Büchsen-entwurf	Produktanbieter		
	1,34 % / 1,22 %	55,56 %	Wolfsbank	663 €	100.000 € 10 J.
	1,34 % / 1,22 %	55,56 %	AXA	663 €	100.000 € 10 J.
	1,28 % / 1,28 %	55,56 %	Ingos Bank	679 €	100.000 € 10 J.
	1,31 % / 1,34 %	55,56 %	DKB	690 €	100.000 € 10 J.
	1,36 % / 1,39 %	61,73 %	Commerzbank	700 €	100.000 € 10 J.



Meine Kontaktdaten:

Markus Köhler

Brennerstraße 5, 71229 Leonberg

Telefon: 0 71 52-61 44 21

E-Mail: köhler@topvergleich.de

Webseite: www.topvergleich.de

Schreiben Sie mir eine E-Mail oder rufen Sie mich an.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.