

Finanzierung vorausschauend planen



► Überblick über die eigenen Finanzen verschaffen

Noch bevor Sie sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie machen, sollten Sie sich einen Überblick über Ihre persönlichen Finanzen verschaffen und eine Haushaltsrechnung aufstellen. Listen Sie dafür alle Einnahmen eines Monats auf und ziehen Ihre Ausgaben davon ab. In die Einkommensaufstellung gehören nur regelmäßige Zahlungen, die Ihnen langfristig zur Verfügung stehen. Zu den Ausgaben zählen auch Aufwendungen, welche nur einmal jährlich anfallen. Haben Sie von Beginn an das Gefühl, dass die Finanzierung eng werden könnte, dann verschieben Sie Ihren Finanzierungswunsch auf einen Zeitpunkt in der Zukunft oder überdenken Sie Ihre Ansprüche an die Immobilie.

► Einbringung von Eigenkapital

Unser Haus empfiehlt, dass man mindestens 20% der kompletten Kosten für den Kauf oder Bau einer Immobilie aus eigener Hand aufbringen sollte. Sollten Sie mehr Eigenkapital zur Verfügung haben, ist dies kein Nachteil. Denn je höher der Anteil an Eigenmitteln, desto geringer sind die Verbindlichkeiten eines Kredites und umso geringer ist die monatliche Kreditrate.

► Beachtung von Nebenkosten

Neben dem Preis für die Immobilie sollten Sie weitere Kosten nicht außer Acht lassen. In der Regel betragen diese 14% des Kaufpreises. Da bei jedem Kauf einer Immobilie Nebenkosten anfallen, sollten diese aus eigenen Mitteln erbracht werden. Die genaue Höhe ist jedoch abhängig vom jeweiligen Objektzustand. Zudem ist es empfehlenswert, eine Reserve von ca. 10% für nicht geplante Ausgaben zurückzuhalten. Mögliche Beispiele für Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie: Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, etc. Zusätzlich können sonstige Kosten wie der Einbau einer neuen Küche, Fenster oder Böden anfallen.

▶ Zinsbindung

Der Zinssatz für eine Baufinanzierung kann für eine bestimmte Zeit fest vereinbart werden. Je länger der Zeitraum der Zinsbindung, desto höher ist in der Regel der Zinssatz. Während in Niedrigzinsphasen eine möglichst lange Zinsbindung empfohlen wird, sollte in Hochzinsphasen eine möglichst kurze Zinsbindung gewählt werden. Denken Sie heute schon an morgen und achten Sie bei Ihrer Baufinanzierung auf die Dauer der Zinssicherung.

▶ Geeignete Tilgungsrate festlegen

Die Tilgung ist einer von zwei Bestandteilen Ihrer monatlichen Rate in Bezug auf die Rückzahlung Ihres Kredites. Diese sollten Sie nicht zu niedrig ansetzen. Insbesondere in Niedrigzinsphasen ist eine Tilgungsrate von mindestens 2 – 3% empfehlenswert. Um monatlich mit einer gleichbleibenden Kreditrate planen zu können, werden i.d.R. Annuitätendarlehen vergeben. Bei einem Annuitätendarlehen setzt sich die monatliche Rate aus einem Zins- und Tilgungsanteil zusammen. Mit dem Einsatz höherer Tilgungsraten verkürzen Sie die Laufzeit Ihres Kredites und verringern die anfallenden Zinskosten.

▶ Sondertilgungsmöglichkeiten miteinplanen

Vereinbaren Sie bei Ihrer Baufinanzierung eine geringe Tilgungsrate, sollten Sie die Möglichkeit von Sondertilgungen in Betracht ziehen. Bei Sondertilgungen handelt es sich um außerplanmäßige Zahlungen, welche die Restschuld des Kredites verringern. Häufig sind diese auf einen bestimmten Anteil an der gesamten Kreditsumme pro Jahr festgelegt. Sie beschleunigen die Rückzahlung und senken die anfallenden Zinskosten. Ob Sondertilgungsmöglichkeiten für Ihren Kredit bestehen, sollte Sie bei Vertragsabschluss mit Ihrem Berater klären.

▶ Staatliche Fördermöglichkeiten nutzen

Auch der Staat stellt Fördermöglichkeiten bei dem Kauf einer Immobilie bereit. Möchten Sie klimaschonend bauen, sanieren oder modernisieren, dann könnten zinsgünstige Kredite und Zuschüsse über die KfW interessant für Sie sein. Neben den KfW-Förderungen unterstützt der Staat zukünftige Immobilienbesitzer auch durch das Wohn-Riester-Modell, bei dem Sie von staatlichen Zulagen und möglichen Steuervorteilen profitieren können.