



Die Finanzierung

Normalerweise ist der Bau oder Kauf eines Hauses eine im Leben einmalige und somit auch die größte Investition. Daher muss die Finanzierung sorgfältig geplant werden, denn kaum jemand hat die notwendigen Geldmittel als Eigenkapital sofort verfügbar.

In Städten sind selbst gebrauchte Wohnungen nicht unter EUR 1.500.- pro qm zu bekommen, und Häuser in guten Lagen wie in München, Stuttgart oder Frankfurt sind meist nicht unter einer Million zu haben. Sie sollten also zuerst einmal in Ruhe Ihre monatlichen Fixkosten plus einen Sicherheitsbetrag für unvorhergesehene Ereignisse zusammenrechnen, um dann festzustellen, wie viel Sie unter dem Strich für eine Fremdfinanzierung erübrigen können.

jetzt können Sie gezielt entweder nach einem fertigen Objekt suchen, das Ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entspricht, oder sich bei einem Neubau an die entsprechende Planung machen. In jedem Fall sollte sich Ihr Traum von den eigenen vier Wänden an ihren finanziellen Möglichkeiten orientieren und nicht umgekehrt.

Überlegen Sie gut, ob Sie und Ihre Familie die Belastungen wirklich langfristig tragen können und wogen. Als Faustregel gilt: Die monatlichen Aufwendungen sollten 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens nicht überschreiten.

je größer das Eigenkapital, das Sie in die Finanzierung einbringen können, desto geringer fällt die Darlehenssumme und damit auch die monatliche Tilgungs- und Zinsbelastung aus. Bei einer Selbstgenutzten Immobilie setzen die Kreditgeber meist mindestens 15 - 20 Prozent an Eigenkapital voraus.

Machen Sie einen Kassensturz!

Darunter fallen nicht nur Bargeld und die diversen Giro- und Sparguthaben, sondern auch Wertpapiere, Investmentfonds, Aktien sowie alle veräußerbaren Wertgegenstände wie Antiquitäten, Schmuck, Goldmünzen etc. oder ein bereits vorhandenes Grundstück oder eine andere Immobilie.

Geldsparende Eigenleistungen, die so genannte Muskelhypothek, sollten unbedingt realistisch eingeschätzt werden. Rückkaufwerte von Lebensversicherungen, Arbeitgeber- oder Verwandtendarlehen und anderes bereits beliehenes Vermögen kann als Eigenkapitalersatz gelten.

Nun sollten Sie alle Möglichkeiten der Fremdfinanzierung prüfen und dabei die folgenden Daten gegeneinander abwägen: Nominalbetrag des Darlehens, Nominalzinssatz, Tilgungssatz, Zinsbindungsfrist, anfänglicher effektiver Jahreszins, Termine der Ratenfälligkeit und die Höhe der Raten, Zeitpunkt der Verrechnung von Tilgungs- und Zinsleistungen, die Restschuld des Darlehens nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, Nebenkosten. Vielleicht können Sie auch einen zinsgünstigen Kredit, wie ein Arbeitgeberdarlehen oder staatliche Zuschüsse, erhalten.

Kredite können Sie von den Bausparkassen, Genossenschaftsbanken, Hypothekenbanken, Geschäftsbanken und nicht zuletzt von den Lebensversicherungsgesellschaften erhalten. Vergleichen Sie sorgfältig die teils recht unterschiedlichen Angebote.

Bei einer Immobilienfinanzierung als wichtige Faustformel: Eine Immobilie soll sich auch ohne Steuervorteile rechnen. Erfahrungsgemäß wird der "augenscheinliche Steuer- Vorteil" durch die noch anfallenden Nebenkosten wieder aufgebraucht.