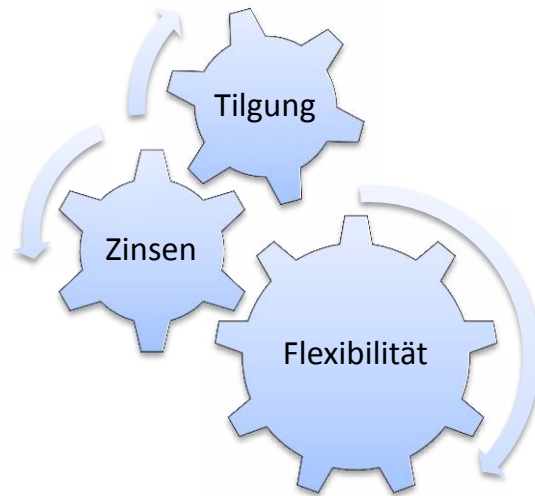


## Finanzierungswissen kompakt



### 1. Immobilienfinanzierung: Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Am Anfang der Hausfinanzierung für das neue Eigenheim steht ein ehrlicher Kassensturz. Ermitteln Sie anhand Ihres Einkommens, wie viel Euro Sie monatlich für die Kreditrate der Finanzierung aufbringen können. In die Einkommensaufstellung gehören nur regelmäßige Zahlungen, die Ihnen langfristig zur Verfügung stehen. Im nächsten Schritt berechnen Sie Ihre monatlichen Ausgaben. Vergessen Sie dabei nicht die Aufwendungen, die nur einmal jährlich fällig werden. In den meisten Haushalten setzen sich die Kosten aus folgenden Positionen zusammen:

- Lebenshaltungskosten (je nach Anspruch und Möglichkeiten, rund 600 und 800 Euro für die erste Person, für jede weitere ca. 150 Euro)
- Wohnungsnebenkosten (Strom, Wasser etc.)
- Telefon, Internet, Mobilfunk
- Rundfunk- und Fernsehen
- Versicherungen
- Kfz-Kosten
- Aufwendungen für Sparverträge oder Altersvorsorge
- Kreditraten.

Aus der Gegenüberstellung der Beträge ergibt sich ein frei verfügbares Einkommen, aus dem Sie die monatliche Belastung für Ihr Haus tragen müssen. Die Höhe Ihrer derzeitigen Miete kann als Orientierung dienen. Einer Faustregel zufolge sollte die Rate der Baufinanzierung nicht höher als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens sein.

## **2. Finanzierungsbedarf ermitteln**

Die Gesamtkosten der Hausfinanzierung setzen sich aus dem Kaufpreis oder den Baukosten für die Immobilie und den anfallenden Nebenkosten zusammen. Zusätzlich zu den Objektkosten fallen bei einer Baufinanzierung Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie eventuell Maklercourtage an. Planen Sie die Gesamtkosten Ihrer Baufinanzierung realistisch, aber rechnen Sie großzügig und auf keinen Fall mit dem spitzen Bleistift. Eine Nachfinanzierung ist in der Regel nur zu unattraktiven Konditionen möglich und führt zu einer Erhöhung der monatlichen Belastung.

Wollen Sie nicht kaufen, sondern planen einen Neubau, bedenken Sie, dass der Kredit dem Baufortschritt entsprechend ausgezahlt wird. Abhängig vom Kreditvertrag können während der Bauphase Bereitstellungszinsen anfallen.

Idealerweise lassen Sie sich beraten, bevor Sie eine Immobilie kaufen. Die von Canal Real Estate stellt Ihre individuellen Anforderungen in den Fokus und bietet Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Vorhaben.

## **3. Immobilienfinanzierung: Eigenkapital umsichtig einsetzen**

Grundsätzlich empfehlen Banken, bei einer Baufinanzierung mindestens die Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital zu finanzieren. Fließen Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklergebühren aus Eigenkapital und werden noch zusätzliche finanzielle Mittel eingebracht, steht Ihre Hausfinanzierung in der Regel auf einer soliden Basis.

Setzen Sie weitere Ersparnisse aus Eigenkapital ein, führt das zu einer Reduzierung des Zinssatzes. Haben Sie Sparguthaben auf der hohen Kante, verwenden Sie einen Teil davon für Ihr Vorhaben. Experten raten auch, eine Reserve als Eigenkapital zu behalten - so sind Sie bei unvorhergesehenen Ausgaben auf der sicheren Seite.

Mit wenig Eigenkapitaleinsatz ist die Baufinanzierung bei einigen Banken möglich. Die Vollfinanzierung von Immobilien stellt die Bank auf den Wert des Objektes und eine sehr gute Einkommenssituation ab. Rechnen Sie in diesen Fällen mit höheren Zinsen. Für das erhöhte Risiko verlangen die Banken einen Aufschlag auf die Zinsen. Bedenken Sie: Vielleicht müssen Sie das Haus aus unvorhersehbaren Gründen in einigen Jahren verkaufen. Bei einer Vollfinanzierung kann es passieren, dass Sie den Kredit mit dem Verkaufserlös nicht vollständig zurückführen können.

#### **4. Vergleich unterschiedlicher Angebote für die Immobilienfinanzierung**

Um die passende Finanzierung für Ihr Vorhaben zu finden, holen Sie unterschiedliche Angebote für Ihre Immobilienfinanzierung ein. Die kompetenten Spezialisten von der von Canal Real Estate unterstützen Sie gern bei einem Vergleich. Darüber hinaus erhalten Sie bei einem Kontakt wertvolle Tipps und eine Beratung über die Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Finanzierung. Mit dem Angebotsvergleichsrechner können Sie nach Eingabe der Eckdaten vergleichen und ermitteln, welches der Angebote für die Hausfinanzierung sich lohnt und günstiger ist.

Welche Unterlagen benötigen Sie?

Um ein individuelles Angebot für die Hausfinanzierung zu erstellen, benötigt die Bank einige Unterlagen. Damit Ihre Finanzierungsanfrage schnell beantwortet werden kann, sollten Sie folgende Unterlagen bereithalten:

Kopie des Personalausweises

Einkommensnachweise

Nachweis über vorhandenes Eigenkapital

Objektunterlagen (Grundbuchauszug, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung, Baukostenberechnung)

#### **5. Langfristig günstige Zinsen für die Baufinanzierung sichern**

Die Niedrigzinsphase dauert in 2018 an. Darum empfiehlt sich in vielen Fällen eine möglichst langfristige Zinsfestschreibung Ihrer Hausfinanzierung. Damit sichern Sie sich die attraktiven Konditionen für 20 Jahre. Ganz auf Nummer sicher gehen Sie mit einem Volltilgerdarlehen. Am Ende der Zinsbindungsfrist sind Sie schuldenfrei und müssen sich keine Sorgen um das Kapitalmarktniveau bei einer Anschlussfinanzierung machen. Auch wenn Sie sich nicht für ein Volltilgerdarlehen entscheiden: Sinnvoll ist in vielen Fällen eine möglichst hohe anfängliche Tilgung, etwa von drei Prozent und mehr.

Eine Prognose über die Entwicklung des Kapitalmarktes und die daraus folgenden Kosten kann niemand treffen. Bei Immobilien fallen im Laufe der Zeit verschiedene Reparatur- und

Instandsetzungsmaßnahmen an. Für diese Fälle empfiehlt sich zusätzlich zur Hausfinanzierung der Abschluss eines Bausparvertrages. Damit sichern Sie sich bereits bei Vertragsunterschrift einen günstigen Darlehenszins für die Zukunft.

Ist die Finanzierung unter Dach und Fach und Sie wohnen bereits im eigenen Heim, sollten Sie einmal jährlich einen Blick in Ihren Kreditvertrag werfen. Sie verpassen so keinen Termin für eine Sondertilgung und haben auch die Anschlussfinanzierung stets im Blick.

## **6. Fördermöglichkeiten für die Finanzierung prüfen**

Die KfW unterstützt mit diversen Programmen Fördermöglichkeiten für Neubauten und bestehende Immobilien. Im Vordergrund stehen energieeffiziente und zukunftsorientierte Maßnahmen. Über die Programme fördert die KfW den Bau eines KfW-Effizienzhauses oder den Einbau einer Photovoltaikanlage. Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums gewährt die Förderbank zudem weitere zinsgünstige Finanzierungen. Die von Canal Real Estate bietet Ihnen eine umfassende Übersicht der Fördermittel. Hier sehen Sie genau, welches Darlehen für Sie infrage kommt. Die Förderhöhe ist in der Regel auf einen maximalen Betrag begrenzt. Sie haben die Möglichkeit, das KfW-Darlehen mit dem zinsgünstigen Zinssatz mit weiteren Darlehen und Ihrem Eigenkapital zu kombinieren. Die Kredite beantragt Ihre Bank für Sie bei der KfW. Die Abwicklung bei kombinierten Darlehen wird dadurch besonders einfach.

## **7. Schnellere Entschuldung mit flexiblen Darlehensverträgen**

Mit Sondertilgungen oder einem Tilgungssatzwechsel sind Sie früher schuldenfrei. Diese Punkte können Sie separat mit Ihrer Bank verhandeln und in die Baufinanzierung aufnehmen lassen.

In der Regel sieht eine Immobilienfinanzierung keine Sonderzahlungen vor. Wollen Sie über die vereinbarte Tilgung hinaus Rückzahlungen leisten, verlangen Banken Vorfälligkeitsentschädigung für diese Beträge. Damit Sie während der langen Darlehenslaufzeit bei Ihrer Baufinanzierung möglichst flexibel bleiben, vereinbaren Sie bei Vertragsabschluss Sondertilgungen. Die meisten Kreditgeber akzeptieren einen prozentualen Anteil der Darlehenssumme als Sonderzahlung. Bei einigen Instituten können Sie jährlich einen bestimmten Betrag zurückzahlen. Manchmal berechnen Banken für die Sondervereinbarung einen geringen Zinsaufschlag, zum Teil sind die Sondertilgungen bis zu einem

bestimmten Betrag kostenlos. Erwarten Sie während der Kreditlaufzeit zu einem bestimmten Zeitpunkt eine hohe Rückzahlungssumme aus einer Lebensversicherung oder einem Sparvertrag, können Sie diese Rückzahlung direkt in den Vertrag aufnehmen.

Bei einer langen Darlehenslaufzeit der Hausfinanzierung wissen Sie nicht, wie sich Ihr Einkommen künftig entwickelt. Verdienen Sie dauerhaft mehr Geld und könnten einen höheren Tilgungsanteil zahlen, können Sie bei einigen Kreditgebern den Tilgungssatz während der Laufzeit anpassen. Umgekehrt gilt das natürlich auch: Haben Sie im Monat weniger Geld zur Verfügung, senken Sie den Tilgungssatz Ihrer Baufinanzierung.

## **8. Eigenleistungen realistisch einschätzen**

Mit der sogenannten "Muskelhypothek" können Sie als Bauherr bei Ihrer Hausfinanzierung Geld sparen. Auf der anderen Seite birgt dieses Vorhaben Risiken: Fehlen die handwerklichen Kenntnisse, dauern viele Arbeiten oft deutlich länger als geplant. Das kann zu ungeplanten Verzögerungen beim Bauen führen. Im schlimmsten Fall ist der Umzugstermin in Gefahr! Zudem können nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten zu Baumängeln führen. Müssen Sie einen Profi zur Hilfe rufen, wird es deutlich teurer als geplant. Schätzen Sie Ihre Kenntnisse darum realistisch ein. Haben Sie noch nie eine Treppe eingebaut, überlassen Sie das lieber einem Fachmann. Als Laie sollten Sie sich auf Malerarbeiten oder das Verlegen von Fliesen oder Laminat konzentrieren.

Wollen Sie selbst bauen, klären Sie die Arbeiten frühzeitig mit dem Bauunternehmen und dem Architekten. Prüfen Sie die tatsächliche Ersparnis, die sich durch die Eigenleistung ergibt. In der Regel sind zwischen fünf und zehn Prozent der Finanzierungssumme bei einer Baufinanzierung realistisch.