

## Ihr Weg zur eigenen Immobilie



Ihr Entschluss ist gefallen? Sie möchten sich – wie viele andere – den Wunsch erfüllen und in den eigenen vier Wänden wohnen?

Der häufigste Grund, warum ein Mietverhältnis dem Erwerb von Eigentum vorgezogen wird, ist in der finanziellen Belastung zu sehen, die beim Kauf einer Immobilie anfällt. Hier ist es entscheidend, dass Sie ihre genauen finanziellen Möglichkeiten und Ihre eigenen Anforderungen an die Immobilien kennen. Nutzen Sie darum die nachfolgenden Schritte:

### 1. Am Anfang steht immer die Frage: Welche Immobilie soll es werden?

Soll es ein Neubau oder eine Gebrauchtimmoblie sein? Ein Haus oder eine Wohnung, ein Reihenhause oder Doppelhaus? Grundstücksgröße, Wohnfläche und Anzahl der Zimmer sowie Barrierefreies Wohnen (Keller, Eingangstreppe etc.) sind ebenso wichtig wie die Lage und deren Infrastruktur (Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufen, der Weg zum Arzt) der Immobilie.

Wenn die Finanzierung steht, müssen Sie sich überlegen, ob Sie lieber eine Neubau Immobilie wünschen oder auf ein bestehendes Objekt (Altbau) zurückgreifen. Ein individueller Neubau eines Einfamilienhauses verspricht für viele vielleicht den größten Nutzen, jedoch sind Baugrundstücke nicht immer in der gewünschten Lage verfügbar bzw. sprengen den finanziellen Rahmen. Da zwischen Januar und April eines Jahres in der Regel die neuen Baugebiete durch die Gemeinden ausgeschrieben werden sollten Sie diese Zeit für die Grundstückssuche nutzen.

Gebrauchte Immobilien sind dagegen meistens die günstigere Alternative zu Neubauten. Dennoch sollten Sie beachten, dass spätestens beim Schnitt oder der Wohnfläche Kompromisse eingegangen werden müssen.

Auch dürfen Sie Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten nicht vergessen, die in den nächsten zehn Jahren anfallen könnten.

Für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass Sie gemeinschaftliches Eigentum besitzen und an die Entscheidungen der Eigentümerversammlungen gebunden sind sowie das zusätzliche Hauskosten monatlich anfallen.

Da jede Immobilie (nicht nur Neubau oder Altbau) von den Rahmenbedingungen anders ist, wird auch die **passende Finanzierung incl. Förderungen dazu anders sein.**

### 2. Wieviel Geld kann ich für die Immobilie ausgeben?

Zu beachten bei Ihrer Budgetrechnung ist ihre eigene Einnahmen- und Ausgabensituation. Kalkulieren sie auch immer für die Nebenkosten der Immobilie (Faustregel: 2,50€/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Eigentumswohnungen zusätzlich das Hausgeld beachten) ein.

Errechnen Sie Anhand Ihrer Einnahmen, abzüglich Ausgaben (ohne Wohnkosten) und den Nebenkosten Ihren Höchstbetrag für eine Finanzierung. Bestimmen Sie nun wieviel Sie gem. Ihres „Bauchgefühls“ monatlich davon als Rate (Zins und Tilgung) monatlich aufwenden möchten.

Durch die ermittelte Rate kann man über den Dreisatz den max. Finanzierungsbetrag errechnen.

Der Finanzierungsbetrag zzgl. Ihres Eigenkapitals ergibt die Gesamtkosten bzw. den maximalen Kaufpreis incl. Nebenkosten.

#### Exkurs: Eigenkapital

Setzen Sie eine verlässliche Summe an, die Ihnen zur Verfügung steht, um Ihren Wohntraum zu realisieren, dann bedenken Sie, dass zum eigentlichen Kaufpreis der Immobilie auch anfallende Kaufnebenkosten sowie eventuelle Investitionen für Renovierungsarbeiten hinzugerechnet werden müssen.

### **3. Wie finde ich das richtige Finanzierungskonzept?**

Wichtig ist nach der Ermittlung der passenden Finanzierungsrate ein passendes Finanzkonzept zu finden. Nutzen Sie dabei einen unabhängigen Finanzmakler mit langer Erfahrung und guter Expertise.

Ob eine Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital, ein Festdarlehen oder eine Tilgungsaussetzung gewünscht wird, alles lässt sich heute mit ein wenig Aufwand ermitteln.

Dennoch gilt: Vorsicht vor einfachen Vergleichen. Die allseits beliebten Zinslisten entpuppen sich schnell als untauglich. Eine Immobilienfinanzierung ist ein sehr komplexes Unterfangen. Die Kreditentscheidung ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die in annähernd jedem Kreditinstitut anders gewichtet werden.

Zum einen setzt sich der Finanzierungszins aus ihren Bonitätsdaten (Alter, Familienstand, Einkommen,...) als auch der Objektnote (Art der Immobilie, Zustand, Alter, Lage,...) zusammen.

#### Achtung Schufa Falle:

An die Schufa angeschlossene Banken sind bei abgegebenen Angeboten zu einer Meldung verpflichtet. Diese kann, muss sich aber nicht negativ auswirken.

Der gleiche Effekt tritt auch bei Vermittlern auf, die einfach Ihre Daten für ein Angebot an eine Bank senden.

Daher lieber immer einen unabhängigen Finanzmakler nutzen, der idealerweise im Blackboxverfahren auf einen Großteil der Finanzierungsinstitute zugreifen kann.

### **4. Immobilienfinanzierung auch ohne Eigenkapital**



Grundsätzlich sind auch >100% Immobilienfinanzierung darstellbar. Der Hausbau, die Hausfinanzierung oder der Hauskauf ohne Eigenkapital (Vollfinanzierung) werden in Deutschland immer mehr zu einem gefragten Finanzierungsmodell. Der Vorteil einer Baufinanzierung ohne Eigenkapital liegt klar auf der Hand. Der Bauherr oder Erwerber behält seine Liquidität und kann trotz dessen den Traum vom Eigenheim verwirklichen. Bekannt ist die Finanzierung ohne Eigenkapital auch als

100%, 105% oder 110% Finanzierung - abhängig davon, ob nur der Kaufpreis oder auch die Erwerbsnebenkosten finanziert werden sollen.

#### Welche Nachteile sind vorhanden?

Die Finanzierung ohne Eigenkapital ist deutlich teurer im Zins. Idealerweise sollten Sie nicht viel mehr als den Kaufpreis finanzieren oder entsprechende Zusatzsicherheiten mitbringen, da dies die Möglichkeiten von Sonderförderungen ermöglicht.

Sollte dies nicht möglich sein hat das natürlich direkte Wirkung auf die Höhe der monatlich zu erbringenden Kreditraten. Dieser Effekt verstärkt sich zudem durch den höheren Fremdkapitalbedarf.

#### **Vergleichen lohnt!**

Ob mit oder ohne Eigenkapital, es sollte stets mit dem spitzen Bleistift gerechnet werden. Das bedeutet unter anderem eine Vergleichsrechnung anzustellen und über alternative Tilgungsformen oder Eigenkapital ersetzende Anlageformen nachzudenken. Wichtig ist eben, was unter dem Strich heraus kommt, sich für Sie am besten rechnet und Ihrer Lebensplanung entspricht. Und wenn alles passt, dann können Sie sich den Traum vom Eigenheim auch ohne Eigenkapital verwirklichen.

#### **Baufinanzierung mit und ohne Eigenkapital: Welche Tilgungsvarianten sind möglich?**

Möglich sind z.B. folgende Varianten:

- **Annuitätendarlehen / Volltilgendarlehen**  
Sofern sich der Sollzinssatz nicht verändert (Zinsbindungsfrist beachten), bleibt die monatliche Ratenzahlung immer gleich. Jedoch verschieben sich innerhalb der Laufzeit die Anteile Zins und Tilgung. Der Tilgungsanteil nimmt stetig zu, bei gleichzeitig fallendem Zinsanteil.
- **Festdarlehen mit Tilgungsersatzleistung**  
Bei dieser Darlehensform zahlen Sie monatlich nur die Zinsen an die Bank in Form einer gleich bleibenden Rate, sofern sich der Sollzinssatz nicht verändert (Zinsbindungsfrist beachten). Den Tilgungsanteil zahlen Sie zum Beispiel in eine Lebensversicherung ein, die am Ende der Darlehenslaufzeit durch deren Auszahlung die Tilgung leistet.

#### **Ablaufplan für den Erwerb einer Immobilie:**

1. Immobiliendaten und Unterlagen zusammenstellen (z. B. Grundriss, Ansichtspläne, Lageplan, Fotos bei Bestandsimmobilien, Grundbuchauszug, Kaufvertragsentwurf,...)
2. [Online-Finanzierungsanfrage stellen](#) (alle Daten in der Selbstauskunft erfassen)
3. Finanzplan mit Struktur im Detail ausarbeiten, wir unterstützen Sie in der Planung
4. Wir stellen den Antrag für die Finanzierung bei der Bank, nach der Genehmigung erfolgt der Notartermin für den Kaufvertrag
5. Rücksendung der unterschriebenen Finanzierungsverträge sowie Unterschrift auf dem Notarvertrag
6. Abwicklung der Finanzierung bis zur Auszahlung (mit Unterstützung von uns)
7. Bezahlung der Immobilie und Umzug. Im Monat nach der Kreditauszahlung erfolgt die erste Ratenbelastung

## 15 hilfreiche Tipps, die die Sie beim Kauf einer Immobilie beachten sollten

Der Kauf einer Immobilie hat auch etwas mit dem sog. „Bauchgefühl“ zu tun. Daher noch einmal zur Erinnerung:

1. **Bei einer Eigentumswohnung:** Einsicht in die gesamten Protokolle der Eigentümerversammlungen (daraus sind die bereits vorgenommenen Bau- und Reparaturmaßnahmen sowie noch anstehende Veränderungen zu ersehen, sowie die Summe der Instandhaltungsrücklagen)
2. Aus den Bauplänen ist zu ersehen, welche Flächen Sonder-oder Gemeinschaftseigentum sind, Keller- und Garagenflächen
3. Eine Teilungserklärung gibt Auskunft, ob die Wohnung nicht nur zu Wohn- sondern auch zu Gewerbezwecken zugelassen ist
4. Bei vermieteten Immobilien ist darauf zu achten, die Mietkaution samt Zinsen vom Verkäufer zu erhalten
5. **Für alle Immobilien gilt:** Der Besichtigungstermin sollte nicht an einem ruhigen Sonntag sondern an einem Werktag erfolgen, um das Verkehrsaufkommen realistisch einschätzen zu können.
6. Beim Kauf einer Immobilie ist Aktenstudium hilfreich: So sollte klar sein, welche Belastungen noch auf dem Objekt liegen oder ob Rechte Dritter eingetragen sind. Baupläne oder Rechnungen können wichtige Informationen über den Zustand der Immobilie liefern.
7. Sie sollten sich gezielt nach Schäden und Mängeln erkundigen und im Zweifel mehrfach nachfragen. Hilfreich können auch Erkundigungen bei den Nachbarn, der Wohngebäudeversicherung, der Hausverwaltung oder der Gemeindeverwaltung sein.
8. In der Gemeinde nachfragen, welche Baumaßnahmen in Zukunft geplant sind (z.B. Straßenbau, Neubau in der Nachbarschaft etc.)
9. Die Immobilie sollte Lastenfrei sein. Sind noch Rechte Dritter im Grundbuch eingetragen?
10. Wie hoch sind die Kaufnebenkosten (Grundbucheintragung, Grunderwerbsteuer, Notar, Renovierung)
11. Den Kaufvertrag ggf. durch einen Fachanwalt prüfen lassen
12. Einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen vor dem Kauf die Immobilie beurteilen lassen
13. Einen Gutachter den Wert der Immobilie schätzen lassen, um nicht einen Preis zu zahlen, der nicht dem Marktwert entspricht (Rendite). Die Bewertung von gebrauchten Immobilien ist gesetzlich geregelt. Normiert sind drei Methoden: das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Üblicherweise ermitteln vereidigte Sachverständige und Gutachter anhand dieser Verfahren den Verkehrs- oder Marktwert von Häusern bzw. Wohnungen. Dabei kommen komplizierte Berechnungen zum Einsatz, die zahlreiche wertsteigernde und -mindernde Faktoren erfassen.
14. Der Kaufvertrag sollte nur unterschrieben werden, wenn der Käufer die Bedeutung einzelner Passagen wirklich verstanden hat. Wichtige Punkte sind beispielsweise neben dem Kaufpreis und der Objektbeschreibung etwa Regelungen zu Schäden, die zwischen Besichtigung und Übergabe auftreten, oder die Haftung für Sachmängel. Auch muss der Verkäufer dafür haften, dass das Objekt bei der Umschreibung frei von früheren Belastungen ist, im Vertrag sollte gegebenenfalls auch die Übernahme von Einrichtungsgegenständen ein eventueller Rücktritt oder eine Kaufpreisminderung geregelt sein. Wichtig: Der Käufer sollte sich noch bestehende Gewährleistungsansprüche und Garantien gegenüber Bauunternehmern oder Handwerkern abtreten lassen. Auch der Termin der Bezugsfertigkeit sowie Regelungen für Terminüberschreitungen sind relevant.
15. Der Käufer zahlt den Notar – und darf ihn daher auch auswählen. Auf jeden Fall sollte der Käufer den Vertrag genau durchlesen und damit auch nicht erst kurz vor dem Termin beginnen. Sie dürfen sich nicht scheuen, den Notar bei unklaren Passagen zu fragen. Der beurkundende Notar ist verpflichtet, Klauseln zu erläutern; eine gesonderte Beratungsgebühr darf er für diesen Service nicht nehmen.

## Was Sie erwarten können

Während Sie sich mit Ihrem Bau-oder Kaufvorhaben beschäftigen und bereits gedanklich Ihre Immobilie einrichten, kümmern wir uns um sämtliche Angelegenheiten rund um Ihre Finanzierung:

- Suche nach dem günstigsten Finanzierungspartner
- Abwicklung der Finanzierungseinreichung inkl. Zusammenstellung der dafür benötigten Unterlagen
- Durchsicht der Verträge
- Begleitung während der Bauphase bezüglich der Auszahlungen
- Klärung von Fragen oder Änderungswünschen während des Finanzierungszeitraumes



**TRAUMHAUS FINANZIEREN**

- ✓ BAU- /FÖRDERFINANZIERUNG AB 0,4%
- ✓ UNABHÄNGIGE FINANZIERUNGSBERATUNG
- ✓ 500 BANKEN IM VERGLEICH
- ✓ 28 JAHRE FINANZIERUNGSERFAHRUNG

**SAMMERSEIDLER.de** E-Mail: [info@sammerseidler.de](mailto:info@sammerseidler.de)  
Tel. 040 21 050 476 [www.sammerseidler.de](http://www.sammerseidler.de)

Bildnachweise:

© Gina Sanders / Fotolia.com  
© slavun / Fotolia.com  
© Picture-Factory / Fotolia.com  
© KB3 / Fotolia.com

## Impressum:

SCP GmbH  
Maik Sammer  
Raoboisen 38  
20095 Hamburg  
[info@sammerseidler.de](mailto:info@sammerseidler.de)  
Telefon: 040 / 21 050 476

Amtsgericht Lübeck, HRB 15405 HL  
Sitz: Sonnenberg 52, 22958 Kuddewörde  
Maklerlizenz gem. § 34c, § 34d Abs. 1 GewO, § 34f Abs. 1 S. GewO

Vermittlerregister(IHK): D-RULG-X36AR-88 und D-F-150-1HRI-36