

# ALLES UNTER DACH & FACH

*Sie haben eine Immobilie gefunden, die Sie kaufen wollen? Glückwunsch! Aber wie steht es um die Finanzierung? Hier die wichtigsten Tipps von BRIGITTE-Expertin Helma Sick*

**I**ch möchte nicht mehr ein Leben lang Miete zahlen, sondern das Geld in eine Immobilie stecken. Woran muss ich zuerst denken?

Den Satz „Ich zahl die Miete doch lieber in die eigene Tasche“ höre ich oft. Aber der Plan, auf diese Weise ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu finanzieren, funktioniert nur, wenn Sie eine schöne Stange Eigenkapital mitbringen. Sonst dürften allein die Kreditzinsen, die Sie an die Bank zahlen müssen, Ihre bisherige Miete übersteigen – von der Tilgung des Darlehens ganz zu schweigen. Langfristig jedoch, in 20 Jahren und mehr, kann die Rechnung aufgehen. Vorausgesetzt, Ihre persönlichen Rahmenbedingungen stimmen: Sie arbeiten zum Beispiel fest angestellt in einem wirtschaftlich soliden Unternehmen; Sie sind gesund, verdienen gut und haben aller Wahrscheinlichkeit nach nicht vor, in eine andere Stadt zu ziehen.

**W**ie viel Eigenkapital muss ich mitbringen?

Je mehr, desto besser! Wenn Sie ruhig schlafen wollen, gehen Sie von 30 Prozent des Kaufpreises aus. Mindestens 20 Prozent sollten es aber auf jeden Fall sein. Wenig Eigenkapital bedeutet immer, dass Sie einen vergleichsweise hohen Kredit aufnehmen müssen – und entsprechend viel Zinsen an die Bank zahlen.

**W**elche Möglichkeiten der Baufinanzierung gibt es?

Grundsätzlich gilt: Neben dem Eigenkapital sollte man beim Immobilienkauf auch eigenes Geld für die Nebenkosten einkalkulieren. An die wird nämlich oft nicht gedacht, dabei können sie, je nach Bundesland, zwischen 8 und 10 Prozent des Kaufpreises ausmachen – für das Honorar des Notars, der den Kaufvertrag ausfertigt, für den Eintrag ins Grundbuch, für die Grunderwerbssteuer und eine mögliche Maklercourtage.

Dies sind die wichtigsten Möglichkeiten der Baufinanzierung:

**Hypotheken-Darlehen:** langfristiger Kreditvertrag mit einer Bank, bei dem die Immobilie als Sicherheit an die Bank verpfändet wird. Die Hypothek läuft so lange, bis die gesamte Kreditsumme abbezahlt ist. Faustregel: je geringer die laufende Tilgung, desto länger die Kreditlaufzeit. Damit nicht zu verwechseln ist die Zinsbindungszeit, also der Zeitraum, für den Zinsen fest vereinbart werden. Das sind in der Regel 10, 15 oder 20 Jahre. Am Ende der Zinsbindungsphase ist meist noch eine relativ hohe Restschuld vorhanden (siehe Tabelle Seite 150).

**Bausparvertrag:** Bei einer Bausparkasse wird eine bestimmte Summe zu einem festen Zinssatz angespart. Ist der Vertrag zuteilungsreif (zum Beispiel, weil 40 oder 50 Prozent der Summe angespart sind), haben Sie für den Restbetrag Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen.

**Mischfinanzierung:** Kombination aus Bankdarlehen und Bauspardarlehen.

**Öffentliche Darlehen:** Vergibt unter anderem die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sie sind zinsgünstig, weil damit Bauvorhaben gefördert werden, die politisch gewollt sind – wie zum Beispiel eine besonders effektive Wärmedämmung.

**Wohn-Riester:** zertifizierter Darlehensvertrag für Bau oder Kauf einer Immobilie, die selbst genutzt wird und Hauptwohnsitz ist. Das Modell lohnt sich am ehesten für junge Familien mit mehreren Kindern. Sie profitieren von einer langen Laufzeit und vielen staatlichen Zulagen – jedes Jahr pro Person 154 Euro, pro Kind 185 bzw. (für nach dem 1.1.2008 Geborene) 300 Euro. Voraussetzung: jährliche Einzahlungen von 4 Prozent des Vorjahresbruttogehalts, maximal 2100 Euro.

Allerdings hat Wohn-Riester auch viele Haken und Ösen, bedingt durch einen Wust von bürokratischen Vorschriften. Informieren Sie sich rechtzeitig über die Vor- und Nachteile (zum Beispiel unter [www.vorsorge-know-how.de](http://www.vorsorge-know-how.de)), und lassen Sie sich unbedingt umfassend beraten.

**H**aus oder Eigentumswohnung – wie finde ich heraus, was besser zu mir und meiner Familie passt?

Sie wollen in der Stadt leben? Dann wird's wohl eher eine Eigentumswohnung. Citynahe Häuser sind zumindest in Metropolen wie München, Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart kaum noch zu haben, und wenn, dann zu horrenden Preisen. Die Frage „Haus oder Eigentumswohnung?“ ist also zunächst mal eine finanzielle. Weil Wohnungen in der Regel günstiger sind als Häuser mit Grundstück – in der Anschaffung, aber auch bei den Folgekosten wie Reparaturen oder Heizkosten.

Bedenken Sie allerdings, dass Sie als Eigentümerin einer Wohnung immer Teil einer Hausgemeinschaft sein werden – mit allen vorprogrammierten Konflikten, die Sie möglicherweise schon aus Ihrer Zeit als Mieterin kennen. Und das bedeutet auch: Sie können nichts allein entscheiden, ob es nun um die Erneuerung der Fassade geht, um die Farbe des Treppenhauses, um den Einbau eines Fahrstuhls oder die Installation einer Solaranlage.

Natürlich spielt immer auch die Lebenssituation eine entscheidende Rolle. Haben Sie kleinere Kinder? Dann wäre ein Haus im Grünen sicher schön, doch fragen Sie sich ehrlicherweise: Macht Ihnen Gartenarbeit Spaß? Wollen Sie alles selbst erledigen, was Ihnen sonst eine Hausverwaltung abnimmt? Wer aus Ihrer Familie ist bereit, im Winter frühmorgens Schnee und Eis vorm Haus beiseite zu schaffen? Wie viel Zeit und Kosten gehen drauf, weil Sie viel weiter als bisher zum Arbeitsplatz pendeln müssen? Und wenn Ihre Kinder später eigene Wege gehen: Ist das Haus im Grünen dann noch Ihr schönster Traum?

**L**ohnt sich ein Bausparvertrag, wenn ich nicht weiß, ob ich später mal bauen will?

Unbedingt! Entscheiden Sie sich während der Ansparphase gegen einen Immobilienkauf, kann der Vertrag bei vielen Tarifen nachträglich in einen reinen Sparvertrag umgewandelt werden. Es gibt dann höhere Zinsen, wenn auf das Darlehen verzichtet wird. Wichtiger Vorteil eines Bausparvertrags: Sie müssen sich beim Abschluss noch nicht auf die eine oder andere Möglichkeit festlegen.

**L**assen sich vermögenswirksame Leistungen in einen Bausparvertrag einzahlen?

Ja, das ist möglich. Aber für den Kauf einer Immobilie wird das dort angesparte Geld auch nach vielen Jahren nicht reichen. Kalkulieren Sie es eher ein als Beitrag zu den Nebenkosten, die ein Immobilienkauf mit sich bringt (siehe Seite 148).

**W**ie finde ich einen verlässlichen Gutachter, der den Wert eines Hauses schätzen kann?

Große Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken haben oft eigene Immobilienabteilungen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dort erstellen meist auch Gutachten. Zudem haben viele Makler eine Zusatzausbildung als Sachverständige, und Architekten sind es von Haus aus. Hören Sie sich eventuell auch im Freundeskreis um, ob jemand einen zuverlässigen Gutachter kennt.

**W**enn ein Haus 750 000 Euro kostet – wie viel davon kann man über ein Darlehen finanzieren?

In der Regel maximal 80 Prozent des Kaufpreises – bei 750 000 Euro bekämen Sie zum Beispiel einen Kredit in Höhe von 600 000 Euro. Bei bester Bonität und sehr guten Vermögensverhältnissen der Kreditnehmer können es auch mal 100 Prozent des Kaufpreises sein. Dann zahlt man aber für einen Teil oft höhere Zinsen.

**G**ibt es im Internet Vergleichsrechner für eine Baufinanzierung?

Solche Online-Rechner bieten Banken und Versicherungsgesellschaften an, ebenso Internet-Unternehmen, Zeitungen, Immobilienbörsen und Portale wie [www.interhyp.de](http://www.interhyp.de) (unter anderem mit Budget-Kalkulation, mit Rechner für

Zinsen, Tilgung oder Anschlussdarlehen), [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) (unter anderem mit Kaufpreisen in verschiedenen Regionen bzw. Stadtteilen) oder [www.drklein.de](http://www.drklein.de) (unter anderem mit Darlehen-Rechner und Prognosen für die kurz- oder mittelfristige Zinsentwicklung bei der Baufinanzierung).

**Wie hoch ist die monatliche Belastung, und wie rechne ich aus, ob ich mir das leisten kann?**

Die monatliche Belastung ist natürlich abhängig von der Höhe des Kredits und der Zinsen. Angenommen, Sie haben einen 300 000-Euro-Kredit zu 4 Prozent Zinsen und mit 1 Prozent Tilgung, dann müssen Sie pro Jahr mit 5 Prozent Belastung rechnen. Das heißt, Sie zahlen monatlich 1250 Euro an Zins und Tilgung. Um zu prüfen, was Sie sich leisten können, listen Sie am besten alles auf, was Sie im Schnitt pro Monat einnehmen. Damit vergleichen Sie die Ausgaben, die voraussichtlich auf Sie als Haus- oder Wohnungsbesitzerin zukommen. Sie dürfen dabei nicht allein den Kredit rechnen, sondern müssen auch an Heizung, Was-

serkosten oder Müllabfuhr denken. Vorsicht, wenn das nur zu Null aufgeht! Ein Risikopuffer muss sein – zum Beispiel für persönliche Notfälle, für Reparaturen an Haus oder Wohnung, eventuell auch für einen späteren Anstieg der Kreditzinsen.

**Kann ich die gesamte Finanzierungssumme aufteilen?**

Ja, das lässt sich sogar sehr gut machen. Angenommen, Sie brauchen einen Kredit in Höhe von 100 000 Euro und bekommen in vier Jahren aus einem Sparvertrag 40 000 Euro. Wenn Sie dieses Geld in die Tilgung stecken können, ist es sehr sinnvoll, den Kredit zu splitten. Dann wird die Zinsbindung für den Teil des Darlehens über 40 000 Euro nur auf vier Jahre vereinbart. Nach Auszahlung des Sparvertrags wird dieser Teil des Kredits zurückgezahlt. Es lohnt auch, einen zuteilungsreifen Bausparvertrag in die Finanzierung einzubinden (siehe Seite 148). Bauspardarlehen können, im Gegensatz zu Bankdarlehen, jederzeit getilgt werden.

**Meine Bank bietet mir einen Baukredit mit variabler Verzinsung an. Soll ich das machen?**

Eine variable Verzinsung scheint zunächst sehr verlockend, weil der Zins deutlich niedriger ist als üblich. Der Grund: Banken nehmen zwar höhere Gebühren für

eine variable Verzinsung, aber es entfällt der Aufschlag für eine jahrelange Festzins-Garantie. Das Modell ist aber gefährlich, denn variable Zinsen werden alle drei Monate dem Marktzins angepasst. Das heißt konkret: Steigen die Zinsen, steigt auch Ihre Zinsbelastung. Variable Zinsen für einen Baukredit sollten Sie deshalb nur vereinbaren, wenn Sie ein Darlehen zeitnah tilgen können, zum Beispiel weil bei Ihnen in zwei Jahren eine größere Lebensversicherung frei wird.

**Wenn ich merke, dass ich zu lange für einen Kredit zahle – kann ich zwischendurch neue Konditionen aushandeln?**

Haben Sie die Zinsen zum Beispiel für zehn Jahre fest vereinbart, verhandeln Sie am besten im Anschluss neu über die Modalitäten. Auch ein Bankenwechsel ist dann möglich. Für Änderungen während der Laufzeit berechnet die Bank hohe Gebühren. Allerdings haben Sie bei längerer Zinsbindungszeit (zum Beispiel 20 Jahre) immer die Möglichkeit, nach zehn Jahren ein Sonderkündigungsrecht in Anspruch zu nehmen. Nach einer Kündigungsfrist von (normalerweise) sechs Monaten kann dann ein neues Darlehen mit aktuellen Konditionen beantragt werden. ▷

*Hypotheken-Darlehen:*

**Höhere Tilgung – viel Geld gespart**

Beispielrechnung: 200 000 Euro Darlehen, Zinssatz 3,5 % p.a., Zinsbindung 15 Jahre

| Tilgung | monatliche Rate | Rest nach 15 Jahren | gezahlte Zinsen | abgezahlt nach ...   |
|---------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| 1 %     | 750,00 Euro     | 160 619,01 Euro     | 95 945,04 Euro  | 43 Jahren, 2 Monaten |
| 2 %     | 916,67 Euro     | 121 237,27 Euro     | 86 563,90 Euro  | 29 Jahren, 1 Monat   |
| 3 %     | 1083,33 Euro    | 81 857,78 Euro      | 77 183,21 Euro  | 22 Jahren, 3 Monaten |
| 4 %     | 1250,00 Euro    | 42 475,94 Euro      | 67 801,97 Euro  | 18 Jahren, 1 Monat   |
| 5 %     | 1416,67 Euro    | 3094,21 Euro        | 58 420,84 Euro  | 15 Jahren, 4 Monaten |

**M**ein Mann will eine Wohnung kaufen. Nun verlangt die Bank, dass ich eine Bürgschaft unterschreibe. Muss das sein?

Zumindest ist das so üblich. Denn zwei Leute, die für den Kredit haften, sind der Bank natürlich lieber als ein Kreditnehmer allein. Einwenden lässt sich dagegen nichts, wenn Sie auch im Grundbuch stehen. Denn gehören Ihnen 50 Prozent der Immobilie, ist es nur recht und billig, dass Sie auch für die Hälfte des Kredits haften. Wenn nur Ihr Mann als Eigentümer ins Grundbuch kommt, sollten Sie die Bürgschaft meiner Meinung nach ablehnen.

**V**erwandte geben mir einen Baukredit zu zwei Prozent Zinsen. Kann ich das annehmen? Und wer steht im Grundbuch?

Solche Darlehen sind gar nicht so selten. Auf jeden Fall sollten Sie die vereinbarten Zinsen und den Zeitpunkt der Rückzahlung in einem schriftlichen Vertrag festhalten. Die meisten Kredite unter Verwandten oder Freunden werden ohne Eintragung ins Grundbuch gewährt. Anderenfalls würde dieses Darlehen „nachrangig“ im Grundbuch stehen, das heißt: Bei einer Zwangsversteigerung bekämen erst alle anderen Gläubiger ihr Geld.

**W**ann sollte eine Finanzierung unbedingt abgeschlossen sein?

Auf jeden Fall mit Beginn des Ruhestandes, wenn die Einkünfte geringer sind – und man schließlich auch von einem „mietefreien“ Leben profitieren will.

**Fragen Sie die die Expertin:**  
Helma Sick und ihr Team beraten Sie im Online-Forum  
[www.brititte.de/baufinanzierung](http://www.brititte.de/baufinanzierung)



**I**ch habe eine Erbschaft in Aussicht. Ist es sinnvoll, einen Baukredit damit vorzeitig abzulösen?

Ja, wenn die restlichen Kreditzinsen höher sind als die „Vorfälligkeitsentschädigung“. Die kann die Bank Ihnen in Rechnung stellen, wenn Sie den Darlehensvertrag vor Ablauf einseitig kündigen.

**W**as passiert, falls ich nicht mehr zahlen kann?

Sie können mit der Bank verhandeln, ob und wie lange Ihnen die Raten gestundet werden. Sollte eine Rückzahlung dann immer noch nicht möglich sein, müssen Sie die Immobilie verkaufen, oder die Bank wird eine Zwangsversteigerung einleiten.

**F**reunde haben ein Baudarlehen bei einer Sparkasse günstiger bekommen als ich bei meiner Hausbank. Wäre da ein Wechsel nicht von Vorteil für mich?

Wenn überhaupt, müssten Sie damit warten, bis die Zinsbindung Ihres Darlehens abgelaufen ist (siehe Seite 150). Was Sie aber vor einem Wechsel bedenken sollten: Nur Ihre Hausbank kennt Ihre Vermögensverhältnisse gut genug. Bei einer anderen Bank werden Sie um eine erneute Bonitätsprüfung nicht herumkommen.

**S**ollte man eine Eigentumswohnung als Geldanlage kaufen, wenn man die Immobilie gar nicht selbst nutzen will?

Das kann sich lohnen, wenn die Rendite stimmt, der Reingewinn also zumindest eine (angenommene) Inflationsrate von 2 bis 3 Prozent übersteigt. Immobilien sind allerdings keine pflegeleichte Geldanlage. Sie müssen instandgehalten, verwaltet und vermietet werden. Das alles kostet, und Mieten können sinken oder ganz ausfallen. Vielleicht werden auch Steuervorteile gestrichen, die diese Geldanlage jetzt noch attraktiv erscheinen lassen. □

## Rechtzeitig rechnen!

Zinsen für Immobilien-Kredite sind auf Rekordtief. Rechnen Sie sich die Belastung trotzdem nicht schön, rät BRIGITTE-Finanzexpertin Helma Sick

Keine Frage, Wohneigentum ist eine feine Sache – und gerade jetzt, in Zeiten mit niedrigstem Zinsniveau, scheint die Finanzierung ein Schnäppchen zu sein. Allerdings erlebe ich da so viele Milchmädchen-Rechnungen wie bei kaum einer anderen Geldanlage. Die enormen Nebenkosten zum Beispiel werden erst mal nicht zur Kenntnis genommen. Und eine Finanzierung wird mit der niedrigsten Tilgung von 1 Prozent „passend“ gemacht. Dabei denken die Leute viel zu spät darüber nach, dass dieser Schuldenberg irgendwann abgetragen werden muss. Und bei nur 1 Prozent Tilgung wäre das in etwa 40 Jahren der Fall!

Gefährlich wird es auch für alle, die blauäugig in die Zukunft schauen. Wie eine angestellte Mittvierzigerin, die eine Wohnung für 400 000 Euro kaufen möchte – mit gerade mal 10 Prozent Eigenkapital. Und sie will sich in einigen Jahren selbständig machen. Was soll werden, wenn sie eine berufliche Durststrecke überstehen muss? Auch die Angst vor einer Inflation treibt die tollsten Blüten. Da werden einer Münchner Maklerin Wohnungen trotz mieser Lage und schlechter Bausubstanz geradezu aus der Hand gerissen. Vermietbarkeit, Wiederverkäuflichkeit, Rendite, Reparaturen? Egal...

Dass das Geld nichts mehr wert ist, werden wir höchstwahrscheinlich nicht mehr erleben. Viele sitzen dann aber auf einer Immobilie, die sie völlig überteuert gekauft haben. Ich meine: Der Wunsch, ein Haus oder eine Wohnung zu besitzen, ist durchaus berechtigt. Realität wird er, wenn Sie auf dem Teppich bleiben, vernünftig planen und möglichst früh anfangen zu sparen.



HELMA SICK,  
BRIGITTE-  
FINANZ-  
EXPERTIN