

Haben Sie einen Finanzcheck durchgeführt?

Vielleicht stöhnen Sie jetzt auf und sagen, das ist doch selbstverständlich. Aus Erfahrung muss ich widersprechen – viele Kaufwillige übergehen genau diesen Punkt als erstes. Dabei ist es einfach durchzuführen und wichtig. Die Finanzierung soll doch schließlich auf soliden Beinen stehen und auch in 10 Jahren noch bezahlbar sein.

Nehmen Sie sich ein leeres Blatt und stellen Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben auf. Sehen Sie wie viel Geld tatsächlich für eine monatliche Rate zur Verfügung steht. Beachten Sie dabei, auch Kosten mit einzuberechnen, welche mit dem Kauf eines Hauses neu auf Sie zukommen, wie zum Beispiel eine zusätzliche Wohngebäudeversicherung oder eine Grundeigentümerhaftpflichtversicherung.

Auch sollten Sie eine zukünftige Familienplanung mit in Ihre Überlegungen einbeziehen, Urlaub, Anschaffungen die Sie noch planen usw. Insgesamt muss genug Luft bleiben, um Ihre Lebensqualität nicht als zu stark einschränken zu müssen.

Eine Faustregel besagt, dass man für eine Finanzierung des Wohneigentums nicht mehr als 40% seines monatlichen Einkommens einberechnen sollte, damit das Darlehen auch langfristig auf soliden Beinen steht. Weniger ist natürlich immer besser und sicherer.

Wieviel Eigenkapital sollte ich aufbringen?

Grundsätzlich ist natürlich klar: Je mehr, desto besser! Denn desto bessere Konditionen werden Sie von der Bank erhalten oder verhandeln können.

Beachten Sie aber auch in diesem Fall: Sich vollständig „nackig“ zu machen ist, ist auch nicht sinnvoll. Ein paar Barreserven oder Ersparnisse sollten Sie auf jeden Fall für Eventualitäten weiterhin zur Verfügung haben.

Verbraucherschützer oder Finanzspezialisten raten hier als Faustregel: Die Summe Ihres Nettoeinkommens mal mindestens 3 besser 6 Monate sollten Sie als Notfallreserve zur Verfügung haben. Sodass Sie im schlechtesten Fall mindesten 3 Monate ohne Einkommen leben könnten.

Warum ist das wichtig? Ein Beispiel: Auch Ihr Arbeitgeber kann in finanzielle Schwierigkeiten geraten und der Lohn bleibt aus. Es dauert eine Weile bis alle Formalitäten erledigt und Anträge eingereicht sind, bevor der Staat (zum Teil) für diesen Ausfall einsteht. Gut beraten ist derjenige, der jetzt ein kleines Polster zur Verfügung hat.

Haben Sie auch an alle Kaufnebenkosten gedacht und einberechnet?

Oftmals werden im Eifer Kaufnebenkosten nicht bedacht oder einfach aus Unwissenheit nicht einberechnet. Deshalb hier die wichtigsten Kaufnebenkosten, die Ihnen entstehen können:

Eventuelle Maklerkosten (max. 7,14% des Kaufpreises)

Notarkosten (ca. 1,5 % des Kaufpreises)

Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland: 4,5 % Berlin und Hamburg, 5% Brandenburg, alle anderen Bundesländer 3,5%) Diese Zahlen können vom Bundesland jedoch neu verändert und angepasst werden.

Grundbucheintragskosten (ca. 0,5 % des Kaufpreises)

Finanzierungskosten (bis zu 3,0 % - Die Summe ist von der jeweiligen Bank abhängig und teilweise verhandelbar!)

Nicht zu vergessen sind individuelle Anschaffungen die vielleicht notwendig werden, wie zum Beispiel eine neue Küche oder Umzugskosten.

Selbstauskunft - Diesen Fehler sollten Sie auf keinen Fall begehen

Die Selbstauskunft ist ein ganz wichtiger Teil der Finanzierung. Seien Sie vor allem ehrlich, was Ihre eventuell schon bestehenden Kredite angeht. Jeder Kredit wird von Kreditgebern in die Schufa eingetragen und die Bank holt sich diese Auskunft definitiv ab, wenn sie ihren Kreditantrag bearbeiten.

Hier einen kleinen Verbraucherkredit zu unterschlagen, rächt sich bitter. Sie waren nicht ehrlich und werden in der Regel abgelehnt. Bitte denken Sie auch an eventuelle Finanzierungen eines Fernsehers oder neuer Möbel,

die sie mit einer 0% Finanzierung abzahlen. Auch diese sollten Sie angeben.

Grundsätzlich ist das auch nicht verkehrt schon einen kleinen Kredit zu haben. Es zeigt der Bank auch, dass Sie wirtschaften können und verlässlich sind.

Vereinbaren Sie die Möglichkeit Sondertilgungen vorzunehmen

Bei der Berechnung der Finanzierung muss man sich meist entscheiden: Will ich eine kleine monatliche Rate, dann muss ich mich meist für eine lange Laufzeit des Kredites entscheiden. Jedoch sind dann die letztendlich gezahlten Zinsen natürlich auch deutlich höher, als wenn ich von Anfang an mit einer höheren Rate getilgt hätte.

Was können Sie tun?

Vereinbaren Sie Sondertilgungsmöglichkeiten. Es gibt Banken, da gehört die Sondertilgung von bis zu 5% pro Jahr mittlerweile zum Standard (zum Beispiel die ING DIBA). Das bedeutet, Sie können jedes Jahr eine Sondertilgung von max. 5% des Darlehens vornehmen.

Bei einem Darlehen von 150.000,- € wären das immerhin 7.500,- € die Sie zusätzlich tilgen könnten und das wird sich überaus positiv auf den Rückzahlung des Kredites auswirken. Im Endeffekt sparen Sie sich in Abhängigkeit von der Laufzeit des Kredites dadurch jede Menge Zinsen.

Kleines Rechenbeispiel: Sie können es sich leisten 2.500 € zusätzlich im Jahr zu tilgen und nehmen dies in Anspruch. Dann würden Sie sich bei einem Zinssatz von 4,5% und im Laufe von 10 Jahren 1.400,- € an Zinsen sparen. Denn mit jeder zusätzlichen Tilgung zahlen Sie keine Zinsen mehr auf die Summe (also in dem Fall 2.500,- €) die Sie schon vorzeitig abbezahlt haben.

Auf 20 Jahre gerechnet sparen Sie sich sogar 3.600,- € Zinsen. Und das bei einer einmaligen Sondertilgung von nur 2.500,- €.

Also, sollten Sie zu einem unverhofften Geldsegen durch Erbschaft und Gewinn kommen, ist es überlegenswert, wie Sie dieses Geld einsetzen.

Die Planung steht schon, aber der Kauf oder Neubau soll erst in ein paar Monaten stattfinden?

So sichern Sie sich schon heute einen günstigen Zinssatz!

Sollten Sie sich grundsätzlich für einen Hauskauf oder Neubau entschieden haben, jedoch der Kauf erst in ein paar Monaten stattfinden, dann informieren Sie sich über die Möglichkeit eines Forward-Darlehens. Aktuell befinden wir uns noch immer in einer historisch niedrigen Zinsphase. Mit einem Forward-Darlehen können Sie sich diese niedrigen Zinsen heute vertraglich sichern und den Kredit trotzdem erst nach zum Beispiel 1,5 Jahren in Anspruch nehmen.

Ursprünglich ist ein Forward Darlehen für Immobilienbesitzer gedacht, dessen Finanzierung in ein paar Jahren ausläuft. Diese erhalten die Möglichkeit Ihre Anschlussfinanzierung vorab zu den aktuellen Zinskonditionen zu sichern.

Nun gibt es Banken, welche diese Art der Vorfinanzierung auch für Erstfinanzierer anbieten. Meist ist es so, dass einige Monate (bis zu 15) gratis sind. Später fallen geringfügige Zinsaufschläge an, diese sind aber von Bank zu Bank unterschiedlich.

Wenn Sie also steigende Zinsen befürchten, ihre Planung des Hauskaufs steht, jedoch der Bauträger erst in ein paar Monaten anfängt zu bauen, dann kann es sich lohnen mit einem Bankberater über die Möglichkeit eines Forward-Darlehens für Neufinanzierer zu sprechen.

Wie Sie sich vor dem Verkauf Ihres Kredites absichern können

Banken können und haben in der Vergangenheit und auch in der Zukunft bestehende Kreditverträge an andere Institutionen verkauft. Die meisten Aufkäufer sind an dem bestehenden Kredit und den weiteren Einnahmen durch die Abzahlung interessiert. Investoren legen so ihr Geld an und lassen es für sich arbeiten.

Notleidende Kredite jedoch wurden gern auch an sogenannte Hedge-Fonds verkauft, welche Ihrerseits relativ skrupellos den Eigentümer um sofortige Rückzahlung bitten/bitten und bei nicht Einhaltung die Zwangsvollstreckung einleiteten. Sie haben sicher schon von solchen Aktionen gehört.

Wie können Sie sich davor schützen?

Im Kreditvertrag müssten Sie eine sogenannte „Abtretungs-Ausschlussklausel“ oder auch „Abtretungs-Sonderklausel“ vereinbaren. Eine Bank darf dann nur mit Ihrer Zustimmung den Kreditvertrag verkaufen. Dies müssen Sie individuell verhandeln. Nicht alle Banken lassen sich darauf ein, einige bieten das als zusätzlichen Versicherungsschutz an und lassen es sich bezahlen, bei anderen Banken ist das kein Problem. Ansprechen sollten Sie es jedoch in Ihrem eigenen Interesse.

Vorzeitiges Kündigungsrecht vereinbaren

Manchmal ist es sinnvoll in einem Kredit von Anfang an ein flexibles Kündigungsrecht einzubauen. Gegen einen geringen Zinsaufschlag ist es möglich im Kreditvertrag zu vereinbaren, dass Sie Ihr Darlehen zu jederzeit vollständig tilgen können, ohne Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen zu müssen.

Wozu kann das sinnvoll sein? Ein möglicher Ortswechsel aus familiären oder beruflichen Gründen, könnte den vorzeitigen Verkauf der Immobilie erfordern. Normalerweise müssten Sie dann an die Bank eine Entschädigung für entgangene Zinsgewinne bezahlen (Vorfälligkeitsentschädigung). Diese können Sie sich mit einem flexibel vereinbarten Kündigungsrecht sparen.

Fazit: Auch hier lohnt es sich wieder mit dem Finanzierungsberater zu sprechen und sich ein entsprechendes Angebot einzuholen. Sie sollten mit einem Finanzierungsberater sprechen, der nicht nur an eine Bank gebunden ist, da nicht jede Bank diese Möglichkeit einräumt.

Zum Schluss, der wichtigste Tipp: Vergleichen, vergleichen, vergleichen!

Verlassen Sie sich nicht auf nur ein Angebot Ihrer Hausbank oder irgendeiner anderen Bank. Holen Sie sich unterschiedliche Angebote ein oder gehen Sie zu einem Finanzberater welcher mit mehreren Banken zusammen arbeitet. Dieser vergleicht von vorne herein die Angebote und wird Ihnen nur die Besten vorstellen.

Warum ist es so wichtig, sich mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen?

Ganz einfach, um Geld zu sparen. Schon ein Zinsunterschied von nur 0,2% kann im ersten Jahr 480,- € sparen – Geld das Sie pro Jahr weniger bezahlen müssen!

Beispiel:

Kreditsumme 200.000,- € Zinssatz **4,5 %** plus 1% Tilgung sind knapp 917,- € monatliche Abzahlung.

Kreditsumme 200.000,- € Zinssatz **4,3 %** plus 1% Tilgung sind knapp 883,- € monatliche Abzahlung.

Die Ersparnis im ersten Jahr beträgt in diesem Beispiel bei einem Zinsunterschied von nur 0,2% immerhin 408,- €. Und nun können Sie hochrechnen, was das auf die gesamte Laufzeit ausmacht.

Man kann es auch so betrachten: Sie haben erfolgreich 0,2% weniger Zinsen verhandelt und in diesem Beispiel würden Sie somit monatlich 34,- € weniger abzahlen – Das sind zum Beispiel schon die Telefonkosten die Sie wieder reingeholt haben.

Also, es gilt: Mehrere Angebote einholen, kritisch vergleichen und eventuell nachverhandeln.

Wenn Sie die Angebote vergleichen, setzen Sie immer den Effektiv-Zins als Vergleichsgröße ein, nicht den Sollzins. Im Effektivzins sind schon die Kosten für die Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren der Banken enthalten. Und diese Kosten können von Bank zu Bank sehr unterschiedlich sein.

Nicht selten bieten die Banken einen sehr guten Sollzins an (damit wird der Kunde gelockt) und holen sich dann aber Ihre Kosten über die Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren wieder rein. Schlussendlich würden Sie mehr zahlen, als bei einer anderen Bank mit einem schlechteren Sollzins, aber weniger Kosten.

Viel Erfolg bei der Auswahl der richtigen Finanzierung für Sie wünscht

Ihr Team von
Hauskauf-Tipps.net

PS: **Haben Sie Fragen zur Finanzierung eines Hauskaufs?** Bitte zögern Sie nicht, sondern schreiben Sie und wir werden versuchen Ihnen schnellstmöglich zu antworten: info@hauskauf-tipps.net

Ihnen haben die Tipps gefallen? Gern können Sie diesen Ratgeber weiterleiten und anderen Suchenden anbieten. Jedoch darf der Inhalt nicht verändert werden oder Links entfernt.

Oder Sie empfehlen uns direkt weiter:
Internetseite: www.Hauskauf-Tipps.net
Twitter: www.twitter.com/HauskaufTipps

Diese Publikation wurde herausgegeben von www.Hauskauf-Tipps.net und darf inhaltlich weder verändert noch kopiert werden!