

Immobilienfinanzierung: Wie viel Haus kann ich mir leisten?

EIGENHEIM



Wer hat nicht schon einmal von den eigenen vier Wänden geträumt? Von einem Heim, das man umbauen kann, wie man mag. In dem auch aufwändige Hobbies Platz finden. Das ein sicheres Heim für die Kinder bietet. Nicht zuletzt fragen sich viele, ob sie nicht langsam am Boom-Markt der Wohnimmobilien teilhaben sollten. Denn während ihr Vermögen auf Sparbuch und Festgeldkonto an Wert verliert, steigen die Immobilienpreise immer weiter: Allein zwischen 2019 und 2020 haben sie im Schnitt um mehr als zehn Prozent zugelegt.

Die Immobilienexperten von Bonnfinanz haben die wichtigsten Informationen rund um den Kauf von Grundstück, Haus und Wohnung im **E-Book „Lebenstraum Eigenheim“** zusammengefasst. Das Ergebnis ist ein Leitfaden für alle Häuslebauer in spe – übersichtlich, kompakt und leicht verständlich.

Der Kaufpreis: die Schmerzgrenze herausfinden

Die vielleicht wichtigste Frage rund um den Kauf einer eigenen Immobilie lautet: Wie viel Betongold ist finanziell drin? Herr Langhals-Arnold, wie rechne ich mir aus, wie viel Haus ich mir leisten kann? Was sich eine Familie beim Haus- oder Wohnungskauf leisten kann, ist sehr unterschiedlich. Es gibt kaum Pauschalwerte und auch jede Bank handhabt das Thema Darlehensvergabe anders. In einem Beratungsgespräch würde ich den Kunden fragen,

welche Miete er bereit ist zu zahlen, die er sich auch leisten kann. Diese Miete aufs Jahr hochgerechnet, mal 30 Jahre (durchschnittliche Gesamtlaufzeit einer Baufinanzierung), und schon haben wir einen ganz groben Richtwert.

Noch besser – und so rechnen auch Kreditinstitute: Man schaut sich an, welche regelmäßigen Einkünfte die Familie jeden Monat hat und zieht davon die Kosten ab. Das ergibt die Summe, die dieser Haushalt theoretisch monatlich zahlen könnte. Die Faustregel lautet: Banken finanzieren Darlehen mit einer maximalen Monatsrate von bis zu 40 Prozent des monatlichen Nettohaushaltseinkommens. Aber auch vorhandenes Vermögen fließt in die Rechnung ein, ebenso wie Immobilien, die potenzielle Käufer*innen vielleicht bereits besitzen. Die meisten Expert*innen empfehlen, 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten als Eigenkapital mitzubringen.

„Gesamtkosten“ sind übrigens ein gutes Stichwort. Denn: Mit der Finanzierung des Kaufpreises allein ist es nicht getan. Immobilienkäufer*innen müssen erhebliche Nebenkosten einkalkulieren: Notargebühren, Kosten für Gutachter, Grunderwerbssteuer, die Eintragung ins Grundbuch – diese Nebenkosten summieren sich noch einmal auf bis zu 13 Prozent der Kaufsumme, die zusätzlich auf die Käufer*innen zukommen. Und auch nach dem Deal sollten Immobilienkäufer*innen noch Rücklagen besitzen, denn ein Eigenheim braucht Pflege: Neue Böden, eine neue Dämmung, irgendwann ein neues Dach oder eine neue Heizung – je nach Alter der Immobilie empfehlen Expert*innen, jedes Jahr zwischen 7 und 11,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für die Instandhaltung zurückzulegen. Bei einem Haus mit 130 Quadratmetern sind das bis zu 1495 Euro im Jahr!

„ Banken finanzieren Darlehen mit einer Monatsrate von bis zu 40 Prozent des monatlichen Nettohaushaltseinkommens. “

Von der Anfrage zum Notartermin

Viele Menschen folgen ihrem ersten Impuls und fragen bei ihrer Hausbank auch nach dem Immobiliendarlehen. Sie erhoffen sich bessere Konditionen, dabei ist das ein Trugschluss. Ob Immobilienkäufer*innen viel oder wenig für ihren Kredit bezahlen, hängt von ganz anderen Faktoren ab als der Frage, ob sie schon Kunde sind. Etwa, wie die jeweilige Bank das Kreditrisiko bewertet – denn dabei gibt es erhebliche Unterschiede. Zudem existieren neben dem klassischen Annuitätendarlehen noch viele andere Varianten für die Immobilienfinanzierung. Vergleichen lohnt sich, genauso wie ein guter Berater. Die unabhängigen Allfinanz-Experten von Bonnfinanz kennen den Markt, sie begleiten und unterstützen Kund*innen während des gesamten Prozesses: kostenlos.

Ein kleiner Überblick über Finanzierungsvarianten:

Der Klassiker: Das Annuitätendarlehen

Aus der Kreditsumme errechnet die Bank eine monatliche Rate, die sich die Immobilienkäufer*innen leisten können. Sie besteht aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil (also der eigentlichen Rückzahlung) und bleibt während der gesamten Laufzeit gleich hoch.

Etwas aus der Mode: Das Bauspardarlehen

Hier sparen die künftigen Eigentümer*innen zunächst die sogenannte „Bausparsumme“ an.

Dann zahlt die Bausparkasse den Kreditanteil aus. Gut für alle, die sich niedrige Zinsen sichern wollen. Gibt es in verschiedenen Varianten.

Für Risikofreudige: Kredit mit variablem Zins

Bei dieser Darlehensform verändert sich der Zins alle drei bis sechs Monate – abhängig von der Entwicklung des Interbanken-Zinses „Euribor“. Klingt gewagt? Ist es auch. Aber wer zum Beispiel bald eine Erbschaft erwartet, kann damit sehr flexibel Zeit überbrücken.

Für sichere, hohe Einkommen: Das Volltilger-Darlehen

Beim Volltilger rechnet man nicht, wie hoch die Rate sein darf. Die Frage lautet vielmehr: Wie lang soll der Kredit laufen. Je kürzer, desto höher die Rate. Das kann sich nicht jeder leisten. Dafür ist man schneller schuldenfrei.

Ran an die Fördertöpfe!

Aber auch künftige Immobilienkäufer*innen mit geringeren Einkommen können zum eigenen Haus oder der eigenen Wohnung kommen. Denn der Staat übernimmt einen Teil der Rechnung: ob über die bundeseigene Förderbank KfW mit ihren Zuschüssen für energieeffiziente Bauten, die Förderprogramme der Bundesländer, die meist bei der Tilgung helfen, oder die Wohnraumförderung der Kommunen.

„Manchmal zahlt die Gemeinde für junge Familien, die auf ihrem Gebiet bauen, sogar die Kindergartenbeiträge.“

„Lebenstraum Eigenheim“ – das Bonnfinanz E-Book

Wer klug finanziert, sein Heim gut pflegt und regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung investiert, hat die große Chance, dass die eigenen vier Wände mit der Zeit im Wert steigen. Auf jeden Fall wohnen Hausbesitzer*innen nicht nur mietfrei im Alter, sondern können – wenn sie wollen – auch vermieten und damit zusätzliche Einkünfte erwirtschaften.

Im brandneuen **Bonnfinanz E-Book „Lebenstraum Eigenheim“** finden Immobilienbesitzer*innen von morgen alle Informationen rund um Marktentwicklung, Finanzierungsarten, Kreditantrag und Fördermittel.