



Ratgeber Bauen und Wohnen

So finden und finanzieren Sie
Ihre Wunschimmobilie





„Ich möchte Ihnen mit diesen Tipps und Tricks eine Hilfestellung und Orientierung geben, damit Sie keine Chance auslassen und richtig vorgehen, um sich Ihre Wünsche zu erfüllen!“

Manuela Weigel,
Bereichsleiterin
ImmobilienCenter Volksbank Freiburg

Manuela Weigel arbeitet seit über 15 Jahren in der Immobilienbranche, ist bestens in der Region Freiburg, Schwarzwald und Kaiserstuhl vernetzt und kennt viele Bauträger und Projektentwickler persönlich. Durch ihr tägliches Engagement für die Kunden und Interessenten der Volksbank Freiburg, weiß Sie auf was es ankommt, um sich auf dem derzeit schwierigen Immobilienmarkt zurecht zu finden.

1. Immobiliensuche effizient gestalten

Dass die Suche nach einer geeigneten Immobilie derzeit nicht gerade die einfachste Aufgabe ist, weiß jeder. Aus meiner jahrelangen Erfahrung lege ich Ihnen folgende Tipps ans Herz:

- Nutzen Sie bei der Immobiliensuche nicht nur die großen und bekannten Suchportale wie Immoscout oder Immowelt, sondern auch regionale Plattformen.
 - www.immobilienscout24.de
 - www.immowelt.de
 - immonet.de
 - www.wohnverdient.de (regional)
 - www.zypressen.de (regional)
- Verlassen Sie sich nicht nur auf einen Makler: Hinterlegen Sie ein direktes und konkretes Suchprofil nach Ihren Kriterien bei mehreren Maklern, die eine gute Reputation aufweisen und über ein interessantes Immobilienportfolio verfügen. Als hinterlegter Interessent erhalten Sie häufig bereits vor öffentlicher Bewerbung neue Angebote exklusiv. Sie profitieren so von einer geringeren Konkurrenz. Interessante Immobilien werden oft schon ohne Bewerbung vermittelt, da die Bewerbung auf Portalen und Zeitungen natürlich immer mit Kosten und Aufwand verbunden ist. Natürlich bietet auch die Volksbank Freiburg eine solche [Interessentendatei](#) und ein großes Netzwerk.
- Schauen Sie regelmäßig in die Tageszeitung (z.B. Badische Zeitung) oder Anzeigenblätter, denn gerade Menschen, die sich im Alter wieder verkleinern möchten, nutzen teilweise ausschließlich diese Möglichkeit. Auch eine Suchanzeige kann zum Erfolg führen.

2. Mit einer Finanzierungsbestätigung vorsorgen

Nachdem beim Suchen der Traumimmobilie vor allem Ausdauer gefragt ist, ist danach Schnelligkeit ausschlaggebend. Das bedeutet konkret:

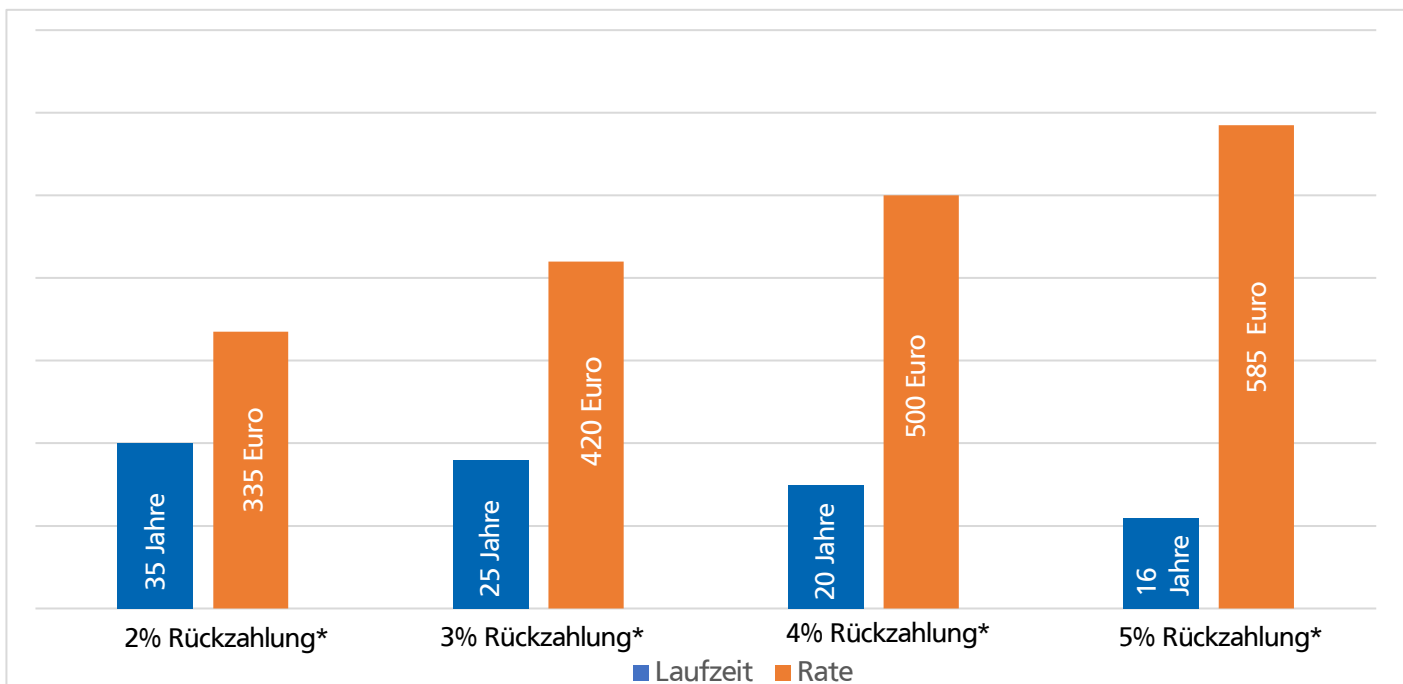
Ermitteln Sie mit Ihrer Hausbank Ihr Budget für den Eigentumserwerb und lassen Sie sich dieses schriftlich bestätigen. [Internetrechner](#) geben einen guten ersten Anhaltspunkt.

Achtung: Diese berücksichtigen persönliche langfristige Planungen wie einen Kinderwunsch oder den Ruhestand nicht. Lassen Sie sich deshalb von Beginn an von einem Fachmann beraten und unterstützen – nur so können Sie seriös und verbindlich als potentieller Käufer auftreten und erhöhen Ihre Chance auf Ihre neue Immobilie erheblich.

3. Einfache Daumenregeln als Anhaltspunkt bei der Finanzierung

Im Rahmen einer Immobilienfinanzierung fallen sehr viele Zahlen, die den Durchblick erschweren. Mit ein paar einfachen Daumenregeln bekommen Sie schnell ein Gefühl für die Zahlen und behalten die Kosten im Überblick:

- Ausgehend von 2% Zins und 2% Tilgung bei monatlicher Rückzahlung ergibt sich eine monatliche Rate von rund 35 Euro pro 10.000 Euro Finanzierungssumme
- Um bei einer vermieteten Immobilie auf der sicheren Seite zu sein, ziehen Sie bei Ihrer Budgetberechnung 15% der Einnahmen für Instandhaltungen und Nebenkosten, die vom Vermieter zu tragen, sind ab.
- Um ein Gefühl dafür zu bekommen, wie sich die prozentuale Höhe der monatlichen Rückzahlung auf die Laufzeit einer Finanzierung und die monatliche Belastung auswirken, hilft dieses Diagramm. Grundlage des Beispiels ist ein Kreditbetrag von 100.000 Euro.



*Der Prozentsatz gibt die anfängliche Rückzahlung in Bezug auf den Ursprungsbetrag des Darlehens an. Dadurch, dass die monatliche Rate gleichbleibt, der Zins aber jeweils nur aus der sich stetig verringernden Restschuld ergibt, sinkt der Zinsanteil innerhalb der Rate zu Gunsten der Rückzahlung.

- Im Laufe der Zeit ergeben sich bei einer eigenen Immobilie Investitionen in den Werterhalt, wie beispielsweise die Erneuerung einer Heizungsanlage oder energetische Sanierungen. Dafür sollten von Beginn an entsprechende Rücklagen gebildet werden. Bei neueren Immobilien empfiehlt sich 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat, bei älteren oder bereits absehbaren Investitionen entsprechend mehr.

4. Eigenkapital kennen und planen

Grundsätzlich gilt: Je mehr, desto besser. Hoher Eigenkapitaleinsatz wird mit einem günstigeren Zinssatz belohnt und senkt die monatliche Finanzierungsrate sowie die Höhe der Zinsen über die gesamte Laufzeit.

Sie sollten für eine Finanzierung mindestens Eigenkapital in Höhe der Kaufnebenkosten bereithalten. Darunter fallen Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklergebühren. Sie können mit rund 10% des Kaufpreises rechnen. Bei einem Neubau empfiehlt sich ein Eigenkapitaleinsatz von mindestens 15% der Gesamtkosten, da hier erfahrungsgemäß zusätzlich noch weitere Kosten wie beispielsweise Erschließungskosten anfallen.

Natürlich müssen Sie Ihre Pläne vom Eigenheim nicht aufgeben, sollte das notwendige Eigenkapital nicht vollständig vorhanden sein. Fragen Sie in so einem Fall zum Beispiel Ihre Familie. Oftmals besitzen Eltern eine bereits abbezahlte Immobilie. Diese kann als Zusatzsicherheit dienen, indem die Grundschuld auf dem elterlichen Wohnhaus als Eigenkapitalersatz wirkt.

Eigenkapital ist wichtig, das steht außer Frage – aber behalten Sie auch die Verfügbarkeit einer Barreserve immer im Blick. Für eine defekte Waschmaschine oder eine ungeplante Autoreparatur sollten Sie immer 5.000 bis 10.000 Euro auf der hohen Kante haben. Älteren Kunden, die kurz vor der Rente oder bereits im Rentenalter sind, empfehlen wir grundsätzlich noch eine deutlich höhere Liquidität. Dies begründet sich mit dem geringeren Einkommen zum einen, höhere Ausgaben für die Freizeitgestaltung sowie höhere Gesundheitskosten zum anderen. Sie sollten am Ende natürlich selbst entscheiden, mit welchem Betrag Sie sich wohl fühlen.

Übrigens: Das Gerücht, das Rentner keinen Immobilienkredit mehr erhalten, hält sich weiterhin. Dies ist jedoch keinesfalls so. In einer persönlichen Beratung können entsprechende Finanzierungskonzepte auch für das Rentenalter entwickelt werden.

Sollten Sie erst in ein paar Jahren den Traum der eigenen Immobilie verwirklichen wollen, ist ein Bausparvertrag eine interessante Option. Zu einem, um Kapital aufzubauen und zum anderen, um sich das derzeit niedrige Zinsniveau zu sichern.

5. Fördermittel berücksichtigen

Für Familien mit Kindern, energetische Sanierungen und Neubauten sowie erneuerbare Energien und altersgerechte Umbauten gibt es verschiedenste Fördermittel und Zuschüsse. Neben den klassischen Förderprogrammen mit zinsverbilligten Krediten, die über die Hausbank zu beantragen sind, sowie die riestergeförderte Baufinanzierung, lohnt es sich bei der Gemeinde, in der Sie wohnen nach Zuschüssen zu fragen – auch Handwerker wissen häufig von solchen Möglichkeiten.

Beim [Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhr](#) erhalten Sie wertvolle Informationen zu Zuschüssen für die Themengebiete „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ sowie „Photovoltaik“.

Für Familien mit einem oder mehreren Kindern plant der Gesetzgeber die Einführung eines Baukindergeldes. Gemäß Koalitionsvertrag der aktuellen Regierung soll dieses 12.000 Euro pro Kind verteilt auf 10 Jahre (pro Jahr 1.200 Euro) betragen. Ab wann genau das Baukindergeld beantragbar ist, erfahren Sie im [Online-Magazin der Volksbank Freiburg](#). Um einen ersten Überblick zu erhalten, welche aktuell verfügbaren Fördermittel für Ihr Vorhaben in Frage kommen, eignet sich sehr gut der [Fördermittelrechner unserer Website](#).

Wichtig: Sofern für Sie mehrere Fördermitteltöpfe in Frage kommen, fragen Sie unbedingt bei den betreffenden Stellen nach, ob diese miteinander kombinierbar sind, damit Sie sich negative Überraschungen ersparen.

6. Wunschrate realistisch kalkulieren

Hohe Immobilienpreise, niedriges Zinsniveau und der Traum vom Eigenheim veranlassen viele Menschen dazu, sich auf zu hohe monatliche Belastungen einzulassen.

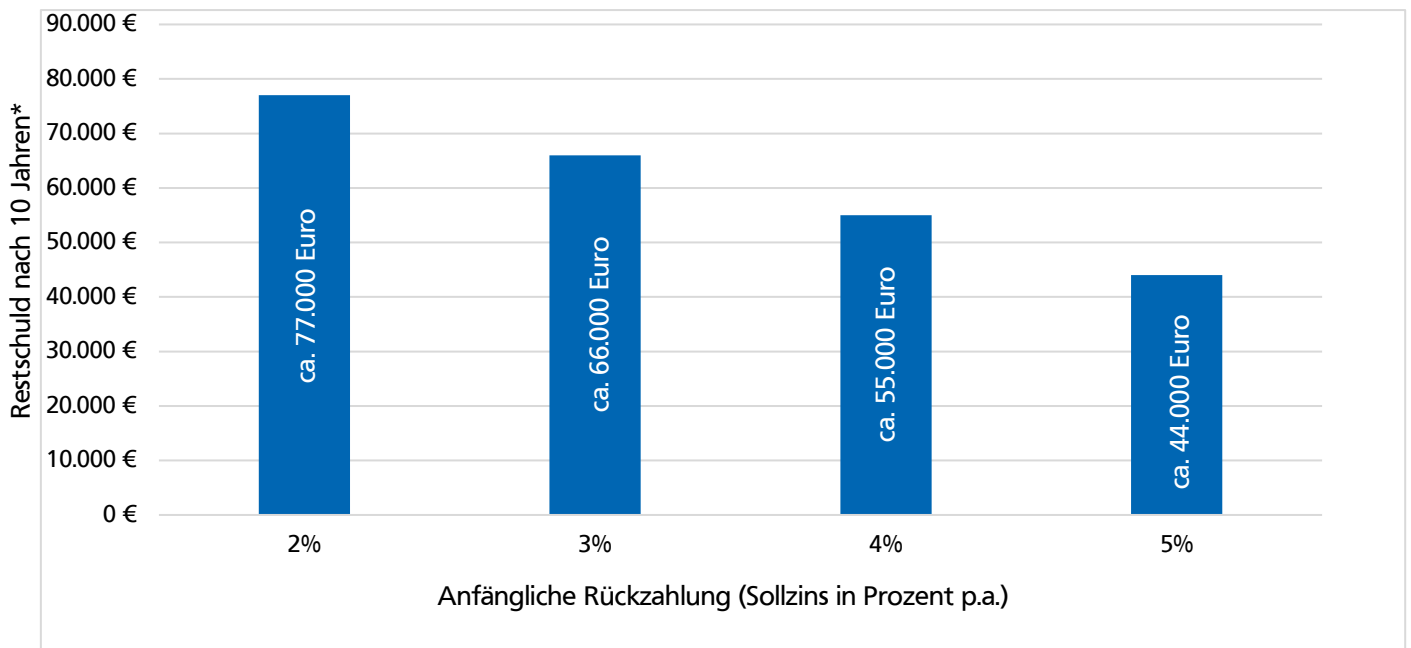
Folgende Fragestellungen helfen, eine realistische Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu erstellen, die Basis für die Ermittlung einer Finanzierungsrate ist. Diese sollte realistisch und langfristig tragbar sein.

- Habe ich bei meinen Ausgaben neben den alltäglichen Dingen wie Einkauf und Versicherungen auch an Urlaube und Ersatzinvestitionen gedacht? Nicht nur Einkäufe und Konsumgüter berücksichtigen.
- Berücksichtigt meine Haushaltsrechnung auch Sondermonate wie beispielsweise den Dezember mit Weihnachten oder den Januar mit vermehrt fälligen jährlichen Versicherungsprämien? Habe ich einen entsprechenden Aufschlag auf sonst üblichen Ausgaben für diese Anlässe und Situationen eingeplant?
- Habe ich bei der Kalkulation meiner Einnahmen und Ausgaben langfristige, absehbare Veränderungen berücksichtigt? Beispielsweise sinkendes Einkommen aufgrund Familienplanung und Reduktion des Arbeitsvolumens, Renteneintritt oder Unterstützung der Kinder während des Studiums?

7. Zinsänderungsrisiken im Blick haben

Das derzeit sehr niedrige Zinsniveau, gestützt durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ermöglicht hohe Finanzierungssummen. Es ist daher sinnvoll, sich genau Gedanken zu machen, wie hoch er Rückzahlungsanteil sein soll.

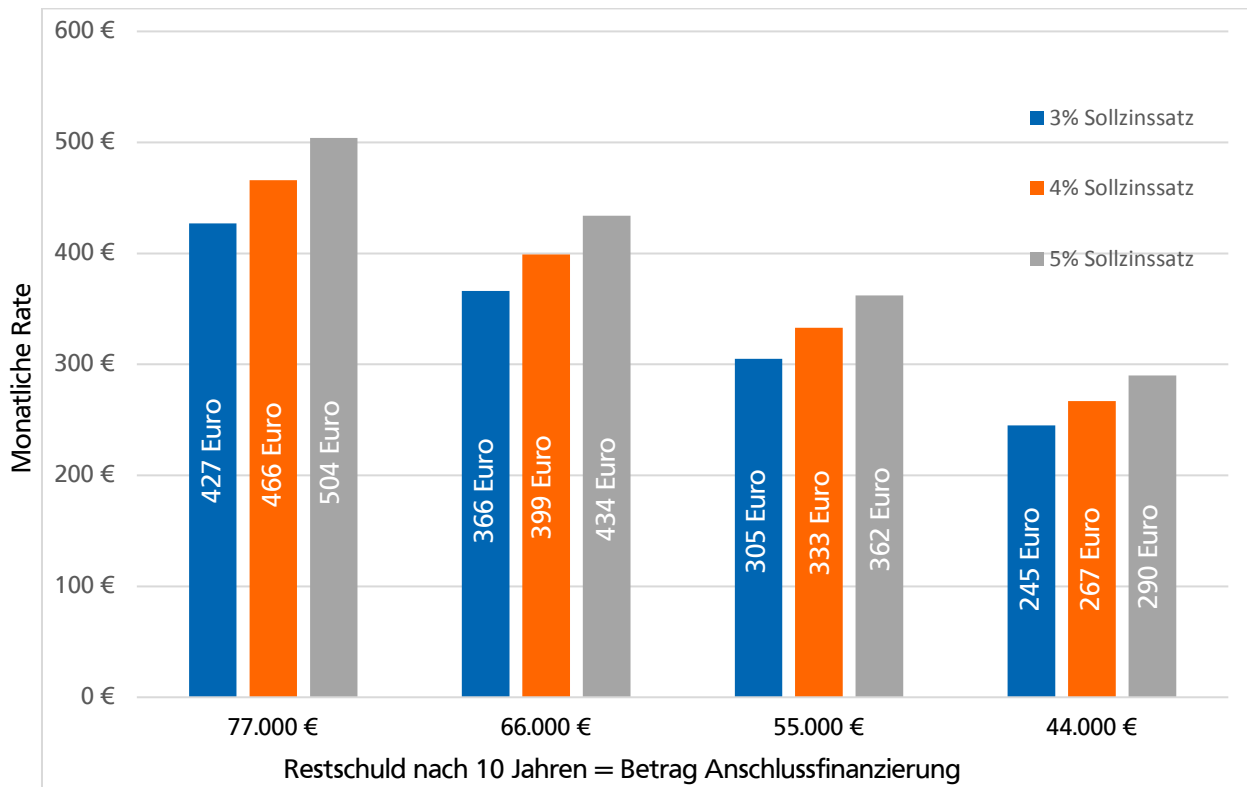
Denn eine höhere Rückzahlung ergibt eine niedrigere Restschuld nach Ende einer Zinsbindungsfrist. Das bringt Vorteile, denn sollten die Zinssätze bis dahin wieder höher sein, profitieren Sie natürlich davon, dass Sie die Zinersparnis in eine höhere Rückzahlung investiert haben und ihre Finanzierungssumme bereits geringer geworden ist.



*ausgehend von 100.000 Euro Darlehenssumme, Sollzinssatz p.a. 2%

Die Restschuld kann entweder über eine deutlich höhere Rückzahlung (siehe Grafik oben) in der regulären monatlichen Rate reduziert werden oder durch Sondertilgungen. Wir empfehlen, sich gut zu überlegen, welche Disziplin man hat, übriges Geld statt für regulären Konsum für Sondertilgungen auf die Seite zu legen. Tipp: Sondertilgungsoptionen von 5% der ursprünglichen Darlehenssumme sind üblich. Lassen Sie diese Sondertilgungsoption gleich zu Beginn Ihrer Finanzierung in den Kreditvertrag mit aufnehmen.

Wie sich ein erhöhter Zinssatz für Ihre Restschuld nach Auslauf der Zinsbindung auf Ihre monatliche Rate auswirkt, sehen Sie hier:



Empfehlung von Manuela Weigel: „Investieren Sie dank des derzeitigen Zinsvorteils in eine höhere Rückzahlung, um die Restschuld zum Ende der Zinssicherheit so niedrig wie möglich zu bekommen. So gehen Sie generell weniger Risiken ein und haben mehr Planungssicherheit“.

Um noch mehr Sicherheit vor steigenden Zinsen zu erhalten, planen Sie für Teile ihrer Finanzierungssumme längere Zinssicherheiten ein.

Keine Tipps der Welt ersetzen eine fachkundige Beratung, wenn es um die Anschaffung einer eigenen Immobilie geht. Die Experten unseres ImmobilienCenters begleiten Sie von den ersten Überlegungen an bis zum Einzug in Ihre Traumimmobilie fachkundig, mit Herz und Verstand.