

Appartement, Wohnung oder Haus?

Von Bernd Schwarz



„Was kann ich mir eigentlich leisten?“ So ungefähr wissen Sie es ja, aber sicher sind Sie sich über Ihren möglichen finanziellen Rahmen nicht. Ihren Kontostand kennen Sie. Aber wissen Sie, welchen Kreditrahmen Ihnen die Bank für den Kauf einer Immobilie gewährt?

Vor den ersten Wohnungsbesichtigungen sollte erst der Finanzcheck erfolgen. Sie werden sich sicher die Frage stellen: Was habe ich an Kapital und was brauche ich von der Bank? Haben Sie keine weiteren Sicherheiten, bekommen Sie in etwa 70% des Immobilienwertes als Kredit. Sie müssen sich also einen Überblick über ihr vorhandenes Vermögen, über die Einnahmen und Ausgaben verschaffen. Was haben Sie, was bekommen Sie, was benötigen Sie wann wofür? Für den geplanten Immobilienkauf sind diese Informationen unverzichtbar.

Ein Kassensturz gibt Ihnen daher nicht nur einen kompletten Überblick über Ihren finanziellen Rahmen, sondern spart auch gleich eine Menge Arbeit. Die Zahlen brauchen Sie spätestens dann, wenn Sie die Selbstauskunft für einen Kreditantrag bei der Bank ausfüllen. Besser ist es, Sie kennen die Zahlen vorher. Dann können Sie in etwa einschätzen, was Sie sich leisten können.

Der Kassensturz

Bei der zukünftigen Finanzierung denken Sie bitte auch immer an eine „eiserne Reserve“. Wer sein komplettes Eigenkapital für die Immobilienfinanzierung einsetzt, kann schnell Probleme bekommen. Fällt

beispielsweise eine größere Autoreparatur an oder geht der Fernseher kaputt, muss schlimmstenfalls ein Kredit aufgenommen werden. Von daher behalten Sie stets zwei bis drei Monatsnettogehälter als Reserve.

Als Richtwert für die laufenden Lebenshaltungskosten ist in etwa ein Drittel des Nettoeinkommens einzuplanen.

So schön die eigene Wohnung auch ist: Wer sich die Wunschimmobilie nur leisten kann, wenn beide Ehepartner verdienen, keine unvorhergesehenen Ereignisse dazwischen kommen und bei einer 10jährigen Zinsbindung die Tilgung nur 1% beträgt, sollte besser eine Nummer kleiner anfangen.

Nehmen Sie z.B. 100.000,- Euro bei einem Zinssatz von 3,5% auf und tilgen mit 1%, so haben Sie nach 10 Jahren immer noch über 88.000,- Euro Schulden. Könnten Sie 2% tilgen, so wäre Ihr Schuldenstand bei ca. 76.500,- Euro.

Die folgende Übersicht gibt Ihnen die Möglichkeit zur Erfassung Ihrer Vermögensverhältnisse. Wenn Sie sich eine Übersicht in Excel machen, ist das vielleicht am leichtesten. Es geht aber auch mit Block und Bleistift.

Grundsätzlich gilt, dass Sie sich zuerst bei jeder Ein- oder Ausgabe die Fragen stellen müssen:

- Verändert sich die **Höhe** oder bleibt der Betrag immer gleich?
- Verändert sich die **Dauer** oder ist in 6 Monaten damit Schluss?
- Verändert sich die **Häufigkeit** oder fällt der Betrag immer nur 2x im Jahr an?
- **Wie schnell** kann über die Beträge verfügt werden? Sind z.B. bestimmte Summen für 2 Jahre festgelegt? Bietet sich der Verkauf der Aktien im Moment gerade nicht an und sollten Sie damit besser noch ½ Jahr warten?
- **Wie sicher** ist die Ein- oder Ausgabe? Wird z.B. Ihr Lohn nach Stunden abgerechnet und fallen nicht immer die gleichen Arbeitsstunden an? Haben Sie einen befristeten Arbeitsvertrag? Gibt es erfolgsabhängige Prämien?

Die Checkliste

Was habe ich an Werten?

- Guthaben auf dem Girokonto
- Bankguthaben
- Sparbücher
- Münzen, Goldbarren oder sonstige hochwertige Sammlungen (mit tagesaktuellem Kurs)
- Bargeld
- Bundeswertpapiere
- Aktien und andere Wertpapiere (Der tagesaktuelle Kurs kann Ihnen nur als Anhaltspunkt dienen. Sie bekommen auf Aktien kein Darlehen von der Bank!)
- Bausparvertrag (eingezahlte Summe)
- Lebensversicherung (mit aktuellem Rückkaufswert)

Die Summe ist mein Vermögen

Was bekomme ich regelmäßig?

- Gehalt/Lohn
- Urlaubsgeld
- Provision/Weihnachtsgeld/Prämien
- Kindergeld/Unterhaltszahlungen
- Zinserträge
- Geldgeschenk
- Mieteinnahmen von bereits vorhandenen Immobilien (ohne eventuelle Einnahmen aus der zu kaufenden Immobilie)

Summe meiner regelmäßigen Einnahmen

Was bekomme ich unregelmäßig?

- Geldgeschenk
- Steuerrückerstattung
- Geld bei Verkauf des Autos
- Geld bei Verkauf von Wertpapieren
- Verkauf wertvoller anderer Gegenstände, wie z.B. antiker Schrank

Summe meiner einmaligen Einnahmen

Regelmäßige Ausgaben

- Essen & Trinken
- Miete
- Betriebskosten, wie Heizung etc.
- Freizeit (Ausgehen, Sportverein, Kino, Hobby etc.)

- Bekleidung
- Urlaub
- Telefon, Handy, Internet
- Versicherungen
(z. B. Hausrat, Haftpflicht, Unfall, Kfz)

Summe meiner regelmäßigen Ausgaben

Unregelmäßige Ausgaben

- Sondertilgung für die Wohnung
- Reparaturen für das Auto
- Größere Anschaffungen,
z.B. eine Waschmaschine

Summe meiner unregelmäßigen Ausgaben

Wenn Sie zu jeder Zahl dann noch die Höhe, die Dauer, die Häufigkeit, die Sicherheit der Einnahme oder Ausgabe und noch den Zeitraum, wie schnell etwas zu Geld gemacht werden kann, vermerken, dann sind Sie sehr gut vorbereitet.

Fehler bei der Finanzierung vermeiden

Träume Realität werden zu lassen, ist etwas Wunderbares. Dazu gehört auch ein eigenes Haus oder die erste eigene Wohnung. Aber vielleicht hat das Leben für Sie ein paar Besonderheiten parat. Was passiert, wenn Sie arbeitslos werden, Sie sich scheiden lassen, Ihr neuer Arbeitgeber 280 km entfernt ist, was ist bei langer Krankheit oder Berufsunfähigkeit? Sie tun gut daran, bei der Finanzierung auch Mietausfälle oder 3 Monate Arbeitslosigkeit der Planung zu berücksichtigen!

Vor Abschluss einer Immobilienfinanzierung sollten Sie sämtliche Eventualitäten wie Arbeitslosigkeit oder Schwangerschaft mal in Gedanken durchgehen. Wenn Sie bei einem Mietausfall von 6 Monaten die Wohnung wieder verkaufen müssten, ist etwas schief gelaufen!

In der Regel geht es bei Immobiliendarlehen um hohe Beträge. Da sollte man meinen, dass sich Banken darum bemühen, eine Finanzierung abzuschließen, die exakt auf die Bedürfnisse und Lebensumstände von Käufer, Bauherr oder zukünftigem Eigentümer angepasst ist. Die Praxis zeigt teilweise ein anderes Bild. Ein Fehler der Darlehensnehmer ist eine schlechte Vorbereitung auf das Bankgespräch. Oft fehlt die Kenntnis über die eigene finanzielle Situation und über das Kaufobjekt. Über beides sollten Sie wirklich gut Bescheid wissen. In den meisten Fällen handelt es sich um die größte Investition im Leben.

Zu wenig Eigenkapital?

Bei der Immobilienfinanzierung können Eigenkapital wie Bank- und Sparguthaben, Bargeld, Wertpapiere wie Aktien oder Bundesschatzbriefe, Goldmünzen, Bausparguthaben, ein eigenes unbelastetes Grundstück und bereits vorhandene Immobilien zum Einsatz gelangen. Eher seltener sind wohl Geldgeschenke von Privatpersonen wie Oma oder Opa.

Ein häufiger Fehler bei der Immobilienfinanzierung ist der zu geringe Anteil von Eigenkapital. Grundsätzlich gilt: Wenn Sie selber in die Immobilie einziehen wollen, sollte möglichst viel Eigenkapital eingesetzt werden. Sie müssen sonst lange die Zinsen finanzieren und fast alle steuerlichen Vorteile entfallen. Sind weniger als 20% des notwendigen Betrages vorhanden, sollten Sie vorerst von einem Kauf Abstand nehmen. Ausnahmen bilden hier nur Kapitalanleger, die auch bei vorhandenem Vermögen eine 100% Finanzierung anstreben können.

Zu teuer eingekauft?

Dieser Punkt bezieht sich auf viele Punkte des Immobilienkaufs. Einmal auf den Immobilienkauf selbst, auf evtl. zu zahlende Leistungen für Umbauten etc., wie auch auf die Finanzierung. Vergleichen Sie unbedingt am Markt und verhandeln Sie. Zu teuer eingekauft ist lang bereut. Lieber 1 Stunde verhandeln als 5 Jahre länger zahlen.

Zusatzkosten unterschätzt?

Prüfen Sie vor dem Kauf, in welchem Umfang Sie investieren müssen. Ist das Haus oder die Wohnung schon so, wie

sie diese haben wollen? Muss noch in ein neues Bad investiert werden? Vergessen Sie nicht die Kosten für eine neue Küche.

Unabhängig vom vereinbarten Kaufpreis sind auch Erwerbsnebenkosten einzuplanen. Dies betragen – abhängig vom Bundesland – meist zwischen 7 bis 15 % des Kaufpreises (Grundbucheintragungen, Makler, Notargebühren und die Grunderwerbssteuer)!

Laufende Kosten unterschätzt?

Denken Sie immer daran, dass eine Immobilie auch dann Geld kostet, wenn man Sie hat! Planen Sie Betriebskosten und Kosten für Umbauten, Mietausfälle und Reparaturen ein. Bei einer Bestandsimmobilie lassen Sie sich vom Verkäufer die Betriebskostenabrechnungen der letzten 3 Jahre zeigen! Dort finden Sie auch die Aufteilung der auf einen Mieter umlegbaren Kosten wie auch den Anteil, den sie als Eigentümer selber zu tragen haben.

Zins und Tilgung

Ein Darlehen setzt sich – neben den Gebühren – aus 2 Größen zusammen. Dies sind einmal die Zinsen, die Sie für das geliehene Geld zahlen und zum anderen der Betrag, den Sie monatlich tilgen (zurückzahlen).

Die meisten Darlehensnehmer sind aus verständlichen Gründen darauf bedacht, ein möglichst günstiges Immobiliendarlehen abzuschließen. So wählen sie eine kurze Zinsbindungen von 5 oder maximal 10 Jahren, um gegenüber einem langfristigen Kredit einen (geringfügigen) Zinsvorteil zu erzielen.



Eine niedrige Tilgung hat zur Folge, dass es lange dauert, bis Sie schuldenfrei sind. Nehmen wir einmal an, Sie benötigen 200.000,- Euro und bekommen diese zu einem Zinssatz von 3,8 %. Für Zinsen zahlen Sie im ersten Monat 633,- Euro. Für die Tilgung planen Sie 1 % ein. Der Tilgungsanteil liegt damit bei ca. 166,- Euro. Die monatliche Gesamtbelastung liegt damit bei rund 800,- Euro. Bei einem sogenannten Annuitätendarlehen bleibt die monatliche Belastung gleich. Es verändert sich nur der Anteil von Zins und Tilgung. Sie haben dann in 10 Jahren ca. 24.000,- Euro zurückgezahlt und immer noch einen Schuldenstand von ca. 176.000,- Euro!

Riskant ist dieses Vorgehen bei den zurzeit niedrigen Zinsen. Läuft die Zinsbindung aus, muss ein neues Darlehen aufgenommen werden, um die Restschuld auszugleichen. Die dann aufzubringende monatliche Rate kann bei dann gestiegenen Zinsen enorm ansteigen. Wenn es ganz schlecht läuft, kann es Ihnen passieren, dass die monatliche Belastung in 5 Jahren höher ist als Ihre bisherige monatliche Zahlung betrug. 1% Anfangstilgung ist in vielen Fällen eindeutig zu wenig!

Lassen Sie sich daher immer einen kompletten Finanzierungsplan bis zur vollständigen Entschuldung aufstellen. Lassen sich niemals von nur einer Bank oder nur einem Finanzierungsanbieter beraten.

Finanzieren ohne Eigenkapital?

Es ist noch nicht so lange her, da war dieser Wunsch bei der Kreditsuche ein sicheres K.O.-Kriterium für Käufer. Mehr als 70 % der Baukosten oder des Kaufpreises konnten Kreditnehmer vor einigen Jahren kaum bekommen. Ohne mindestens 20 % Eigenkapital plus Nebenkosten war für Bau- oder Kaufwillige der Traum von Wohnung und Haus schnell vorbei. Wer weniger Eigenkapital hatte, sollte demnach die Finger von der eigenen Immobilie lassen.

Mittlerweile greifen auch Banken und Sparkassen bei der Geldvergabe tiefer in die Tasche und finanzieren bei Bedarf (und der entsprechenden Sicherheit!) den gesamten Kaufpreis einer Immobilie. Heute stehen Käufern auch viel mehr Wege und Möglichkeiten der Finanzierung offen. Dem freien Markt und dem Internet sei Dank.

Das erhöhte Ausfallrisiko lassen sich die Geldgeber aber mit Zinsaufschlägen bezahlen. Die Finanzierung bis zu 100 %

der Kauf- oder Baukosten kostet im Vergleich zur klassischen Erstrangfinanzierung von 60 – 70 % des Beleihungswerts etwa 0,4 bis 1,2 % Punkte mehr. Über eine 100%-Finanzierung sollten nur jene nachdenken, die

- über ein hohes und stabiles Einkommen verfügen und/oder
- einen sicheren Arbeitsplatz haben (und wer hat den schon?)
- und/oder evtl. das Geld in Form von Bundesschatzbriefen oder bereits bezahlter Immobilie haben.

Es sind auch die übrigen Rahmenbedingungen, wie z.B. die persönlichen Einkommensverhältnisse, Dauer des aktuellen Arbeitsverhältnisses, Ausbildungsstand, etc., die darüber entscheiden, ob eine Finanzierung langfristig solide oder eher ein schlecht kalkulierbares Risiko ist.

Jetzt werden sich aber viele die Frage stellen, ob man nicht doch erst ein bisschen Eigenkapital ansparen sollte. Aber selbst wenn Sie alles daran setzen, um nur die Erwerbsnebenkosten zusammenzusparen, wird Ihnen das in 3 Jahren wenig nützen, wenn die Baugeldzinsen dann um 1% oder 1,5 % höher sind als heute. Die Ratenbelastung für die Restfinanzierung könnte dann höher ausfallen, als wenn Sie heute komplett ohne Eigenkapital finanziert hätten.

Kredit

Kredit bekommen Sie in den meisten Fällen nur wenn Sie

- mindestens 18 aber nicht älter als 69 Jahre sind
- Ihren ständigen Wohnsitz in Deutschland haben
- keinen negativen SCHUFA-Eintrag haben
- mindestens seit einem halben Jahr (Probezeit nicht einberechnet) bei Ihrem derzeitigen Arbeitgeber tätig sind und mindestens 3 Gehaltsabrechnungen vorweisen können

Was wird in erster Linie bei Privatpersonen beurteilt?

- Nettoeinkommen
- Arbeitgeber
- fachliche und berufliche Qualifikationen
- Dauer des Beschäftigungsverhältnisses
- Lebenslauf
- Wohndauer unter der angegebenen Adresse
- Alter und Familienstand

- Laufende Verpflichtungen, z.B. Miete, Versicherungen, Unterhaltszahlungen
- Zahlungserfahrungen im Wohnumfeld
- Gemeindeinformationen, wie z.B. Akademikerdichte, Anteil Erwerbstätige
- Die bisherige Zuverlässigkeit des Kreditnehmers
- Gebäude-Informationen

Die Kriterien und die Gewichtung der oben genannten Punkte sind nicht bei allen Banken gleich und weichen voneinander ab!

Da wird's teurer

Vielleicht haben sie es schon geahnt. Es ist so, dass nicht jeder bei der gleichen Kreditsumme die gleichen Zinsen zahlen muss. Diese sind nicht nur bei jeder Bank unterschiedlich, sondern hängen bei ein und derselben Bank auch vom Personenkreis ab. Das liegt am sogenannten Scoring. Scoring ist ein analytisches Prognose- und Punktbewertungsverfahren, das die Wahrscheinlichkeits-Verhalten errechnet, ob z.B. Raten sicher bezahlt werden.

Ziemlich sicher wird Ihr persönlicher Score-Wert ermittelt, wenn

- über 70% des Kaufpreises finanziert werden sollen
- kein oder wenig Eigenkapital vorhanden ist
- Sondertilgungen vorgenommen werden sollen
- das Einkommen unregelmäßig ist oder Sie zu einer Risikogruppe gehören



Bernd Schwarz

KONTAKT

Bernd SCHWARZ
Dompfaffstr. 12
82223 Eichenau bei München

Telefon 08141 37436
Mobil 0171 9352015
E-Mail schwarz-eichenau@t-online.de
Internet www.schwarz-beratung.de