

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24**

# Rund um die Baufinanzierung



## 10 Expertentipps erleichtern Ihre Entscheidung

Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien

# Rund um die Baufinanzierung

## 10 Expertentipps erleichtern Ihre Entscheidung

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie wollen sich den Traum vom eigenen Heim lieber schon heute als morgen erfüllen? Sie sind unsicher, ob sich Ihre Wünsche oder Vorstellungen überhaupt realisieren lassen?

Dann helfen unsere 10 Tipps „Rund um die Baufinanzierung“. Sie informieren über Möglichkeiten der Finanzierung, Abläufe und Details, damit Sie das Lebensprojekt „Eigenheim“ individuell planen und die richtigen Entscheidungen treffen können.

Am Anfang jeder Baufinanzierung steht die Immobiliensuche. Haben Sie ein Objekt entsprechend Ihren Vorstellungen gefunden, sollten Sie sich folgende Fragen beantworten: Kann ich mir eine Finanzierung langfristig ohne zu große Einschränkungen an Lebensqualität leisten? Wie finde ich die passende Finanzierung?

Unsere 10 Tipps helfen Ihnen bei der Beantwortung dieser Fragen, geben Ihnen einen umfassenden Überblick zum Thema Baufinanzierung und begleiten Sie auf dem Weg zum Eigenheim.

Viel Erfolg bei der Realisierung wünscht Ihnen

Immobilien Scout GmbH

<b>TIPP 1</b>	Wie viel Haus? . . . . .	3
<b>TIPP 2</b>	Welche Darlehen? . . . . .	5
<b>TIPP 3</b>	Welche Sicherheiten? . . . . .	8
<b>TIPP 4</b>	Welche Förderungen? . . . . .	10
<b>TIPP 5</b>	Wie vergleiche ich? . . . . .	12
<b>TIPP 6</b>	Welches ist das optimale Produkt? . . . . .	14
<b>TIPP 7</b>	Welchen Anbieter wähle ich? . . . . .	16
<b>TIPP 8</b>	Welche Risikoabsicherung? . . . . .	18
<b>TIPP 9</b>	Welche Anschlussfinanzierung? . . . . .	20
<b>TIPP 10</b>	Welche Ratschläge im Notfall? . . . . .	22



Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien

# „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“



- **Richtig kalkuliert:** Den Traum von einer eigenen Immobilie oder einer rentablen, sicheren Kapitalanlage zu verwirklichen, hängt von vielen Faktoren ab. Aber nur eine richtige Kalkulation führt zum Ziel.
- **Sicher kalkuliert:** Ihre Finanzierung sollte auf einem sicheren Fundament stehen.
- **Eine erste Orientierungshilfe** gibt die Kaltmiete, die Sie derzeit bezahlen. Entscheidend ist natürlich auch Ihre persönliche Sparbereitschaft.

Zunächst gilt es, sich selbstkritisch zu fragen: „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“ Dies erfordert einen Selbst-Check: einen schonungslosen Kassensturz mit einer realistischen Einschätzung Ihrer langfristigen monatlichen finanziellen Belastbarkeit. Dafür müssen Sie Ihre derzeitige Vermögens- und Einkommenssituation genau ermitteln und sich insbesondere fragen, wie sich Ihre berufliche Situation aller Voraussicht nach entwickeln



#### Links:

- **Rechner:** [www.immobilienscout24.de/Rechner](http://www.immobilienscout24.de/Rechner)
- **Nebenkosten:** [www.immobilienscout24.de/Nebenkosten](http://www.immobilienscout24.de/Nebenkosten)

### ImmobilienScout24-Check

wird. In diesem Zusammenhang spielen auch private Gesichtspunkte wie beispielsweise Familienplanung und Wohnort eine wichtige Rolle.

Sie müssen sich fragen, welche monatliche Rate Sie bereit sind, über eine Laufzeit von bis zu 40 Jahren aufzubringen, ohne dass Sie auf eine gewisse Lebensqualität verzichten müssen.

Nur wer sich einen realistischen Überblick über Einkommen und Ausgaben verschafft, kann auch präzise einschätzen, welche monatlichen Zahlungen für ein Darlehen letztlich infrage kommen. Um das Volumen richtig abschätzen zu können, gibt es auf den Websites von Finanzportalen, Banken und Vermittlern Hilfsmittel wie Checklisten zum Download oder Haushalts-, Darlehens- und Tilgungsrechner. (➤ **Rechner**)

Für die Ermittlung des Finanzierungs-Spielraumes hat sich – als Orientierung – die Faustregel bewährt, dass 40 bis 50 Prozent vom Netto-Haushaltseinkommen als monatliche Darlehensrate vertretbar sind. Die Höhe hängt aber von Ihrer Risikobereitschaft, der Familienplanung und dem Standard Ihrer Lebensqualität ab, den Sie halten oder steigern möchten. Nur, wenn auch nach einem Immobilienkauf noch ausreichend finanzieller Spielraum für Lebens- und Wohnraumqualität und Unvorhergesehenes besteht, machen die eigenen vier Wände dauerhaft Spaß.

- ✓ **Die Voraussetzung für einen sorglosen Kauf einer Immobilie ist die Kenntnis der Grundbuchauszüge.**
- ✓ **Nur kaufen, was ich mir leisten kann. Wohn- und Lebensqualität müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Finanzierbarkeit stehen.**
- ✓ **Auf Vollständigkeit der Planung inkl. Erfassung der Nebenkosten achten.**
- ✓ **Genügend Spielraum für Reserven einplanen.**



Deshalb ist es bei der Bestimmung Ihrer Belastbarkeit wichtig, dass Sie genügend Reserven einplanen und ausreichend Eigenkapital für die Baufinanzierung (ca. 20 Prozent der Gesamt-Baukosten oder gar mehr)

aufbringen können. Das reduziert Ihr Risiko und bringt Ihnen günstigere Kreditkonditionen.

Oftmals werden in der ersten Kalkulation die einmaligen sowie die laufenden Nebenkosten, die bei einem Einfamilienhaus wesentlich höher liegen als bei einer Mietwohnung, nicht ausreichend erfasst. So können die einmaligen Nebenkosten bei einem Immobilienkauf bis zu 14 Prozent des reinen Kaufpreises betragen. (➤ **Nebenkosten**) Auch für spätere Instandhaltungsmaßnahmen sind entsprechende Rücklagen einzuplanen.

**Fazit:** Eine objektive Selbsteinschätzung Ihrer Finanzkraft durch eine ehrliche Haushaltsrechnung gibt Ihnen die finanzielle Richtung bzw. den Finanzierungsrahmen vor, wie viel Haus Sie verkraften können. Nicht zu vergessen bei der Ermittlung der monatlichen Belastbarkeit bzw. der Darlehenshöhe ist die Einbeziehung der Nebenkosten, die ergänzend zum Kaufpreis auf Sie zukommen.

**IMMOBILIEN  
SCOUT 24**

**Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien**

# Maßgeschneiderte Baufinanzierung



- Eine Baufinanzierung ist ein langwieriger Prozess mit Laufzeiten von bis zu 40 Jahren. Bei der Finanzierungsplanung muss deshalb beachtet werden, dass Ihre private und finanzielle Situation mehrere Lebensabschnitte mit unterschiedlichen Einkommensphasen durchläuft.
- Bei der Wahl der Finanzierungsbausteine müssen Sie Ihre persönliche Situation, Ihre Bedürfnisse und Ihre Risikobereitschaft mit den Bausteinen einer maßgeschneiderten Baufinanzierung abstimmen.
- Jede Baufinanzierung ist anders. Sie hängt von persönlichen Faktoren wie Familie, Alter, finanziellen Rücklagen, aktueller Einkommens-Situation und deren voraussichtlicher Entwicklung und natürlich von dem Preis der zu finanzierenden Immobilie ab. Die Höhe des zu zahlenden Zinses spielt in der Baufinanzierung ebenfalls eine entscheidende Rolle. Wie günstig ein Darlehen letztlich aber ist, hängt von weiteren Vertragsbedingungen ab. Zudem bestimmen Planungssicherheit und Flexibilität entscheidend die Kosten einer Baufinanzierung.

Die Finanzierung einer Wohnimmobilie setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Die wichtigsten sind Eigenkapital, Bauspar- und Hypothekendarlehen, die bei Banken, Versicherungen und Hypothekenbanken aufgenommen werden können. Die gängigste Finanzierungsform bei der Baufinanzierung ist das Hypothekendarlehen. Dabei wird die Immobilie mit einer Hypothek belegt, die ins Grundbuch eingetragen wird. Die restlichen Anteile sollten über Eigenkapital, Bausparguthaben und Bauspardarlehen finanziert werden. Generell gilt: Je mehr Eigenkapital bereitgestellt

wird, desto bessere Finanzierungsbedingungen lassen sich erzielen, da so das Risiko für die Fremdkapitalgeber geringer wird.

Der Finanzierungs-Mix richtet sich primär nach dem Ist-Status des Häuslebauers. Sind wenig Eigenkapital und kein Bausparvertrag vorhanden, so lässt sich die Baufinanzierung auch mit höheren Anteilen oder ausschließlich mittels Hypothekendarlehen abschließen.

Das **Hypothekendarlehen** wird meistens mit längerfristigen Zinsfestschreibungen abgeschlossen. Die Bank gewährt in der Regel

gegen Sicherheit mittels Grundbucheintragung einen Darlehensbetrag, dessen Höhe sich aus dem Beleihungswert (► **Beleihungswert**) bemisst. Über die gesamte Sollzinsfestbindung wird eine feste monatliche Rate bezahlt. Sie setzt sich entsprechend aus einem Zins- und Tilgungsanteil zusammen. Mit der Zeit nimmt der Zinsanteil ab, entsprechend nimmt der Tilgungsanteil zu.

Auf Basis des klassischen Hypothekendarlehens gibt es eine Fülle von Produktsonderformen wie z. B. Familien-, Sorglos-, Volltilger-, Cap- und Forward-Darlehen.



Links:

➤ **Beleihungswert:** [www.immobilienscout24.de/Beleihungswert](http://www.immobilienscout24.de/Beleihungswert)

In der Regel lassen sich **Bausparverträge** in den Finanzierungs-Mix einbauen. Die Nutzung eines Bauspardarlehens setzt aber voraus, dass bereits ein Bausparvertrag besteht, in den regelmäßig über eine längere Zeit eingezahlt wurde. Ist der Vertrag zuteilungsreif, wird die Bausparsumme ausgezahlt. Sie setzt sich aus dem angesparten Kapital als Eigenkapital und dem Bauspardarlehen zusammen. Üblicherweise müssen 40 Prozent und mehr der Bausparsumme angespart sein, bevor der Vertrag zugeteilt werden kann. Da die Zuteilung selten zeitlich mit dem Hauskauf oder Hausbau zusammenfällt, gibt es Sondermöglichkeiten wie z. B. Sofortauffüllung oder Senkung der Bausparsumme, um zeitnah über die Mittel verfügen zu können.

Auch **Versicherungen** bieten Baudarlehen an. Meistens sind diese an Versicherungsprodukte gekoppelt. Die Summe wird beispielsweise in Form einer Kapitallebens- oder Rentenversicherung angespart. Der Vorteil: Über die gesamte Laufzeit werden nur Zinsen gezahlt. Die Tilgung erfolgt erst am Ende der Laufzeit in einem Betrag. Hierin liegt aber auch der Nachteil beziehungsweise das Risiko für den Häuslebauer, da nicht absehbar ist, ob die angesparte Summe inkl. Guthabenverzinsung, die die Versicherer erwirtschaften, ausreicht, um am Ende der Laufzeit eine vollständige Tilgung vornehmen zu können.

Auch sollte die Nutzung von Sonderprogrammen der staatlichen KfW-Förderbank geprüft werden, die Zuschüsse und vergünstigte Kredite für die Förderung von Wohneigentum, die Modernisierung und Errichtung von Wohnimmobilien und für bauliche Maßnahmen wie Energiesparen und „Effizienzhaus“ anbietet.

Bei der Auswahl und Zusammensetzung der Finanzierungsbausteine ist auf das Zusammenspiel von hoher Planungssicherheit und Flexibilität zu achten. Hohe Planungssicherheit bedeutet geringes Risiko, aber auch höhere Kosten – sie lässt sich mit einem erheblichen Eigenkapitalanteil und langen Zinsfestschreibungen bei den abzuschließenden Darlehen erreichen. Die Zinssicherheit hat aber ihren Preis, da längere Zinsbindungen die Kredite verteuern und die Flexibilität – beispielsweise die Möglichkeit vorzeitiger Rückzahlung oder Umschuldung

bei einem fallenden Zinsniveau – einschränken.

Der Einstiegszeitpunkt ist zudem eine Momentaufnahme und bindet entsprechend die Beteiligten an die gewählten Laufzeiten der Zinsfestschreibung. Da aber die Baufinanzierungszinsen zyklischen, teils größeren Schwankungen unterliegen, bestimmt das aktuelle Zinsfenster maßgeblich die langfristigen Rahmenbedingungen der monatlichen Belastung, was letztendlich die Höhe der Darlehenssumme und „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“ bestimmt.

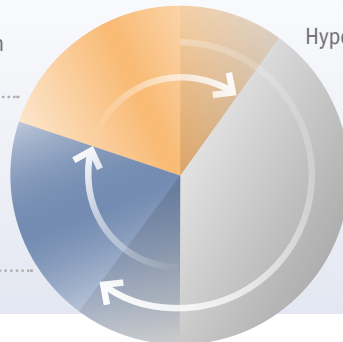
Als Faustformel gilt: Wenn das Zinsniveau beim Vertragseinstieg niedrig ist, dann sollten Sie möglichst langfristige Zinsbindungen mit Laufzeiten von 10, 20 und mehr Jahren wählen. Erwarten Sie dagegen fallende Zinsen, dann sollten Sie im Umkehrschluss kurzfristige Zinsfestschreibungen von 2 bis 5 Jahren wählen.

### Optimaler Finanzierungs-Mix Faustformel

Bauspardarlehen  
20 - 30 %

Eigenkapital  
20 - 30 %

Hypothekendarlehen  
50 - 60 %





## Entwicklung der Hypothekenzinsen bei zehnjähriger Zinsfestschreibung



### ImmobilienScout24-Check

- ✓ Achten Sie auf Ausgewogenheit und Flexibilität Ihrer Finanzierungsbausteine, die Sie mit Ihren persönlichen Zielvorgaben abstimmen.
- ✓ Bestimmen Sie das Risiko, das Sie verkraften können. Hieran orientiert sich die Festlegung der Zinsfestschreibung bei Ihrem Annuitätendarlehen.
- ✓ Splitten Sie die Darlehenssumme in einen eher kurzfristigen und in einen eher langfristigen Darlehensvertrag auf. So glätten Sie das Zinsrisiko bei der Anschlussfinanzierung.
- ✓ Je tiefer das aktuelle Zinsniveau liegt, desto langfristiger sollten Sie den Vertrag abschließen. Und umgekehrt gilt: Ist das Zinsniveau hoch, dann sollten Sie eher kürzere Laufzeiten wählen.
- ✓ Neben der Zinsoptimierung sollten Sie eine möglichst hohe Flexibilität in der Darlehensgestaltung anstreben. Sichern Sie sich vertragliche Sondertilgungsmöglichkeiten ohne Vorfälligkeitszahlungen und Wechselmöglichkeiten im Tilgungssatz.
- ✓ Meiden Sie sogenannte 100 %-Finanzierungen, also Baufinanzierungen ohne nennenswerten Einsatz von Eigenmitteln. Sie sind teuer und weisen ein hohes Risiko auf.
- ✓ Nutzen Sie alle möglichen Darlehensformen der unterschiedlichen Anbieter inkl. staatlicher Förderung und prüfen Sie, was für Sie infrage kommt und welche Darlehenssummen – auf Ihre Situation abgestimmt – möglich sind.
- ✓ Sie müssen die Abläufe, Vorteile und Nachteile der Finanzierungsbausteine bewerten können. Nicht jede Innovation ist vorteilhaft.



# Sicherheiten und Grundbucheintragung



- Voraussetzung für den Erhalt eines Baudarlehens ist in der Regel die Gewährung einer Realsicherheit in Form einer Grundschuld.
- Generell gilt: Je besser die Sicherheiten sind, die Sie den Banken anbieten können, desto günstigere Konditionen werden Ihnen angeboten.

Geldinstitute gewähren im Allgemeinen nur dann Kredite, wenn sie im Gegenzug ausreichend Sicherheiten erhalten. Dies gilt insbesondere für die Baufinanzierung. Die Sicherheiten sollen im Fall einer Zahlungsunfähigkeit verwertbar sein und den Kreditgeber vor einem Ausfallschaden bewahren.

Grundsätzlich eignen sich hierfür dingliche und persönliche Sicherheiten. Zur Absicherung von Baudarlehen verlangen Banken eine vollstreckbare Grundschuld, die ein Pfandrecht an einer Immobilie beinhaltet und im Grundbuch (> **Grundbuch/Grundschuld**) einzutragen ist. Entscheidend für die

Geldgeber ist die Rangfolge des Eintrags. Kreditgeber für Baudarlehen fordern deshalb zur Absicherung ihrer langfristigen Forderungen die Eintragung im ersten Rang. Nur in Ausnahmefällen werden zweit-rangige Grundschuldeintragungen akzeptiert.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das von jedem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse hat. Aus ihm lassen sich alle wichtigen Informationen entnehmen wie z. B. Ort und Größe des Objekts, den rechtmäßigen Eigentümer und eventuell eingetragene Grundpfandrechte oder



64	6,59	10267992
,92	-11,30	5524256
3,19	1,62	44
1,40	-10,51	6803
26,07	-4,47	484912
15,70	32,13	1370344
17,84	24,26	1478083
17,77	-5,53	84077

### Links:

- **Grundbuch:** [www.immobilienscout24.de/Grundbuch](http://www.immobilienscout24.de/Grundbuch)
- **Grundschuld:** [www.immobilienscout24.de/Grundschuld](http://www.immobilienscout24.de/Grundschuld)
- **Hypothek:** [www.immobilienscout24.de/Hypothek](http://www.immobilienscout24.de/Hypothek)
- **Nebenkosten:** [www.immobilienscout24.de/Nebenkosten](http://www.immobilienscout24.de/Nebenkosten)

## ImmobilienScout24-Check

weitere Grundstücksbelastungen. Die Bedeutung des Grundbuches reicht aber weit über die Funktion als Informationsquelle hinaus, da nur Tatbestände, die im Grundbuch eingetragen sind, auch faktisch rechtswirksam sind. So wird ein Käufer eines Grundstückes oder einer Immobilie erst dann rechtmäßiger Eigentümer, wenn sein Name im Grundbuch eingetragen wird. Gleiches gilt für eine Grundschuld oder Hypothek zugunsten eines Darlehensgebers. Das bedeutet: Wenn ein Grundstück mit einer Grundschuld belastet ist, dann ist die eingetragene Schuld an den Adressaten zu leisten, zu dessen Gunsten die Eintragung lautet. Dieser Fall kann eintreten, wenn die Bedienung des gewährten Darlehens durch den Schuldner notleidend wird und der Kreditgeber die Gesamtsumme einfordert.

Die Eintragungen müssen aufgrund der großen Bedeutung von einem Notar vorgenommen werden, dessen Aufgabe ebenfalls ist, die Beteiligten über die Folgen ihres Handelns aufzuklären. Hierdurch entstehen Nebenkosten, die in der Finanzplanung einkalkuliert werden müssen. (➤ **Nebenkosten**).

Eine Sonderform stellt die sogenannte Auflassungsvormerkung dar. Will ein Käufer ein Grundstück erst später kaufen, sich jedoch vorher absichern, so kann er dies mittels einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch verankern. Nach

- ✓ **Ihnen sollten die Bedeutungen eines notariellen Eintrags einer Grundschuld im Grundbuch und einer zusätzlichen persönlichen Haftung und deren Folgen gegenüber dem Kreditgeber bewusst sein.**
- ✓ **Bei der Bereitstellung von Sicherheiten ist zu beachten, dass keine wertmäßige Übersicherung erfolgt.**
- ✓ **Immobilieninteressenten sollten vor Unterzeichnung eines Kaufvertrags genauestens die Grundbucheintragungen überprüfen. Bei Klärungsbedarf fragen Sie den Notar.**

erfolgter Eintragung darf dann der Eigentümer des Grundstücks nur mit Zustimmung des Käufers an einen dritten Interessenten verkaufen. Diese Absicherung stellt insbesondere bei Käufen über Bauträger einen wichtigen Schutz der Eigentumssicherung dar.

Bauherren oder Käufer haften des Weiteren in der Regel neben der dinglichen Grundschuld privat mit ihrem sonstigen Vermögen. Üblich ist, dass diese persönliche Haftung gleichfalls durch ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis bestätigt wird. Mit dieser Erklärung unterwirft sich der Darlehensnehmer mit seinem gesamten Vermögen der sofortigen Zwangsvollstreckung – natürlich nur im äußersten Notfall.

Im Ausnahmefall können für die Darlehensvergabe auch weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werde. Hier kommen beispielsweise Bürgschaften von Dritten, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungs- sowie Bausparverträgen infrage, seltener die Verpfändung von Edelmetallen (Gold) oder Wertpapierdepots.



# Mit staatlicher Unterstützung ins Eigenheim



- Wer in Deutschland bauen oder sein Eigenheim modernisieren will, kann sich über finanzielle Unterstützung vom Staat freuen.
- Mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen der KfW-Förderbank, aber auch mit Wohn-Riester stehen Bauherren attraktive staatliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

## KfW- und BAFA-Zuschüsse und Zinsvergünstigungsprogramme

Wenn Sie ein Haus bauen oder kaufen möchten, Ihr Wohneigenheim sanieren, Ihre Heizung energiesparend modernisieren oder erneuerbare Energien nutzen möchten, dann fördert der Staat mit verschiedenen Programmen Ihre Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Über die staatliche KfW-Förderbank und über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) werden Zuschüsse und verbilligte Kredite

nicht nur Privaten, sondern auch Existenzgründern und mittelständischen Betrieben für verschiedene förderungsfähige Baumaßnahmen gewährt. Eine Besonderheit ist, dass die KfW-Darlehen nicht direkt bei der KfW-Bank beantragt werden können, sondern dass eine Hausbank oder ein Finanzberater zwischengeschaltet sein muss. Dabei ist die Gewährung der Vergünstigungen an strenge Voraussetzungen gekoppelt und erfordert einen relativ hohen Verwaltungsaufwand.

**Beispiel:** Wenn Sie in Deutschland eine Eigentumswohnung kaufen und selbst beziehen wollen oder ein Haus mit dem „KfW-Wohnungseigentumsprogramm Nr. 124“ mitfinanzieren wollen, dann gelten derzeit folgende Eckdaten:

Programm Nr. 124	Wohneigentumsprogramm
Zinssatz	Unabhängig von der Bonität, aktuelle Marktzinssätze direkt über <a href="http://www.kfw.de">www.kfw.de</a>
Laufzeit	4 bis 35 Jahre
Zinsfestbindung	5 oder 10 Jahre
Tilgungsfreie Jahre (frei wählbar)	Bei Laufzeit von 1-20 Jahren: 1-3 tilgungsfreie Anlaufjahre Bei Laufzeit von 21-35 Jahren: 1-5 tilgungsfreie Anlaufjahre
Auszahlungskurs	100 %
Darlehenshöhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bis zu 100 % der angemessenen Gesamtkosten</li> <li>• Max. 50.000 Euro</li> </ul>

**ImmobilienScout24-Check****Wohn-Riester-Förderung**

Im Mittelpunkt der Wohn-Riester-Programme steht die Förderung der eigengenutzten Immobilie als wesentlicher Bestandteil einer gesicherten Altersvorsorge. Nach anfänglichen Startschwierigkeiten der stark erklärungsbedürftigen Produkte, die überwiegend über die Bausparkassen und Versicherungsbranche vertrieben werden, scheint nun der Durchbruch geschafft zu sein.

Für Riester-Interessenten gibt es je nach Finanzierungszeitraum zwei Möglichkeiten der Nutzung: Liegt der Eigenheimwunsch in ferner Zukunft, dann bietet sich der Abschluss sogenannter „Riester-Bausparverträge“ an. In diese Riester-Verträge fließen dann während der Anspar- als auch in der Tilgungsphase die gesetzlich gewährten Riester-Zulagen ein. Soll hingegen der Traum vom Eigenheim sofort wahr werden, dann kann die selbstgenutzte Immobilie auch über begünstigte „Wohn-Riester-Annuitätendarlehen“ finanziert werden. Der Fördereffekt stellt sich dadurch ein, dass die gewährten Riester-Zulagen und Riester-Sparbeiträge, die u. a. von der Kinderzahl abhän-

gig sind, für eine zusätzliche Tilgung des Baudarlebens eingesetzt werden. Die Folge ist eine höhere Tilgung, die zu einer rascheren Schuldenfreiheit führt. Zusätzlich besteht eine Sondertilgungsmöglichkeit ohne Vorfälligkeitszahlung in Höhe des maximal förderungsfähigen Betrages von 2.100 Euro pro Jahr.

Neben strengen Begrenzungen im Anwendungskreis besteht weiter der Nachteil, dass die Produkte nach wie vor kompliziert sind und beispielsweise ein wesentlicher steuerlicher Nachteil im Rentenalter auftritt, da dann auf die geförderten Beiträge Steuern zu zahlen sind.

Über die Vorteile von Wohn-Riester gibt es entsprechend unterschiedliche Meinungen. Während die Zeitschrift „Finanztest“ in Modellrechnungen ermittelt, dass Wohn-Riester-Bauherren (steuerbereinigt) zwischen 9.800 und 38.000 Euro mit Riester-Nutzung einsparen können, belegen andere Untersuchungen, dass dies nur für einen äußerst kleinen Anwenderkreis zutrifft und die Mehrzahl unter dem Strich keine oder zumindest nur geringe Vorteile für sich verbuchen kann.

- ✓ Nutzen Sie die Basisinformationen auf Internet-Plattformen wie z. B. [www.baufoerderung.de](http://www.baufoerderung.de), [www.vzvbv.de](http://www.vzvbv.de), [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- ✓ Nutzen Sie Förderungsrechner auf Finanz-Plattformen und machen Sie selbst einen Check, ob und in welcher Höhe Sie mit staatlichen Förderungen rechnen können.
- ✓ Lassen Sie bei Ihrer Hausbank, Ihrem Makler, Architekten, Finanzvermittler prüfen, ob grundsätzlich Fördermaßnahmen für Sie infrage kommen. Falls das zutrifft, beauftragen Sie eine Antragstellung.
- ✓ Fördermittel erfordern Geduld und ein Mehr an Verwaltungsaufwand, was sich aber durch günstigere Zinsen und Zuschüsse lohnen kann.
- ✓ „Riestern“ ist eine Altersvorsorge und bringt Ihnen bei maßgeschneiderter Anwendung Vorteile.

# Wie vergleiche ich Zinsangebote richtig?



- Vergleichen lohnt sich – das gilt natürlich auch für Baufinanzierungsdarlehen und ganz besonders für deren Zinssätze.
- Hier gilt es, sich einen Überblick über die Marktsituation zu verschaffen und die unterschiedlichen Konditionen sorgsam gegeneinander abzuwägen.
- Die Konditionen sind allerdings nur „Idealkonditionen“, da sie beste Bonität und eine optimale Lage der Immobilie voraussetzen.

Wenn Sie sich für eine Immobilie entschieden haben, müssen Sie entsprechend die Finanzierung auf den Weg bringen. Ein wichtiger Vergleichsfaktor bei der Auswahl der günstigsten Finanzierung ist der Sollzinssatz: Nach ihm richtet sich die tatsächliche Zinszahlung. Diverse Nebenkosten sind hierin aber nicht enthalten. Aussagekräftiger ist deshalb der effektive Jahreszinssatz. Er basiert auf einer einheitlichen Berechnungsmethode

und enthält weitere zu berücksichtigende Kostenbestandteile wie Bearbeitungsgebühren oder Vermittlungsprovisionen. Somit ist er besser geeignet, um unterschiedliche Angebote zu vergleichen und die Gesamtbelastung zu ermitteln.

Im ersten Schritt Ihrer Finanzierung informieren Sie sich zunächst über die aktuellen Zinskonditionen. Diese finden Sie im Internet auf Vergleichsportalen sowie in der Wirtschaftspresse auf sogenannten

„Rennlisten“, die Ihnen – regional und überregional gegliedert – die günstigsten Anbieter ausweisen. So können Sie sich erst einmal einen Überblick über das derzeitige Zinsniveau verschaffen und diese Informationen als Orientierung heranziehen, wenn Sie sich für ein Angebot entscheiden sollten.

Bei der Auswahl des richtigen Angebots ist jedoch Vorsicht geboten, da Baufinanzierungsangebote meist sehr individuell und komplex sind und versteckte Kosten enthalten können. Zusätzlich müssen Sie berücksichtigen, dass die Konditionen, die Sie gefunden haben, Idealangebote sind. Sie unterstellen beste Bonität und eine optimale Lage der Immobilie. Außerdem gehen die Top-Kreditgeber von einer niedrigen Beleihungsgrenze aus (meist nur von knapp 60 Prozent des von den Anbietern ermittelten Beleihungswertes).

Für die Praxis bedeutet das: Wenn der Beleihungswert überschritten wird, so erhöht sich auch der Zinssatz. Der Teuerungszuschlag kann dann bis zu mehr als ein Prozent betragen. Deshalb sind sogenannte 100%-Finanzierungen – Finanzierungen ohne Eigenkapital, die von den Banken auch „Vollfinanzierungen“ genannt werden – teuer und weisen hohe Risiken auf.

Im zweiten Schritt Ihrer Baufinanzierung sollten Sie auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Direktangebote

## Folgendes Beispiel zeigt die Auswirkungen

	Allg. Daten/Ermittlung	Bank A	Bank B
Kaufpreis Immobilie	300.000		
./. Eigenkapital	<u>./.</u> 100.000		
= Kreditbedarf	= 200.000		
Beleihungswert	Intern durch Bank	300.000	250.000
Beleihungsgrenze	Unterschiedlich (60-80 %)	0,6	0,8
Max. Kredit	Beleihungswert x Beleihungsgrenze	180.000	200.000



### ImmobilienScout24-Check

einholen – entweder via Internet oder über einen Finanzberater, mit dem Sie gleich Ihre persönlichen Wünsche und Besonderheiten abstimmen können. Wenn Sie hingegen eine Anfrage über eine Finanzplattform stellen, werden Sie aufgefordert, folgende Eckdaten einzugeben: Kaufpreis, Einkommen und Nebeneinkünfte, Ihren Eigenkapital-Beitrag, den Sie aufbringen können, sowie weitere persönliche Daten. Die Computerprogramme ermitteln dann hieraus ein internes Rating, das Ihre maximale Darlehenssumme, den Effektivzinssatz und somit Ihre Ratenhöhe bestimmt.

Oftmals wird Ihre Bonität auch mit Ihrer Einwilligung bei Auskunfteien wie der Schufa abgerufen und verwendet. Deshalb empfiehlt es sich, vor einer Baufinanzierung eine Schufa-Auskunft einzuholen und diese genau zu prüfen und ggf. korrigieren zu lassen.

Nach Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile wählen Sie Ihren Finanzierungspartner. Bedenken Sie, dass Effektivzins und Höhe des Darlehens zwar wesentliche – harte – Faktoren sind, aber auch weiche Faktoren in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen sind wie beispielsweise Fachkompetenz, Fairness, Flexibilität und Kundennähe.

✓ **Beim Vergleich von Zinsangeboten müssen Sie darauf achten, dass folgende Punkte immer gleich sind:**

- Darlehenssumme und Auszahlungstermin
- Zinsfestschreibungsdauer
- Bezugszins (Sollzinssatz, besser Effektivzinssatz)
- Beleihungswert und Beleihungsgrenze

✓ **Der bessere Vergleichsfaktor ist der ausgewiesene Effektivzinssatz. Er enthält Finanzierungsnebenkosten. Fragen Sie aber nach, welche Finanzierungs-Nebenkosten in Ihrer Baufinanzierung *nicht* enthalten sind.**

✓ **Lassen Sie sich den Beleihungswert inkl. Beleihungsgrenze erklären, den die Bank intern ermittelt und für Sie anwendet.**

✓ **Prüfen Sie selbst vorab Ihre Kreditwürdigkeit, indem Sie eine Schufa-Auskunft abrufen und auf Finanz-Plattformen Ihre Kreditwünsche durchrechnen.**

## Schritte Vergleich Zinsangebote

Schritte	Ziel	Ansprechstelle/ Handlung	Ergebnis
1. Schritt	Allg. Marktinformation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergleichs- u. Finanzportale</li> <li>• Vergleichsrechner</li> <li>• Wirtschaftsmedien</li> <li>• Auskunfteien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Rennlisten“ → <i>Wo gibt es regional u. überregional Top-Baufinanzierungs-Konditionen?</i></li> <li>• Ihre Schufa-Bonität</li> </ul>
2. Schritt	Direktangebote <i>Individuell abgestimmte Anfrage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baufinanzierungs-Antragsrechner und/oder</li> <li>• Berater, Makler, Vermittler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuell maßgeschneidertes Modell</li> <li>• Alternativangebote</li> </ul>
3. Schritt	Auswahl und Vertragsabschluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwägung Vor- und Nachteile</li> <li>• Berücksichtigung harte u. weiche Faktoren</li> </ul>	<p>Abwägen und Tolerierung einer Differenz zu Top-Angebot aus „Rennliste“ → <i>in der Praxis 0,2-0,5 %</i></p>



# Welches ist das optimale Produkt?



- Schlüsselgrößen bei der Optimierung der Darlehensprodukte sind die Zinsbindung des Darlehens und der Tilgungssatz.
- Sicherheit hat ihren Preis: Je länger die Zinsbindung, desto teurer der Kredit (bei einem normalen Kapitalumfeld).
- Eine Reduzierung der Risiken aus Zinsschwankungen erreichen Sie, wenn Sie die Darlehenssumme in Teilbeträge mit unterschiedlichen Zinsbindungen aufteilen.

## Wahl der Laufzeit und Zinsbindung

Wenn Sie auf absolute Planungssicherheit setzen und der Meinung sind, dass die Zinsen künftig stetig steigen werden, ist es empfehlenswert, sich die Zinsen möglichst lang festzuschreiben zu lassen. Viele Darlehensgeber bieten in diesem Fall standardisierte Annuitätendarlehen mit langen Zinsbindungen von 15, 20 oder mehr Jahren an, die aber teils mit erheblichen Aufpreisen

verbunden sein können. Sollte das Zinsniveau in zehn Jahren entgegen Ihren Erwartungen jedoch fallen, so ist eine Sonderkündigung möglich. Denn bei Darlehen mit Laufzeiten von über 10 Jahren besteht ein gesetzlich verankertes Sonderkündigungsrecht. Diese Darlehen können jederzeit ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden.

Eine absolute Zinssicherheit bieten sogenannte „Sorglos-Hypotheken“.

Sie garantieren über die gesamte Laufzeit – im Extremfall bis zu 40 Jahre – einen festen Zinssatz, flexible Rückzahlungen sowie die Möglichkeit, jährliche Sondertilgungen zu leisten. Allerdings schlägt sich diese hohe Sicherheit und Flexibilität in höheren Zinskonditionen nieder.

Wer über ein hohes und sicheres Einkommen verfügt, hat die Möglichkeit, seine Immobilie innerhalb einer Zinsbindungsfrist abzubezahlen. Und zwar mit einem Volltilger-Darlehen, ähnlich wie ein ganz normales Annuitätendarlehen. Allerdings wird im Verlauf der Zinsbindungsdauer – z. B. über zehn Jahre – die gesamte Hypothek getilgt. Der Zinssatz ist wie bei der „Sorglos-Hypothek“ ebenfalls über die gesamte Laufzeit festgeschrieben.





### Flexibilität im Tilgungssatz

An diesen Beispielen wird deutlich, dass neben dem Zinssatz auch die Tilgungshöhe maßgeblich die zu zahlende Ratenhöhe bestimmt. Da Annuitätendarlehen langfristig ausgelegt sind, hat sich in der Praxis als Untergrenze ein Tilgungssatz von 1,0 Prozent als Standard etabliert. Gerade aber in Zeiten, in denen das Zinsniveau niedrig ist, empfiehlt es sich, einen höheren Tilgungssatz zu wählen, da sich so automatisch die Laufzeit des Darlehens verkürzt. Des Weiteren ist es ratsam, Sondertilgungsrechte und Wechselmöglichkeiten im Tilgungssatz (z. B. die Möglichkeit einer zweimaligen kostenfreien Tilgungssatz-Änderung während der Zinsbindung) vertraglich festzuhalten.

### Hypotheken-Mix

In Zeiten stark schwankender Zinsen empfiehlt es sich, das Gesamtdarlehen in mehrere Beträge mit unterschiedlichen Zinsbindungen aufzuteilen.

Das kurzfristig gebundene Darlehen gibt Ihnen die Möglichkeit, relativ schnell von fallenden Zinsen zu profitieren, indem Sie während des niedrigeren Zinsniveaus langfristig umschulden. Umgekehrt sichert der langfristig gebundene Darlehensanteil Sie gegen steigende Zinsen ab. So lässt sich das Gesamtzinsrisiko reduzieren – unabhängig von der Zinsentwicklung. Ein Hypothekenmix bedeutet

- ✓ **Ermitteln oder schätzen Sie den Betrag, den Sie bereit sind, für Darlehen mit höherer Flexibilität und Sicherheit aufzubringen.**
- ✓ **Sind Ihre finanziellen Reserven eher gering, dann wählen Sie langfristige Zinsfestschreibungen und niedrige Tilgungssätze.**
- ✓ **Sind Sie risikofreudig und haben ausreichend Reserven, dann sollten Sie die Gesamt-Darlehenssumme in zwei oder mehrere Teilbeträge aufsplitten (Hypotheken-Mix).**
- ✓ **Kombinieren Sie Darlehen mit kurzer Bindungsfrist – z. B. 2-5 Jahre – mit langfristigen Darlehen über 10, 15, 20 Jahre.**
- ✓ **Sind Sie sehr risikofreudig, haben größere Reserven und sind der Meinung, dass die Zinsen stetig sinken werden, dann schließen Sie zumindest einen Teil der Darlehen mit variabler Zinsanpassung ab.**
- ✓ **Eine Absicherung bezüglich stark schwankender Zinsen erreichen Sie, wenn Sie die Darlehenssumme in zwei Teilbeträge mit unterschiedlichen Zinsbindungen aufteilen.**

zwar mehr Aufwand und damit verbundene Finanzierungsnebenkosten, gibt Ihnen aber zusätzliche Flexibilität und Sicherheit bei starken Zinsveränderungen. Die Wahl eines flexiblen Darlehens erfordert jedoch eine laufende Beobachtung der Marktentwicklung sowie ausreichende finanzielle Reserven, um eventuell länger anhaltende und nicht einkalkulierte negative Zinsentwicklungen überstehen zu können.

### Ratentilgungsdarlehen

Stehen Ihnen derzeit sehr hohe Einkünfte zur Verfügung, so kommen neben Volltilgungsdarlehen auch Ratentilgungsdarlehen für Sie infrage. Sie spielen allerdings in der privaten Immobilienwirtschaft eine eher geringere Rolle, da ihre Anfangsbelastungen sehr hoch sind. Im Gegensatz zu anderen Darlehensarten weisen sie eine konstante Tilgungsrate über die gesamte Laufzeit und einen hohen Zinssatz in der Anfangsphase auf. Im Verlauf der Zeit werden die Belastungen geringer, da die zu verzinsende Darlehenssumme abnimmt. Für Schuldner ist ein solcher Verlauf eher ungünstig, da gerade zu Beginn der Vertragsdauer die finanzielle Belastung am höchsten ist. In der Regel kann aber davon ausgegangen werden, dass das Einkommen mit der Zeit zunimmt, sodass die Ratenzahlungen zu späteren Vertragszeitpunkten leichter fallen.

# Welchen Anbieter wähle ich?



- Sie können selbst entscheiden, welchen Anbieter Sie wählen – oder Sie beauftragen einen Vermittler.
- Vor einem Kreditgespräch ist eine gute Vorbereitung das A und O. Zusätzlich sollten Sie die Eckdaten Ihrer Wunsch-Immobilie sowie Ihre finanziellen Möglichkeiten zusammentragen und ein fundiertes Grundwissen über Baufinanzierung mitbringen.

Bei der Auswahl des passenden Anbieters können Sie grundsätzlich auf eine Vielzahl von Banken, Bausparkassen und Versicherungen mit sehr vielfältig gestalteten Produktangeboten zurückgreifen. Allerdings bestehen im Markt große Unterschiede sowohl in der Produktbreite als auch in der Produkttiefe, was sich u. a. in unterschiedlicher Risikoerwartung und in großen Preisdifferenzen der Angebote niederschlägt.

Zunächst prüfen Sie, ob Sie bereits bestehende Finanzprodukte wie Bausparvertrag, Lebensversicherung, Wohn-Riester oder sonstige Sparprodukte laufen haben. Können Sie hierauf zurückgreifen, dann stellt sich die Frage nach einer

sinnvollen Einbindung und einer eventuellen Ausweitung in Ihrem Finanzierungs-konzept.

## Versicherungsangebote

Haben Sie bereits eine Lebensversicherung, dann sollten Sie den Vertrag möglichst nicht kündigen, da damit zu rechnen ist, dass die Rückkaufswerte wesentlich niedriger ausfallen als die Summe der geleisteten Einzahlungen. Sie sollten die Police als Vermögensaufbau und Risikoabsicherung weiterhin behalten, im Zweifelsfall aber den Vertrag beitragsfrei stellen lassen.

Bei der Suche nach günstigen Baudarlehen stoßen Sie auf sehr günstig erscheinende Versicherungsangebote – zumindest auf den

ersten Blick. Die Zinssätze können bis zu 0,25 Prozentpunkte niedriger liegen als etwa die von Mitbewerbern. Bei der Nutzung eines Versicherungsdarlehens ist aber darauf zu achten, dass es sich hierbei um sogenannte Festdarlehen handelt, d. h. dass über die gesamte Laufzeit zwar Zinsen zu zahlen sind, die Tilgung aber erst am Ende in einem Block erfolgt. Deshalb ist der Abschluss einer Lebensversicherung erforderlich, um die Tilgung in der Endphase zu stemmen. Mit der Ablaufleistung aus gezahlten Raten inkl. Gewinnerwirtschaftung soll am Ende der Versicherungslaufzeit die Rückzahlung sichergestellt werden. Gerade hierin liegt ein höheres Risiko gegenüber den klassischen Annuitätendarlehen, da über die Höhe der Ablaufleistung keine exakten Aussagen gemacht werden können, da sie u. a. von der Entwicklung der Kapitalmärkte abhängig ist. Ein weiterer Nachteil von Versicherungsdarlehen besteht darin, dass die Beleihungssätze nicht über 50 Prozent hinausgehen und somit das erstrangige günstige Finanzierungsvolumen stark eingrenzen. So kann es passieren, dass der Finanzierungsbedarf, der nicht abgedeckt werden kann, mit nachrangigen teureren Finanzierungen getilgt werden muss.

Von Vorteil ist jedoch, dass im Gegensatz zu anderen Darlehensformen ein Versicherungsschutz bei Todesfall besteht. Außerdem sind

Abschlüsse mit langen Zinsfestschreibungen, die deutlich über 10 Jahren liegen können, möglich.

### **Bausparkassen**

Der Bausparvertrag ist ein eher klassisches Finanzierungsinstrument. Er bietet hohe Planungssicherheit, da die Konditionen durch die angebotenen Tarife für die Anspar- und Darlehensphase bei Vertragsabschluss feststehen. Dagegen sprechen aber eine geringere Flexibilität und eine hohe monatliche Belastung, da die Laufzeiten von Vertragsabschluss bis zur vollständigen Tilgung mit der letzten Rate nur 12-15 Jahre betragen.

Eine Bausparfinanzierung ist für die Vollfinanzierung einer Immobilie weniger geeignet, wohl aber als planungssichere Ergänzung zu anderen Finanzierungsbausteinen.



### **Banken**

Allgemeingültige Angebote von Banken finden Sie auf den Websites Ihrer Hausbank, der Sparkassen, der Volks- und Raiffeisenbanken und der Privatbanken. Sie sind von den Angeboten der Direkt- und Internet-Banken (Banken ohne Filialen) zu unterscheiden.

Internet-Angebote sind in den Konditionen meistens günstiger, da sie von optimalen Finanzierungs- und Bonitätsvoraussetzungen der Kreditnehmer ausgehen. Kommt es dann zu einem auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Finanzierungsangebot, kann es zu leichten Preisaufschlägen kommen. Während Internet- und Großbankanbieter ihre Kostenvorteile aus ihrem hohen Volumen an ihre Kunden weitergeben können, bieten auch regionale Geldinstitute teils Top-Konditionen an, da sie flexibler und besser in der Lage sind, die Risiken realistisch zu beurteilen.

Bei kleineren Anbietern vor Ort können Sie in der Regel einen höheren Verhandlungsspielraum nutzen, indem Sie neben guten Konditionen (die nicht teurer als 0,2-0,3 Prozent gegenüber den Internet-Angeboten sein sollten) höhere Sondertilgungsrechte und Flexibilität in den Ratenzahlungen vertraglich fixieren können.

### **ImmobilienScout24-Check**

- ✓ **Vorab sollten Sie prüfen, ob Sie bereits Bausparverträge, Lebensversicherungen oder sonstige Sparprodukte haben. In dem Fall prüfen Sie die Kombinations-Möglichkeiten zu Ihrem Finanzierungswunsch.**
- ✓ **Verfügen Sie über keine solchen Produkte, sind Sie frei in der Wahl Ihres Finanzierungspartners.**
- ✓ **Optimieren Sie die Angebote Ihrer Hausbank, Filialbanken und/oder Vermittler nach den harten Auswahlkriterien wie Verfügbarkeit, Risiko und Kosten.**
- ✓ **Berücksichtigen Sie aber auch „weiche“ Faktoren wie Flexibilität, lokale Nähe und Vertrauen in Ihren Gesprächspartner.**

# Wie sichere ich mich gegen Risiken beim Hausbau oder Kauf richtig ab?



- Hausbau oder Immobilienkauf? Hier gibt es Unterschiede, welche Versicherungen jeweils benötigt werden bzw. gegen welche Risiken der Bauherr oder der Immobilienkäufer sich absichern sollte.
- Es wird zwischen Sachrisiken und personenbezogenen Risiken sowie zwischen zeitlich begrenzten und zeitlich unbegrenzten Risiken unterschieden.
- Was geschieht, wenn der Hauptverdiener vorübergehend oder für immer ausfällt?

Ihre Immobilienplanung kann noch so gut und realistisch sein – Sie sollten sich dennoch gegen gewisse Risiken absichern, damit Sie finanzielle Engpässe auch im Notfall überstehen. Zu unterscheiden sind Sach- und Haftungsversicherungen, die finanzielle Schäden beim Hausbau oder Kauf einer Immobilie abdecken, sowie Versicherungen, die Ihre Person betreffen. Zusätzlich gibt es spezielle Bauversicherungen, die einen Rundum-Schutz der Baustelle bieten und vor Haftungsrisiken schützen.

## Kauf einer Immobilie

Wenn Sie eine fertige Immobilie kaufen oder renovieren wollen, ist der Abschluss einer kompletten Wohngebäudeversicherung dringend zu empfehlen. Sie deckt zu Ihrer Sicherheit – je nach Tarifregelung der Anbieter – alle Sachschäden wie Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden ab. Banken setzen übrigens eine abgeschlossene Police voraus, bevor Sie ein Darlehen gewähren.

## Eigener Bauherr

Wenn Sie der Bauherr sind, dann tragen Sie eine Mitverantwortung für die Verkehrssicherheit auf Ihrer Baustelle – auch wenn Handwerker, die für Sie tätig sind, eigene Versicherungen haben. Diese schützen aber in der Regel nicht vor einer von Ihrer Baustelle ausgehenden Gefährdung Dritter. Im Schadensfall erweist sich die rechtliche Haftungs-Zuständigkeit als sehr schwierig oder muss durch eine aufwendige Prozessführung geklärt werden. Der Schutz einer bestehenden privaten Haftpflichtversicherung greift zudem nicht, wenn beispielsweise auf Ihrer Baustelle spielende Kinder, Mietinteressen-

ten, Bekannte oder Neugierige zu Schaden kommen. In diesem Fall haften Sie gesetzlich uneingeschränkt, was zum finanziellen Ruin führen kann. Deshalb sollten Sie einen notwendigen Rundum-Schutz vor dem Bau eines Hauses sicherstellen.

## Personenbezogene Risiken

Als deutlich schwieriger erweist sich die Absicherung von Risiken, die im persönlichen Bereich liegen – wie unvorhersehbare Schwankungen im Einkommen, unverschuldete Arbeitslosigkeit, Arbeitsplatzwechsel, Berufsunfähigkeit, Krankheit oder Unfall – und über Nacht zu einer großen Bedrohung für den

## Sachrisiken Kauf Immobilie

Versicherung	Abdeckung Schäden/ Leistungsspektrum <i>(Umfang abhängig von Versicherungspolice)</i>	Empfehlung/ Besonderheit
• Wohngebäude-Versicherung	• Brand, Blitzschlag, Explosion, Sturm	Voraussetzung bei Darlehen
• Hausrat-Versicherung	• Hausrat	Überprüfung Werte und Wiederbeschaffungskosten

## Sachrisiken Eigenbau/Renovierung

Versicherung	Abdeckung Schäden/ Leistungsspektrum <i>(Umfang abhängig von Versicherungspolice)</i>	Empfehlung/Besonderheit
• Bauherren- Haftpflicht	• Haftung gegen Dritte	Pauschale Deckungssumme von mind. 1 Mio. Euro
• Bauleistung	• Sturm, Hochwasser, Konstruktions-, Material- und Ausführfehler	Schutz vor Wetterkatastrophen, Dieben oder Vandalismus; nicht generell gegen „Pfusch am Bau“
• Feuer- Rohbau	• Speziell gegen Feuer und Blitzschlag	Nur erforderlich, wenn keine Wohngebäudeversicherung besteht
• Bau-Helfer- Unfall	• Unfallschutz z. B. bei Nachbarschaftshilfe	Nachträgliche Erhebung je geleistete Arbeitsstunde

## Persönliche Risiken

Versicherung	Abdeckung Schäden/ Leistungsspektrum <i>(Umfang abhängig von Versicherungspolice)</i>	Empfehlung/Besonderheit
• Berufs- u. Er- werbsunfähigkeit	• Arbeitsunfähigkeit	Angebote von Berufs- u. Innungsverbänden
• Risiko-Lebens- Versicherung	• Tod des Darlehens- nehmers	Anpassung der Versicherungs- höhe an die ausstehende Darlehenshöhe
• Restkredit- Versicherung	• Bei Tod, Arbeits- unfähigkeit, Arbeitslosigkeit	Rundum-Schutz i. d. R. nur im Paket; Gefahr einer Überversicherung

Immobilienbesitzer werden können. All diese Ereignisse lassen sich schwer vorhersehen und können in der Regel nicht komplett durch einen Versicherungsschutz abgedeckt werden. Wirtschaftliche Folgen können aber durch passende Versicherungsbausteine – wie beispielsweise eine Risiko-Lebens-Versicherung oder eine Berufsunfähigkeits-Versicherung abgeschwächt werden. Mittels sogenannter Restschuld-Kreditversicherungen lassen sich auch Sicherungspakete für den Fall der Fälle schnüren. Sie überbrücken – je nach

Vertragsgestaltung – über einen begrenzten Zeitraum die Raten der Baudarlehen oder kommen für die gesamte offene Restschuld auf. Dies hört sich zwar zunächst sehr verlockend an, doch die Policen sind in der Regel sehr teuer und deshalb in der Abschlussphase in den meisten Fällen für Bauherren unerschwinglich. Zudem sind die Angebote intransparent. Wird dennoch der Abschluss in Erwägung gezogen, so empfiehlt es sich, fachlichen Rat einzuholen, um eine maßgeschneiderte Absicherung auszuwählen.

## IMMOBILIEN

### SCOUT 24

Der Marktführer:

Die Nr. 1 rund um Immobilien

### ImmobilienScout24-Check

- ✓ Schätzen Sie selbst Ihr persönliches „Risiko“ ein und prüfen Sie die Haftungssituation, die durch den Erwerb oder den Bau eines Hauses entstehen könnte (Check vorhandener Versicherungen, z. B. Umfang Haftpflichtversicherung).
- ✓ Nehmen Sie fachlich qualifizierte Beratung in Anspruch.
- ✓ Stellen Sie einen Preis-Leistungs-Vergleich auf, der auf Ihre persönliche Situation zugeschnitten ist.
- ✓ Restschuldversicherungen übernehmen die Restschuld, wenn Sie aus persönlichen Gründen (z. B. Arbeitslosigkeit) die Raten nicht mehr bezahlen können.

**Vorsicht:** Die Versicherungsangebote sind oft intransparent, schwer verständlich, in der Regel sehr teuer und teils nur im Paket abschließbar (z. B. bei Restkreditversicherung gegen Tod, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit). Deshalb droht die Gefahr einer Doppel- oder Überversicherung (z. B. wenn eine Arbeitsunfähigkeitsversicherung mit Deckelzahlung bereits vorliegt).



# Welche Anschlussfinanzierung ist zu wählen?



- Eine Anschlussfinanzierung ist dann für Sie von Bedeutung, wenn Sie bereits eine Baufinanzierung haben und deren Zinsbindung in den nächsten 6 Monaten endet.
- Bei der Anschlussfinanzierung wird häufig viel Geld „verschwendet“, da viele Immobilienbesitzer die Angebote Ihres Erstfinanzierers zur Verlängerung ohne Neuverhandlung akzeptieren.
- Anschlussfinanzierer nutzen meist nicht ihren Verhandlungsspielraum, weil sie befürchten, dass ein Bankenwechsel kompliziert und teuer ist.

Bei der Anschlussfinanzierung wird Ihr bestehendes Darlehen am Ende der Zinsbindung durch ein neues Darlehen abgelöst. Wenn die Zinsfestbindung ausläuft, endet aber in der Regel noch nicht Ihr Darlehensvertrag. Deshalb erhalten Sie

von Ihrem Darlehensgeber (mit Vorlaufzeiten von 1 bis 3 Monaten) ein meist standardisiertes Angebot zur Fortsetzung des bestehenden Darlehens, nun mit aktuellen Zinskonditionen. Sehr häufig akzeptieren Immobilienbesitzer dieses

Angebot, weil sie glauben, dass Verhandlungen mit der Bank oder gar ein Wechsel des Anbieters Nachteile mit sich bringen. Falsch. Treten Sie dem entgegen, indem Sie mindestens 4 Monate vor Auslauf der Zinsbindung Alternativangebote einholen.

Grundsätzlich spielt es keine Rolle, ob Sie das neue Darlehen bei Ihrem bisherigen Darlehensgeber fortsetzen (Prolongationsdarlehen) oder ob Sie den Anbieter wechseln.

## **Fortführung des Darlehens beim bisherigen Darlehensgeber**

Wollen Sie bei Ihrem bisherigen Darlehensgeber bleiben, dann sollten Sie Ihren größer gewordenen Verhandlungsspielraum (zum



Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien

### ImmobilienScout24-Check

Beispiel durch eine bessere finanzielle Situation) nutzen. Auf jeden Fall aber hat sich die Einstufung in eine bessere Beleihungskategorie aufgrund Ihrer geleisteten Tilgung verbessert. Diese Umstände werden von Direkt- und Internet-Banken berücksichtigt, indem sie Anschlussfinanzierern und Institutswechslern pauschal einen Zinsrabatt von 0,1 Prozent auf den Sollzinssatz der Neufinanzierungskonditionen gewähren. Dies ist nachvollziehbar, da allgemein das Risiko bei einer Anschlussfinanzierung geringer einzustufen ist als bei einer Neufinanzierung. Deshalb sollten Sie in Ihren Verhandlungen darauf bestehen, dass Sie zumindest die Konditionen für Neufinanzierungen erhalten, womöglich noch mit einem kleinen Spielraum aufgrund Ihres „Treue-Rabattes“. Kommen Sie zu keiner Einigung, dann wird das Darlehen mit einer variablen Verzinsung fortgesetzt, außer Sie machen von Ihrem Kündigungsrecht Gebrauch. In diesem Fall müssen Sie eine Ablösungsfinanzierung, verbunden mit einem Institutswechsel, auf den Weg bringen.

#### Institutswechsel

Voraussetzung für einen Institutswechsel ist, dass Sie mindestens einen Monat, bevor die Zinsbindung ausläuft, das Darlehen kündigen. Bei der Entscheidung, einen Institutswechsel aufgrund eines günstigeren Wettbewerbsangebots

- ✓ **Sie sollten sich mindestens 4 Monate vor Auslauf der Zinsbindung Angebote von Wettbewerbern einholen.**
- ✓ **Rechnerisch ist ein Institutswechsel dann sinnvoll, wenn Ihre Wechselkosten deutlich niedriger sind als der zu erzielende Zinsvorteil.**
- ✓ **Ermitteln Sie vorab, wie hoch Ihre Wechselkosten sowie die Gebühren für den Notar und das Grundbuchamt sind und welche zusätzlichen (einmaligen) Finanzierungskosten entstehen können.**
- ✓ **Berücksichtigen Sie aber nicht nur die Kostenvorteile, sondern auch das Umfeld. Fragen Sie sich, ob Sie das gleiche Vertrauen dem neuen Darlehensgeber entgegenbringen können. Bewerten Sie die Erreichbarkeit und das Image.**

vorzunehmen, müssen Sie berücksichtigen, dass einmalige Kosten entstehen können, die bei einem Wechsel fällig werden. So müssen die Grundschulden an das neue Institut notariell übertragen und der neue Gläubiger in das Grundbuch eingetragen werden. Auch können einmalig Finanzierungsnebenkosten anfallen. Sie sind abhängig von der Höhe des umzuschuldenden Betrags.

Als Faustformel gilt, dass der Aufwand für die Freigabe des Darlehens sowie für die Neueintragung der Grundschuld sich in etwa auf 0,5 Prozent des Umschuldungsbetrags beläuft. Anders ausgedrückt: Ein Wechsel lohnt sich bei einer 10-jährigen Zinsbindung bereits dann, wenn die Zinsdifferenz zwischen altem und neuem Anbieter mehr als 0,1 Prozentpunkte beträgt.



# Welche Ratschläge für den Notfall?



- Ein Notfall liegt dann vor, wenn Sie mit Ihrer Ratenzahlung in Verzug geraten.
- Ein Darlehensgeber ist berechtigt, einen Kredit zu kündigen, wenn Sie mit zwei aufeinander folgenden Raten in Verzug geraten. Dann kann unter kurzer Fristsetzung (etwa bis zu 3 Monate) die gesamte Restdarlehenssumme zurückgefordert werden.
- Prüfen Sie Ihre Darlehensverträge, welche Regelungen bei Vertragsstörungen greifen können.

Wenn Sie Ihr Haus verkaufen wollen oder ein langfristiger finanzieller Engpass vorhersehbar ist, sollten Sie rasch handeln, indem Sie selbst über eine Internet-Plattform oder einen Makler Ihre Immobilie am freien Markt zum Verkauf anbieten.

Gelingt der Verkauf zu einem akzeptablen Preis, dann müssen Sie Ihre Darlehen kündigen und die Restsumme zeitnah zurückführen. Zusätzlich wird bei Sollzinsfestschreibungen bis 10 Jahre für die Restlaufzeiten der Darlehen eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung fällig. Ihre Berechnungsmethoden sind im Grundsatz per Gesetz geregelt. So darf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich nicht gegen „die guten Sitten“ verstoßen und sollte sich im Rahmen von erfolgten Gerichtsurteilen bewegen. Hieraus ergeben sich in der Praxis größere Ermessensspielräume, die von den Anbietern auch häufig genutzt werden. Deshalb empfiehlt es sich, mittels Vorfälligkeitsrechner im Internet eine Berechnung vorab zu erstellen, um einen ersten Richtwert zu erhalten. Bei größeren Abweichungen sollte ein neutraler Expertenrat – beispielsweise über Verbraucherzentralen oder neutrale Finanzberater – eingeholt werden.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird grundsätzlich nicht für jene

Darlehen fällig, deren Sollzinsbindung mehr als zehn Jahre beträgt. Der Gesetzgeber räumt nach § 489 BGB hier ein Sonderkündigungsrecht ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ein. Zudem wird der Verkauf der Immobilie nicht vorausgesetzt.

## Kurzfristige Überbrückung

Wenn Sie eine zeitlich begrenzte Notlage auf sich zukommen sehen, sollten Sie prüfen, inwieweit Sie Reserven – auch aus Ihrem Familien- und Bekanntenkreis – mobilisieren können. Gelingt dies nicht und Sie sehen sich demnächst in einer Situation, in der Sie die Raten nicht mehr aufbringen können, dann sollten Sie (je früher, desto besser) mit Ihrer Bank sprechen, um eine für beide Seiten tragbare und einvernehmliche Lösung zu erreichen. Allerdings sind Sie hierbei auf das Wohlverhalten Ihrer Bank angewiesen, da diese in der Regel berechtigt ist, Ihren Darlehensvertrag aus außerordentlichem Grund zu kündigen. Die Folge ist, dass Sie die Restdarlehenssumme zeitnah – innerhalb von bis zu 3 Monaten – zurückzahlen müssen.

Handelt es sich nur um ein zeitlich begrenztes Zahlungsproblem – etwa weil der Arbeitgeber vorübergehend Kurzarbeit angemeldet hat oder eine größere Autoreparatur nötig wird – können die Monatsraten eine Zeit lang ausgesetzt oder verringert werden. Durch



diese Maßnahme wird die Kreditlaufzeit jedoch verlängert, d. h. die Entschuldung verschiebt sich nach hinten. Häufig wird auch die Gewährung eines Sonderkredits in Erwägung gezogen, aus dem die fälligen Raten abgebucht werden. Diese Lösung ist aber in der Regel teuer, da die Gesamtverschuldung steigt und die Kreditzinsen für Überbrückungskredite relativ hoch sind und zu den vorhandenen Darlehenszinsen hinzukommen.

### **Umschuldung**

Eine weitere Alternative stellt eine Kreditumschuldung durch Ihren Darlehensgeber oder die Suche nach einem neuen Kreditgeber dar. Ziel der Umschuldung ist die Senkung der Ratenbelastung, um somit eine Anpassung an die reduzierten finanziellen Möglichkeiten des Schuldners vorzunehmen. Diese Lösung erweist sich aber in der Praxis als schwer durchsetzbar, da zum einen die Ratenkürzung zu

einer deutlichen Laufzeitverlängerung des Kredits führt und sich zum anderen die Konditionen des neuen Kreditabschlusses stark verteuern dürften, da die Institute eine höhere Risikoprämie in ihr Zinsangebot einrechnen. Weitere Schwierigkeiten bestehen, wenn mehrere Institute an der Gesamtfinanzierung beteiligt sind, da sich dann eine Vertragseinigung wesentlich erschwert.

Bei den Lösungsmöglichkeiten kommt es neben dem Wohlverhalten des Darlehensgebers in erster Linie darauf an, wie glaubwürdig Ihre Argumente sind und dass es sich um einen zeitlich begrenzten Notfall handelt. Führen Ihre Verhandlungen nicht zum Ziel, dann sollten Sie Rat beim Experten – z. B. bei einer Schuldenberatungsstelle – einholen.

Damit solche Szenarien gar nicht erst eintreten, ist es zum einen erforderlich, dass Sie bei Abschluss der Darlehensverträge ausreichende Reserven haben, und zum anderen, dass Sie über die gesamte Vertragsdauer ein „gutes Klima“ zu Ihren Darlehensgebern pflegen. Das heißt: Neben pünktlichen Ratenzahlungen sollten Sie auch angemessen über Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse laufend Auskunft geben. Geschieht dies nicht, hat die Bank nach dem Kreditwesengesetz (KWG) das Recht, diese Auskünfte von Ihnen nach Bedarf einzufordern.

### **ImmobilienScout24-Check**

- ✓ **Bahnt sich ein Notfall an, dann prüfen Sie zunächst, wie lange und aus welchen Reserven Sie aus eigener Kraft die fälligen Ratenzahlungen aufbringen können. Eventuell können Sie auch mit Familiendarlehen Ihre Notsituation überbrücken.**
- ✓ **Pflegen Sie ein gutes Vertragsverhältnis zu Ihrem Darlehensgeber. Das bedeutet: Zahlen Sie Ihre Raten stets pünktlich und kommen Sie Ihren Informationspflichten angemessen nach.**
- ✓ **Banken haben ein Informationsrecht über Ihre aktuelle wirtschaftliche Lage nach dem Kreditwesengesetz (KWG).**
- ✓ **Zeichnet sich dennoch in naher Zukunft ab, dass Sie die Raten nicht mehr ganz oder in Teilen aufbringen können, dann sollten Sie möglichst frühzeitig mit Ihrem Darlehensgeber nach Überbrückungslösungen suchen.**
- ✓ **Überbrückungslösungen können sein:**
  - Tilgungsaussetzungen,
  - Ratenstundungen,
  - Gewährung eines zusätzlichen Überbrückungskredites oder
  - Umschuldung.
- ✓ **Im Notfall holen Sie qualifizierte Beratung – z. B. bei Schuldenberatungsstellen – ein.**

# Deutschlands größtes Vergleichsportal für Baufinanzierungen



http://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung

## IMMOBILIEN SCOUT24

Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

Immobilienfinanzieren

Immobilientyp  
Eigentumswohnung

Darlehen  
150.000,-

Banken vergleichen

Volksbank	Wolfsbank	Sparkasse	Sparkasse
Commerzbank	Infiniti	Wolfsbank	Kreditbank
BS Bank	BS Bank	UBS	UBS
Allianz	Allianz	FBS	FBS

Weiter

Jetzt vergleichen

- Vergleichen und sparen
- Große regionale Auswahl
- Kostenlos und schnell

**NEU**  
JETZT MIT  
FINANZPLANER-APP



[www.immobilienscout24.de/baufinanzierung](http://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung)

