

## EXPERTENSPRECHSTUNDE BEI BILD TEIL 4

# Wie viel Haus kann ich mir leisten?



Sie wollen sich den Traum vom Eigenheim erfüllen? BILD verrät Ihnen, wie Sie das anstellen!

**Wie gelingt mir der Traum vom Eigenheim? Was muss ich bei der Finanzierung beachten? Und wie viel muss ich verdienen, um einen Immobilienkredit zu bekommen?**

Die Experten Sandra Queißer, Verband Privater Bauherren, und Thomas Eckardt, Schwäbisch Hall, beantworten in Teil 4 der großen Expertensprechstunde bei BILD die wichtigsten Fragen zu den eigenen vier Wänden.



Sandra Queißer vom Verband Privater Bauherren und Thomas Eckardt, Schwäbisch Hall

## DIE ZEHN HÄUFIGSTEN FRAGEN ZU EIGENEN VIER WÄNDEN

---

### ***Eigenheim***

#### **Kann ich zuverlässig ausrechnen, ob bzw. wie viel Eigenheim ich mir leisten kann?**

Thomas Eckardt: „Die Preise für Immobilien sind bundesweit sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund kann man dazu keine pauschale Antwort geben. Als Faustregel gilt jedoch, dass die Darlehensrate 35 % des Familieneinkommens nicht übersteigen sollte. Eine individuelle und umfassende Beratung sollte vor jeder Kaufentscheidung stattfinden. Denn: jede Finanzierung ist einzigartig und sollte auch entsprechend beraten werden. Nur so können alle individuellen Anforderungen und Wünsche in die Finanzierung mit einfließen.“

Sandra Queißer: „Ja. Jedoch ist zu beachten, dass man bei den Berechnungen die Langfristigkeit der Finanzierung beachten muss. Über einen Zeitraum von meist durchschnittlich 25 bis 30 Jahren können sich der Bedarf oder die Voraussetzungen ändern.

► Hilfreich kann hier immer ein Finanzierungsexperte sein, der einen Finanzierungsplan aufstellen kann. Einen ersten Überblick kann man sich mittels diverser Finanzierungsrechner verschaffen, um ein Gefühl für die Zahlen zu bekommen.

► Grundsätzlich hilfreich ist auch der Weg zu der eigenen Hausbank, da diese oft eine gute Einschätzung der Finanzierbarkeit haben. Grundsätzlich sollte man davon ausgehen, nicht mehr als 40 % des Nettoeinkommens für Zins und Tilgung zu zahlen.“

### ***Eigenkapital / Baufinanzierung***

#### **Wie viel Eigenkapital brauche ich für eine solide Baufinanzierung?**

Thomas Eckardt: „Das Eigenkapital sollte wenigstens die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Makler, Notar/Grundbuchamt) abdecken und idealerweise bei mindestens 25 % der Gesamtkosten liegen.“

Sandra Queißer: „Unsere Finanzierungsexperten empfehlen in der Regel 25 bis 30 Prozent Eigenkapital. Damit kann man grundsätzlich eine gute, solide Baufinanzierung strukturieren. Grundsätzlich kann eine Finanzierung auch mit weniger Eigenkapital funktionieren, jedoch bürgt dies große Risiken. Eine zu knappe Finanzierung kann leider bei unerwarteten Ausgaben zu großen Problemen führen.“

---

### ***Bauzinsen***

#### **Wie kann ich mir die niedrigen Bauzinsen langfristig sichern?**

Thomas Eckardt: „Aktuell sind die Bauzinsen auf einem sehr niedrigen Niveau, sodass man sich heute die Zinsbindung möglichst bis zur kompletten Rückzahlung des Darlehens sichern sollte. Banken bieten Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren an. Eine weitere Alternative ist eine Kombination aus Immobiliendarlehen und Bausparvertrag. Der Bausparvertrag sichert die Anschlussfinanzierung zu günstigen Darlehenskonditionen am Ende der Zinsbindung. In der Darlehensphase des Bausparvertrages sind beliebig Sonderzahlungen möglich, was dieses Modell sehr flexibel macht.“

Sandra Queißer: „Die Sicherung der niedrigen Bauzinsen kann über die sogenannten Zinsfestschreibungen erfolgen. Dieses wird im Darlehensvertrag mit der Bank vereinbart. Derzeit ist es bei dem jetzigen Zinsniveau durchaus üblich, dass Kunden sich 15 Jahre die Zinsen sichern.“

---

### ***Kaufen oder mieten?***

#### **Oft ist zu hören, eine eigene Immobilie sei langfristig günstiger, als lebenslang Miete zu zahlen. Bis zu welchem Alter gilt das, wann muss ich spätestens Eigentümer werden?**

Thomas Eckardt: „Es gibt ein Sprichwort: Einmal im Leben zahlt man eine Immobilie ab, entweder die eigene Immobilie oder die des Vermieters.

► Je eher man mit einer Finanzierung beginnt, desto mehr Zeit hat man für die Rückzahlung, und die monatliche Rate ist dadurch geringer. Aber es ist nie zu spät. Je

kürzer die Zeit bis zum Renteneintritt ist, umso höher wird die Tilgungsrate sein und die monatliche Belastung fällt dadurch höher aus.

► Eine Immobilienfinanzierung sollte möglichst bis zum Renteneintritt zurückgezahlt sein bzw. nur noch eine geringe Restschuld aufweisen, da das Einkommen im Rentenalter in der Regel geringer ist als im Berufsleben. Fällt die Entscheidung für die eigene Immobilie erst spät, muss in der Regel mehr Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden.“

Sandra Queißer: „Diese Frage lässt sich pauschal nur schwer beantworten.

► In Abhängigkeit von dem eingesetztem Eigenkapital und ggf. anderen Vermögenswerten, kann eine Finanzierung auch mit 50 Jahren noch sinnvoll sein. Dieses ist einzelfallabhängig und lässt sich nicht pauschalisieren.

► Inwieweit eine Immobilie günstiger ist als Miete zu zahlen, lässt sich leider nicht pauschal darstellen. Man darf bei dem Eigenheim nicht vergessen, dass erste Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen auch eintreten können, wenn man die Immobilie noch nicht abbezahlt hat. Dies verursacht ebenfalls Kosten, die hinzuzurechnen sind bzw. für die Rücklagen zu bilden sind. Wenn das Einfamilienhaus im Alter abbezahlt ist, bietet es natürlich einen Vorteil gegenüber der Miete. Jedoch können unter Umständen nach der vollständigen Tilgung der Baufinanzierung, nach 20 bis 30 Jahren, erhebliche Renovierungen anfallen.

► Diese Renovierungen entfallen bei der Miete. Bei der Miete kann man überdies seine Wohnung durch einen Umzug an seine Bedürfnisse anpassen. Man behält bei der Miete eine hohe Flexibilität. Jedoch ist die Frage zwischen Eigentum und Miete eine Einzelfallentscheidung.“

---

### ***Fallstricke***

**Gibt es Fallstricke, die man bei einer Immobilienfinanzierung leicht übersieht und die sie deutlich teurer machen können?**

Thomas Eckardt: „Das Zinsrisiko wird oft von Kunden unterschätzt. Hat eine Finanzierung zum Beispiel eine Zinsbindung von 10 Jahren, aber eine Laufzeit von 35 Jahren, so kann in den letzten 15 Jahren der Finanzierungszins erheblich höher ausfallen als bei der ersten Zinsbindung. Der Durchschnittszins der letzten 30 Jahre lag bei 6% plus Tilgung!

Es werden oft die Kosten für die Neueinrichtung der Immobilie, wie zum Beispiel Küche oder neue Schlafzimmereinrichtung, unterschätzt. Hierfür sollte ein Teil des Eigenkapitals von den Kunden zurückgehalten werden.

Besonders stark werden bei Neubauten die Bauzeitzinsen (Doppelbelastung Miete und Kreditzinsen) unterschätzt. Bei Neubauten von Eigentumswohnungen kann die Bauzeit

schnell bei 1,5 Jahren liegen. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass im Darlehensvertrag eine lange bereitstellungszinsfreie Zeit vereinbart wird.

Ein weiteres Thema sind bei Neubauten von Einfamilienhäusern die Außenanlagen. Bei stetig steigenden Handwerkerpreisen verbleiben oftmals nur wenige tausend Euro für die Außenanlagen. Da dies oftmals nicht ausreicht, um seinen Garten inkl. Carport oder Terrasse herzurichten, sollten ca. 20 bis 25 Prozent der gesamten Baukosten für die Außenanlagen eingeplant werden.“

Sandra Queißer: „Fallstricke bei der Finanzierung können unter anderem bei dem Erwerb einer bestehenden Immobilie entstehen, wenn die Bank einen Gutachter einsetzt. Er muss in der Regel vom Kunden bezahlt werden.

► Zudem sollte bei einem Neubau darauf geachtet werden, dass die Bereitstellungszinsen für den Kredit nicht zu früh beginnen.“

---

### ***Staatliche Förderungen und Vergünstigungen***

#### **Gibt es noch staatliche Förderungen und Vergünstigungen für eine Baufinanzierung?**

Thomas Eckardt: „Es gibt staatliche Förderungen bzw. Zuschüsse über die KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau. Hier werden günstige Darlehen für eine energieeffiziente Bauweise bzw. Sanierung vergeben. Des Weiteren sollte man vorab klären, ob das jeweilige Bundesland Sonderkreditprogramme anbietet bzw. Förderungen vergibt.

► Eine hilfreiche Internetseite ist: [www.foerderdata.de](http://www.foerderdata.de)

► Über das Thema Wohn-Riester kann man die staatlichen Zulagen in Form der Grundzulage (154 EUR), die Kinderzulagen (185 EUR bzw. 300,00 EUR) und die steuerlichen Vorteile erhalten.“

---

### ***Nebenkosten***

#### **Mit welchen Nebenkosten muss ich beim Erwerb einer Immobilie rechnen?**

Thomas Eckardt: „Bei Erwerb einer Immobilie gibt es folgende Kaufnebenkosten:

- Maklercourtage bis zu 6,00 % plus gesetzl. Mehrwertsteuer, insgesamt 7,14 %
- Grunderwerbsteuer zwischen 3,50 % - 6,50 % vom Kaufpreis, je nach Bundesland
- Notar/ Grundbuchkosten ca. 2,00 % vom Kaufpreis
- Kosten für einen Bausachverständigen bzw. Gutachter“

Sandra Queißer: „Nebenkosten des Erwerbs:

- ca. 1,0 bis 1,5 % des Kaufpreises für den Notar.

- ca. 0,5 % für den Grundbucheintrag.
- 3,5 % - 6,5 % des Gesamtkaufpreises Grunderwerbssteuer (kommt auf die Region an).
- 3,0 -7,14 % Provision inkl. MwSt für einen ggf. vorhandenen Makler.
- Nebenkosten Erstellung (Baunebenkosten).
- ca. 15 % der Bausumme sollten dafür veranschlagt werden.“

---

### **Verdienst**

#### **Wie viel muss ich verdienen, um einen Immobilienkredit zu bekommen und welche Sicherheiten erwartet die Bank von mir?**

Thomas Eckardt: „Pauschal kann man nicht sagen, welches Einkommen notwendig ist, um einen Immobilienkredit zu erhalten, da die Kaufpreise von Region zu Region stark variieren. Die monatliche Darlehensrate sollte aber nicht höher als 35 % des Familieneinkommens sein.

► Die Banken tragen in der Regel eine Grundschuld in Darlehenshöhe im Grundbuch als Sicherheit ein. Je mehr Sicherheiten eine Bank erhält, desto besser sind die Chancen für eine Kreditgenehmigung bzw. desto besser sind die Zinsen für den Kredit. So kann z.B. auch fehlendes Eigenkapital ausgeglichen werden.

Folgende Sicherheiten akzeptieren Banken:

- Weitere Grundschulden auf einem zweiten Objekt (Elternhaus oder Zweitimmobilie) im Grundbuch
- Verpfändung von Bausparguthaben/Sparkonten/Wertpapierdepots
- Guthaben in Lebensversicherungen / Rentenversicherungen“

Sandra Queißer: „Neben einer allgemeinen guten Bonität und geregelten Einkommensverhältnissen sollte nach der Ratenzahlung des Kredites noch ausreichend Geld für das normale Leben zur Verfügung stehen.

► Man sollte mindestens zwei Prozent Tilgung ansetzen, um den Kredit in einer überschaubaren Zeit tatsächlich zu tilgen. Die Praxis zeigt, dass die Hälfte des zur Verfügung stehenden Einkommens bereits etwas knapp werden kann. Man möchte ja auch einmal in den Urlaub fahren oder benötigt ein neues Auto. Auch die steigenden Kosten für älter werdende Kinder sollte man nicht außer Acht lassen.

► Die monatlichen Kosten für die Immobilienfinanzierung sollten 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens nicht übersteigen. Dann bleibt Spielraum für unerwartete Ausgaben – und die Wahrung des bisherigen Lebensstandards. Grundsätzlich sollte die monatliche Belastung nicht mehr als 30 bis 40 Prozent des Netto-Einkommens betragen.“

### ***Wohnriester***

#### **Wie funktioniert der sogenannte Wohn-Riester und (für wen) lohnt er sich?**

Thomas Eckardt: „Wohn-Riester lohnt sich für alle Angestellten, Beamten und Arbeiter, egal mit welchem Einkommen. Der Staat beteiligt sich mit den Zulagen (Grundzulagen, Kinderzulagen und dem Steuervorteil) an der Ansparung des Eigenkapitales bzw. an der Rückzahlung des Kredites.

Durch die Zulagen verkürzt sich die Rückzahlungsdauer des Darlehens. Bei Wohn-Riester-Verträgen können die Zinsen langfristig gesichert werden. Die Finanzierung sollte bestmöglich bis zum Renteneintritt zurückgezahlt sein, damit Sie im Alter mietfrei bzw. ohne Darlehensraten wohnen.“

---

### ***Insolvenz der Baufirma***

#### **Wie sichere ich mich gegen eine Insolvenz der Baufirma ab?**

Sandra Queißer: „Die beste Absicherung gegen eine Insolvenz des Bauunternehmers ist ein ausgewogener Zahlungsplan. Sie müssen bei dem Zahlungsplan darauf achten, dass Sie theoretisch in der Lage sind, das Haus zu jedem Zeitpunkt von jedem anderen Unternehmer fertigstellen zu lassen.“

---

### ***Baugrundstück***

#### **Wie finde ich ein passendes Baugrundstück für mich?**

Sandra Queißer: „Hier können die Medien (Internet etc.), Freunde und Bekannte sowie Eigeninitiative eine große Hilfe sein. Auch auf Immobilienbörsen, Messen und bei den Städten und Kommunen kann man sich informieren. Hilfreich ist auch, in der Region, in der man ein Grundstück haben möchte, einfach einmal spazieren zu gehen – oft wird mittels Schild auf einen Verkauf hingewiesen.

Die meisten Grundstücke werden jedoch von Bauträgern verkauft. Beim Kauf verpflichtet man sich dann, mit dieser Firma auch zu bauen. Dieses Modell ist heute sehr häufig.“

---

### ***Nachbemusterung***

#### **Man hört oft von Nachträgen und Kosten für sogenannte Nachbemusterungen – wie kann ich diese verhindern oder mindestens begrenzen?**

Sandra Queißer: „Sie können dieses Risiko über die sogenannte Bau- und Leistungsbeschreibung deutlich eingrenzen. In dieser ist geschrieben, was Sie wirklich

kaufen und im besten Fall zu welchem Preis. Hier gilt: Je detaillierter sie ist, desto größere Kostensicherheit haben Sie.

Sie sollten hier unbedingt einen Fachmann hinzuziehen, um die Zusatzkosten möglichst einzugrenzen.“

---

### ***Bausachverständiger***

#### **Wann sollte ich den Bausachverständigen holen?**

Sandra Queißer: „Sie sollten sich einen Sachverständigen oder eine Sachverständige immer dann holen, wenn Sie als Laie Rat brauchen. Grundsätzlich aber so früh wie möglich. Wollen Sie beispielsweise ein Schlüsselfertighaus bauen, dann lassen Sie Ihren Sachverständigen den Vertrag unbedingt schon vor Vertragsabschluss bautechnisch prüfen. Wollen Sie ein altes Haus kaufen, dann nehmen Sie den Sachverständigen mit zur Besichtigung, bevor Sie den Vertrag unterschreiben. Der Fachmann entdeckt bauliche Mängel und kann Ihnen auch relativ schnell sagen, wie viel Sie noch in die Immobilie investieren müssen.“