

www.immobilienspot.com/thema/haus



E-BOOK
RATGEBER

HAUS BAUEN/KAUFEN

1	Die eigenen vier Wände	5
2	Bauen oder kaufen?	5
3	Hausbau	6
3.1	Vorüberlegungen	6
3.1.1	Lage	6
3.1.2	Größe und Bauweise	6
3.1.3	Fazit.....	7
3.2	Budget ansparen und richtig einsetzen	7
3.2.1	Kalkulation	7
3.2.2	Budget und Nebenkosten	7
3.2.3	Mögliche Nebenkosten.....	7
3.2.4	Folgekosten.....	8
3.2.5	Fazit.....	8
3.3	Professionelle Beratung im Vorfeld.....	8
3.3.1	Hilfe von Experten	8
3.3.2	Erfahrungen und Informationen	8
3.4	So lange dauert der Hausbau	9
3.4.1	Die Zeitfaktoren	9
3.4.2	Geduld ist angesagt	9
3.4.3	Richtwerte erhalten.....	9
3.5	Risiken beim Hausbau.....	9
3.5.1	Versicherungen.....	9
3.6	Fertighaus	10
3.7	Bausatzhaus	10
3.8	Ausbauhaus	11
3.9	Schlüsselfertiges Haus	11
3.10	Fazit.....	11
4	Hauskauf.....	12
4.1	Preise und Angebote	12
4.1.1	Nachteil.....	12
4.1.2	Flexibilität und Kreativität	12
4.2	Das passende Haus finden.....	12
4.2.1	Aktiv werden.....	13
4.2.2	Makler.....	13
4.2.3	Kombination als Weg.....	13
4.2.4	Ein Haus ersteigern.....	13
4.3	Professionelle und unabhängige Käuferberatung.....	13
4.3.1	Beratung durch Makler.....	13

4.3.2	Hilfe vom Experten	14
4.3.3	4-Augen-Prinzip	14
4.4	Hauskauf als Geldanlage und Altersvorsorge.....	14
4.5	Überprüfung auf Mängel und Renovierungsarbeiten	14
4.5.1	Auf Details achten.....	15
4.5.2	Vor- und Nachteile.....	15
4.6	Fazit.....	15
5	Finanzierung.....	15
5.1	Vergleichen lohnt sich	16
5.2	Geduld	16
5.3	Darlehenssumme.....	16
5.3.1	Alle Kosten beachten	16
5.3.2	Mit Bedacht finanzieren	17
5.3.3	Hilfe vom Fachmann	17
5.4	Laufzeit	17
5.5	Monatliche Belastung durch Raten	17
5.5.1	Die richtige Ratenhöhe	17
5.5.2	Kalkulationsbasis	18
5.6	Eigenkapital	18
5.7	Sondertilgungsrecht	18
5.7.1	Möglichkeiten	19
5.7.2	Nur ein Recht	19
5.8	Restschuldsicherungen.....	19
5.9	Fazit.....	19
6	Finanzierungsmöglichkeiten im Überblick.....	20
6.1	Privatdarlehen	20
6.2	Individuell finanzieren	20
6.3	Baufinanzierung durch Immobilienkredit.....	21
6.3.1	Den Markt beobachten.....	21
6.3.2	Sicherheiten	21
6.3.3	Valutierung	21
6.4	Hauskauf durch Immobilienkredit finanzieren.....	22
6.5	Staatliche Eigenheimfinanzierung (z.B. Wohnriestern, etc.).....	22
6.5.1	KfW-Darlehen	22
6.5.2	Förderungen der Bundesländer	22
6.5.3	Förderungen der Gemeinden	22
6.5.4	Riester Darlehen	22
6.5.5	Steuervorteile für Baudenkmäler	23

6.6	Bausparvertrag	23
6.6.1	Zweitdarlehen.....	23
6.6.2	Eigenkapital ansparen	23
6.6.3	Vielfältig nutzbar.....	23
6.7	Fazit.....	23

1 Die eigenen vier Wände

Endlich keine Miete mehr zahlen, in den eigenen vier Wänden wohnen, der eigene Herr sein: Ein Traum, der zum größten Projekt des Lebens wird. Wer den Traum vom Eigenheim träumt, weiß, dass ein Haus über Nacht weder gebaut noch gekauft wird. Hausbau oder Hauskauf sind langfristige Projekte. Die Planung beginnt mit folgenden Fragen:

- Will ich ein Haus kaufen oder bauen?
- Wie soll mein Traumhaus aussehen?
- Wo soll mein Traumhaus stehen?
- Was soll das Haus können und bieten?
- Wie sollen Grundstück und Umgebung aussehen?
- Wie viel Haus kann ich mir leisten?
- Wie sieht die Finanzierung meines Traumhauses aus?
- Welche Nebenkosten kommen auf mich zu?
- Welcher Weg zum Eigenheim ist für mich der Beste?

Wenn Sie sich all diese Fragen stellen und beantworten, haben Sie gute Chancen. Wichtig ist, dass Sie sich genügend Zeit nehmen. Das Hausprojekt ist eine Lebensaufgabe, eine Entscheidung hierfür sollte nicht über Nacht getroffen werden.

2 Bauen oder kaufen?

Ob Sie mit einem Neubau oder dem Kauf eines bestehenden Hauses besser fahren, hängt vor allem von drei Faktoren ab. Der wichtigste Punkt ist die Verfügbarkeit von Grundstücken in der gewünschten Lage. Nicht nur in der Innenstadt von Großstädten gibt es nur selten freie Grundstücke, die sich für einen Neubau eignen. Auch auf dem Land sind Neubauten fast immer auf ein ausgewiesenes Neubaugebiet beschränkt. Freie Grundstücke in zentraler Lage sind eine Seltenheit. Der zweite Faktor ist die Gestaltungsfreiheit bzw. die Möglichkeit zur Selbstverwirklichung. Wenn Sie genaue Vorstellungen haben, wie Ihr Haus einmal aussehen soll, z. B. wie das Wohnzimmer geschnitten ist und wo das Kinderzimmer liegt, dann sind Sie mit einem Neubau besser bedient. Nicht zuletzt spielt auch die zur Verfügung stehende Zeit eine Rolle. Wenn Sie so schnell wie möglich umziehen möchten, kommt nur der Neubau eines Fertighauses oder eben der Kauf eines bezugsfertigen Objekts in Frage.

Die Kosten sind bei der Frage, ob man besser baut oder kauft überraschenderweise eher nebensächlich. Denn durch die angesprochene Fertigbauweise sind einerseits auch Neubauten bereits sehr günstig möglich. Andererseits können auch ältere Häuser in guter Lage oft mehr kosten, als ein Neubau am Ortsrand.

3 Hausbau

Der Bau des eigenen Hauses steht für Freiheit und Unabhängigkeit. Gespräche mit Architekten, Baufirmen, Hausanbietern oder einem Bauexperten bei der Bank helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

3.1 Vorüberlegungen

Ist die Entscheidung gefallen und soll der Traum vom Eigenheim durch einen Hausbau verwirklicht werden, sollten vorab einige Vorüberlegungen durchdacht werden, bevor das eigentliche Projekt startet.

3.1.1 Lage

Bevor der Hausbau wirklich losgehen kann, muss zunächst einmal geklärt werden, wo gebaut werden soll. Ein geeigneter Ort muss her, ein Baugebiet, ein Grundstück? Es stellen sich die Fragen, welcher Ort ist geeignet, wo werden Baugrundstücke angeboten, was kosten die Grundstücke und welcher Ort ist hier der Beste oder auch der Günstigste? Fragen über Fragen, die natürlich bereits vor der eigentlichen Hausplanung und dem Baubeginn beantwortet und geklärt werden müssen. Besondere Beachtung finden sollte hierbei die Lage des zukünftigen Eigenheims. Das Haus soll zum Wohnort für den Rest des Lebens werden, umso wichtiger ist es dann, hier den Platz und die Lage sinnvoll auszusuchen. Auch die Infrastruktur und die Verkehrsverbindungen sollten genauer unter die Lupe genommen werden. Es sollte geklärt sein, wie schnell die Arbeitsstelle mit dem Auto zu erreichen ist, welche Einkaufsmöglichkeiten es gibt, wie weit entfernt Schulen oder Kindergärten liegen, welche Freizeitangebote in der Nähe angeboten werden und wie die Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind. Sowohl für Alleinstehende, kinderlose Paare und natürlich auch für Familien mit Kindern können eine oder auch mehrere dieser Fragen und die hiermit verbundenen Antworten von großer Wichtigkeit sein.

3.1.2 Größe und Bauweise

Zu den Vorüberlegungen sollte des Weiteren auch die Frage nach der Hausart gehören. Wie groß soll, das Wohnhaus werden, wie soll es aussehen, welche Art von Haus soll es sein? Fragen, die auch bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück eine Rolle spielen können. Je größer das Eigenheim werden soll, desto größer sollte auch das Grundstück sein. Nicht in jeder Gemeinde sind alle Hausarten und Bauweisen erlaubt, auch hier ist es wichtig, sich vorab zu informieren und zu überlegen, was genau man möchte und wie der eigene Traum vom Haus aussehen soll.

3.1.3 Fazit

Es gibt sehr viele Fragen, die vorab geklärt werden sollten. Welche Überlegungen hier wichtig sind, kann dann natürlich auch von Bauherren zu Bauherren unterschiedlich sein. Natürlich spielen hier die individuellen Gegebenheiten, Bedürfnisse und Wünsche eine ganz entscheidende Rolle. Wer hier im Vorfeld gut überlegt und plant, kann sich später viel Aufwand, Ärger und auch Zeit sparen und positiv in das Projekt Hausbau starten.

3.2 Budget ansparen und richtig einsetzen

Wer ein Haus bauen möchte, sollte in jedem Fall auf die richtige Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital achten. Unter Eigenkapital fallen alle Gelder oder auch mögliche Bauleistungen, die die Bauherren aus eigener Tasche bzw. aus eigener Kraft erbringen. Fremdkapital hingegen sind dann Gelder von Kreditgebern. Zwar bieten viele Banken und sonstige Kreditgeber auch Finanzierungen ohne Eigenkapital an, aber besser ist es natürlich, wenn etwas Eigenkapital vorhanden ist.

3.2.1 Kalkulation

Beim Hausbau sollte stets gut geplant und kalkuliert werden. Denn es geht um viel Geld und auch um ein Lebensprojekt. Es sollte immer überlegt werden, welche Kosten notwendig sind, und welche auch nicht. Wer es hier schafft, unnötige Kosten zu vermeiden und das vorhandene Geld sinnvoll zu verplanen, kann dann später auch wirklich den Traum vom Haus leben und genießen.

3.2.2 Budget und Nebenkosten

Bei der Verplanung des Budgets sollte immer auch beachtet werden, dass nicht nur der Hausbau und das Grundstück Geld kosten, sondern dass auch noch weitere Nebenkosten und auch Folgekosten auf die zukünftigen Hausbesitzer zukommen können und auch werden. Es ist wichtig, sich vorab auch über diese Kosten zu informieren, denn nur, wenn alle Kostenpunkte bekannt sind, kann das vorhandene Budget auch richtig und sinnvoll verteilt und eingesetzt werden. Bekannte, die bereits gebaut haben, ein Architekt, eine Baufirma oder sonstige Fachleute können hier wichtige Informationen über alle möglichen Kosten liefern. Nur, wer hier keine Kosten vergisst und eine realistische Aufstellung hat, kann auch wirklich sein Geld richtig einsetzen. Auch gilt es zu unterscheiden, welche Posten und Kosten unumgänglich sind, und wo eventuell Abstriche gemacht werden könnten, sollte das vorhandene Budget nicht ganz ausreichen.

3.2.3 Mögliche Nebenkosten

Erdarbeiten: Je nach Grundstücksgröße und Wohnort muss man hier mit 5.000 - 8.000 Euro rechnen.

Hausanschlussarbeiten: Je nach Wohnort und Umfang fallen hier rund 7.000 - 8.000 Euro an.

Baustrom, Bauwasser, Versicherungen: Je nach Ausmaß und Anbieter können Bauherren hier für ein Jahr mit rund 2.000 Euro aufwärts rechnen.

Außenanlage: Bei einem normalen Grundstück sind 10.000 Euro und mehr keine Seltenheit.

Natürlich kommt es bei den Nebenkosten auch darauf an, welche Leistungen der Hausbau an sich schon beinhaltet. Je nach Angebot und Modell kommen dann auch noch weitere Kosten für z.B. Maler- und Tapezierarbeiten oder auch die Bodenbeläge hinzu.

3.2.4 Folgekosten

Auch Folgekosten treten beim Hausbau immer wieder auf. Das Gebäude muss regelmäßig in Stand gehalten werden, Versicherungen müssen abgeschlossen werden, das Haus muss unterhalten werden und auch Steuern fallen an. Bei 3-4 Personen und einem Haus von rund 150qm Wohnfläche können hier monatlich 300 Euro und mehr anfallen. In diesem Betrag sind dann Kosten für mögliche Renovierungen und Nacharbeitungen nicht enthalten.

3.2.5 Fazit

Wer also ein Haus bauen möchte, sollte in jedem Fall auch die Nebenkosten und auch die Folgekosten im Auge behalten. Denn auch diese Kosten schlagen meist nicht unerheblich zu Buche.

3.3 Professionelle Beratung im Vorfeld

Der Hausbau ist eine wichtige Sache und eine Entscheidung fürs Leben. Umso wichtiger ist es dann, sich hier in jedem Fall professionelle Unterstützung zu holen. Eine professionelle Beratung, bereits im Vorfeld, ist bei einem solchen Projekt nahezu unumgänglich. Selbst wenn der Bauherr selbst Handwerker ist oder hierfür ein Geschick hat, so können dennoch viele Fragen und Probleme auftreten. Eine professionelle Beratung kann dem vorbeugen.

3.3.1 Hilfe von Experten

Bauleiter, Architekten, Baufirmen oder sonstige Fachleute sind hier meist gute und kompetente Ansprechpartner. Beim Hausbau lohnt es sich immer, sich von mehreren Experten beraten zu lassen und sich auch mehrere Angebote einzuholen. Das garantiert dann nicht nur den besten Preis, sondern auch bestmögliche Informationen.

3.3.2 Erfahrungen und Informationen

Neben den Fachexperten können des Weiteren aber auch die Meinungen, Erfahrungen und das Wissen anderer Bauherren und Hausbesitzer von großer Bedeutung sein. Auch diese Informationen können auf dem Weg zum Traumhaus sehr hilfreich und nützlich sein. Aus erster Hand kommen die Informationen, woraus es zu achten gilt und woraus es beim Hausbau ankommt. Alle Informationen zusammenstellen dann die perfekte Basis für das Projekt Hausbau dar.

3.4 So lange dauert der Hausbau

Der Hausbau ist ein Lebensprojekt, denn wer baut, möchte hier auch meist für den Rest seines Lebens leben. Und natürlich gilt es dann auch, das Traumhaus ein Leben lang zu hegen und zu pflegen. Das Haus, was fürs Leben bestimmt ist, braucht dann meist auch in seiner Entstehung etwas mehr Zeit. Dennoch kann hier keine pauschale Aussage darüber getroffen werden, wie lange ein Hausbau dauert. Denn hierbei spielen viele verschiedene Faktoren eine Rolle, die die Bauzeit beeinflussen können.

3.4.1 Die Zeitfaktoren

Entscheidend für die Bauzeit eines Wohnhauses sind dann u.a. die Bauweise, die Art und Größe des Hauses, wer die Arbeit ausführt und wie viel Zeit eventuelle Eigenleistungen in Anspruch nehmen. Auch das zur Verfügung stehende Kapital kann, je nachdem, wie lange es dauert, bis wieder Gelder frei sind, die Bauzeit beeinflussen.

3.4.2 Geduld ist angesagt

Wer baut, sollte lieber etwas mehr Zeit einplanen. Je nach Bauart ist es sogar sehr wichtig, hier ab und an etwas geduldiger zu sein. Z.B. dann, wenn ein Haus massiv, Stein auf Stein gebaut wurde, und der Rohbau immer wieder durch Regen nass wurde. Ausreichende Trocknungszeiten sind dann immer sehr wichtig, um spätere Schäden oder Probleme zu vermeiden. Es gibt viele Gründe, die für etwas mehr Geduld und Zeit beim Hausbau sprechen. Dennoch kann ein Massivhaus durchaus in einem Jahr fertiggestellt und auch sicher bezugsfertig sein. Andere Bauarten können auch schneller bezugsfertig sein.

3.4.3 Richtwerte erhalten

Wird ein Bauvertrag abgeschlossen, z.B. mit einem Bauträger, so werden im Vertrag in der Regel Angaben über die voraussichtliche Bauzeit gemacht. Denn es ist wichtig, dass der Bauherr in etwa weiß, mit welcher Bauzeit er rechnen muss. Die Wohnung muss fristgerecht gekündigt werden, Möbel müssen da sein, der Umzug muss organisiert werden. Dennoch ist es meist sehr schwer, die Fertigstellung eines Hauses auf den Tag genau zu planen.

3.5 Risiken beim Hausbau

Ein Haus braucht Versicherungen, nicht nur, wenn man bereits darin wohnt, sondern auch schon beim Hausbau an sich. Denn auch hier lauern viele Gefahren und Risiken. Bei einem Projekt, in das man in der Regel sehr viel Geld investiert, ist eine entsprechende Absicherung daher unumgänglich.

3.5.1 Versicherungen

Folgende Versicherungen sollten für den Hausbau abgeschlossen werden:

- Rohbau-Feuerversicherung (wird oft auch bei der Finanzierung verlangt)

- Baufertigstellungsversicherung (Absicherung z.B. bei Insolvenz des Bauträgers oder der Baufirma)
- Bauleistungsversicherung (haftet für Schäden und Zerstörungen von Bauleistungen und Materialien; Gewährleistung einer rechtzeitigen Fertigstellung)
- Bauherrenhaftpflichtversicherung (zur Absicherung von Personen- und Sachschäden beim Hausbau)
- Versicherung für Bauhelfer (zur Absicherung der helfenden Hände bei Eigenleistungen, z.B. wenn ein Arbeitsunfall passiert)

3.5.1.1 Angebote vergleichen

Es gibt viele Anbieter für die Hausbauversicherungen. Ein Vergleich kann sich hier lohnen und auszahlen. Oft werden auch Kombiprodukte angeboten. Des Weiteren kann es auch sein, wird auch die spätere Hausversicherung bei einem Anbieter abgeschlossen, dass dann z.B. die Rohbaufeuerversicherung beitragsfrei geführt wird.

3.5.1.2 Sicherheit geht vor

Neben den Versicherungen ist es aber auch die Aufgabe der Bauherren, für das notwendige Maß an Sicherheit an der Baustelle zu sorgen. Es ist seine Aufgabe, alles ihm Mögliche zu unternehmen, dass die Risiken und Gefahren möglichst gering ausfallen und Unfälle und Co. nach Möglichkeit vermieden werden.

3.6 Fertighaus

Unter einem Fertighaus versteht man ein Gebäude, welches industriell vorgefertigt und anschließend in Teilen an der Baustelle angeliefert und dort zusammengesetzt und gebaut wird. Umso wichtiger ist es hier dann, dass alles genau passt und aufeinander abgestimmt ist. Das setzt eine gute und genaue Planung voraus. Oft sind es hier auch Standardmodelle, meist bleibt nur wenig Platz für Individualität. Die Vorteile dabei liegen auf der Hand. Oft sind Fertighäuser günstiger als individuell geplante Modelle. Und auch der Hausbau an sich benötigt meist nur wenig Zeit. Die einzelnen Teile der Standardmodelle sind schnell gefertigt, und auch der Aufbau eines solchen Hauses vor Ort benötigt meist nur wenige Tage.

3.7 Bausatzhaus

Ein Bausatzhaus, das ist ein sogenanntes Selbstbausystem, bei dem dann der Bauherr selbst gefragt ist. Gemäß vorliegender Baupläne werden die einzelnen Teile gefertigt, an die Baustelle geliefert, und der Bauherr baut aus diesen dann sein Traumobjekt. Dabei profitiert er dennoch vom Service des Hausanbieters. Diese helfen in der Regel bei der benötigten Baugenehmigung, stellen eine Bauanleitung zur Verfügung und stehen für eine Einweisung sowie eine Beratung vor Ort zur Seite.

3.8 Ausbauhaus

Das Ausbauhaus heißt Ausbauhaus, weil es eben die Ausbauarbeiten sind, welche der Bauherr selbst übernimmt. Je nach Vertrag können sich diese Arbeiten unterschiedlich gestalten. Oft aber ist es dann so, dass Firmen z.B. den Rohbau und den Dach stellen, der Bauherr dann für den Innenausbau zuständig ist. Diese Einteilung kann jedoch, je nach Vertrag und Anbieter, ganz individuell getroffen und vereinbart werden. Je nachdem, wie viele Arbeiten noch von Bauträger oder den jeweiligen Firmen übernommen werden, desto höher ist dann auch der Preis. Im Umkehrschluss, je mehr Ausbauarbeiten der Bauherr selbst übernimmt, desto weniger Kosten kommen dann auf ihn zu. Was die Materialien für den Innenausbau angeht, so können diese entweder, je nach Vertrag, vom Bauträger organisiert werden, oder aber, der Bauherr muss sich selbst darum kümmern. Viele Bauträger und Firmen vermitteln die Bauherren an bestimmte Fachmärkte, wo die Bauherren dann von den Prozenten der jeweiligen Firmen oder Bauträgern profitieren können.

3.9 Schlüsselfertiges Haus

Schlüsselfertig bei einer Immobilie bedeutet, dass Baufirma oder Bauträger das Haus bezugsfertig an den Bauherren übergeben. Alle Arbeiten werden vom Bauträger und seinen Subunternehmen ausgeführt. Dafür bezahlen die Bauherren dann in der Regel einen vereinbarten Festpreis. Nach Fertigstellung übergibt der Bauträger den Schlüssel an den Bauherren, dieser muss dann einfach nur noch einziehen und sich wohlfühlen. Doch auch hier hat ein Bauherr die Möglichkeit, einzelne Arbeiten in Eigenleistung zu übernehmen. Die jeweiligen Beträge werden dann einfach vom Festpreis abgezogen. Es eignen sich jedoch nicht alle Arbeiten für eine Eigenleistung. Viele Arbeiten müssen Bauträger und seine jeweiligen Firmen übernehmen, alleine schön in Sachen Gewährleistung und Garantie. Welche Arbeiten hier vom Bauherren übernommen werden können und wollen, muss dann individuell vereinbart werden.

3.10 Fazit

Überlegen Sie gut, wo Sie bauen möchten und wie viel Haus Sie sich auch wirklich leisten können. Ganz wichtig, seien Sie bei all Ihren Überlegungen immer ehrlich zu sich selbst. Holen Sie sich professionelle Hilfe und sichern Sie Ihr Traumhaus schon in der Bauphase mit den entsprechenden Versicherungen ab. Bei der Hausart und der Bauweise können Sie aus vielen unterschiedlichen Typen wählen. Auch hier sollten Sie vorab genau überlegen, was Sie wollen, was Sie selbst leisten können und ob das Traumhaus auch in Ihr zur Verfügung stehendes Budget passt. Der eigene Hausbau ist ein Lebensprojekt. Ein Projekt, das viel Zeit und Geld verschlingt. Vergessen sollten Sie dabei niemals, dass Sie auch trotz Haus, auch wenn Sie bereits darin wohnen, in jedem Fall auch noch leben wollen und müssen. Natürlich gibt es Kosten, die unumgänglich sind, dennoch sollte der Hausbau jedoch finanziell nicht

aus dem Ruder laufen, so dass es weiterhin ein Traum bleibt und auch der normale Alltag finanziell abgesichert und bezahlbar bleibt.

4 Hauskauf

Der Hausbau ist eine Möglichkeit, um sich den Wunsch vom eigenen zu Hause erfüllen zu können. Die andere ist der Kauf eines bestehenden Objekts.

4.1 Preise und Angebote

Verkauft werden meist ältere Häuser. Daher kann kaufen unter Umständen günstiger sein als bauen. Meist ist es dann jedoch so, desto günstiger gekauft wird, desto mehr muss investiert werden, um das Objekt zu renovieren und zu sanieren. Doch es gibt auch echte Schnäppchen, die sich als wahre Schmuckstücke herausstellen. Wer will, hat zudem aber auch oft die Möglichkeit, er kürzlich erbaute, neuere Häuser zu kaufen. Hier kommt es dann natürlich auch immer auf die individuellen Wünsche, Bedürfnisse und Möglichkeiten an.

4.1.1 Nachteil

Der Nachteil beim Hauskauf, das Objekt steht so wie es ist an einem festen Ort. Hier gibt es dann nur noch wenige Gestaltungsmöglichkeiten. Käufer müssen sich mit dem Haus und auch mit der Umgebung abfinden und arrangieren. Ein Grund, warum es unter Umständen auch etwas länger dauern kann, bis man das passende Objekt gefunden hat. Da es nur wenige Gestaltungsmöglichkeiten gibt, sollte Haus und Grundstück einfach so gut es geht den eigenen Vorstellungen entsprechen. Denn auch beim Hauskauf gilt, hier will man dann meist den Rest seines Lebens verbringen. Gefallen und Wohlfühlen sind dann natürlich Voraussetzung.

4.1.2 Flexibilität und Kreativität

Wer ein Wohnhaus kaufen möchte, sollte ein gewisses Maß an Flexibilität mitbringen. Dennoch gibt es auch beim Hauskauf noch Möglichkeiten, sich selbst zu verwirklichen. Durch kleinere Umbaumaßnahmen oder Renovierungen ist es auch möglich, einem gekauften Haus einen individuellen Touch zu verleihen.

4.2 Das passende Haus finden

Nicht nur wer baut, auch wer ein Haus kaufen möchte, hat bestimmte Vorstellungen. Wo soll das Objekt stehen, wie groß soll es sein, wie soll es aussehen, was soll es bieten, wie soll das Grundstück sein? Umso schwerer kann es dann werden, das Traumhaus zu finden. Doch es gibt verschiedene Wege, die zum Traukaufobjekt führen können:

- Mund zu Mund Propaganda
- Zeitung
- Internet
- Makler

4.2.1 Aktiv werden

Wer sich hier lediglich auf die Mund zu Mund Propaganda verlässt, verlässt sich auch auf viel Glück. Besser ist es, parallel auch in Zeitungen oder auch im Internet nach passenden Angeboten zu suchen. Die Suche nach einem passenden Haus kann sich so allerdings lange hinziehen und bedeutet gleichzeitig viel Arbeit und Zeitaufwand. Oft müssen Interessenten viele Besichtigungen hinter sich bringen und auch viele Enttäuschungen wegstecken, bis sie endlich ihr Traumhaus gefunden haben.

4.2.2 Makler

Anders die Suche mit Hilfe eines Maklers. Speziell auf die Wünsche des Kunden abgestimmt, sucht dieser ganz gezielt nach Objekten. Ein Makler hat dabei viel mehr Chancen und Möglichkeiten als ein Laie. Eine Arbeit, die sich der Makler jedoch auch bezahlen lässt.

4.2.3 Kombination als Weg

Sowohl die eigene Suche als auch die durch einen Makler bringen viele Vorteile mit sich, aber auch Nachteile. Dennoch sind es alles Möglichkeiten, um zum Hausbesitzer zu werden. Welche Variante die bessere ist, muss jeder für sich entscheiden. Oft aber hat die Praxis gezeigt, dass eine Kombination der einzelnen Möglichkeiten am Schnellsten zum Ziel führt.

4.2.4 Ein Haus ersteigern

Eine weitere Möglichkeit bei der Suche nach dem Traumhaus können auch Versteigerungen sein. Hier sind eventuell echte Schnäppchen möglich. Für wenig Geld können hier dann oft Häuser den Besitzer wechseln. Doch auch hier können dann unter Umständen weitere Kosten auf den neuen Besitzer zukommen, z.B. bei Renovierungs- oder Sanierungsbedarf.

4.3 Professionelle und unabhängige Käuferberatung

Wer ein Haus kaufen möchte, will natürlich nicht die Katze im Sack kaufen. Für einen Käufer ist es wichtig zu wissen, was auf ihn zukommt. Besonders Laien haben es hier schwer, ein Kaufobjekt richtig zu beurteilen. Verkäufer stellen das Objekt natürlich positiv dar, denn, sie wollen es ja verkaufen. Ein unabhängiger Experte kann hier mit Rat und Tat zur Seite stehen und eine wichtige Hilfe und Unterstützung sein.

4.3.1 Beratung durch Makler

Eine solche Person kann z.B. auch der Makler sein. Doch auch einem Makler ist natürlich daran gelegen, das Haus so schnell wie möglich an den Mann zu bekommen. Dennoch

wollen Makler seriös arbeiten und hoffen auf eine gute Werbung. Aus diesem Grund kann deren Meinung durchaus zu Rate gezogen werden.

4.3.2 Hilfe vom Experten

Es gibt Sachverständige, die sich speziell mit dieser Thematik beschäftigen. Besonders bei der Hausbesichtigung und ob das Preis-Leistungsverhältnis stimmt, können diese eine große Hilfe sein. Aber auch die eigene Bank oder ein Finanzberater können hier helfen. Auch, wenn es um die Kosten geht, welche beim Hauskauf auf den Käufer zukommen.

4.3.3 4-Augen-Prinzip

Wer eine Immobilie kaufen möchte und zu einer Besichtigung geht, sollte immer eine Dritte Person mitnehmen. Einen Bekannten, einen Verwandten, einen Kollegen, jemand, der objektiv ist und die Sache aus einem anderen Blickwinkel betrachten kann. Wer auf der Suche nach einem Haus ist, ist oft ungeduldig und geblendet, verliert den Blick fürs Wesentliche. Eine dritte Person sollte daher immer mitgenommen und zu Rate gezogen werden.

4.4 Hauskauf als Geldanlage und Altersvorsorge

Leider verliert das Geld immer mehr an Wert, sei es durch die Inflation oder auch durch die schlechte Zinslage. Aus diesem Grund ist das Haus nach wie vor eine sehr beliebte Geldanlage. Geld wird investiert, das Haus als Gegenwert eine gute Anlage. Eine Anlage, die sich auszahlt. Denn man schafft sich ein eigenes zu Hause. Ist die Finanzierung erst einmal erledigt, ermöglicht der Hauskauf ein mietfreies Wohnen.

Mietfreies Wohnen, besonders im Rentenalter ein wichtiger Punkt. Selbst wenn man viele Jahre gearbeitet hat, fällt die Rente leider oft gering aus. Es wird schwer, den gewohnten Lebensstandard aufrecht zu erhalten. Wer jedoch ein Haus besitzt, welches bereits abbezahlt ist, muss dann auch im Alter weder Miete noch Rate zahlen, es bleibt mehr von der Rente zum Leben. Somit ist der Hauskauf durchaus auch eine gute Altersvorsorge. Auch im Hinblick darauf, dass alters- oder krankheitsbedingte Umbaumaßnahmen im Eigenheim wesentlich einfacher durch- und umzusetzen sind als bei einem Objekt oder einer Wohnung zur Miete.

4.5 Überprüfung auf Mängel und Renovierungsarbeiten

Werden Häuser zum Kauf angeboten, handelt es sich hierbei meist um etwas ältere und schon gebrauchte Immobilien. Der Zahn der Zeit nagt auch an Häusern, so dass diese, je älter sie sind, auch ihre Macken mit sich bringen. Und auch bei neuen Häusern können durchaus Mängel vorhanden sein. Daher ist es wichtig und unumgänglich, dass Käufer das jeweilige Objekt vorab genau unter die Lupe nehmen.

4.5.1 Auf Details achten

Oft steckt der Teufel im Detail, durch Mängel oder notwendige Instandsetzungen und Renovierungen kann aus einem Schnäppchenhaus schnell ein teurer Spaß werden. Wer hier auf Nummer sicher gehen will, kann sich einen Sachverständigen, einen Bauexperten oder einen gut informierten Handwerker zu Rate ziehen. So ist man dann auf der sicheren Seite und weiß, was man für sein Geld bekommt. Das Preis-Leistungsverhältnis muss stimmen. Wer ohne genaueres Hinsehen kauft, bezahlt dies meist mit viel Geld, Nerven und Zeit.

4.5.2 Vor- und Nachteile

Liegen Mängel vor, so muss das Objekt natürlich nicht gekauft werden. Mängel können aber auch eine gute Basis sein, um den gewünschten und angesetzten Preis noch nach unten zu drücken. So kann sich dann auch der Kauf von solchen Häusern durchaus noch lohnen. Genaue Berechnungen sollten hier immer einer Entscheidung vorausgehen. Denn auch die Behebung der Mängel kostet Geld. Eine individuelle Entscheidung, die jeder für sich dann berechnen und treffen muss. In jedem Fall aber kann hier ein Experte und Fachmann eine gute und sinnvolle Hilfe sein. Denn wer sich hier falsch entscheidet, bereut diese Entscheidung meist sein Leben lang.

4.6 Fazit

Beim Hauskauf sollten Sie in jedem Fall genügend Zeit, Geduld und Flexibilität mitbringen. Denn nicht immer ist es leicht möglich, das Traumhaus zu finden. Entweder stimmt der Ort nicht, oder die Umgebung, oder das Objekt an sich gefällt nicht. Kaum ein Hauskäufer kommt ohne Kompromisse und Abstriche aus. Dennoch können Sie auch ein gekauftes Objekt noch individuell gestalten und sich hier einbringen, wenn auch die Möglichkeiten geringer sind als beim Hausbau. Dafür aber ist der Hauskauf oft günstiger als ein Neubau. Auch, weil es sich hier oft um ältere Immobilien handelt. Vergessen sollten Sie hier nie, dass Sie dann auch mit Renovierungen, Sanierungen oder auch Umbauten rechnen und kalkulieren müssen. Experten und Sachverständige können Ihnen dabei helfen, das richtige und passende Objekt zu finden, ohne dabei an ein Haus voller Mängel und Probleme zu geraten. Ein eigenes zu Hause, egal ob gekauft oder gebaut, ist immer eine gute Geldanlage und auch eine sinnvolle Altersvorsorge. Umso wichtiger, dass Sie diesen Schritt gut durchdenken und auf jedes Detail achten. Dann kann auch durch einen Kauf der Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden.

5 Finanzierung

Die Finanzierung des Eigenheims ist meist keine kleine Sache, denn es geht um große Summen. Umso wichtiger sind eine genaue Planung und Kalkulation der Finanzierung. Auf

der einen Seite muss das Geld reichen, um den Traum vom Haus realisieren zu können, auf der anderen Seite aber muss das Darlehen auch bezahlbar sein. Denn auch wer gebaut oder gekauft hat, muss weiterhin leben und seinen Lebensstandard aufrechterhalten können. Auch sollte immer mit eingeplant werden, dass im Laufe der Hausfinanzierung weitere größere Anschaffungen nötig werden können, z.B. ein Auto oder teure Haushaltsgeräte. Auch diese Anschaffungen müssen dann trotz Hausfinanzierung noch möglich und machbar sein.

5.1 Vergleichen lohnt sich

Wer sich den Traum vom Eigenheim ganz oder teilweise fremdfinanzieren will und muss, sollte in jedem Fall mehrere Finanzierungsangebote einholen. Ein Vergleich kann sich hier durchaus auszahlen. Viele Kreditgeber bieten Hausfinanzierungen an, oft variieren die Bedingungen und auch die Kosten sehr stark. Wer hier vergleicht und keine Mühen scheut, kann bares Geld sparen. Bei einer solch großen Summe wie bei den Hausfinanzierungen lohnt sich dies auf jeden Fall.

5.2 Geduld

Zusätzlich kann bei der Hausfinanzierung auch dadurch gespart werden, wenn zinsgünstige Phasen abgewartet werden. Wer etwas Zeit hat und nicht von heute auf morgen die Immobilie benötigt, sollte immer den aktuellen Zinsmarkt beobachten und auch die Prognosen für die Zinsentwicklung im Auge behalten. Denn bei einer solchen Finanzierung machen auch schon kleine Zinsunterschiede im Laufe der Jahre eine große Summe aus. Etwas Zeit und Geduld können sich daher ebenfalls lohnen und auszahlen.

5.3 Darlehenssumme

Die Darlehenssumme setzt sich in der Regel aus dem benötigten Kapital und den hierfür anfallenden Zinsen und Gebühren zusammen. Bei der Finanzierung eines Hausbaus oder eines Hauskaufs ist es wichtig, bereits vor den Finanzierungsverhandlungen zu wissen, wie viel Geld überhaupt benötigt wird. Abzüglich eines eventuell vorhandenen Eigenkapitals ergibt sich hieraus dann der Finanzierungsbedarf.

5.3.1 Alle Kosten beachten

Doch nicht nur, wie viel Geld benötigt wird, spielt eine entscheidende Rolle, sondern auch, wie viel Darlehen man sich leisten kann. Bei der Ermittlung des Kapitalbedarfs sollten Bauherren und Hauskäufer auf keinem Fall die Nebenkosten und Zusatzkosten außer Acht lassen. Jeder einzelne Kostenpunkt sollte ermittelt und definiert werden, denn nur so wird ersichtlich, wie hoch der Kapitalbedarf ist und über welche Summe die Finanzierung erfolgen muss.

5.3.2 Mit Bedacht finanzieren

Die Darlehenssumme sollte weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt werden. Zu niedrig kann bedeuten, dass das Geld nicht reicht. Eine Nachfinanzierung kann unter Umständen teurer werden. Auf der anderen Seite aber sollte die Summe auch nicht zu hoch gewählt werden, denn je höher die Summe, desto höher dann meist auch die Raten. So könnte es dann passieren, dass das Darlehen nicht mehr finanzierbar ist, eben deshalb, weil die Raten zu hoch ausfallen.

5.3.3 Hilfe vom Fachmann

Bei der Ermittlung der Darlehenssumme bzw. dem benötigten Fremdkapital können Experten mit Rate und Tat zur Seite stehen. Bauleiter, Architekten und auch die Finanzberater sind hier gute und hilfreiche Ansprechpartner.

5.4 Laufzeit

Ein Immobilienkredit sollte weder eine zu lange noch eine zu kurze Laufzeit haben. Zu kurz bedeutet dann meist, die Raten steigen, zu lang wiederum bedeutet, die Ratenzahlungen laufen eventuell bis ins Rentenalter. Hier gilt es, ein gesundes Mittelmaß zu finden. Eine Hausfinanzierung ist in der Regel keine kurze Angelegenheit. Laufzeiten von 10-30 Jahren sind durchaus normal und gängig. Laufzeiten über 30 Jahre hingegen bieten die wenigsten Kreditgeber und Banken an.

Bei der Aufnahme einer Hausfinanzierung spielt auch die Laufzeit eine entscheidende Rolle. Sie sollte gut überlegt festgelegt werden. Dabei sollten Kreditnehmer auch immer an das eigene Alter denke. Wer noch jung ist, muss sich weniger scheuen eine lange Laufzeit auszuwählen als jemand, der schon älter ist. Denn es ist nicht unbedingt empfehlenswert, eine Hausfinanzierung mit in die Rente zu nehmen. Denn dann sinken meist die Einnahmen, die wirtschaftlichen Verhältnisse ändern sich. Gut, wenn dann eine solche Finanzierung erledigt ist und das Eigenheim auch als gut geplante Altersvorsorge dienen kann.

5.5 Monatliche Belastung durch Raten

Ein Darlehen zur Eigenheimfinanzierung muss natürlich auch zurückgezahlt werden. Dies geschieht in der Regel über die monatlichen Raten. Die Raten bestehen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil.

5.5.1 Die richtige Ratenhöhe

Wie bei der Darlehenssumme und der Laufzeit auch, sollte auch die monatliche Rate gut überlegt und sinnvoll festgesetzt werden. Mit Hilfe einer sogenannten Kapitaldienstberechnung ermitteln Banken und sonstige Kreditgeber den monatlichen

finanziellen Überschuss bzw. stellen die Einnahmen und Ausgaben gegenüber. So kann ermittelt werden, wie viel Rate sich der Kreditnehmer monatlich leisten kann.

5.5.2 Kalkulationsbasis

Ziel sollte es hier sein, die Rate so festzusetzen, dass die Finanzierung zwar möglichst zügig erledigt wird, aber dennoch ein normales Leben ohne finanzielle Engpässe möglich bleibt. Dabei sorgt eine gleichbleibende Rate für eine gute Kalkulationsbasis und gibt sowohl Kreditnehmer als auch Kreditgeber ein Gefühl von Sicherheit. Der Kreditgeber weiß, mit welchem festen Betrag er monatlich rechnen kann, der Kreditnehmer weiß, welche monatlichen Belastungen auf ihn zukommen. Die Wahl der richtigen Rate ist, ebenso wie die der Summe und Laufzeit, eine wichtige Konstante auf dem Weg zu einer gesunden Hausfinanzierung.

5.6 Eigenkapital

Eigenkapital spielt bei der Eigenheimfinanzierung eine wichtige Rolle. Eine gesunde Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital ist eine gute Basis für eine funktionierende Finanzierung. Wird ein Haus nur über Fremdkapital finanziert, so kann sich die Finanzierung unter Umständen schwieriger gestalten. Eine Eigenheimfinanzierung ohne Eigenkapital bedeutet meist längere Laufzeiten und/oder höhere monatliche Raten.

Trotz der Tatsache, dass es sich empfiehlt, ein Haus nur durch eine gesunde Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital zu finanzieren, so bieten dennoch viele Kreditgeber auch Hausfinanzierungen ohne Eigenkapital an. Andere wiederum empfehlen, erst einmal etwas eigenes Budget anzusparen, ehe der Schritt ins Eigenheim gewagt werden sollte. Viele Finanzierer sind der Meinung, Menschen, die es vor dem Hausbau bzw. Kauf nicht geschafft haben, etwas Kapital zur Seite zu legen, sind nicht in der Lage, sich eine Immobilie leisten und finanzieren zu können. Ob diese Meinungen richtig ist, ob es sinnvoll ist erst etwas Eigenkapital anzusparen, oder ob auch Finanzierungen ohne Eigenkapital Sinn machen und funktionieren können, sollte immer individuell entscheiden werden. Kein Mensch gleicht dem anderen, jeder hat andere Voraussetzungen und Möglichkeiten. So kann sowohl eine Finanzierung mit als auch ohne Eigenkapital funktionieren.

5.7 Sondertilgungsrecht

Unter dem Sondertilgungsrecht versteht man das Recht auf Zahlungen zur Tilgung eines Kredits außerhalb der vereinbarten monatlichen Raten. Dieses Recht muss im Kreditvertrag vereinbart und definiert werden. Ohne diese Angaben sind Sondertilgungen kostenpflichtig, das bedeutet, der Kreditnehmer muss dem Kreditgeber eine Art Strafzins bezahlen. Denn durch Sondertilgungen verringert sich die Kreditschuld, der Kredit ist schneller abbezahlt, der

Kreditgeber hat weniger Zinseinnahmen. Diesen Verlust gleicht er dann mit dem Strafzins, auch Vorfälligkeitsentgelt, wieder aus.

5.7.1 Möglichkeiten

Wurde jedoch ein Sondertilgungsrecht vereinbart, so kann der Kreditnehmer, ohne dass er Strafzinsen zahlen muss, jährlich bis zu einer gewissen Summe Sondertilgungen leisten. Das Sondertilgungsrecht wird im Kreditvertrag vereinbart. Hier wird entweder eine Summe pro Jahr festgelegt, oder aber ein bestimmter Prozentsatz der Darlehenssumme. Selten sind auch Sondertilgungen in unbegrenzter Höhe möglich. Während sich die Laufzeit durch Sondertilgungen reduziert, bleiben die monatlichen Raten davon unberührt und in ihrer Höhe gleich.

5.7.2 Nur ein Recht

Wurde im Kreditvertrag das Recht auf Sondertilgungen eingeräumt, so handelt es sich hierbei lediglich um ein Recht, nicht aber um eine Verpflichtung. Der Kreditnehmer kann Sondertilgungen bis zur vereinbarten Höhe leisten, muss dies aber nicht. Daher ist es immer sinnvoll, ein Sondertilgungsrecht mit in den Kreditvertrag aufzunehmen, denn dann hat der Kreditnehmer alle Möglichkeiten, und kann, wenn einmal etwas Geld übrig sein sollte, seinen Kredit sondertilgen und somit die Laufzeit und auch die Kreditkosten verringern.

5.8 Restschuldversicherungen

Die Restschuldversicherung ist eine wichtige Versicherung und sollte immer eine Eigenheimfinanzierung begleiten. Diese Versicherung springt ein, wenn der Kreditnehmer die vereinbarten Raten aufgrund einer Krankheit, eines Unfalls, einer Arbeitslosigkeit oder auch wegen Tod nicht mehr leisten kann.

Somit stellt die Restschuldversicherung eine ideale Absicherung für Kreditgeber, Kreditnehmer, dessen Familie und im schlimmsten Fall auch für die Hinterbliebenen dar. Kann der Kreditnehmer aus einem der o.g. Gründe seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, so kann sich der Kreditgeber hier dann dennoch sicher sein, dass er sein Geld bekommt. Und auch die Familie bzw. die Hinterbliebenen müssen nicht um ihr zu Hause oder auch um ihre Existenz fürchten. Wird eine Hausfinanzierung abgeschlossen, so bestehen die meisten Kreditgeber und Banken auch auf den Abschluss einer solchen Restschuldversicherung. Diese dient dann als Sicherheit für den Kredit und wird auch im Vertrag als solche benannt und aufgeführt.

5.9 Fazit

Kaum jemand kann sich den Traum vom Eigenheim komplett aus eigener Tasche leisten. Die Fremdfinanzierung ist daher ein häufig gewählter Weg ins Traumhaus. Dennoch sollten Sie nach Möglichkeit auch etwas Eigenkapital in Ihr Wunschhaus mit einfließen lassen. Je

weniger Sie fremdfinanzieren müssen, desto kürzer die Laufzeit bzw. desto niedriger die monatliche Rate. Bei der Finanzierung selbst sollten Sie die Darlehenssumme, die Rate und die Laufzeit so auswählen, dass Sie sich zwar den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können, dennoch aber auch so, dass Sie auch weiterhin Ihren gewohnten Lebensstandard aufrecht erhalten und auch allen weiteren Verpflichtungen nachkommen können. Ein Recht auf Sondertilgungen öffnet Ihnen Türen und Tore und macht die Finanzierung flexibler. Aus Gründen Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie bei einer Finanzierung in dieser Größenordnung nie auf eine Restschuldversicherung verzichten. Zwar müssen Sie hierfür eine regelmäßige Versicherungsprämie zahlen, diese jedoch ist ein Klacks im Vergleich zudem, was Sie und Ihre Familie erwartet, wenn Sie aufgrund von Krankheit, Arbeitslosigkeit oder gar Tod die Raten nicht mehr leisten können. Die Finanzierung dient dazu, für Sie und Ihre Familie ein zu Hause zu schaffen. Die Restschuldversicherung hilft Ihnen im Fall der Fälle, dieses zu Hause zu schützen und behalten zu können. Viele Menschen wagen täglich den Schritt ins Eigenheim. Egal ob bauen oder kaufen, wichtig ist hier immer, die Finanzierung genau zu planen und auch durchzurechnen. Dabei sollten Sie sich nie auf sich alleine stellen, sondern immer auch einen Experten wie z.B. Ihren Finanzberater zu Rate ziehen. Denn nicht nur der Hausbau bzw. der Hauskauf sind eine Entscheidung fürs Leben, sondern auch die dazugehörige Finanzierung.

6 Finanzierungsmöglichkeiten im Überblick

Egal ob bauen oder kaufen, das Objekt muss finanziert werden. Kaum jemand schafft dies komplett aus eigener Tasche, wenn überhaupt ist meist nur ein geringer Teil an Eigenkapital vorhanden. Eine Fremdfinanzierung muss her.

6.1 Privatdarlehen

Natürlich können Interessenten hier die Familie oder auch Freunde und Bekannte um Geld bitten. Doch wie es so schön heißt, bei Geld hört die Freundschaft auf. Ein Privatdarlehen in dieser Größenordnung kann sich schwierig gestalten und auch zu Problemen führen.

6.2 Individuell finanzieren

Doch es gibt viele weitere Möglichkeiten der Fremdfinanzierung. Dabei ist es pauschal schwer zu beantworten, für wen welche Variante am besten geeignet ist. Hier spielen immer die individuellen Faktoren eine große und entscheidende Rolle. Jeder muss hier für sich, eventuell auch zusammen mit seinem Bank- oder Finanzberater, individuell entscheiden, welchen Weg ins Eigenheim er wählen und gehen möchte. Eine solche Entscheidung sollte jedoch nie über Nacht getroffen werden, dafür ist sie viel zu wichtig und ausschlaggebend.

Auch sollten alle Möglichkeiten bedacht und auch durchgespielt und durchgerechnet werden. So können sich Bauherren und Käufer dann sicher sein, den richtigen Schritt zu wagen.

6.3 Baufinanzierung durch Immobilienkredit

Bei einer Baufinanzierung wird der Hausbau durch einen Kredit finanziert, ganz oder auch in Kombination mit vorhandenem Eigenkapital. Steht fest, was das Traumhaus inklusive aller Nebenkosten kosten wird, steht auch der Bedarf an Geld fest. Abzüglich des Eigenkapitals entsteht dann der Finanzierungsbedarf.

6.3.1 Den Markt beobachten

Summe, Laufzeit, Zinsen und Gebühren, die Rate und auch die Sicherheiten werden im sogenannten Darlehensvertrag vereinbart und festgehalten. Über die monatlichen Raten wird dann die Baufinanzierung Stück für Stück zurückgeführt. Sowohl Banken vor Ort, als auch Direktbanken und sonstige Kreditgeber bieten Baufinanzierungen an. Bei den einzelnen Angeboten kann es große Unterschiede geben. Daher ist es immer ratsam, sich die Baufinanzierung bei mehreren Anbietern berechnen zu lassen, um dann eine gute Vergleichsbasis zu haben. Neben den Zinsen spielen hier dann auch die weiteren Finanzierungskosten, die verlangten Sicherheiten, die mögliche Kredithöhe und auch weitere Rechte wie z.B. das Sondertilgungsrecht eine wichtige und entscheidende Rolle.

6.3.2 Sicherheiten

Als Sicherheit für die Baufinanzierung wird dann meist an erster Stelle das Objekt selbst herangezogen. Aber auch weitere Sicherheiten wie Sparguthaben oder Versicherungen sind möglich und auch geläufig. Je nach Situation und Höhe des Darlehens können auch mehrere Sicherheiten festgelegt werden.

6.3.3 Valutierung

Die Auszahlung, auch Valutierung genannt, einer Baufinanzierung, erfolgt meist nach Baufortschritt. Das bedeutet, die Bauherren müssen den Kreditgeber über den aktuellen Fortschritt auf dem Laufenden halten, die Darlehenssumme wird Stück für Stück ausbezahlt. Im Vertrag wird vereinbart, wie viele Teilvalutierungen möglich sind. Der Vorteil für den Kreditnehmer liegt darin, dass erst, wenn das Darlehen vollständig ausgezahlt wurde, die erste Rate fällig wird. Eben aus diesem Grund limitiert ein Kreditgeber dann die möglichen Teilauszahlungen, denn es liegt in seinem Interesse, dass die Ratenzahlungen möglichst früh beginnen. Andere Kreditgeber zahlen eben auch aus diesem Grund das Darlehen nur in voller Summe als Einmalzahlung aus.

6.4 Hauskauf durch Immobilienkredit finanzieren

Ein Immobilienkredit für einen Hauskauf gestaltet sich ähnlich wie der für einen Hausbau. Auch hier muss der Kreditnehmer zuerst einmal wissen, was das Wunschobjekt kosten soll und wie viel Geld er als Eigenkapital leisten kann. Die Differenz hieraus ergibt seinen Finanzierungsbedarf. Auch beim Hauskauf gibt es dann einen Kreditvertrag, der die Summe, die Zinsen und Gebühren, die Rate, die Laufzeit, die Sicherheiten und auch mögliche Sondertilgungen regelt. Auch, wer ein Haus kaufen möchte und hierfür einen Kredit benötigt, sollte einen Vergleich mehrerer Angebote nicht scheuen. Denn ein solcher kann sich auch hier auszahlen. Die Sicherheiten sind ebenfalls denen beim Neubau ähnlich. Die Immobilie, Sparverträge oder auch Versicherungen sind hier möglich und denkbar. Die Auszahlung erfolgt hier dann natürlich nicht nach Baufortschritt, dennoch sind auch hier Teilvalutierungen möglich, z.B. wenn es noch etwas zum renovieren oder Sanieren gibt.

6.5 Staatliche Eigenheimfinanzierung (z.B. Wohnriestern, etc.)

Wer baut oder kauft, muss mit hohen Kosten rechnen. Hier greift der Staat unter die Arme und bietet viele Möglichkeiten, die Kosten zu reduzieren. Besonders Familien werden hier gefördert, aber auch alle anderen Käufer und Bauherren haben verschiedene Möglichkeiten.

6.5.1 KfW-Darlehen

Hierbei handelt es sich um zinsgünstige Darlehen bis zu einer Höhe von 50.000 Euro. Besonders gefördert werden hier die energieeffizienten Bauweisen oder auch Sanierungen. Die meisten Banken arbeiten mit der KfW zusammen und vermitteln diese Darlehen.

6.5.2 Förderungen der Bundesländer

Auch hierbei handelt es sich um zinsgünstige Darlehen, bevorzugt für Familien. Diese Darlehen sind dann allerdings an Einkommensgrenzen gebunden.

6.5.3 Förderungen der Gemeinden

Die Gemeinden unterstützen Bauherren mit günstigem Bauland. Besonders Familien sollen hier unterstützt werden, um ihnen das Bauland und die Gemeinde schmackhaft zu machen.

6.5.4 Riester Darlehen

Ähnlich wie die Riester Verträge auch, so werden auch die Riester Darlehen durch Zulagen gefördert. Ein nicht ganz unkomplizierter Sachverhalt, der sich aber für die künftigen Hausbesitzer auszahlen kann.

6.5.5 Steuervorteile für Baudenkmäler

Wer solche kauft und ordnungsgemäß saniert, kann mit Steuervergünstigungen rechnen. Für einen gewissen Zeitraum kann dann ein Teil der Sanierungskosten als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

6.6 Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag wird zwischen Sparer und Bausparkasse über die Bausparsumme abgeschlossen. Während der Ansparphase wird dann über monatliche Beiträge ein Guthaben angesammelt und auch verzinst. Die Sparbeiträge können aus eigener Tasche geleistet werden, oder aber auch die vermögenswirksamen Leistungen können in einen Bausparvertrag einfließen. Ist ein vereinbartes Mindestguthaben erreicht, kommt der Vertrag in die Zuteilung. Das bedeutet, der Bausparer hat jetzt ein Anrecht auf ein zinsgünstiges Darlehen. Die Darlehensphase beginnt. Mindestguthaben und Darlehenssumme ergeben hier dann die Bausparsumme. Wer das Darlehen nicht in Anspruch nehmen möchte, kann den Vertrag weiter besparen, oder aber über das Guthaben verfügen. Wer ein Haus kaufen oder bauen möchte, für den kann sich das Darlehen lohnen, denn diese sind oft zinsgünstig und stehen schnell zur Verfügung.

6.6.1 Zweitdarlehen

Je nach vereinbarter Bausparsumme wird das Bauspardarlehen meist nur als Zweitdarlehen eingesetzt. Der Hauptfinanzierungsteil wird dann über ein anderes Darlehen geleistet. Je nach Bausparsumme und Hauskosten kann aber auch über das Bauspardarlehen eine Vollfinanzierung erfolgen.

6.6.2 Eigenkapital ansparen

Im Prinzip erfüllt ein Bausparvertrag die Empfehlung, erst etwas Eigenkapital anzusammeln, ehe ein Darlehen aufgenommen wird. In der Ansparphase wird Guthaben angesammelt, dann erst kommt es zur Auszahlung und Bereitstellung des Darlehens.

6.6.3 Vielfältig nutzbar

Viele Menschen, die den Traum vom Eigenheim träumen, schließen aus diesem Grund bereits frühzeitig einen Bausparvertrag ab. Andere wiederum nutzen den Bausparvertrag einfach als Sparvertrag mit guten Konditionen, ohne das Darlehen beanspruchen zu wollen.

6.7 Fazit

Es gibt viele Finanzierungsmöglichkeiten, um sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Welche Möglichkeit für Sie die Beste ist, müssen Sie ganz individuell entscheiden. Oft aber kommt es aber auch zu Kombinationen der einzelnen Möglichkeiten.

So kann zum Beispiel ein Hausbau mit Kosten über insgesamt 250.000 Euro wie folgt finanziert werden:

- 50.000 Euro Eigenkapital
- 50.000 Euro KfW-Darlehen
- 20.000 Euro Bauspardarlehen
- 130.000 Euro Baufinanzierung bei der Hausbank

Wie Sie die eigene Hausfinanzierung zusammenstellen und kombinieren, oder ob Sie sich nur für eine Variante entscheiden, diese Entscheidung sollten Sie in jedem Fall gut durchdenken und sich Zeit dafür lassen. Und natürlich sollten Sie hierüber auch mit Ihrem Finanzberater sprechen. Denn ein Experte kann Ihnen hier weitere nützliche Informationen liefern und Ihre Situation individuell betrachten.

Bildquelle: auremar/bigstockphoto.com