



Ihre persönliche Finanzierungsplanung

Wer den Schritt in die eigenen vier Wände wagen will, sollte nicht unvorbereitet sein. Bevor Sie sich auf die Suche nach der richtigen Finanzierung begeben, ist unbedingt zu prüfen, ob Ihre finanziellen Möglichkeiten überhaupt ausreichen, um Ihre Pläne Wirklichkeit werden zu lassen. Die Antwort finden Sie nur über einen Weg: hinsetzen und rechnen.

Beim Rechnen sollten Sie systematisch in mehreren Schritten vorgehen. Es gilt zu ermitteln,

- wie viel das geplante Bau- oder Kaufvorhaben Sie **insgesamt kosten** wird;
- wie viel **Fremdgeld** Sie zusätzlich zum bereits **angesparten Eigenkapital** benötigen;
- ob die auf Sie zukommenden **Belastungen** mit dem Ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen überhaupt zu tragen sind.

Die ganze Rechnerei nehmen Ihnen im Rahmen eines Beratungsgesprächs zwar auch die Geldinstitute oder ein Finanzierungsvermittler ab. Wie Marktuntersuchungen immer wie-

der zeigen, ist die Qualität der Beratung allerdings recht unterschiedlich. Nicht selten werden die Gesamtkosten des Immobilienerwerbs oder Ihre laufenden Haushaltsausgaben zu niedrig angesetzt. Außerdem geht oft der Blick nicht über die erste Zinsbindungsphase hinaus, was bei später steigenden Zinsen massive finanzielle Probleme zur Folge haben kann. Eins sollten Sie zudem nie vergessen: Die Anbieter leben davon, Baufinanzierungen zu verkaufen. Da wird – vor allem bei provisionsabhängigen Vermittlern – auch schon mal was positiv hingebogen, wo eigentlich ein klares Nein die richtige Antwort wäre.

Setzen Sie sich also lieber erst einmal selbst hin und stellen Sie Ihre eigene Kalku-

lation auf. Schließlich kennt niemand Ihre finanzielle Situation besser als Sie selbst. Als Hilfestellung bieten wir Ihnen auf den folgenden Seiten eine Reihe von Checklisten, die Sie Schritt für Schritt zum Ziel führen. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen werden Ihnen helfen, die einzelnen Beträge richtig anzusetzen.

→ **TIPP Auf keinen Fall die Kosten schönrechnen**

Bevor Sie loslegen: Lassen Sie sich durch den verständlicherweise starken Wunsch nach den eigenen vier Wänden nicht dazu verleiten, die Kosten oder Ihre finanziellen Möglichkeiten zu opti-

mistisch einzuschätzen! Spätestens wenn Ihnen die Belastungen über den Kopf wachsen, werden Sie erkennen, wie verhängnisvoll dieser Fehler sein kann. Zigtausende von Zwangsversteigerungen in jedem Jahr sprechen da eine deutliche Sprache.

Fühlen Sie sich dennoch unsicher, besteht immer noch die Möglichkeit, einen Termin mit einem Baufinanzierungsberater der Verbraucherzentralen zu vereinbaren. Hier erhalten Sie gegen ein Beratungsentgelt qualifizierte Hilfe, und zwar unabhängig und frei von jeglichem Verdienstinteresse (Adressen der Verbraucherzentralen → Seite 192).

In drei Schritten: So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf

Bevor Sie sich auf die Suche nach einer Finanzierung begeben, müssen Sie wissen, wie viel Geld Sie brauchen, um Ihr Bau- oder Kaufvorhaben durchzuführen. Und zwar zum einen insgesamt und zum anderen als Kredit vom Baufinanzierer.

In drei Schritten kommen Sie zum Ergebnis:

1. Ermitteln Sie die Gesamtkosten (Checkliste 1 → Seite 18),
2. Ermitteln Sie das verfügbare Eigenkapital (Checkliste 2 → Seite 23),
3. Ermitteln Sie den Finanzierungsbedarf (Checkliste 3 → Seite 26).

1. Schritt: die Aufstellung der Gesamtkosten

Der erste Schritt bringt Ihnen Klarheit darüber, wie viel Geld Sie insgesamt investieren müssen, um in die eigenen vier Wände zu kommen. Die Checkliste 1 (→ Seite 18) hilft Ihnen, sämtliche mit dem Eigentumserwerb verbundenen Ausgaben zu erfassen.

Ein Teil der Kosten ist in Art und Höhe davon abhängig, ob Sie bauen oder ein Haus bzw. eine Eigentumswohnung kaufen wollen. Steigen Sie deshalb je nach Vorhaben unter A oder B in die Tabelle ein.

A. Kosten für das Kaufvorhaben

Als Käufer einer gebrauchten Immobilie müssen Sie in der Regel damit rechnen, dass außer dem Kaufpreis auch Modernisierungskosten – zum Beispiel bei einer veralteten Heizungsanlage oder einem reparaturbedürftigen Dach – auf Sie zukommen. Insbesondere bei älteren Objekten ist der Zusatzaufwand nicht zu unterschätzen. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Sie einen Fachmann, etwa einen Bausachverständigen oder einen erfahrenen Handwerker, einschalten, der den Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt und die zu erwartenden Kosten kalkuliert.

Mit dem reinen Kaufpreis ist es auch bei neuen Immobilien nicht getan. So hält bei jedem Eigentumserwerb der Fiskus die

Hand auf. Je nach Bundesland schlägt die Grunderwerbsteuer mit 3,5 bis 6,5 Prozent zu Buche, was die Gesamtkosten um Tausende Euro erhöht.

BUNDESLAND	GRUNDERWERB- STEUERSATZ
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %

(Stand: Dezember 2020)

Ebenso beträchtliche Zusatzkosten entstehen bei einem Kauf immer dann, wenn ein Makler eingeschaltet wird. Je nachdem, in welchem Bundesland das Geschäft läuft, fällt die auch als Courtage bezeichnete **Maklergebühr** unterschiedlich hoch aus: Während

 CHECKLISTE I

Ermittlung der Gesamtkosten

A Kaufvorhaben

Kaufpreis	<input type="text"/>
+ Grunderwerbsteuer	<input type="text"/>
+ Modernisierungskosten	<input type="text"/>
+ Maklergebühr	<input type="text"/>
+ Notarkosten für Kaufabwicklung	<input type="text"/>
+ Grundbuchgebühren für Eigentumsübertragung	<input type="text"/>

Zwischensumme A

B Bauvorhaben

Kaufpreis des Grundstücks	<input type="text"/>
+ Grunderwerbsteuer	<input type="text"/>
+ Maklergebühr	<input type="text"/>
+ Notar- und Grundbuchkosten für Kaufabwicklung/Eigentumsübertragung	<input type="text"/>
+ Baukosten des Hauses inklusive Außenanlagen	<input type="text"/>
+ Erschließungs- und Vermessungskosten	<input type="text"/>
+ Kosten für Architekt, Baugenehmigung und Statik	<input type="text"/>
+ Bereitstellungsinsen	<input type="text"/>

Zwischensumme B

C Kosten der Finanzierung

Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung	<input type="text"/>
+ Schätzkosten	<input type="text"/>

Zwischensumme C

D Sonstige Kosten

Kosten für notwendige zusätzliche Anschaffungen (Möbel etc.)	<input type="text"/>
+ Umzugskosten	<input type="text"/>
+ Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<input type="text"/>
+ sonstige Ausgaben	<input type="text"/>

Zwischensumme D

Gesamtkostenermittlung

Zwischensumme A oder B	<input type="text"/>
+ Zwischensumme C	<input type="text"/>
+ Zwischensumme D	<input type="text"/>

Gesamtkosten Kauf- oder Bauvorhaben