SchrittWeise zu Ihrer Immobilie

Ein Ratgeber für Bauherren, Berater und Investoren

Heidrun-Kerstin Goihl

BASIC ERFOLGSMANAGEMENT

Buch bei Amazon bestellen

Zum Aufbau dieses Ratgebers

Wenn Sie sich als Bauherr oder Investor zum ersten Mal Ihre Gedanken machen was es denn „nun werden soll", dann strzen beim Bau oder Kauf einer Immobilie eine Vielzahl von Informationen aber auch guten Ratschlgen auf Sie ein, abge - rundet dann von den vielen Fragen, die Sie sich selber noch stellen. Die logische Struktur fr diese Fragen und Antworten im Rahmen Ihrer Planung aber auch fr die Vorgehensweise bei Ihrer Immobilienfinanzierung geben Ihnen die

5 Schritte zu Ihrem Ziel:

1. Was will ich?

Was fr ein Objekt soll es werden und was wird alles kosten?

- Auskunft auf diese Fragen geben Ihnen die Kapitel 1, 2 ,3 und 12

2. Was habe ich und was brauche ich?

Wie schaut es mit den verfgbaren Mitteln aus, wie soll das Finanzierungs- konzept aussehen und was braucht die Bank an Unterlagen von mir?

- Auskunft auf diese Fragen geben Ihnen die Kapitel 4 und 8

3. Was kann ich mir leisten?

Wie ist die finanzielle monatliche Ausgangslage?

- Auskunft auf diese Fragen gibt Ihnen ebenfalls Kapitel 4 und wenn Sie Investor sind, ist bei Ihrer Berechnung noch das Kapitel 11 relevant

4. Was ist die ideale Lösung für mich?

Wie wird die Finanzierung aufgebaut?

- Auskunft auf diese Fragen geben Ihnen die Kapitel 5, 6 und 7

5. Was muss ich noch wissen?

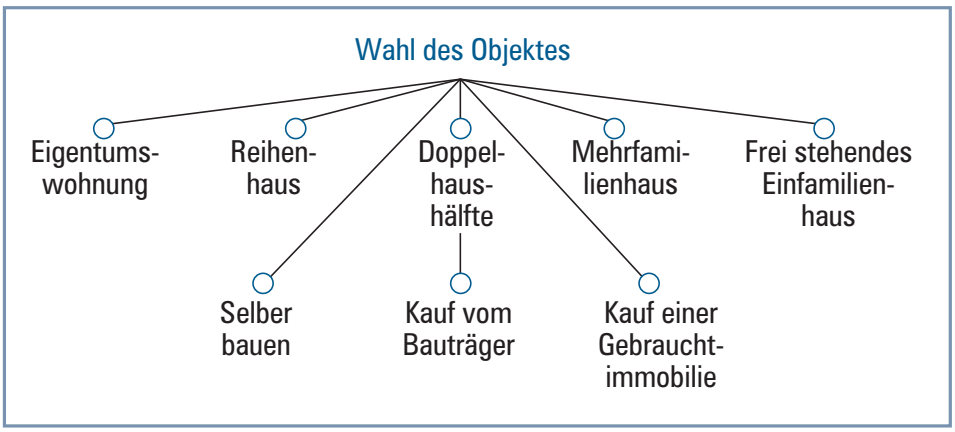
Was steht alles im Grundbuch, was ist meine Immobilie wert, was muss ich als Investor wissen und was passiert im Erbfall?

- Auskunft auf diese Fragen geben Ihnen die Kapitel 9 , 10 und 13

Und noch ein Hinweis in eigener Sache. Aus Grnden der besseren Lesbarkeit habe ich in diesem Ratgeber auf die zustzliche weibliche Anredeform verzichtet. Selbst - verstndlich spreche ich gleichberechtigt auch immer alle Bauherrinnen, Kuferin - nen, Investorinnen und Beraterinnen an. Ich bitte um Ihr Verstndnis und bedanke mich dafr.

Qual der Wahl

Wenn Sie sich entschlossen haben, Wohneigentum zu erwerben, stehen Sie nun zunächst einmal vor der schwierigen Aufgabe, das geeignete Objekt auszuwählen.



Damit verbunden sind weitere Fragen

Grundsatzfragen klären

Die wichtigste: In welcher Lage soll sich das Objekt befinden? Und daran schließen sich an:

- Wie viel Wohnfläche wird benötigt?
- Ist bei einem Hausbau eine Unterkellerung erwünscht oder erforderlich?
- Soll bei einem Hausbau das Dachgeschoss gleich oder später ausgebaut werden?
- Welche Bauweise (massiv, Holz, Stahl, Lehm, Fertigbau) soll verwirklicht werden?
- Soll ein einfaches Gebäudekonzept verwirklicht werden?
- Wie soll der Grundriss des Objektes beschaffen sein?
- Soll das Objekt schon für altersgerechtes Wohnen ausgelegt sein, oder wird darauf kein Wert gelegt?
- Welche Ausstattung soll in das Objekt eingebaut werden?
- Wie soll die Technik beschaffen sein?

Kauf einer Eigentumswohnung

Einschränkung der Eigentumsrechte

Das Besondere an einer Eigentumswohnung ist die Tatsache, dass Sie sich das Gebäude insgesamt mit anderen Eigentümern teilen. Man bildet so also eine Eigentümergemeinschaft, die gemeinsam darüber entscheidet, was in, um und am Gebäude geschieht.

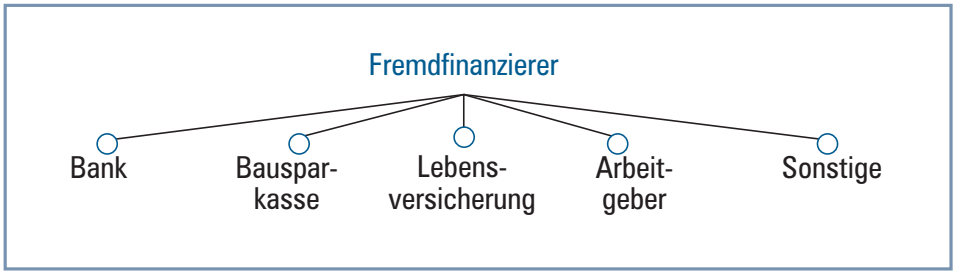
Eigentum an der Etage

Als Erwerber müssen Sie sich darüber im Klaren sein dass Ihnen tatsächlich nur das Innere Ihrer Wohnung sowie ein Kellerabteil und ggf. ein Tiefgaragenplatz gehört. Aber auch hier sind Sie nicht uneingeschränkt frei in Ihren Gestaltungsmöglichkeiten. Möchte ein Wohnungseigentümer z. B. zwei Räume zusammenlegen und dafür Wände einreißen, so darf er dies nur, wenn es sich um nicht tragende Wände handelt. Als Wohnungseigentümer können Sie mit Ihrer Wohnung allerdings ebenso verfahren wie ein Hauseigentümer, Sie können sie selbst bewohnen, vermieten oder auch gewerblich nutzen. Gewerbliche Nutzung kann allerdings wiederum von der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig gemacht werden.

Marktübersicht verschaffen

Als Bauherr müssen Sie sich genau überlegen, wie Ihr Objekt finanziert werden kann und soll. Es bieten sich vielfache Kombinationen von verschiedenen Finanzierungsbausteinen an die hier näher betrachtet werden. Die tragbare Belastung aus einem oder mehreren Darlehen ist davon abhängig, wie viel von Ihrem monatlichen Nettoeinkommen zur Rückzahlung des Darlehens zur Verfügung steht (s. Kap. 4).

Gesamtkosten der Immobilie	€
– geplanter Eigenkapitaleinsatz	€
= erforderliche Finanzierungsmittel	**€**



Finanzierung über eine Bank

Konditionen prüfen

Bei der Finanzierung über eine Bank stellen sich Ihnen folgende Fragen:

- Welche Erfahrungen habe ich mit dieser Bank bisher gemacht?
- Welche Konditionen bietet mir diese Bank im Vergleich zu den anderen Anbietern?
- Welche Rückzahlungsvarianten gibt es bei dieser Bank?
- Welche Zinsfestschreibungszeiten bietet mir diese Bank?
- Welche Nebenkosten gibt es (Bearbeitungsgebühr, Bereitstellungszinsen, Gutachterkosten, Teilauszahlungsgebühren etc.) und inwieweit sind diese verhandelbar?
- Wie schnell erhalte ich meine Darlehenszusage und anschließend das Geld ausgezahlt?

Tilgungsvarianten bei Bankdarlehen

Zwei Darlehensarten

In der Regel können Sie bei der Tilgung eines Bankdarlehens zwischen den Tilgungsvarianten

- Annuitätendarlehen und
- endfälliges Darlehen

wählen.

Annuitätendarlehen

Gleich bleibende Gesamtbelastung

Das Annuitätendarlehen ist ein langfristiges Darlehen, bei dem Ihre Raten während der Zinsbindung immer gleich bleibend sind.

Planmäßige Entschuldung durch Zins- und Tilgungsleistungen

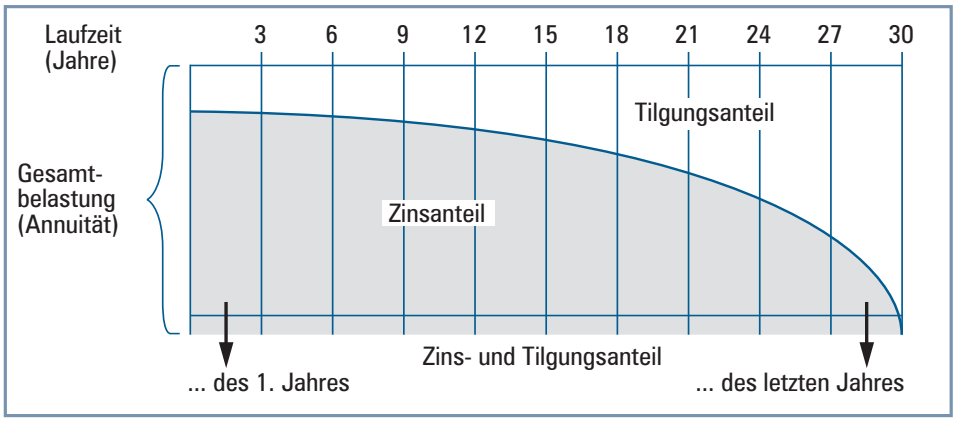
Die Annuität ist der Betrag, den Sie jährlich an Zins- und Tilgungsleistung aufbringen müssen.

Zinszahlung + Tilgungsleistung = Annuität

Die Annuität wird auch als Kapitaldienst bezeichnet.

Wird der Zinssatz für einen bestimmten Zinsbindungszeitraum festgeschrieben, dann bleibt die Annuität für diesen Zeitraum gleich hoch.

Der Zins wird immer nur auf das verbleibende Restdarlehen gerechnet. Der anfängliche geringere Tilgungsanteil nimmt im Laufe der Darlehenszeit um die ersparten Zinsen zu (Prinzip der ersparten Zinsen).



Die Laufzeit dieser Darlehen beträgt üblicherweise 30 Jahre. Allerdings hat die Laufzeit nichts mit der Festschreibung der Konditionen zu tun. Diese Zinsfestschreibungen können beispielsweise in folgenden Varianten vorkommen:

- 3 Jahre
- 5 Jahre
- 8 Jahre
- 10 Jahre
- 15 Jahre
- 20 Jahre
- 30 Jahre.

Varianten mit einer Laufzeit von über zehn Jahren waren bis vor etlichen Jahren eher selten und werden häufig in Niedrigzinsphasen wie der derzeitigen, nun schon über einen sehr langen Zeitraum andauernden, angeboten. Sie sichern sich damit langfristig die sehr günstigen Konditionen und damit vor allem auch eine langfristig geringe monatliche Belastung. Als kluger Bauherr oder Käufer, und wenn Sie es sich zudem finanziell leisten können, wählen Sie einen höheren Tilgungssatz, um so schneller schuldenfrei zu sein. Laufzeiten von 20 Jahren sind daher in der aktuellen Niedrigzinsphase keine Seltenheit. Teilweise werden auch so genannte „Konstantdarlehen" angeboten, d.h. Zinssatz und Tilgungssatz sind unveränderlich bis zur endgültigen Darlehenstilgung.