

Alexander Krüger

Immobilienfinanzierung

So findest Du die optimale Finanzierung für Deine Immobilie



Finanzierungsmodelle für Immobilien:

Triff die richtigen Entscheidungen
bei Kauf, Verkauf & Kapitalanlage

 **Forward**Verlag

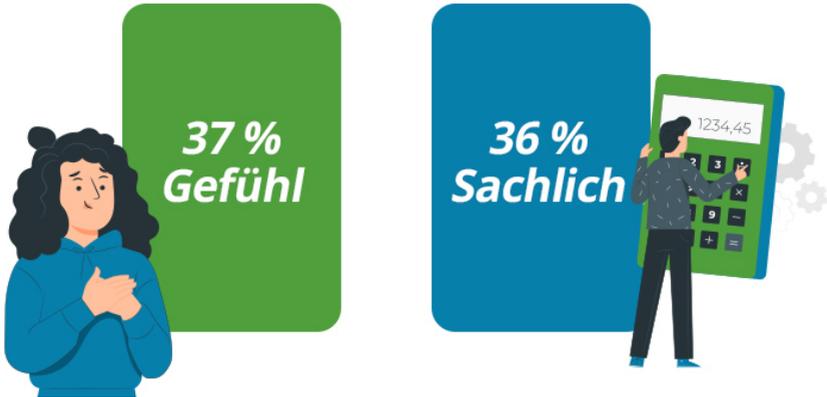
Inhalt

1	Vorwort von SPIEGEL Bestseller Autor Tobias Epple	11
2	Einleitung	15
3	Entscheidung Immobilie	19
	Ein großer Schritt mit vielen Entscheidungen	21
	Der Weg zum richtigen Objekt (muss nicht weit sein)	26
	Eine große Investition fürs Leben	30
	Ratengarantie	33
	Familiäre Bedürfnisse beim Immobilienkauf	35
	Das Internet macht Dich beim Immobilienkauf verrückt	39
4	Immobilie als Eigenheim	45
	Die wichtigsten Zahlen zusammenstellen	47
	Das passende Objekt finden	51
	Das Objekt professionell prüfen	56
	Ein sinnvolles Finanzierungsmodell für das Objekt aufstellen	60
	Die finanziellen Spielregeln beim Immobilienkauf	63
	Mögliche Modelle der Finanzierung	65

	Welche Bank ist die richtige?	72
	Den Kaufvertrag vernünftig prüfen	74
	Den richtigen Notar finden	77
	Ein paar Gedanken zu Sondertilgungen	80
5	Immobilie als Kapitalanlage	83
	Keinesfalls impulsiv agieren	85
	Die passende Geldanlageberatung einholen	89
	Ein paar Gedanken zum Bausparen	93
	Flexibilität erhalten	95
	ETFs vs. Immobilie	97
	Erbschaft, Schenkung und Erbschaftssteuer	105
6	Modernisierung von Immobilien	109
	Finanzierungsmodelle für die Modernisierung	112
	Wärmedämmung	117
	Die Heizung modernisieren	119
	Anbau & Umbau der Immobilie	121
	Kernsanierung der Immobilie	124
	Aufwertung der Immobilie	128
	Ein neues Bad	130
7	Fördermittel	133
	Die meisten zahlen mehr als nötig	135
	Die passenden Fördermittel beachten	139
	Energieeffizienzprogramme	141
	KfW-Mittel	145
	Regionale Förderbanken	147
8	Realtalk zu den gängigsten Sorgen beim Immobilienkauf	149
	Ist der Preis des Objekts berechtigt?	151

	Passt die Immobilie zu mir?	153
	Ich muss trotz Raten noch leben können	154
	Das Projekt darf mich nicht einschränken	156
	Was ist, wenn die Verhältnisse sich ändern:	
	Trennung, Verkauf, Jobwechsel	158
	Plan B: Was würde passieren, wenn ...	160
	Horrorszenarien:	
	Erwerbslosigkeit, Tod, Krankheit	161
	Alles sollte planbar sein	166
9	Den richtigen Berater finden	169
	Warum der richtige Berater Gold wert ist	170
	Ein gutes Gefühl entscheidet	176
	Positive Emotionen (des Beraters)	180
10	Über den Autor	187
11	Danksagungen	189

Studie: Wie entscheiden sich die Deutschen für ihr neues Zuhause?



Ein guter Berater hilft dabei, diese Entscheidung vorzubereiten und sagt Dir auch, wenn das Objekt nicht passt. Er wird Dich hinterfragen und Dich dazu anregen, die Sache noch einmal genau zu überdenken. Eine überhastete, emotionsgesteuerte Entscheidung kann schließlich sehr teuer werden und schadet in erster Linie Dir selbst. Du handelst dann im Affekt überhastet und bezahlst Deine Entscheidung letztlich teuer. Gleichzeitig kommt es jedoch auch vor, dass Kaufinteressenten zu zögerlich vorgehen und ihnen ein anderer das Objekt vor der Nase wegschnappt.

Manche Menschen urteilen zu intuitiv aus dem Moment heraus. Sie besichtigen eine Immobilie im hohen sechsstelligen Bereich einmal für eine Stunde und meinen, dann bereits entscheiden zu können, ob diese als Kaufobjekt interessant ist. Nach meiner Überzeugung ist das wirklich schwierig. Wenn Du nicht gerade zu den Menschen gehörst, die ein solches Objekt aus der Portokasse bezahlen können, gehört doch etwas mehr dazu als eine einmalige Besichtigung.

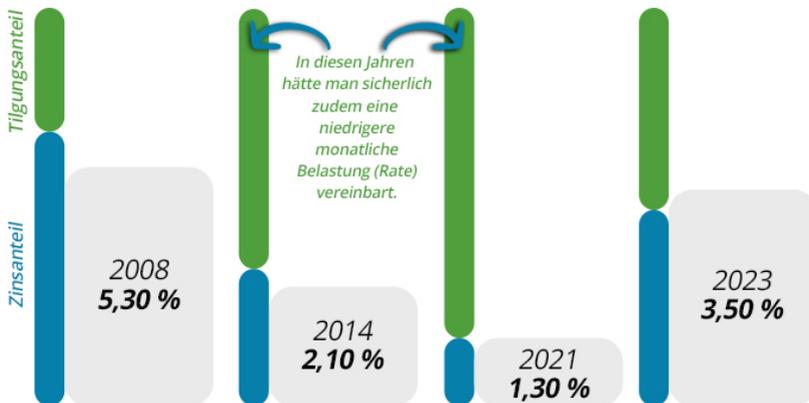
Ratengarantie

Die Höhe der monatlichen Belastung ist ein ganz entscheidender Faktor in dem gesamten Prozess der Immobilienfinanzierung. Unabhängig von möglichen Finanzierungsmodellen musst Du wissen, wie sich Deine Rate entwickeln kann. Nur so kannst Du wirklich planen und weißt, was am Ende noch für den Lebensunterhalt und Deine sonstigen Kosten verbleibt.

Diese Berechnung stellt die Basis für Deine Entscheidung für oder gegen ein Objekt dar. In jedem Fall aber musst Du Dir über die Konsequenzen der Rate auf Dein Leben im Klaren sein. Entwickelt sich die Rate nämlich so, dass Du sie nicht mehr tragen kannst, hat das zur Folge, dass Du zum Handeln gezwungen wirst. Du verlierst alle Trümpfe und musst im Zweifel einen Notverkauf tätigen.

Wie wirkt sich der Zinssatz aus?

Darlehenssumme 250.000 € / Rate 1.500 € monatlich



Die finanziellen Spielregeln beim Immobilienkauf

Bevor wir uns gleich den verschiedenen Darlehen im Detail widmen, vorab noch zwei wichtige Spielregeln, die Du beim Kauf einer Immobilie beachten musst:



Diese beiden Weisheiten mögen sich banal anhören, jedoch steckt ungeheuer viel Wahres dahinter. Es ist nicht sinnvoll, sich irgendetwas schönzureden oder schönzurechnen. Auf Dauer wird Dir das auf die Füße fallen. Wenn Du in Deiner Finanzierung bereits Gehaltserhöhungen, Tarifverhandlungen oder Ähnliches einbaust, läufst Du Gefahr, auf einem Pulverfass zu sitzen.

Realistisch heißt aber dennoch realistisch und nicht pessimistisch! Wenn Du jedes mögliche Worst-Case-Szenario durchspielst, wirst Du Deinem Traum vom Eigenheim nicht näherkommen. Es gilt, den möglichen Normalfall zu betrachten, ohne natürlich das eine oder andere realistische Negativum zu ignorieren.

Fälle eine gut durchdachte Entscheidung

Im Folgenden gebe ich Dir hier einige Argumente an die Hand, die bei Deiner Entscheidung womöglich eine Rolle spielen könnten:

Immobilien

Vorteile	Nachteile
<p>Sachwertanlage: Immobilienbesitz bietet einen physischen Vermögenswert, der stabil sein und Potenzial für Wertsteigerungen haben kann.</p>	<p>Hohe Kapitalbindung: Immobilien erfordern in der Regel eine erhebliche Kapitalinvestition, die schwer liquidiert werden kann.</p>
<p>Einkommensgenerierung: Immobilieninvestitionen können regelmäßige Einnahmen durch Mieteinnahmen generieren.</p>	<p>Verwaltungsaufwand: Immobilien erfordern Zeit und Ressourcen für die Verwaltung, Vermietung, Instandhaltung und eventuelle Reparaturen.</p>
<p>Inflationsschutz: Immobilien können sich gegen Inflation absichern, da Mieten und Immobilienwerte im Allgemeinen mit der Inflation steigen.</p>	<p>Konzentriertes Risiko: Immobilieninvestitionen sind weniger diversifiziert als ETFs und können anfällig für regionale oder sektorale Risiken sein.</p>
<p>Steuervorteile: Es gibt interessante steuerliche Vergünstigungen für Immobilieninvestitionen.</p>	<p>Begrenzte Liquidität: Der Verkauf einer Immobilie kann zeitaufwendig sein und erfordert oft einen langfristigen Zeithorizont.</p>

Ein gutes Gefühl entscheidet

Natürlich ist der Prozess einer Finanzierung ein sehr rationaler Vorgang. Es geht um Berechnungsmodelle und viele Fakten. Eine gute Beratung geht aber weit über nackte Zahlen hinaus.

Eine Baufinanzierung wird Dich einen Teil Deines Lebens begleiten. Das Modell, die Finanzierung, die Bank und auch der Berater sollten daher zu Dir passen.



Es ist wichtig, dass Du bei dem Berater ein gutes Gefühl hast. Du musst den Eindruck gewinnen, dass er es ehrlich und aufrichtig mit Dir meint und nicht nur irgendwelche Produkte, die ihm viel Provision versprechen, verkaufen möchte.

Um am Ende dieses Gefühl zu bekommen, wirst Du vermutlich die folgenden Aspekte berücksichtigen und Dir viele Fragen stellen:



CHECKLISTE BESICHTIGUNG



1. LAGE:

TOP	NICHT OPTIMAL	NO GO	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Infrastruktur (Bus / Bahn / Parkplatzsituation)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geräuschpegel?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Umgebung: Schule? Kindergarten? Einkaufsmöglichkeiten? Nachbarschaft?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wie schnell ist die Internetverbindung?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erstes Gefühl zur Lage?

NOTIZEN