

Woran Sie bei Ihrer zukünftigen Finanzierung denken sollten

Tipps – damit der Traum von der eigenen Immobilie nicht zum Alptraum wird



Olaf Zahn | Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Olaf Zahn Immobilienfinanzierung
Braunschweig



Die eigene Immobilie ist der Traum vieler Menschen. Diesen Traum zu verwirklichen, ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben. Am Beginn dieses Entscheidungsprozesses stehen viele Fragen, die es zu bedenken gilt:

- Soll ein neues Haus gebaut werden?
- Oder soll eine gebrauchte Immobilie gekauft werden?
- Oder soll eine Eigentumswohnung erworben werden?

- während Ihrer heutigen Situation
- während der Elternzeit
- während der Erziehungszeit
- während der Teilzeitphase

Prüfen Sie in Zusammenarbeit mit einem baubegleitenden Gutachter/Sachverständigen beim Neubau die Bau- und Leistungsbeschreibung bzw. mit einem Gebäudesachverständigen den Zustand des zu erwerbenden Objektes.

Weitere Grundlagen Ihrer Planung:

- Erstellung einer Haushaltskostenaufstellung
- Erstellung einer detaillierten Bau- und Immobilienkostenaufstellung
- Ermittlung der Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung
- Ausnutzung der verschiedenen Fördermöglichkeiten
- Beachtung der Doppelbelastung während der Neubau- oder Modernisierungsphase
- Berücksichtigung Ihrer Liquiditätsentwicklung während der Doppelbelastung
- Veränderung Ihrer zukünftigen Liquiditätsentwicklung nach den neuesten gesetzlichen Wohnimmobilienkreditrichtlinien
 - nach Ende der Zinsbindung
 - zum Rentenbeginn
- Veränderung Ihrer zukünftigen Haushaltskostenaufstellung

Detaillierte Bau- und Immobilienkostenaufstellung

Bitte beachten Sie, dass eine Bau- und Immobilienkostenaufstellung viele detaillierte kleine Kostenpositionen beinhaltet:

Neubau:

- Grundstück
- Erwerbsnebenkosten
- Hauskosten
- Innenausbau
- Außenanlagen
- Hausanschlusskosten
- Baunebenkosten

Bestandsimmobilie

- Kaufpreis
- Erwerbsnebenkosten
- Modernisierungskosten
- Sanierungskosten
- Baunebenkosten

Tipps:

Eine falsche Kosteneinschätzung führt unweigerlich zu einer Nachfinanzierungsgefahr!

Planen Sie die Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung

Aufgrund des aktuellen niedrigen Zinsniveaus sollte der zukünftige Immobilienbesitzer unter konservativen Gesichtspunkten eine angemessene Tilgung kalkulieren lassen, um ohne Sondertilgungen planbar zum gesetzlichen Rentenbeginn entschuldet zu sein.

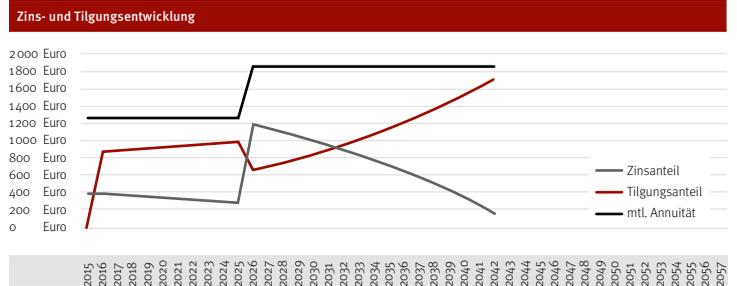
Tipps:

Vereinbaren Sie bei Ihrem zukünftigen Darlehensgeber die flexiblen Möglichkeiten von Tilgungssatzwechsel- und Sondertilgungsoption, um noch vor Rentenbeginn schuldenfrei zu sein.

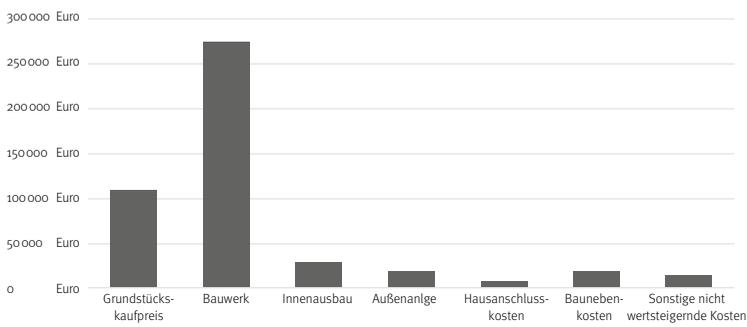
Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Kostenverteilung der einzelnen Gewerke		
Grundstückskaufpreis	107 750 Euro	
Bauwerk	275 000 Euro	KfW-Programm 124: max. 50 000 Euro Förderung
Innenausbau	29 000 Euro	KfW-Programm 125: max. 50 000 Euro Förderung
Außenanlage	18 000 Euro	
Hausanschlusskosten	7 500 Euro	
Baunebenkosten	18 100 Euro	
Sonstige nicht wertsteigernde Kosten	13 650 Euro	
Gesamtkosten des Bauprojekts	469 000 Euro	

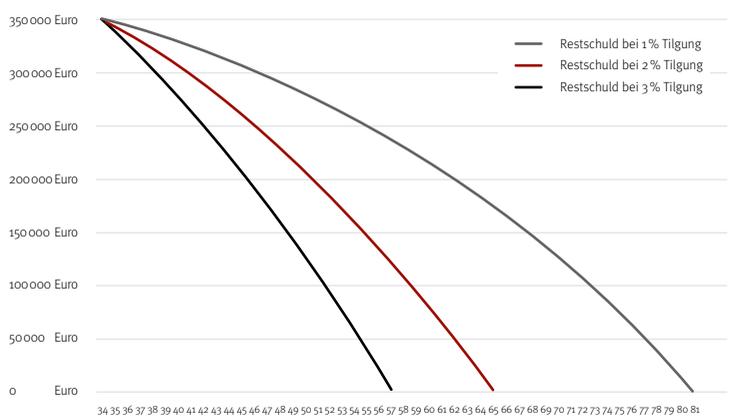
Grafische Darstellung des Zinsänderungsrisikos – ohne Sondertilgungen



Kostenverteilung der einzelnen Gewerke Ihres Bauprojekts



Verhältnis/Laufzeiten der verschiedenen Tilgungsanteile



Ihr Eintrittsalter Ihr gesetzlicher Rentenbeginn