

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

die Investition in eine Immobilie ist für die meisten Menschen einer der entscheidendsten Schritte im Leben und in den allermeisten Fällen auch ein einmaliger. Beim Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung geht es meist darum, für alle Familienmitglieder ein Lebensumfeld zu schaffen, in dem sie sich verwirklichen können und über viele Jahre hinweg, wenn nicht gar lebenslang, wohlfühlen sollen. Damit ein solches Projekt gelingt, muss es sorgfältig geplant und genau berechnet werden.

Nicht nur die Finanzierung allein bestimmt über die Art der Immobilie. Es sind viele weitere Faktoren zu berücksichtigen, die die Entscheidung für eine Immobilie beeinflussen: Wie sicher ist Ihr Arbeitsplatz? Wie sieht Ihre Familienplanung aus? Wann soll die Immobilie schuldenfrei sein? Gibt es eine Absicherung für den Notfall? Um nur einige grundlegende Fragen zu nennen.

Die unabhängigen Finanzplaner der GLOBAL-FINANZ helfen Ihnen, mit Hilfe des Computer-Finanz-Gutachtens CFG®, den notwendigen Überblick zu gewinnen.

Lesen Sie in unserem aktuellen Newsletter zum Thema Baufinanzierung, mit welchen Kosten Bauherren rechnen müssen, wann die Investition in ein Eigenheim sinnvoll ist, welche weiteren Kosten auf Sie zukommen und wie Sie sich Top-Zinsen für die Zukunft sichern können.

Ihr  
GLOBAL-FINANZ  
Redaktionsteam

Hier gehört jeder Nagel uns!

## Eigenheim oder Miete zahlen?



Die Investition in eine Immobilie ist mehr als ein wichtiger Baustein zur privaten Altersvorsorge. Es zählt der Luxus, mit der Familie in den eigenen vier Wänden zu leben und damit von einem Vermieter unabhängig zu sein. Doch ist der Bau oder Kauf einer Immobilie wirklich immer gewinnbringender, als zur Miete zu wohnen? Eine einfache Antwort auf diese Frage gibt es nicht.

Es gilt viele Faktoren zu berücksichtigen, wie z.B. vorhandenes Eigenkapital und den Zinssatz. Dieser ist derzeit extrem günstig, was für einen

Immobilienkauf spricht. Auch der Faktor Zeit ist zu bedenken. Der Bauherr wird in den ersten Jahren meist stärker belastet als der Mieter. Langfristig jedoch haben Eigenheimbesitzer die Nase vorn. Ihre Kosten bleiben nahezu konstant, während die Mieten steigen. Die meisten Hausbesitzer planen ihre Finanzierung so, dass die Immobilie im Alter schuldenfrei ist. Ein erheblicher Vorteil!

Die Entscheidung für eine Immobilie ist jedoch mehr als ein Rechenexempel. Es geht um ein unbezahlbares Mehr an Lebensqualität für alle Bewohner.

## So entwickelt sich Ihre Miete!

Dauer des Mietverhältnisses	Mietsteigerung von 2,0%	Mietsteigerung von 2,5%	Mietsteigerung von 3,0%
10 Jahre	609,50 €	640,04 €	671,96 €
20 Jahre	742,97 €	819,31 €	903,06 €
30 Jahre	905,68 €	1.048,78 €	1.213,63 €
40 Jahre	1.104,02 €	1.342,53 €	1.631,02 €

Aus 500,- € monatlich werden bei einer angenommenen Mietsteigerung von 2,0%, 2,5% oder 3,0%

Wie sich die Mieten in Zukunft entwickeln, lässt sich nur prognostizieren. Zu vermuten ist, dass mit steigender

Inflation auch die Mietpreise anziehen – und die Miete fließt jeden Monat in die Tasche des Vermieters.

Eine Regel bei der Baufinanzierung lautet: Je mehr Eigenkapital, desto besser! Mehr Eigenkapital bedeutet in der Regel bessere Zinskonditionen für das Darlehen.

**Wie viel Eigenkapital wird benötigt?**

Die besten Konditionen gelten, wenn Sie nicht mehr als 50 % des Kaufpreises finanzieren. In dem Fall tragen Sie die Hälfte des Kaufpreises sowie die Kaufnebenkosten selbst.

**Und weniger Eigenkapital?**

Abhängig von Ihrer Bonität finanzieren einige Banken sogar bis zu 100 % des Kaufpreises. Nur die Kaufnebenkosten (Notar / Gericht, Grunderwerbssteuer und ggf. Makler) sollten aus dem Eigenkapital gezahlt werden.

**Wie viel Darlehen ist machbar?**

Die monatliche Belastung aus einer Hausfinanzierung besteht aus Zinsen und Tilgung. Dabei hängt die Höhe der Zinsen von der Dauer der Zinsfestschreibung ab. Je länger diese läuft, desto höher liegt der Zinssatz. Andererseits bietet eine lange Zinsfestschreibung hohe Planungssicherheit. Zinsbindungen von mindestens zehn Jahren, am besten sogar 15 Jahre, sind daher empfehlenswert.

Auch die Höhe des Tilgungssatzes hängt von der beabsichtigten Laufzeit des Darlehens ab: Je höher die Tilgung, desto kürzer die Gesamtlaufzeit des Darlehens. Der Tilgungssatz pro Jahr sollte mindestens 2,0 % betragen. Im Durchschnitt wählen Kunden heute 3,0 % – eine gute Empfehlung, um bei den aktuell günstigen Zinsen das Restdarlehen auf einen niedrigeren Restbeitrag zu begrenzen.

Viele Banken erlauben es, die Höhe der Tilgung während der Zinsfestschreibungszeit zu verändern. So kann die Tilgung dem Einkommen angepasst werden. Auch jährliche Sondertilgungen sind möglich.

**Lebenshaltungskosten bedenken**

Der Betrag, der nach Abzug der Lebenshaltungskosten übrig bleibt, kann grundsätzlich zur Finanzierung genutzt werden. Die Banken prüfen jedoch anhand statistischer Werte, ob die Belastung für den Darlehensnehmer tragbar ist.

Zins und Tilgung optimieren

# Wie viel Haus kann ich mir leisten?

## Ein solches Darlehen können Sie allein aus Ihren Mietkosten finanzieren

Angenommene monatliche Kaltmiete	Zinssatz	
	2,0 %	2,5 %
400 €	120.000 €	106.667 €
500 €	150.000 €	133.333 €
600 €	180.000 €	160.000 €
700 €	210.000 €	186.667 €
800 €	240.000 €	213.333 €

Unsere Tabelle zeigt, wie hoch ein Darlehen sein darf, wenn die Belastung nicht größer als Ihre aktuelle Miete ausfallen soll. Ein Beispiel: Wenn Ihre Kalt-

miete derzeit 600 Euro beträgt, können Sie etwa 160.000 Euro finanzieren. Bei dieser Annahme wird eine Tilgung von 2,0 % jährlich zugrunde gelegt.

## Laufzeit und Belastung

Die Tabelle zeigt, wie sich die monatliche Belastung bei unterschiedlichen Zins- und Tilgungssätzen darstellt. Angenommen, ein Darlehen beträgt 200.000 Euro. Bei einem Zinssatz von 2,5 % und einer jährlichen Tilgung von

2,0 % ergibt sich eine monatliche Belastung von 750 Euro. Erhöhen Sie die Tilgung auf 3,0 %, zahlen Sie zwar jeden Monat 167 Euro mehr, sind aber auch gut acht Jahre früher schuldenfrei.

Darlehensbetrag	2,0 % Tilgung			3,0 % Tilgung		
	Zinssatz			Zinssatz		
	2,0 %	2,5 %	3,0 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %
100.000 €	333 €	375 €	417 €	417 €	458 €	500 €
150.000 €	500 €	563 €	625 €	625 €	688 €	750 €
200.000 €	666 €	750 €	833 €	834 €	917 €	1.000 €
250.000 €	833 €	938 €	1.042 €	1.043 €	1.146 €	1.250 €
300.000 €	1.000 €	1.125 €	1.250 €	1.251 €	1.375 €	1.500 €
je 10.000 €	33,30 €	37,50 €	41,70 €	41,70 €	45,80 €	50,00 €
Laufzeit circa	34,75 Jahre	33,67 Jahre	32,59 Jahre	25,58 Jahre	24,75 Jahre	24,00 Jahre

**Nebenkosten**

Diese fallen auch für Hausbesitzer, zusätzlich zu den Finanzierungskosten, an. Es sind die Kosten, die Ihnen auch Ihr Vermieter in Rechnung stellt, also Wohngebäudeversicherung, Heizung, Strom, Wasser und Grundsteuer. Hin-

zu kommen für Sie als Besitzer einer Eigentumswohnung oder eines Hauses Rücklagen für Instandsetzungen. Hier bietet sich z.B. ein Bausparvertrag oder ein Sparplan als „Krankenschein fürs Haus“ an.

## Gut geplant mit Hilfe professioneller Unterstützung Ihr GLOBAL-FINANZ-Plan

Sicher, es gibt heute die Möglichkeit, sich über die unterschiedlichsten Finanzierungsmöglichkeiten und die aktuellen Konditionen im Internet zu informieren.

### Behalten Sie den Überblick

Informationen sind gut, aber Vorsicht ist angebracht. Jeder Anbieter versucht, mit den besten Zahlen zu glänzen. Inwieweit sich die angepriesenen Angebote für Ihre Belange nutzen lassen, steht auf einem ganz anderen Blatt. Nur ein Profi, der die verschiedenen Möglichkeiten kennt und auf unterschiedliche Angebote zugreifen kann, findet die für Sie passende Finanzierung. Nicht umsonst gibt es für Finanzierungsberater mittlerweile eine

IHK-Prüfung. Inzwischen hat der Gesetzgeber den § 34 i verabschiedet, der die Vermittlung und Beratung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen regelt, für die es eine Erlaubnis der zuständigen Behörde bedarf. Diese Zulassung hat jeder Berater der GLOBAL-FINANZ selbstverständlich erlangt.

### Dem Rat des Profis vertrauen

Über unabhängige Plattformen sucht Ihr Finanzplaner der GLOBAL-FINANZ die günstigsten Angebote und erstellt die für Sie richtige Finanzierung und führt die Gespräche mit der Bank. So können Sie neben viel Geld oft auch erheblichen Arbeitsaufwand sparen. Darüber hinaus gewinnen Sie ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit.



*Angebote vergleichen und die beste Lösung finden. Die Finanzplaner der GLOBAL-FINANZ fungieren als Makler und haben Zugriff auf Angebote von mehr als 300 Banken, Bausparkassen, Sparkassen und Versicherungen. Ein Plus für Sie!*

## Steuern, Gebühren, Versicherungen

# Mit diesen Kosten müssen Bauherren rechnen

Wer plant, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, darf die Kalkulation der Kaufnebenkosten nicht vergessen.

### Grunderwerbssteuer

Zunächst einmal erhebt der Staat beim Kauf eines Hauses oder eines Grundstückes eine Grunderwerbssteuer. Diese beträgt je nach Bundesland 3,5% bis 6,5% vom Kaufpreis und ist sofort nach Unterzeichnung des Kaufvertrags fällig.

### Notar- und Gerichtskosten

Auch der Notar und das Amtsgericht arbeiten nicht umsonst. Für den Kaufvertrag und die Eintragung einer Grundschuld sollten Sie etwa 2% des Kaufpreises einplanen.

### Maklergebühren

Je nach Bundesland betragen die Maklergebühren zwischen 3% und 6% zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Für einen Käufer in Nordrhein-Westfalen bedeutet dies, dass er etwa 12% (Grunderwerbssteuer,



Notar / Gericht und Makler) zusätzlich für die Finanzierung einplanen muss. Diese Nebenkosten sollten aus dem Eigenkapital aufgebracht werden.

### Bauzeitinsen

Wer sein Haus nicht fertig kauft, sondern sich als Bauherr betätigt, sollte unbedingt daran denken, dass während der Bauzeit nicht nur die Miete, sondern auch bereits anfallende Zinsen zu zahlen sind. Diese Doppelbelastung kann einige Tausend Euro ausmachen.

Die Höhe hängt von der Bauzeit und der Höhe der Teilzahlungen ab.

### Versicherungen während der Bauzeit

Bauherren tragen ein höheres Risiko und sollten daher eine Bauherrenhaftpflichtversicherung genauso wie eine Bauwesenversicherung einkalkulieren. Wollen Sie sichergehen, dass Sie keine Kosten vergessen haben? Planen Sie mit einem Finanzierungsfachmann der GLOBAL-FINANZ.



## Welche Versicherungen braucht der Immobilienbesitzer? Schutz für Sie und Ihr Zuhause

Hausbesitzer zu werden, kostet viel Geld. Noch mehr kann es kosten, wenn die Immobilie oder deren Finanzierung nicht richtig abgesichert ist. Welcher Schutz ist aber sinnvoll?

### Wohngebäudeversicherung

Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm können einem Gebäude schwere Schäden zufügen und Sie finanziell stark belasten. Daher ist diese Versicherung ein Muss!

### Elementarschäden

Naturgewalten wie Hochwasser, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck oder Lawinen können ganze Gebäude zerstören. Solche Schäden werden meist nicht durch die Wohngebäudeversicherung gedeckt und müssen separat versichert werden.

### Hausratversicherung

Grundsätzlich ersetzt die Hausratversicherung Ihre Wohnungseinrichtung

im Schadensfall. Insbesondere wenn Sie hochwertiges Mobiliar wie Antiquitäten oder teure elektronische Geräte besitzen, sollten Sie auf diese Absicherung nicht verzichten.

### Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht

Ein Haus sowie ein unbebautes Grundstück können eine Gefahrenquelle darstellen, wenn z.B. ein Dachziegel herabfällt oder der Gehweg im Winter nicht gestreut wurde. In den meisten Fällen sind diese Risiken mit einer guten Privathaftpflichtversicherung abgedeckt.

Wer einen Öltank besitzt, braucht eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung, falls durch ein Leck Heizöl ins Grundwasser gelangt.

### Risikolebensversicherung

Ein Muss für jeden, der eine Familie zu versorgen hat. Gerade wenn ein Darlehen abbezahlt werden muss, ist diese Versicherung von großer Bedeutung.



### Berufsunfähigkeit

Dieses Risiko trägt jeder. Besonders Hausbesitzer können mit dieser Versicherung erreichen, dass bei einem Verlust der Arbeitskraft die Finanzierung gesichert ist.

## Das Forward-Darlehen

# Top-Zinsen für die Zukunft sichern!

Im Laufe der Jahre ändert sich das allgemeine Zinsniveau. Niemand kann voraussagen, auf welchem Niveau die Zinsen in fünf oder zehn Jahren stehen werden. Was liegt da näher, als niedrige Zinsen frühzeitig für die Zukunft zu sichern?

Drei Jahre im Voraus, in Ausnahmefällen sogar bis zu fünf Jahre, lassen sich die Anschlusskonditionen für laufende Darlehen mit einem sogenannten Forward-Darlehen sichern. Damit kommt das Forward-Darlehen für jeden Kreditnehmer in Frage, dessen Darlehen in naher Zukunft ausläuft oder vor zehn Jahren voll ausgezahlt wurde.

Finanzierungen, die bis im Jahr 2022 zur Prolongation anstehen, sollten Sie rechtzeitig angehen. Ihr Berater der GLOBAL-FINANZ berücksichtigt, welche wichtigen Faktoren hierbei zu beachten sind. Hat sich Ihr Einkommen

verändert, z. B. weil der Partner wieder in das Berufsleben eingestiegen ist? Wie hat sich Ihre finanzielle Lage insgesamt entwickelt? Welche Investitionen stehen an, soll an- oder umgebaut werden? Diese Projekte können Sie bereits heute finanzieren und dabei die Anschlussfinanzierung für die Zukunft gleich mit anpacken. Denn eine bezahlte Immobilie im Alter bleibt ein wesentlicher Baustein Ihrer Lebensplanung.

Wie die Anschlussfinanzierung mit einem Forward-Darlehen funktioniert, weiß der Profi. Für Sie als Kreditnehmer bleibt nicht viel zu tun: Um ein Forward-Darlehen zu beantragen, müssen Sie lediglich Ihre aktuellen Einkommensunterlagen und die derzeit gültigen Darlehensverträge beibringen.

► **Den Rest erledigt Ihr Finanzplaner der GLOBAL-FINANZ.**

## Impressum

**IhrGeldaktuell**  
wird herausgegeben vom:  
WIR Wirtschaftsdienst für Finanz- und Vermögensberatung GmbH

ein Unternehmen der  
GLOBAL-FINANZ Gruppe  
Bernhardstraße 23-25  
53227 Bonn  
Fon: 0228 97 04 100  
Fax: 0228 97 04 190  
E-Mail: zentrale@global-finanz.de  
www.GLOBAL-FINANZ.de

**Redaktion:**  
**GLOBAL-FINANZ:** Dean Pörschke,  
Klaus Langhals  
**www.textkracher.de:** Sabine Schäfer

**Bildnachweis:** www.fotolia.de  
(Urheber: drubig-photo,  
contrastwerkstatt, BRAD,  
Syda Productions)