

# Finanzierung ist Vertrauenssache

Unser Ratgeber  
zum Thema  
Finanzierung



Sonnenstraße 13 • 80331 München  
Telefon 089 / 5 51 41 -100  
[www.homebank.de](http://www.homebank.de)



**Haus & Grund®**  
Bayern

Sonnenstraße 11/III • 80331 München  
Telefon 089 / 5 40 41 33 - 0  
Fax 089 / 5 40 41 33 - 55

[info@haus-und-grund-bayern.de](mailto:info@haus-und-grund-bayern.de)  
[www.haus-und-grund-bayern.de](http://www.haus-und-grund-bayern.de)

## Planen Sie genau – kalkulieren Sie klug! Grundsätze der Finanzierung

Eine Baufinanzierung gehört zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen in einem Leben, denn:

- sie gewährt lebenslanges Wohnrecht und damit Schutz im Alter
- sie erfordert sowohl bei der Bau- als auch bei finanziellen Entscheidungen professionelle Unterstützung
- sie ist eine Entscheidung mit Langzeitwirkung: sie beeinflusst wesentlich den weiteren Lebensweg und die darauf liegenden persönlichen Ziele mit. Deshalb darf diese Entscheidung nicht isoliert getroffen werden. Sie ist zwingend in Einklang mit den weiteren Zielen zu betrachten und darauf abzustimmen.

### **ABER:**

Eine Baufinanzierung ist nicht risikolos!

Identifizieren Sie die Risiken und sichern Sie die Hauptrisiken ab. Nur so bleibt das lebenslange Wohnrecht erhalten und es treten keine Vermögensverluste auf. Versicherungsschutz ist wichtig!

Eine solide Finanzierung benötigt einen soliden Partner:

eine Baufinanzierung über das Internet abzuwickeln macht nur dann Sinn, wenn derjenige, der online finanziert, auch in der Lage ist, die Baufinanzierung finanziell in Einklang mit seinen zukünftigen Zielen zu bringen (wie z.B. Altersvorsorge, Ausbildung der Kinder u.v.m.)

**Eigenkapital**

Untergrenze 30 %. Hier gilt der Grundsatz – je mehr desto besser. Ist Eigenkapital von der Zinsfestschreibung her fest gebunden, ist die Finanzierung darauf abzustimmen. Ein Teil des Eigenkapitals ist als „Puffer“ nicht in die Finanzierung einzubringen

**TIPP: Vorsicht vor 100 prozentiger Fremdfinanzierung!**

**Fremdkapital**

**Rate:** Sie sollte aus dem Einkommen finanzierbar sein. Aber gleichzeitig sicherstellen, dass die Immobilie mit Eintritt ins Rentenalter schuldenfrei ist.

**Zinsbindung:** Bei niedrigen Zinsen sollte eine möglichst lange Zinsbindung gewählt werden. Sichern Sie das günstige Zinsniveau zumindest teilweise, flexibel und langfristig. Die Zinsbindung sollte zukünftig fällige Eigenmittel z. B. über Sondertilgung berücksichtigen.

**Puffer:** Die Darlehenssumme sollte ca. 10 % über dem Bedarf gewählt werden.

**TIPP: Vereinbaren Sie Sondertilgungen in Höhe von 5-10 % der Darlehenssumme. So sind Sie schneller schuldenfrei und bleiben flexibel.**

**Fördermittel**

Sie gehören zu einer Baufinanzierung wie das Salz in der Suppe. Der Staat baut in Form zinsgünstiger Darlehen mit Riester Guthaben können in die Baufinanzierung einbezogen werden.

**TIPP: Fördermittel werden von verschiedenen staatlichen Stellen gewährt. Fragen Sie nach!**

**Liquiditätsrechnung**

Ein Kassensturz zeigt die Finanzierbarkeit der Pläne auf. Auch hier ist ein „Puffer“ für mehr Lebensqualität und die weiteren Ziele auf dem Lebensweg einzuplanen. Neben der Darlehensrate sind die Nebenkosten der Immobilie zu berücksichtigen.

**TIPP: Planen Sie die Finanzierung nicht zu eng. Nicht alle Wünsche und Pläne können vertagt werden.**

*Leichterem Finanzierungszugang*

*Geringere monatliche Belastung*

*Geringere Zinsänderungsrisiken*

*Weitere Ziele bleiben erfüllbar*

*Kalkulationssicherheit kombiniert mit Flexibilität*

*Günstigere Finanzierungskosten*

*Sichert Flexibilität bei Mehrkosten*

*Monatliche Belastung sinkt*

*Zinssicherheit*

*Klarheit über den künftigen Lebensstandard*

## DIE BAUSTEINE

## IHRE BEDEUTUNG

### Der Werterhalt der Immobilie

Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollten vor allem bei (Gebraucht-)Immobilien zeitlich und betragsmäßig quantifiziert werden.

**TIPP: Sorgen Sie von Anfang an durch die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vor.**

*Transparenz für  
Zukunftsinvestitionen.*

*Wert der Immobilien bleibt  
erhalten.*

### Familie

Trotz der finanziellen Belastung darf weder die Sicherung der eigenen Existenz, noch die Ausbildung der Kinder vergessen werden.

**TIPP: Sorgen Sie durch frühzeitiges Ansparen eines „Ausbildungskapitals“ vor.**

*Sicherheit und Stabilität für die  
Zukunft*

### Zeit und Geld

Welche Auswirkungen hat die Investitionsentscheidung auf die Altersvorsorge der Kreditnehmer? Wie gestaltet sich die liquide Situation bei Renteneintritt?

**TIPP: Die Finanzierung sollte spätestens mit Eintritt des Rentenalters abgeschlossen sein.**

*Bei rechtzeitigem Beginn kann  
mit mit Kleinbeträgen ein  
zusätzliches Polster für das  
Alter aufgebaut werden.*

## DIE RISIKEN

## IHRE BEDEUTUNG

### Bauphase:

Was passiert wenn der Neubau oder die Bestandsimmobilie nicht mängelfrei ist?

### Rückzahlungsphase:

Der Darlehensnehmer geht eine sehr lange vertragliche finanzielle Verpflichtung ein. Was passiert, wenn der Beruf über einen längeren Zeitraum nicht mehr ausgeübt werden kann oder im Extremfall bei Tod des Hauptverdieners?

### Nutzungsphase:

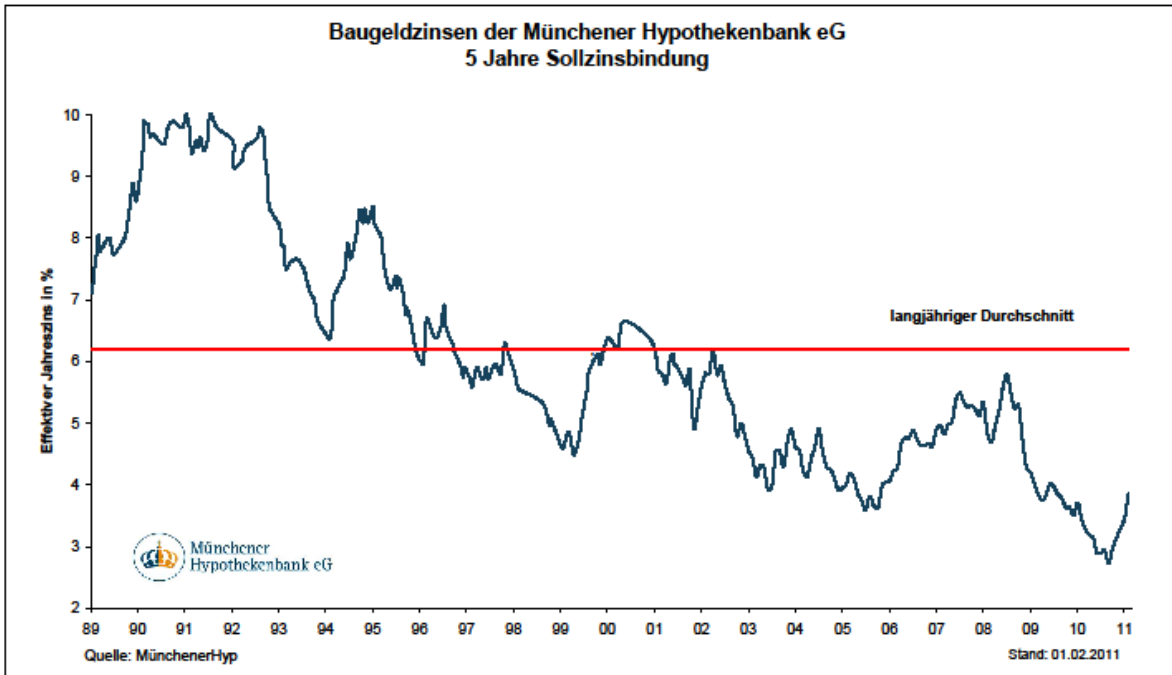
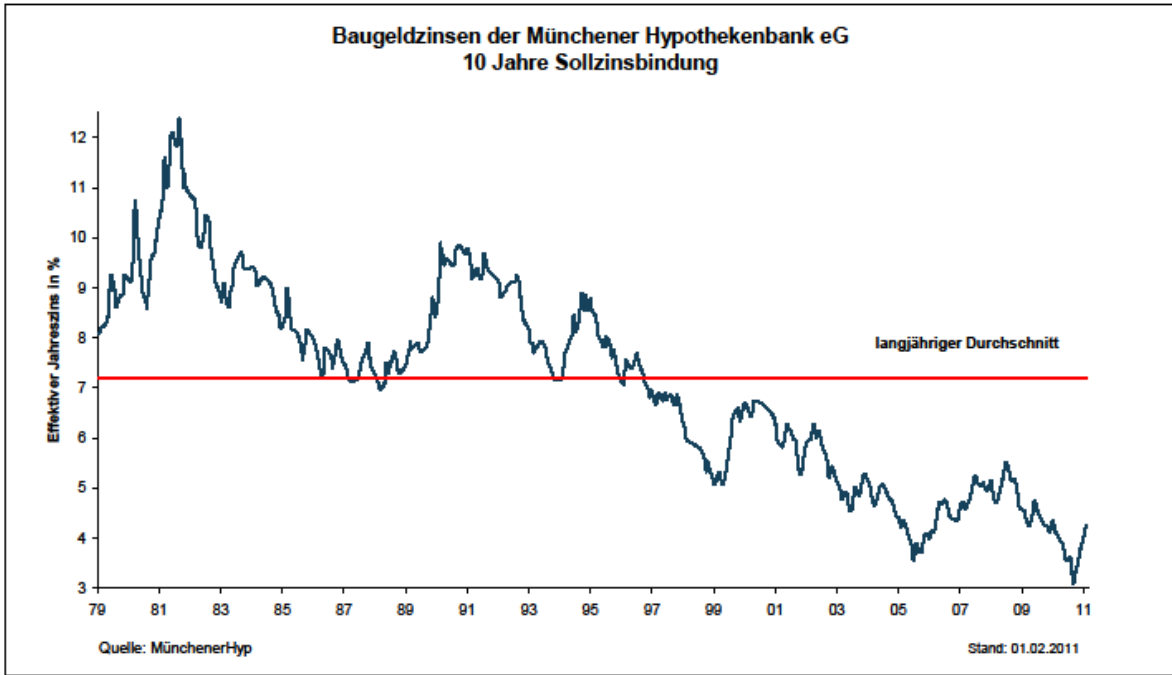
Wie kann auf Schäden durch Sturm, Hagel, Feuer, Hochwasser oder andere existenzielle Risiken reagiert werden?

**TIPP: Prüfen Sie Ihren Versicherungsschutz!**

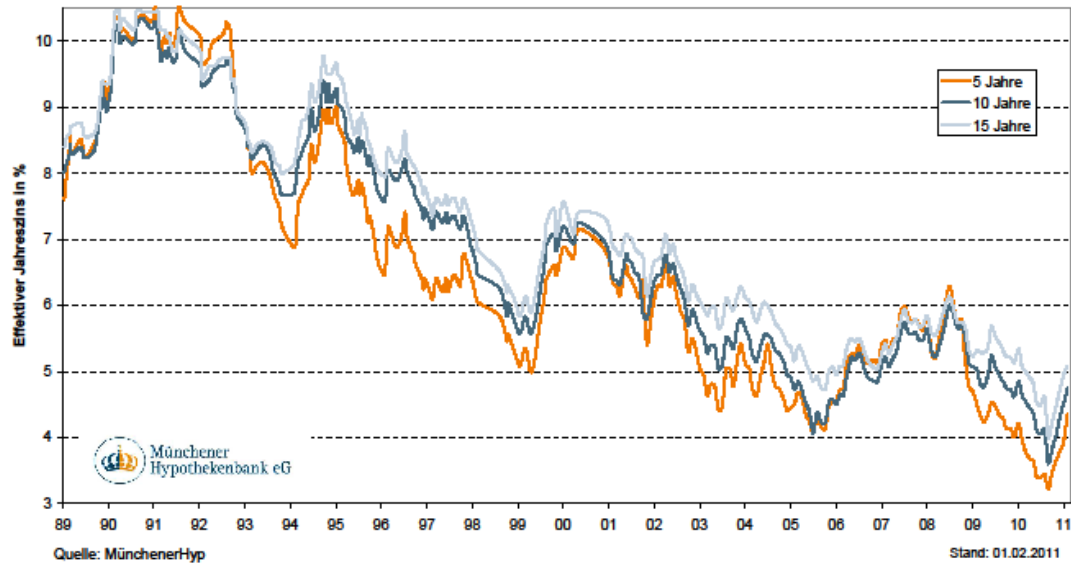
*Eine Absicherung bietet Schutz  
und spart Zeit und Ärger*

*Schutz des lebenslangen Wohn-  
rechtes während der finanziellen  
Verpflichtungen für den  
Darlehensnehmer und seine  
Familie*

*Schutz des  
Immobilieigentums*



### Baugeldzinsen der Münchener Hypothekbank eG 5, 10, 15 Jahre Sollzinsbindung



#### Tilgungsdauer von Annuitätendarlehen bei unterschiedlichen Zinssätzen (Bei jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung)

Jährlicher Zinssatz	Tilgung 1,00%	Tilgung 1,50%	Tilgung 2,00%	Tilgung 2,50%	Tilgung 3,00%	Tilgung 3,50%	Tilgung 4,00%	Tilgung 4,50%	Tilgung 5,00%	Tilgung 5,50%	Tilgung 6,00%
3,00%	46,91	37,18	31,01	26,68	23,46	20,95	18,94	17,29	15,91	14,74	13,73
3,50%	43,73	35,01	29,42	25,46	22,49	20,16	18,28	16,74	15,43	14,33	13,36
4,00%	41,05	33,14	28,02	24,37	21,61	19,44	17,68	16,23	15,00	13,95	13,03
4,50%	38,74	31,50	26,79	23,40	20,83	18,78	17,13	15,76	14,59	13,59	12,72
5,00%	36,73	30,06	25,68	22,52	20,11	18,19	16,63	15,32	14,21	13,26	12,43
5,50%	34,96	28,78	24,69	21,73	19,46	17,65	16,16	14,92	13,86	12,95	12,15
6,00%	33,40	27,63	23,80	21,00	18,86	17,14	15,73	14,55	13,54	12,67	11,90
6,50%	32,00	26,59	22,98	20,35	18,31	16,68	15,33	14,20	13,23	12,40	11,66
7,00%	30,74	25,65	22,24	19,74	17,80	16,24	14,95	13,87	12,94	12,14	11,44
7,50%	29,60	24,78	21,55	19,17	17,33	15,84	14,61	13,57	12,68	11,90	11,22
8,00%	28,56	23,98	20,92	18,66	16,89	15,47	14,28	13,28	12,42	11,68	11,01
8,50%	27,61	23,26	20,34	18,17	16,48	15,11	13,97	13,00	12,18	11,46	10,82
9,00%	26,73	22,59	19,79	17,72	16,09	14,78	13,69	12,76	11,95	11,26	10,64
9,50%	25,91	21,96	19,28	17,29	15,73	14,47	13,41	12,52	11,74	11,06	10,47
10,00%	25,17	21,38	18,81	16,89	15,40	14,17	13,15	12,29	11,54	10,88	10,30
10,50%	24,47	20,83	18,37	16,52	15,07	13,89	12,90	12,06	11,34	10,71	10,14
11,00%	23,82	20,33	17,94	16,17	14,77	13,63	12,68	11,86	11,15	10,54	10,00
11,50%	23,21	19,85	17,56	15,83	14,49	13,38	12,46	11,67	10,97	10,38	9,84
12,00%	22,65	19,40	17,18	15,53	14,21	13,14	12,24	11,48	10,81	10,22	9,71

Ergebnis (Tabelleneintrag): Tilgungsdauer in Jahren

**Beispiel:** Bei einem Zinssatz von 6 % und 2 %-tiger Anfangstilgung ist der Darlehensnehmer nach 23 Jahren und 8 Monaten schuldenfrei.

- Alle Angaben ohne Gewähr -

© FMW Finanzberatung GmbH