Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

5.Teil: Günstige Geldquellen nutzen

Wenn man über die Finanzierung einer Immobilie nachdenkt, wird oft nur über die normalen Finanzierungsquellen nachgedacht, weil man bei anderen Quellen eine gewisse Scheu empfindet oder weil man sie nicht kennt. Deshalb soll hier noch einmal eine Lanze für die Alternativen gebrochen werden.

1. Eigenkapital und Schenkungen
2. Private Darlehen
3. Arbeitgeberdarlehen
4. Landesmittel
5. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Zu 1: Zunächst sollte ermittelt werden, was an Eigenkapital zur Verfügung steht. Das Eigenkapital unterteilt man in die flüssigen Mittel, die für die Kaufnebenkosten, einen Teil des Kaufpreises und für die sonstigen Kosten und Rücklagen zur Verfügung steht. Dabei sollte ein Sicherheitspolster (3-6 Monatsgehälter - auch nach der Finanzierung - zur Verfügung stehen) berücksichtigt werden. Daneben gibt es Kapital, das nicht flüssig ist, aber evtl. als Sicherheit eingesetzt werden kann, um eine günstigere Zinskondition zu verhandeln. Hier sind vor allem unbelasteter Grundbesitz (nicht nur eigene – evtl. auch bei nahen Verwandten), Rückkaufswerte in Lebens- oder Rentenversicherungen oder Depots zu nennen.

Vor einer Finanzierung spreche ich meine Mandanten auch auf mögliche Schenkungen an. Die meisten wollen diese Frage nicht klären, weil es ihnen unangenehm ist. Wer es aber wagt, bei Eltern, Großeltern oder Erbonkel/Erbtante nachzufragen, der kann oft mit kleineren und größeren Geldgeschenken rechnen. Bitte bedenken sie, dass eine solche Schenkung auf eine ca. 30 Jahre dauernde Zinszahlungszeit etwa das Dreifache wert ist – und dass schon dann, wenn es die Zinskondition für das Restdarlehen nicht zusätzlich drückt. Es lohnt sich also, seine Scheu zu überwinden. Übrigens: Die meisten Verwandten freuen sich, wenn sie helfen können. Oft waren sie in jungen Jahren selbst in der Situation und wissen deshalb, was eine solche Finanzspritze bedeutet.

Zu 2: In einem überschaubaren Umfang sollte auch darüber nachgedacht werden, ob private Kreditgeber zur Verfügung stehen. Auch hier ist zunächst an nahe Verwandte zu denken - aber auch an gute Freunde. Der Vorteil für den Geldgeber liegt darin, dass er einen höheren Zins bekommt, als er selbst beim Tagesgeld (zurzeit ca. 1,5 %) oder Sparbuch (zurzeit ca. 0,5 %) erhält. Sie leihen das Geld günstiger als beim Finanzierer (zurzeit 4-5 %). Wenn also 3 % Zins vereinbart werden, sparen sie 1-2 %, die der Darlehensgeber gewinnt. Sinnvoll ist diese Art der Finanzierung dann, wenn das private Darlehen entweder ganz langfristig zu einer festen Kondition zur Verfügung steht oder wenn es in einer überschaubaren Zeit zurückgezahlt werden kann. Teilweise kann es auch als „Zwischenfinanzierung" genutzt werden, bis z.B. ein höherverzinslicher Banksparplan, eine Leistung aus einer VL-Anlage oder einer Lebens-/Rentenversicherung zur Auszahlung gelangt oder ein Bausparvertrag zugeteilt wird.

Zu 3: Bei größeren Arbeitgebern gibt es meist solche Darlehen zu fest veröffentlichten Konditionen und in klaren Höchstsummen. Dann ist die Situation überschaubar und die Arbeitnehmer scheuen sich nicht, die Darlehen zu beantragen. Grundsätzlich kann aber jeder Arbeitgeber ein solches Darlehen gewähren. Fragen kostet nichts. Überwinden sie die Scheu, den Arbeitgeber um Hilfe zu bitten. Mehr als „nein" sagen kann er nicht. Wenn sie aber auf diesem Wege Geld erhalten – evtl. wieder zum Vorteil für sie und den Arbeitgeber – dann gilt das gleiche wie unter 2.

Zu 4: Die meisten Bundesländer stellen in irgendeiner Form zinsvergünstigte Darlehen zur Verfügung. Diese Mittel sind grundsätzlich begrenzt und an bestimmte Einkommensgrenzen, Gesundheitssituationen oder Familiengrößen gebunden. Es lohnt sich, die Förderrichtlinien im Internet durchzulesen (für Hessen: www.xxx.de) und dann evtl. ein Gespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter zu führen. Neben der Zinsersparnis bieten öffentliche Kreditgeber den Vorteil, dass sie sich im 2. Rang des Grundbuches sichern und damit dem privaten Finanzinstitut den 1. Rang überlassen, was sich wieder positiv auf die Kondition der Restfinanzierung auswirkt. Für bestimmte Bauvorhaben gibt es teilweise kommunale Zuschüsse. Es lohnt sich, auch darüber ein Gespräch zu führen (z.B. für nichtversiegelte Freiflächen oder für Zisternen).

Zu 5: Die meisten an einer Finanzierung interessierten Personen sprechen mich schon selbst auf die KfW an. Zunächst ist an das Wohneigentumsprogramm (124) zu denken. Die Kondition liegt meist leicht unter der eines Finanzinstituts mit einer Beleihungsgrenze von 60 %. Außerdem kann eine tilgungsfreie Zeit vereinbart werden, was in der Anfangsphase meist sinnvoll ist, weil neben den Baukosten nach einem Umzug viele Kleinanschaffungen notwendig sind, die so abgefedert werden können. In diesem Programm können bei selbstgenutztem Wohneigentum bis zu 30 % des Kaufpreises beantragt werden. Einige Finanzierer bezuschussen diesen Zinssatz ihrerseits noch, so dass die Internetkondition nicht das letzte Wort sein muss.

Neben diesem gibt es noch verschiedene spezielle Förderprogramme, auf die im Allgemeinen der Verkäufer/Bauträger stolz hinweist, wenn es Möglichkeiten gibt. Sofern sie selbst ein Haus bauen oder planen, ist es sinnvoll, sich über diese Programme ausführlicher zu informieren und entsprechende Bauvorschriften einzuhalten (es geht meist um energetische Förderungen – z.B. Passivhaus, Niedrigenergiehaus, Solarförderung) Wer sich also neben der Beschäftigung mit seinem neuen Eigentum die Zeit nimmt, sich mit der Kapitalbeschaffung über alternative Quellen zu beschäftigen, der gewinnt über die Finanzierungszeit erhebliche Zinsvorteile. Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierungsplanung eine Fachkraft zur Seite zu haben, die die gesamte Klaviatur der Möglichkeiten kennt und spielen kann. Das ist aber nur möglich, wenn die Fachkraft über die notwendige Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Gesellschaft gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Fachwirt für Finanzberatung, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- Finanzierungen & Verbraucherkredite
- Anlageimmobilien & Preisverhandlungen
- Investmentfonds & geschlossene Fonds
- Sach- & Personenversicherungen
- Kapitalanlagen & Bausparen
- Betriebliche Altersvorsorge

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de