Immobilienkauf: Wohl überlegt ins Eigenheim

Die eigene Immobilie ist der große Traum vieler Familien. Doch der Kauf von Haus oder Wohnung kann zum finanziellen Super-GAU werden, wenn ungenau kalkuliert oder nicht sorgfältig finanziert wird. Denn: Der Immobilienkauf kann ein hohes Risiko darstellen. Wir erklären Ihnen, auf welche Fallstricke Sie auf dem Weg zum Eigenheim achten sollten.



© kwh-Design

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Rechnen Sie Ihren Traum von einer eigenen Familien genau durch. Können Sie sich ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung wirklich leisten?

- Neben dem nötigen Eigenkapital entscheidet auch die Höhe der monatlichen Belastung darüber, ob sich ein Eigenheim finanzieren lässt.
- Lassen Sie die Finger von Kombi-Darlehen! Diese eignen sich in der Regel nicht für die Finanzierung einer Immobilie.

Stand: 01.02.2024

Mit den eigenen vier Wänden möchten sich viele Menschen nicht nur einen Lebenstraum erfüllen, sondern gleichzeitig sowohl ihre eigene als auch die Zukunft ihrer Liebsten finanziell absichern. Doch mit den Vorzügen der eigenen Immobilie sind in der Gegenwart nicht selten große Kraftanstrengungen verbunden – sowohl finanzielle als auch in der Planung und Umsetzung.

Der Kauf einer Immobilie ist zumeist eine Entscheidung fürs Leben, die gut durchdacht sein will. Diese Aspekte sollten Sie in Ihren Überlegungen unbedingt berücksichtigen.

---

1. Rechnen Sie genau

Die Finanzierung des Eigenheims steht und fällt mit Ihrem Eigenkapital. Rund 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises plus die Erwerbsnebenkosten (für Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbucheintrag) sollten Sie mitbringen. Je mehr, desto besser. In Hamburg werden rund 7,5 Prozent Erwerbsnebenkosten fällig. Die Erwerbsnebenkosten sollten Sie auf keinen Fall durch einen Kredit finanzieren müssen.

Wenn Sie Ihr neues Zuhause über einen Maklerbüro gefunden haben, müssen Sie außerdem eine ortsübliche Provision inklusive Mehrwertsteuer aufbringen. Der von Ihnen zu tragende Teil der Courtage kann je nach Region und Makler zwischen 1,5 und 3,57 Prozent liegen.

---

2. Monatliche Belastung kalkulieren

Die Faustregel für die Berechnung der monatlichen Kreditbelastung lautet: (Nominal-)Zins plus mindestens ein, besser zwei bis drei Prozent Tilgung durch zwölf Monate.

Neben den Kosten für den Immobilienkredit müssen Sie auch weitere laufende Kosten einkalkulieren. Auch wenn Sie Ihre eigene Wohnung gekauft haben, wohnen Sie keinesfalls kostenlos. Für die Müllentsorgung, Verwaltungskosten und so weiter fällt Wohngeld an. Sie müssen außerdem eine Rücklage für Instandsetzungen bilden. Die Belastungen belaufen sich im Monat auf rund 2 bis 3,50 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und drei bis fünf Euro pro Quadratmeter bei Altbauten.

RECHENBEISPIEL

Sie haben einen Zins von vier Prozent vereinbart, dann rechnen Sie für die Tilgung einen Prozentpunkt dazu. Fünf Prozent von 100.000 Euro geliehenem Geld ergeben 5.000 Euro Belastung jährlich. Geteilt durch zwölf Monate kostet Sie der Kredit also 417 Euro im Monat.

Insgesamt sollte die monatliche Belastung nicht höher als 40 Prozent Ihres Nettoeinkommens betragen. Nur dann können Sie die Finanzierung Ihres Eigenheims auf lange Sicht stemmen.

---

3. Lassen Sie die Finger von Kombidarlehen

Ein Kombi-Modell verquickt einen Immobilienkredit mit einem Bausparvertrag. Dieses **Modell rechnet sich für Sie in der Regel nicht**. Anstatt zu tilgen, sparen Sie in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung an. Die bessere Sparform ist aber die Rückzahlung Ihres Darlehens, da die Sparzinsen immer geringer sind als die Kreditzinsen. Mehr über den Problemfall Kombidarlehen

---

4. Beantragen Sie Fördermittel

Erkundigen Sie sich, ob Sie einen Anspruch auf öffentliche Förderung haben. Vor allem für Familien und energiesparende Baumaßnahmen gibt es von Land oder Bund oft Zuschüsse oder vergünstigte Darlehen. Nähere Infos dazu finden Sie auf den Internetseiten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) oder der

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

UNSER ANGEBOT

Sie sind unsicher, ob Sie sich eine Immobilie wirklich leisten können? Unsere Experten rechnen gerne gemeinsam mit Ihnen alles durch und geben Ihnen unabhängigen Rat.
Jetzt Beratungstermin vereinbaren

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/verbrauchertipps-fuer/verbrauchertipps-fuer-familien/immobilienkauf-wohl-ueberlegt-ins-eigenheim