

Checkliste – Finanzierung

Da eine Finanzierung über Jahre abgeschlossen wird, sollten Sie nichts überstürzen. Nutzen Sie diese Checkliste, um Ihre perfekte Finanzierung zusammenzustellen. Die Fragen helfen, damit Sie nichts vergessen.

Allgemeine Informationen zur Finanzierung

Geplante Gesamtkosten des Objektes: _____

Eigenkapital: _____

Finanzierungsbedarf: _____

Schnellcheck – was ist mir wichtig

Was	Sehr wichtig	Wichtig	Nicht wichtig
Planungssicherheit (z. B. Volltilgerdarlehen oder lange Sollzinsbindung)			
Flexibilität (Sondertilgungen, flexible Tilgungshöhen)			
Konditionen (günstige Konditionen)			
Staatliche Fördermöglichkeiten (Riester, Wohnungsbau-Prämie, Arbeitnehmer-Sparzulage)			
Staatliche Zuschüsse (KfW, BAFA)			

Eckpunkte meiner Finanzierung auf einen Blick

	Anbieter	Darlehenshöhe	Darlehensart	Sollzinsbindung
Baustein 1		Euro		Jahre
Baustein 2		Euro		Jahre
Baustein 3		Euro		Jahre
Baustein 4		Euro		Jahre

Checkliste – Finanzierung

Was ist Ihnen bei einer Finanzierung wichtig?

Vorneweg: Die Zinsen einer Finanzierung sind ein sehr wichtiges Entscheidungskriterium. Doch lassen Sie sich nicht davon blenden. Achten Sie auch auf andere Parameter und entscheiden Sie sich nicht direkt für den günstigsten Zinssatz.

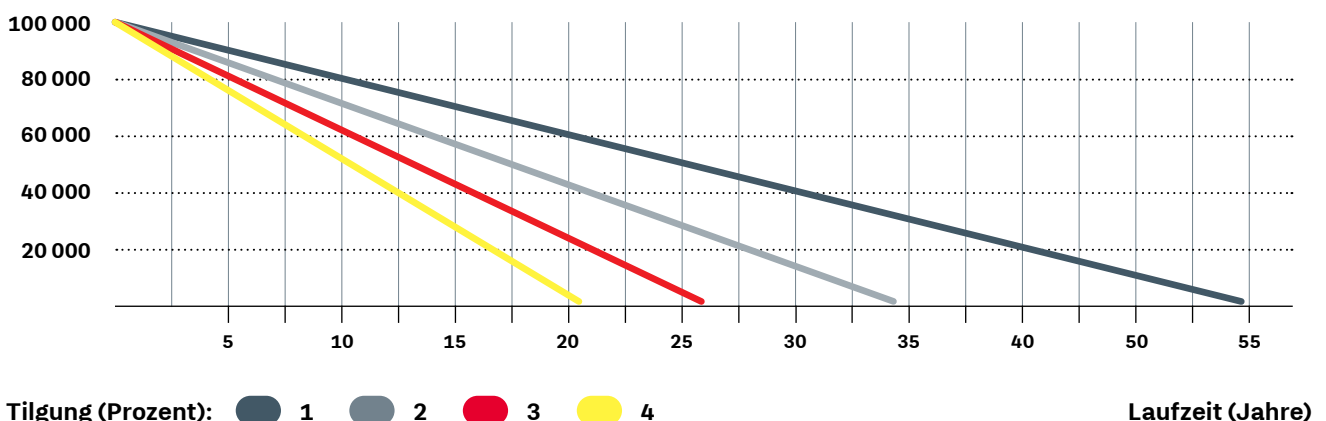
- Zinsbindung:** Sind Sie am Ende der vereinbarten Zinsbindung schuldenfrei? Sind die Darlehensraten so kalkuliert, dass der Kredit am Ende vollständig abbezahlt ist? Dann ist dies ein Volltilgerdarlehen. Die Alternative ist, dass Sie die aktuellen Zinsen nur für einen bestimmten Zeitraum festlegen. Weitere Informationen dazu im Exkurs „Laufzeit der Zinsbindung“.
- Tilgung:** Wie hoch ist die Tilgung? Kann ich die Tilgungshöhe über die Kreditlaufzeit verändern und damit an die ggf. anderen Lebensumstände anpassen wie Geburt Kind und damit der temporäre Wegfall eines Gehalts.
- Laufzeit:** Wie lange ist der Zins festgeschrieben? 5 Jahre? 10 Jahre? Oder für die gesamte Laufzeit des Kredites?
- Sonderzahlungen:** Sind Sonderzahlungen möglich? Wie hoch sind die Sonderzahlungen und wenn ja wie oft?
- Darlehenshöhe:** Für welche Darlehenssumme gilt der Zinssatz (aus der Werbung)? Gilt der Zinssatz auch bei einer höheren Darlehenssumme?
- Sicherung:** Wie erfolgt die Sicherung des Kredites? An welcher Stelle wird das Darlehen im Grundbuch abgesichert?

Exkurs: Die optimale Tilgungshöhe*

Vereinbaren Sie eine angemessene Tilgungshöhe und Möglichkeit für Sonderzahlungen. Das reduziert die Restschuld beim Auslauf der Zinsbindung und Sie können schneller schuldenfrei sein. Das sollte spätestens bei Renteneintritt der Fall sein. Unser Tipp: Je kürzer die Zinsbindung, desto höher am besten der Tilgungssatz.

Die Grafik zeigt am Beispiel eines Darlehens über 100.000 € (Zinssatz 2 %), wie sich die Restschuld und die Laufzeit je nach Höhe der anfänglichen Tilgung reduziert.

Restschulden (Euro)



*Finanztest Ausgabe 4/2015

Checkliste – Finanzierung

Exkurs: Laufzeit der Zinsbindung

Was ist eine Zinsbindung?

Zinsbindung bedeutet, dass Sie für Ihr Darlehen für eine gewisse Zeit den Zins festschreiben. So können Sie z. B. für 10 Jahre den aktuellen Zins festschreiben. Unabhängig davon, wie sich die Zinsen am Markt entwickeln. Für die 10 Jahre zahlen Sie nur die am Anfang festgelegten Zinsen.

Wie geht es nach Ende der Zinsbindung weiter?

Wenn Sie das Ende der Sollzinsbindung erreicht haben, wird der Zinssatz für die Restschuld des Darlehens entsprechend der Marktsituation neu kalkuliert. Bei steigendem Zinsniveau führt dies zu einem Zinsrisiko. Oder die bestehende Finanzierung kann durch eine neue Finanzierung abgelöst werden. Und das ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Wie lange kann ich Zinsen binden?

Vom aktuellen Niedrigzins-Niveau sollten Sie so lange wie möglich profitieren. Mit Bausparen sichern Sie sich günstige Konditionen und eine lange Zinssicherheit. Denken Sie schon heute an morgen und schreiben Sie Ihre Zinsen mindestens 10 Jahre fest. Bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall gibt es sogar Baufinanzierungsmodelle mit bis zu 30 Jahren Zinsbindung.

Was bringt mir eine lange Zinsbindung?

Eine lange Zinsbindung bringt in erster Linie Planungssicherheit. Wenn Sie für die Zukunft mit höheren Zinsen rechnen, dann sollten Sie eine längere Zinsbindung wählen. Als Darlehensnehmer können Sie sich also entscheiden:

- Den aktuell niedrigen Zinssatz können Sie sich für eine kürzere Zinsbindungsphase sichern.
- Wollen Sie sich vor einem eventuellen Zinsanstieg schützen, sollten Sie eine möglichst lange Zinsbindung vereinbaren. Sie wird zwar geringfügig teurer, schützt Sie aber für bis zu 30 Jahre vor einem Zinsanstieg – und dieser kann Ihr Immobilienprojekt gegebenenfalls erheblich verteuern.

Wenn Sie schon jetzt wissen, welche Kosten anfallen, können Sie Ihre Budgetplanung darauf ausrichten und Sie sind auf lange Zeit vor Zinsanstiegen sicher.

Checkliste – Finanzierung

Die Finanzierung

Sicherlich haben Sie sich schon die ersten Gedanken gemacht, wie Ihre Finanzierung aussehen soll. Bestimmt haben Sie sich auch im Internet schlau gemacht, wie die Zinsen stehen und wer Ihnen die besten Zinsen bietet.

Zinsen sind wichtig, allerdings nicht das wichtigste Kriterium. Daher wird es jetzt höchste Zeit, dass Sie sich tiefer mit der Finanzierung auseinandersetzen. Der traditionelle Weg ist dabei das Beratungsgespräch in der Bank oder bei einem Außendienst-Vermittler wie den Heimatexperten von Schwäbisch Hall.

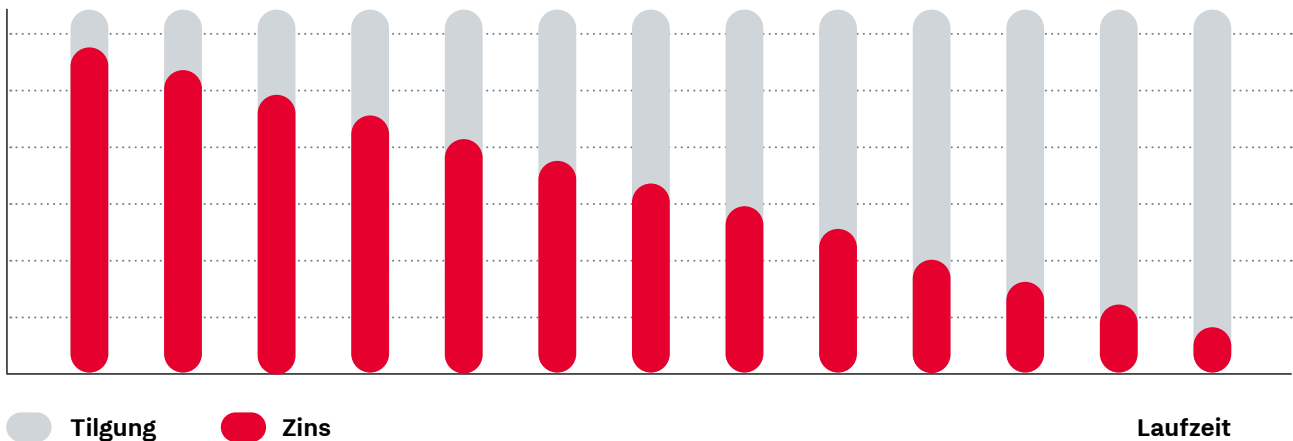
Finanzierungsarten

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Immobilie zu finanzieren. Die wichtigsten Finanzierungsarten werden im Folgenden dargestellt:

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie über die gesamte Laufzeit/Zinsbindung eine konstante Rate. Die Rate setzt sich aus dem Zins und der Tilgung zusammen. Über die Kreditlaufzeit verringert sich in jeder Rate die Zinsbelastung und der Tilgungsanteil steigt.

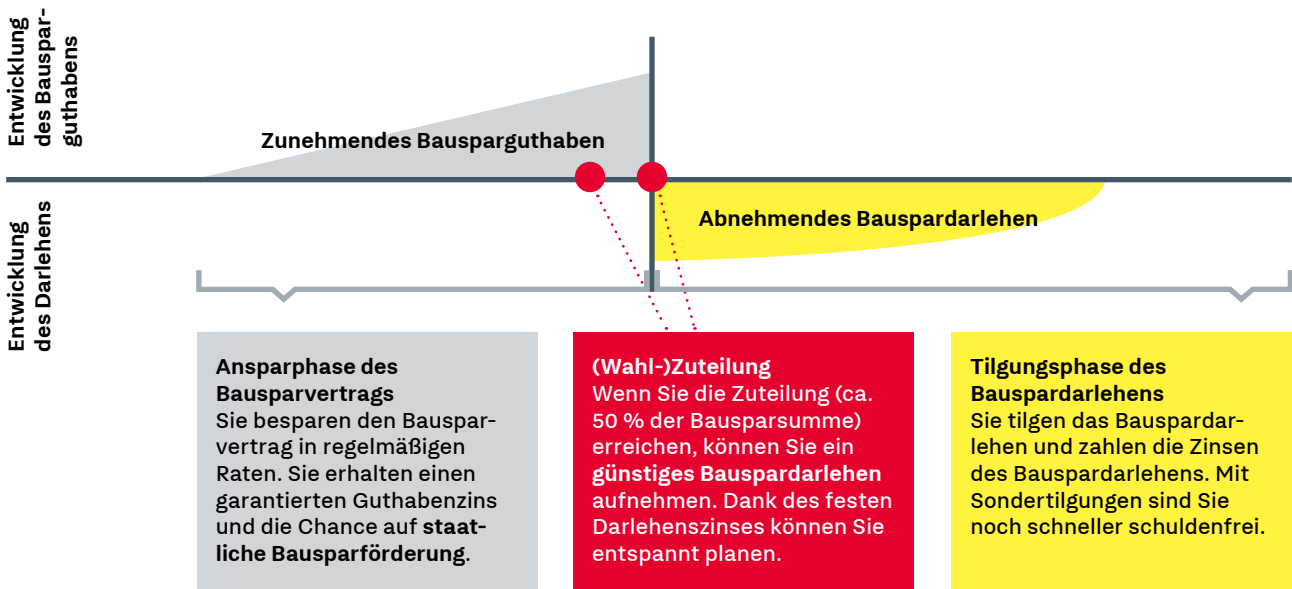
Monatliche Rate



Checkliste – Finanzierung

Bausparvertrag plus Bauspardarlehen

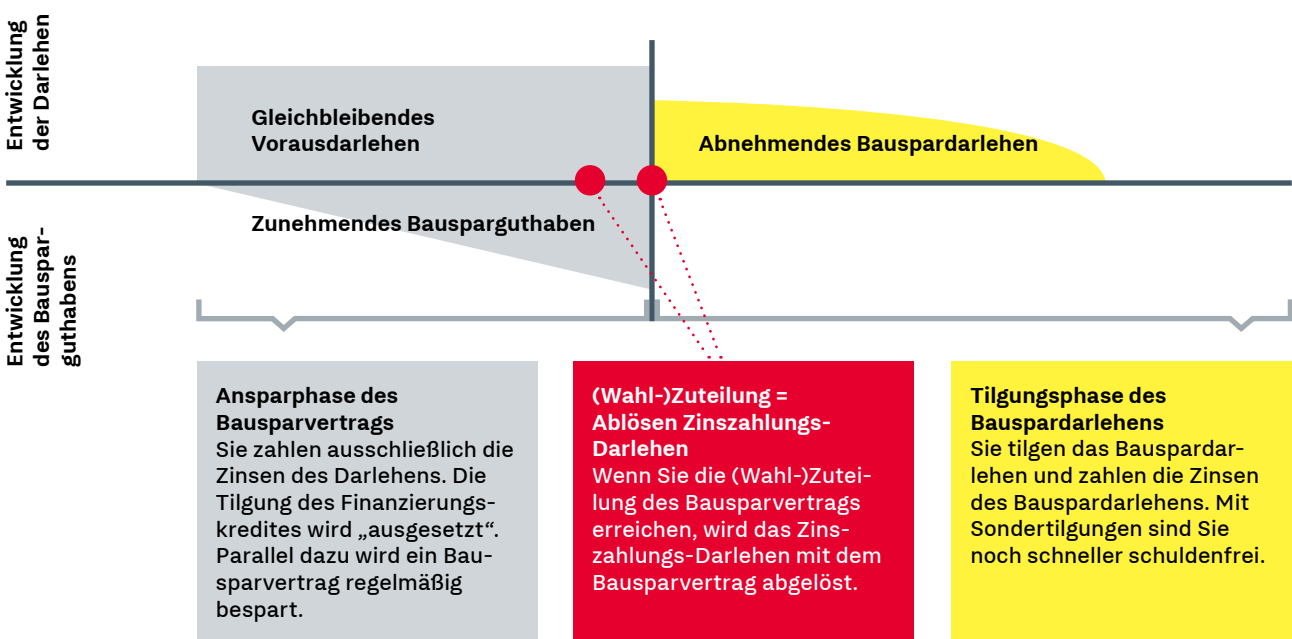
Ein Bausparvertrag besteht aus zwei Phasen: Ansparphase und Tilgungsphase. Sie schließen einen **Bausparvertrag** über eine bestimmte Summe ab = **Bausparsumme**. Indem Sie bereits heute regelmäßig sparen, sichern Sie sich ein günstiges Darlehen in der Zukunft.



Zinszahlungs-Darlehen/TA-Darlehen (Tilgungsaussetzungsdarlehen)

Ein Zinszahlungs-Darlehen besteht aus zwei Bausteinen: Finanzierungskredit und Bausparvertrag. Sie bekommen den gewünschten Finanzierungskredit als Vorausdarlehen sofort ausgezahlt. Bei dem Finanzierungskredit zahlen Sie nur die Zinsen, ohne dass Sie das Darlehen tilgen.

Parallel dazu schließen Sie einen Bausparvertrag ab, den Sie regelmäßig besparen. Mit Zuteilung des Bausparvertrags wird das Zinszahlungs-Darlehen mit der Bausparsumme (Bausparguthaben und Bauspardarlehen) abgelöst. Anschließend tilgen Sie das Bauspardarlehen einschließlich der Zinsen.



Checkliste – Finanzierung

Exkurs: Eigenleistungen

Eine Möglichkeit, Finanzierungsbedarf zu reduzieren, sind Eigenleistungen. Sind Sie handwerklich geschickt und möchten Sie sich selbst verwirklichen, dann können Sie als Bauherr durchaus einzelne Gewerke übernehmen. Möchten Sie bestimmte Gewerke in Eigenleistung übernehmen, sprechen Sie unbedingt mit dem jeweiligen Bauträger/Architekten/Fertighaus-Anbieter, welche Gewerke Sie übernehmen können. Nutzen Sie dazu die Checkliste 8. Weitere Informationen zur Eigenleistung finden Sie in Part A – Kapitel 3.

Wie können Sie die Eigenleistung anrechnen?

Oft überschätzen sich Bauherren, wenn es um die Anrechnung der Eigenleistungen geht. Sie als Bauherr übernehmen lediglich das Handwerk, die notwendigen Materialkosten bleiben bestehen. An diesen Stellen können Sie nicht sparen. Als Faustregel gilt daher ein anzurechnender Stundenlohn von 40 €. Möchten Sie beispielsweise 20.000 € sparen, dann müssen Sie 500 Stunden Eigenleistung erbringen.

Sie brauchen mehr Infos? Jetzt beraten lassen unter www.schwaebisch-hall.de/berater