IMMOBILIENFINANZIERUNG

Ob Eigentumswohnung oder Haus – so erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim

HENGSTENBERG & PARTNER GmbH Versicherungsmakler
Lena-Christ-Straße 2 82031 Grünwald

Tel.: 089 - 54838-100 Fax: 089 - 54838-199
versicherungsmakler@hbup.de https://www.hbup.de

Stand: 08/2025

DAS SOLLTEN SIE WISSEN

ENDLICH MIETFREI WOHNEN

Für viele Menschen steht der Traum vom eigenen Zuhause schon in jungen Jahren fest. Schon alleine die mittlerweile horrenden Mieten lassen den Wunsch nach einem eigenen Heim nur größer werden. Eine eigene Immobilie symbolisiert Unabhängigkeit und dient oft als Belohnung für die harte Arbeit – man will sich ja schließlich auch mal etwas gönnen.

Je früher, desto besser

Damit sich der Traum vom Eigenheim auch erfüllen lässt, muss schon sehr früh mit der Planung begonnen werden. Vorrangig ist jedoch hier nicht etwa die Planung des Grundrisses gemeint, sondern die Finanzierung des Projektes. Eigener Wohnraum ist mit vielen Kosten verbunden, die oftmals leider unterschätzt werden. Je früher mit der Ansparphase begonnen wird, desto mehr Kapital kann erspart werden. Selbst wenn von klein auf ein separates Konto für das spätere Eigenheim angelegt und auch dort immer fleißig Geld hinterlegt wurde – sei es an Geburtstagen oder Anlässen wie Ostern oder Weihnachten – reicht dieses Geld vermutlich nicht aus, um ein komplettes Haus zu finanzieren. Hier muss zusätzlich noch auf andere Finanzierungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden. Welche für Sie in Frage kommen, erfahren Sie hier.

WIE VIEL KAPITAL BENÖTIGE ICH?

Beispielrechnung: Sie wollen ein Haus erwerben, dessen Kaufpreis bei 250.000 Euro liegt. 20.000 Euro wurden im Laufe der Jahre angespart. Daher müsste doch ein Kredit von 230.000 Euro von der Bank genügen – oder etwa nicht?

Leider nicht ganz, denn neben dem Kaufpreis fallen auch noch zusätzliche Kosten an, die Erwerbsnebenkosten. Zu diesen Kosten zählen

- Notargebühren,
- Gebühren für das Grundbuchamt sowie
- die Grunderwerbssteuer.

Zudem könnte noch eine Provision für den Immobilienmakler anfallen. Käufer und Verkäufer einer Immobilie teilen sich die aufzuwendende Provisionszahlung je zur Hälfte.

Die Faustformel besagt, dass die Erwerbsnebenkosten mit bis zu 15 Prozent des Kaufpreises eingeplant werden sollten. Ihr tatsächlicher Kapitalbedarf steigt also noch einmal um 15 Prozent hinsichtlich des Kaufpreises.

Zusätzlich zu den Erwerbsnebenkosten entstehen beim Kauf einer Immobilie noch weitere Kosten. Folgende Faktoren müssen bei der Budgetplanung ebenfalls berücksichtigt werden:

- Reisekosten,
- Kosten für Dienstleister,
- Bereitstellungszinsen,
- Renovierungskosten,
- Anschaffungskosten,
- Umzugskosten.

Beim Wohnungs- oder Hauserwerb entstehen nicht alle Erwerbsnebenkosten pauschal für jedermann. Welche Kosten zum Tragen kommen, variiert von Fall zu Fall. Deshalb muss jeder Immobilienerwerb einzeln und sorgfältig analysiert werden, um den individuellen Kapitalbedarf zu bestimmen.

WIE WICHTIG IST EIGENKAPITAL BEIM HAUSKAUF?

Klar ist: Je mehr Eigenkapital Sie sich im Laufe der Jahre angespart haben, desto weniger Kreditsumme benötigen Sie – und umso weniger Zinsen müssen Sie zahlen. Als Faustregel gilt, dass 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten aus eigenen Mitteln aufgebracht werden sollten. Je mehr Eigenkapital Sie zur Immobilienfinanzierung zur Verfügung haben, desto günstiger wird Ihre Baufinanzierung.

Sie haben kein Eigenkapital angespart? Dies ist gerade bei jungen Menschen, Berufseinsteigern und jungen Familien der Fall. Das ist ganz normal. Sie müssen Ihren Traum von der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus jedoch nicht verwerfen, denn ein Immobilienerwerb ist dennoch möglich. Die Finanzierung wird jedoch ohne eigene finanzielle Mittel bedeutend teurer, denn das Risiko ist nicht nur für Sie, sondern natürlich auch für die Bank höher. In diesem Fall spricht man von einer 110-Prozent-Finanzierung oder einer Vollfinanzierung. Neben dem reinen Kaufpreis der Immobilie müssen zusätzlich noch alle anfallenden Kaufnebenkosten über das Hauptdarlehen abgedeckt werden. Eine Vollfinanzierung bietet nicht jede Bank an, denn Aufwendungen für die Nebenkosten sind nach dem Kauf ausgegeben. Es gibt für die Bank keinen materiellen Gegenwert mehr, der als Sicherheit dient. Inwiefern eine Finanzierung ohne Eigenkapital sinnvoll und möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Sie bekommen bei keiner Bank eine Vollfinanzierung? Dann sollten Sie dennoch nicht den Kopf hängen lassen. Sie können Ihren Immobilienkauf schon für die kommenden Jahre planen und vorbereiten. In dieser Zeit können Sie auch genug Eigenkapital ansparen, sodass einer Finanzierung nichts mehr im Wege steht.

UNTERSCHÄTZEN SIE DIE FINANZIERUNG NICHT!

Ihre monatliche Belastung wird bei einem Immobilienerwerb deutlich höher. Gehen wir von einer kleinen Familie aus, die bis jetzt eine Belastung von 700 Euro Kaltmiete pro Monat hatte. Die Gebrauchtimmobilie soll 250.000 Euro kosten. Mit einer Monatsrate von 700 Euro sollte die Immobilie dann doch in knapp 30 Jahren abbezahlt sein, oder? – theoretisch ja, praktisch sieht es jedoch ganz anders aus: Die Erwerbsnebenkosten müssen in den Finanzierungsplan mit einkalkuliert werden. Wir kalkulieren also schon mal mit 287.500 Euro.

Zudem machen die Bauzinsen, die derzeit bei etwa 4,0 Prozent effektivem Jahreszins liegen, einen großen Teil der Kosten aus. Die Höhe des exakten Zinssatzes richtet sich nach der Darlehenshöhe, der Zinsbindungsdauer und dem Prozentsatz, zu dem die Immobilie beliehen werden muss. Je höher die drei Größen gewählt werden, desto unsicherer ist die Finanzierung für die Bank. Der Zins steigt folglich als Risikoausgleich an.

Rechenbeispiel
Nehmen wir an, die Familie hat ein Eigenkapital vom 37.500 Euro angespart. Mit diesem Geld sind die Erwerbsnebenkosten gedeckt. Bei der Bank benötigt sie daher ein Darlehen von 250.000 Euro. Mit einem Zinssatz von jährlich 4,0 Prozent, was 10.000 Euro an Zinsen entspricht, muss die Familie monatlich 833,33 Euro nur an Zinsrückzahlungen bedienen. Zudem soll aber auch eine 2%ige anfängliche Tilgung erfolgen – die Annuität beträgt also insgesamt 6,0 Prozent, was einer monatlichen Rate von 1.250,00 Euro entspricht. Das Eigenheim wäre in dieser Beispielrechnung nach 27 Jahren und 8 Monaten abbezahlt (ein gleichbleibender Zinssatz vorausgesetzt).

EINE BAUFINANZIERUNG IST KEIN KONSUMENTENKREDIT

Bei einer Baufinanzierung greift die Bank meist auf Zinsfestschreibungen zurück. Hier sollte darauf geachtet werden, dass sich die Zinsfestschreibungen auf zehn oder 15 Jahre belaufen; je länger, desto sicherer kann die Rückzahlung angesehen werden oder zumindest der Zinssatz, der bedient werden muss. Nach dem Ablauf der zehn oder 15 Jahre läuft auch die Zinsbindung ab und es kommt zur Prolongation. Die Darlehenslaufzeit wird also verlängert, denn die Restschuld kann meist nicht auf einen Schlag getilgt werden. Die noch offene Darlehenssumme wird nun also in ein neues Darlehen überführt.

Die Gefahr hierbei: Nach beispielsweise 15 Jahren kann natürlich ein ganz anderer Zinssatz am Markt gelten. Doch das kann heute leider niemand vorhersagen.

DIE ZWEITE HÄLFTE DER FINANZIERUNG

Läuft die Sollzinsbindung Ihrer ersten Immobilienfinanzierung aus und das Darlehen ist noch nicht vollständig zurückbezahlt, benötigen Sie einen weiteren Kredit als Anschlussfinanzierung. Zum einen haben Sie die Möglichkeit, Ihr Anschlussdarlehen als Prolongation fortzuführen – sprich: als Darlehen mit neuen Konditionen bei Ihrer alten Bank. Zum anderen können Sie auch eine Umschuldung vornehmen und die Finanzierung über eine andere Bank laufen lassen. Ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sollte hier immer das Zinsangebot sein.

Wenn Ihre Zinsbindung ausläuft, ist in den meisten Fällen immer noch mehr als die Hälfte des Darlehens übrig. Nicht auszumalen, was ein plötzlicher Zinsanstieg bedeuten würde. Bei einem Restdarlehen von beispielsweise 140.000 Euro läge der jährliche Zins mit einem Zinssatz von acht Prozent bei 11.200 Euro. Die Zinsen würden sich dann monatlich schon alleine auf 933,33 Euro belaufen. Bei gleichbleibender Rate würde sich die Finanzierung bis in die Unendlichkeit ziehen. Daher bleibt fast nur die Möglichkeit einer Anpassung der Rate nach oben – aber auch das muss man sich erst einmal leisten können. Daher ist es dringend empfehlenswert, parallel neben der Finanzierung weitere Vorkehrungen zu treffen, um Guthaben aufzubauen oder um sich niedrige Zinsen zu sichern. Nur so lassen sich böse Überraschungen in der Halbzeit der Finanzierungsphase vermeiden.

Mit einem Bausparvertrag Zinsen sichern

Sie wollen lieber auf Nummer sicher gehen und nach 15 Jahren keine Überraschungen durch steigende Zinsen erleben? Dann ist ein Bausparvertrag das Richtige für Sie. Mit einem Bausparer besteht auch für die zweite Hälfte der Finanzierung Planungssicherheit. Das heutige Zinsniveau kann mit einem Bausparvertrag gesichert werden. Der Bausparvertrag kann dann bequem parallel zur Finanzierung bespart werden – so profitieren Sie von einem zugesicherten Darlehenszins in 15 Jahren.

Leider hat ein Bausparvertrag nicht nur Vorteile. Der größte Nachteil ist das Problem der Zuteilungsreife. Ihr Bausparer wird zuteilungsreif, wenn Sie etwa 40 Prozent der Bausparsumme angespart haben. Wann Sie Ihr Bauspardarlehen erhalten, kann bei Vertragsabschluss zwar in etwa so getimt werden, dass Sie Ihr Darlehen im selben Jahr erhalten. Der genaue Zeitpunkt lässt sich jedoch nicht planen. Dies hat einen speziellen Grund, denn Bausparkassen basieren – ähnlich den Versicherungen – auf dem Solidaritätsprinzip: Erst wenn genügend Bausparer in den gemeinsamen Topf eingezahlt haben, bekommen Sie Ihren Bausparkredit. Daher kann sich die Auszahlung des Darlehens etwas verzögern. Tritt dieser Fall ein, dann gibt es Schwierigkeiten mit der Anschlussfinanzierung.

Natürlich gibt es auch für dieses Problem eine Lösung. Mit passenden Zwischenfinanzierungen können Sie mehrere Monate überbrücken. Da es sich hier um variable Darlehen handelt, lassen sich diese auch schnell tilgen, sobald Ihnen das Bauspardarlehen zur Verfügung steht. Eine schnelle Tilgung ist in jedem Fall ratsam, denn die Zinsen sind deutlich höher als bei einer normalen Baufinanzierung.

Mit einem Fondssparplan später die Restschuld tilgen

Auch besteht die Möglichkeit, statt einem Bausparer einen Fondssparer parallel zur Finanzierung zu besparen. Auf Sicht von 15 Jahren sollte hier immer ein positiver Ertrag stehen. Das so entstehende Guthaben kann nach den 15 Jahren als Sonderzahlung in das Darlehen einfließen; somit verringert sich dann auch die Restdarlehenssumme entsprechend. Die Anschlussfinanzierung des offenen Betrages fällt folglich niedriger aus. Ist die Darlehensschuld deutlich geringer, rückt auch der Zinssatz eher in den Hintergrund, da dieser bei einer niedrigeren Summe nicht so stark ins Gewicht fällt.

Forward-Darlehen

Neben Bausparer und Fondssparplan besteht zudem die Möglichkeit, sich das Zinsniveau für die Anschlussfinanzierung über ein Forward-Darlehen zu sichern. Wie Sie vielleicht schon ahnen, können Sie sich die Zinsen schon vor dem Darlehensbeginn sichern, ähnlich dem Vorgehen bei einem Bausparer. Setzen Sie auf ein Forward-Darlehen, so bekommen Sie Sicherheit für Ihre finanzielle Planung, denn bei den meisten Anbietern können Sie das Darlehen bis zu fünf Jahre im Voraus abschließen.

Natürlich hat auch dieses Darlehen nicht nur Vorteile. Diese Form eines Kredites ist teurer als ein normaler Baukredit, denn die Bank verrechnet einen Zinsaufschlag für die Zinssicherheit. Zudem kann heute noch niemand wissen, ob die Zinsen in fünf Jahren eventuell sogar niedriger sind. Das Forward-Darlehen muss dennoch abgenommen werden. Es kann daher also auch passieren, dass Ihre Zinswette nicht aufgeht.

ALTERNATIVE VOLLTILGERDARLEHEN

Alternativ bieten einige Versicherungsgesellschaften Baufinanzierungen mit besonders langfristiger Zinsbindung – über 20, 30 oder sogar 40 Jahre – an. Dadurch lassen sich auch sogenannte Volltilgerdarlehen realisieren, bei denen der Kredit über die gesamte Laufzeit vollständig zurückgezahlt wird. Da der Versicherer sich über einen solch langen Zeitraum gegen mögliche Zinssteigerungen absichern muss, kalkuliert er in der Regel mit einem etwas höheren Zinssatz als etwa eine Bank, die nur eine Zinsbindung über beispielsweise 10 Jahre anbietet. Der große Vorteil: Der Zinssatz und die monatlichen Raten bleiben über die gesamte Laufzeit konstant – das sorgt für maximale Planungssicherheit und schützt vor unvorhersehbaren Entwicklungen am Kapitalmarkt.

STAATLICHE FÖRDERUNG

Vater Staat befürwortet das Eigentum von Wohnraum. Daher unterstützt er durch verschiedene Förderungen den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie.

Förderungen durch die KfW-Bankengruppe
KfW-Förderprodukte gibt es in zwei Formen: entweder als direkt ausgezahlten Zuschuss oder als Kredit. Eine Sonderform ist der Kredit mit Tilgungszuschuss, bei dem Sie den Kreditbetrag nicht vollständig zurückzahlen müssen.

Beim **KfW-Wohneigentumsprogramm** wird der Kauf oder Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gefördert. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 100.000 Euro. Hierzu müssen Sie einen Antrag bei einem Finanzierungspartner stellen. Den Förderkredit gibt es hier ab 3,57 Prozent effektivem Jahreszins.

Für unterschiedliche Vorhaben können auch mehrere Förderpunkte für Sie in Frage kommen, die Sie gleichzeitig nutzen können.

Eine weitere Fördermöglichkeit stellt das Programm **Klimafreundlicher Neubau** dar. Ein Wohngebäude erreicht diese Förderstufe, wenn es gemäß der technischen Mindestanforderungen die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht, in seinem Lebenszyklus so wenig CO2 ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird. Einen Förderkredit gibt es hier bereits ab 2,23 Prozent. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 150.000 Euro. Wie hoch Ihr Kreditbetrag ist, hängt davon ab, welche Förderstufe Sie erreichen – also wie energieeffizient und nachhaltig Ihre Immobilie ist.

Ergänzend stehen bei Sanierungen noch weitere Förderungen zur Auswahl. Zum einen der **Energieeffizient sanieren Kredit**. Einen Förderkredit gibt es hier ab 2,34 Prozent effektivem Jahreszins. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 150.000 Euro. Zudem können Sie einen Tilgungszuschuss erhalten. Das bedeutet, dass Sie weniger zurückzahlen müssen. Je besser die Effizienzhaus-Stufe Ihrer Immobilie nach Sanierung, desto höher der Tilgungszuschuss. Eine Begleitung durch einen Experten für Energieeffizienz kann zusätzlich mit bis zu 10.000 Euro extra gefördert werden. Übernommen werden hierbei 50 Prozent der Kosten für den Experten.

Eine weitere Fördermöglichkeit für Sanierungen ist der **Altersgerecht umbauen Kredit**. Gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden oder der Einbruchschutz am Wohneigentum verbessert wird. Eine Kredithöhe von bis zu 50.000 Euro erhalten Sie unabhängig von Ihrem Alter. Den Förderkredit gibt es ab 2,30 Prozent effektivem Jahreszins.

Als letzte Fördermöglichkeit möchten wir Ihnen den Förderkredit für Strom und Wärme vorstellen, den **Erneuerbare Energien – Standard**. Gefördert wird die Errichtung, die Erweiterung und der Erwerb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Sie können hier einen Kreditbetrag von bis zu 150 Millionen Euro bekommen. Die enorme Höhe ist aber meist nur Unternehmern zugänglich. Den effektiven Jahreszins bekommen Sie ab 3,25 Prozent. Planen Sie also eine Photovoltaikanlage zu installieren, auf Biogas umzurüsten etc., dann ist diese Förderung eine Alternative.

FÖRDERPROGRAMME DER LÄNDER/LANDKREISE

Nicht nur die Bundesrepublik verfügt über eine Förderbank, sondern auch in den Bundesländern gibt es Pendants zur KfW-Bank, die Hauskäufern mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen unter die Arme greifen. Beispielsweise bietet Hamburg über die stadteigene Investitions- und Förderbank (IFB) subventionierte Darlehen von bis zu 150.000 Euro. Bedingung ist, dass die Wohnung oder das Haus tatsächlich selbst bewohnt werden und die Familie oder Einzelperson kein zu hohes Einkommen hat. Die Bedingungen sind aber überall verschieden und ändern sich gelegentlich. Zudem sind verschiedene Ministerien – oft auch mehrere zugleich – für die Förderung zuständig.

WOHNRIESTER

Bei der Wohnriester handelt es sich im Grunde um eine Finanzierung mittels eines Immobilienkredits, über einen Bausparvertrag oder eine Kapitalentnahme aus einem Riester-Vertrag. Das Hauptziel besteht darin, den Immobilienkredit schneller begleichen und anschließend schulden- und mietfrei wohnen zu können. Das Darlehen ist fest verzinst. Sie zahlen es mit Ihren Beiträgen und den Zulagen ab. Wohnriester kann nur für Immobilien beantragt werden, die Sie selbst besitzen, bewohnen und Ihren Hauptsitz darstellen.

Für die vollen Grundzulagen in Höhe von 175 Euro pro Jahr müssen Sie jährlich mindestens vier Prozent Ihres Jahresbruttoeinkommens einzahlen. Zuschüsse werden bis zu einer jährlichen Beitragssumme von 2.100 Euro gewährt. Für Kinder, die vor 2008 zur Welt kamen, kommen 185 Euro pro Kind dazu. Für nach 2008 geborene Kinder schüttet der Staat 300 Euro pro Kind aus. Diese Summen nennt man auch Kinderzulage. Eine Familie mit zwei nach 2008 geborenen Kindern kann so beispielsweise 950 Euro im Jahr zusätzlich erhalten, wenn beide Elternteile riestern und die vollen Zulagen bekommen.

Zudem profitieren Sie beim Wohnriestern noch von Steuervorteilen. Im Rahmen der Riester-Förderung können Investitionen im Wert von 2.100 Euro von der Steuer abgesetzt werden. Beachtet werden muss aber hierbei, dass die Zulagen noch von der erstattbaren Summe subtrahiert werden. Würden Sie also z. B. 600 Euro zurückerhalten und haben einen Zuschuss von 175 Euro bekommen, so erhalten Sie „nur“ 425 Euro zurück.

Tipp: Lassen Sie die Steuerrückerstattung direkt in Ihre Finanzierung fließen, um den Kredit noch schneller tilgen zu können.

Steuerlast mit Wohnriester

So toll die Steuervorteile auch sind: Es müssen dennoch Steuern gezahlt werden – durch die nachgelagerte Besteuerung jedoch erst zum Renteneintritt. Auf einem fiktiven Konto, dem Wohnförderkonto, werden die staatlich geförderten Leistungen Ihrer Baufinanzierung vermerkt. Ab dem Renteneintritt wird Ihr auf dem Förderkonto angesammelter Betrag dann versteuert.

Hierbei können Sie zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Entweder Sie bezahlen die gesamten Steuern auf einmal und erhalten 30 Prozent Nachlass oder Sie versteuern bis zu Ihrem 85. Lebensjahr jährlich einen Teil des Betrages. Wenn Sie mit 67 Jahren in Rente gehen, müssen Sie jährlich ein Achtzehntel des angesparten Betrages versteuern. Meistens ist aber die jährliche Besteuerung günstiger. Denn wenn die Steuern auf einmal gezahlt werden, erhöht sich der persönliche Steuersatz deutlich; auch der Nachlass von 30 Prozent hat darauf keine große positive Auswirkung. Einer jährlichen Besteuerung kommt der Stundungseffekt zugute. Es ist vorteilhafter, kleinere Beträge über viele Jahre hinweg zu bezahlen als einen großen Betrag auf einen Schlag.

Welche der beiden Varianten also im Einzelfall die günstigere ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Hier sollte unbedingt ein Steuerberater kontaktiert werden, um sicherzugehen, dass die Einmalbesteuerung trotz der Verminderung der zu versteuernden Summe um 30 Prozent nicht dennoch bei Ihnen zu einer höheren Steuerlast führt.

Nicht für jeden lohnt sich das Wohnriestern. Prüfen Sie daher sorgfältig, ob das Wohnriestern Ihnen Vorteile bringt und ob gegebenenfalls noch weitere steuerliche Abzüge geltend gemacht werden können.

WOHNUNGSBAUPRÄMIE

Diese Förderung soll primär Bausparern dabei helfen, eine Immobilie zu erwerben, zu modernisieren oder anderweitige wohnwirtschaftliche Aufwendungen zu meistern, z. B. den Kauf einer neuen Küche. Alleinstehende dürfen ein zu versteuerndes Einkommen von jährlich maximal 35.000 Euro haben, Verheiratete maximal 70.000 Euro. Wer mehr verdient, hat keinen Anspruch auf die Förderung.

Die Wohnungsbauprämie beläuft sich auf zehn Prozent der jährlichen Einzahlungen. Die maximal förderbare jährliche Sparleistung für Ihren Bausparvertrag liegt bei 700 Euro für Alleinstehende und bei 1400 Euro für Verheiratete beziehungsweise Lebenspartner. Das heißt: Alleinstehende, die innerhalb eines Kalenderjahres insgesamt 700 Euro in den Bausparvertrag eingezahlt haben, bekommen 70 Euro vom Staat obendrauf (10 % auf 700 Euro pro Jahr).

Bedingungen	Alleinstehende	Verheiratete
Jährlich maximal geförderte Sparleistung	700 €	1400 €
Höhe der Prämie	10 %	10 %
Maximale Prämie	70 €	140 €
Einkommensgrenze	35.000 €	70.000 €

NEBENKOSTEN – MEHR ALS „PEANUTS“

Beachten Sie, dass Sie als Eigentümer Ihre Nebenkosten nicht mehr mit einer monatlichen Pauschale zahlen und am Jahresende gegebenenfalls nachzahlen können. Viele Kosten fallen dann „auf einen Schlag“ an. Und als Eigenheimbesitzer müssen viele Rechnungen zusätzlich zur Finanzierung beglichen werden.

Die laufenden Kosten variieren von Haushalt zu Haushalt natürlich. Nachfolgend möchten wir Ihnen grobe Richtwerte auflisten, die als Kalkulationsgrundlage dienen können. Abgaben wie Grundsteuer und Müllabfuhr unterscheiden sich regional. Für genaue Werte sollten Sie sich rechtzeitig bei der Gemeinde nach den geltenden Gebührensätzen erkundigen.

Heizung/Warmwasser

Je nach energetischem Gebäudestandard und Heizungssystem zahlen Sie für ein Einfamilienhaus mit 150 qm Wohnfläche zwischen etwa 1.000 und 3.000 Euro im Jahr an Heizkosten. Die wohl größte finanzielle Belastung an Nebenkosten ist der Heizöltank im Keller. Das Hauptproblem: Das Heizöl wird in einem Schwung geliefert; die Kosten fallen daher auf einmal an.

Wenn Sie Ihre Heizkosten niedrig halten wollen, dann lohnen sich oftmals Investitionen in die Anlage. Bei der Entscheidung für ein Heizsystem sollten auch die Preissteigerungsraten der verschiedenen Brennstoffe beobachtet werden. Mittlerweile gibt es jedoch diverse alternative Techniken: von der Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Öl-Brennwertheizung bis hin zur Pelletheizung – alternativ mit oder ohne Solarthermie.

Heizungswartungen sollten Sie ebenfalls bei Ihrer Berechnung einkalkulieren. Hier kann mit circa 200 Euro jährlich gerechnet werden.

Schornsteinfeger

Eine regelmäßige Überprüfung von Öl- und Gasheizungen ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Gebühren schwanken auch hier je nach Bundesland. Rechnen kann man jedoch mit 100 bis 120 Euro jährlich für den Besuch des Schornsteinfegers.

Strom

Die Stromkosten steigen tendenziell. Für ein Einfamilienhaus kann mit monatlich 100 bis 150 Euro gerechnet werden. Auch hier gilt: Planen Sie vorab etwas mehr Stromgeld ein, sonst fällt zum Jahresende eine Nachzahlung an.

Den steigenden Strompreisen kann mit Photovoltaik auf dem Dach entgegnet werden. Eventuell ist diese Art der Stromgewinnung eine Überlegung für Sie wert.

Wasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Wasser schlägt in der Haushaltskasse gleich dreimal zu Buche: Zum einen zahlen Sie für das frische Wasser aus der Leitung, aber auch für das Schmutzwasser, sprich das Abwasser. Und drittens fällt eine Gebühr für Regenwasser an. Welchen Betrag Sie hier aufwenden müssen, hängt von der versiegelten Grundstücksfläche ab. Damit ist die Hausgrundfläche plus die umliegende Pflasterung gemeint. Und auch beim Wasser gilt wieder: Jede Gemeinde legt die Gebühren der Ver- und Entsorger individuell fest. Hier sollten Sie beim Versorger direkt nachfragen. Insgesamt kann für ein Einfamilienhaus mit 600 bis 1.200 Euro jährlich gerechnet werden.

Müllabfuhr

Auch der Müll will bezahlt werden und gehört zu den laufenden Kosten eines Eigenheimbesitzers. Hier variieren die Gebühren wiederum je nach Gemeinde. Einen einheitlichen Maßstab für die Berechnung der Müllkosten gibt es nicht. Oft werden die im Haushalt lebenden Personen als einzige Berechnungsgrundlage herangezogen; in diesem Fall lassen sich die monatlichen Kosten nicht beeinflussen. Wird jedoch die Müllmenge berücksichtigt, kann man durch Müllvermeidung den einen oder anderen Euro sparen.

Faustregel: Die Kosten belaufen sich auf etwa zehn bis 15 Euro pro Person und Monat.

Reparaturen und Instandsetzungen

Reparaturen fallen im Laufe der Jahre immer an: Es regnet plötzlich durchs Dach hinein, die Haustür lässt sich nicht mehr richtig schließen oder eine Wasserleitung bricht. Mit derartigen unschönen Überraschungen muss immer gerechnet werden. Daher ist es ratsam, sich circa 250 Euro monatlich für anfallende Reparaturarbeiten auf die hohe Kante zu legen. Im Ernstfall kann dann auf dieses Geld zurückgegriffen werden.

Bei einer Eigentumswohnung ist sogenanntes „Hausgeld“ zu entrichten. Das bedeutet: Jede Partei zahlt in einen gemeinsamen „Pott“ der Eigentümergemeinschaft ein. Anfallende Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum können dadurch beglichen werden.

Rundfunkbeitrag

Von niemandem gemocht, aber von jedem zu bezahlen: der Rundfunkbeitrag. Der Beitrag für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk ist unabhängig davon zu entrichten, ob ein TV-Gerät im Haus ist oder die Familie nur Privatradio hört. Der Beitrag beträgt derzeit circa 18,36 Euro monatlich.

Grundsteuer

Die Grundsteuer fällt einmal jährlich an. Auch diese Steuer wird von der Gemeinde festgelegt. Beinahe jeder Eigentümer bezahlt aufgrund unterschiedlicher Einheitswerte und regional verschiedener Hebesätze einen anderen Betrag. Durchschnittlich liegt die jährliche Belastung ungefähr zwischen 500 und 900 Euro.

KOSTEN FÜR VERSICHERUNGEN

Auch die Beiträge für Ihre persönliche Absicherung und die Absicherung Ihres Eigenheims können als laufende Nebenkosten betrachtet werden.

Wohngebäudeversicherung

Neben Ihren bisherigen Versicherungsverträgen benötigen Sie als Eigentümer einer Immobilie nun auch eine Wohngebäudeversicherung. Andernfalls steht man eventuell nach einem Feuer vor der Asche seiner Existenz. Eine klassische Wohngebäudeversicherung beinhaltet Schutz vor Feuer, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel. Diese Absicherung ist unabdingbar. Besser abgesichert sind Sie jedoch, wenn Sie Elementarschäden (Überschwemmung, Überflutung, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, aber auch Vulkanausbruch und Erdbeben) zusätzlich mit absichern. Eine All-Risk-Deckung (unbenannte Gefahren) bietet Ihnen einen vollen Rundumschutz. Rechnen Sie hier mit Kosten von annähernd 1.000 Euro jährlich.

Risikolebensversicherung

Bei einer Finanzierung darf eine Risikolebensversicherung unter keinen Umständen fehlen. Denn oft erwirbt man ein Haus nicht alleine. Was geschieht also, wenn der Partner unerwartet stirbt und somit eine wichtige Einnahmequelle wegbricht? Die Finanzierungsraten können im seltensten Falle alleine gestemmt werden. Doch hier kommt Ihre Risikolebensversicherung zum Tragen, denn diese zahlt bei Tod der versicherten Person eine vereinbarte Versicherungssumme aus. Die Versicherungssumme sollte so gewählt werden, dass das Haus davon komplett abgezahlt werden kann.

Benötigt werden in der Regel zwei Risikolebensversicherungsverträge, bei denen jeweils der Partner im Falle des eigenen Todes die entsprechende Geldzahlung erhält. Die Leistung wird im Regelfall jedoch an den Grundschuldgläubiger abgetreten. Dieser erhält die Leistung, mit der der Kredit getilgt wird, direkt vom Versicherer.

Sie können zwischen einer konstanten und einer variablen Risikoversicherung wählen. Bei der konstanten Variante bleibt die Versicherungssumme über die komplette Laufzeit gleich. Bei der variablen fällt die Versicherungssumme über die Laufzeit. Auch der Restschuldbetrag der Immobilienfinanzierung fällt über die Jahre; daher wäre auch eine variable Risikolebensversicherung denkbar. Hier gibt es Tarife mit jährlich fallender Summe, welche Darlehenszins und Tilgung des konkreten Darlehens berücksichtigen. Die Leistung passt daher immer zur offenen Restschuld. Entscheiden Sie sich für eine variable Absicherung, dann muss Ihnen klar sein, dass die Versicherungssumme nur für die Abzahlung der Immobilie ausreicht. Die Angehörigen sind durch diesen Vertrag nicht versorgt. Wünschen Sie auch hier eine Absicherung, so muss eine separate Lösung gefunden werden.

Wichtig: Die Laufzeit Ihrer Risikolebensversicherung sollte sich nicht nur auf die ersten 15 Jahre, also auf den ersten Teil Ihrer Finanzierungsphase, beschränken. Natürlich könnte man argumentieren, dass für die zweite Abzahlungsphase wieder eine Risikolebensversicherung abgeschlossen werden kann. Doch was ist, wenn Sie oder Ihr Partner dann keine Risikolebensversicherung mehr bekommen? Angenommen, einer von beiden erkrankt so schwer, dass keine Versicherung mehr das Risiko übernehmen möchte. Hier sind vor allem Beispiele wie eine Krebserkrankung zu nennen. Schließen Sie daher Ihre Risikolebensversicherung gleich mit einer entsprechenden Laufzeit ab.

Bestehende Versicherungen prüfen!

Auch ist es wichtig, bestehende Versicherungen, wie z. B. die **Hausratversicherung**, checken zu lassen. Ihr neues Eigenheim könnte eventuell größer sein. Um eine drohende Unterversicherung zu vermeiden, bietet sich eine Anpassung der Versicherungssumme an, sodass Sie im Schadensfall Ihre Wertsachen ersetzt bekommen.

Zudem gilt es, die **Berufsunfähigkeitsversicherung** (BU) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie zahlen mit Ihrem Einkommen die Finanzierungsrate. Im Falle einer Berufsunfähigkeit muss die Rate dennoch weitergezahlt werden. Die Rente Ihrer BU ist oftmals nur auf den Lebensunterhalt ausgerichtet. Deshalb sollte die BU-Rente entsprechend angehoben werden, damit Sie auch im Fall der Fälle in keine finanzielle Notlage geraten.

DIE ERWERBSNEBENKOSTEN IM EINZELNEN – WIE SETZEN SIE SICH ZUSAMMEN?

Notarkosten

Diese Nebenkosten fallen in Deutschland für jeden Immobilienerwerber an, da eine notarielle Beurkundung zwingend notwendig ist. Die Kosten hierfür können mit rund 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises kalkuliert werden.

Generell gilt: Setzten Sie die zu erwartenden Kosten lieber etwas höher als zu niedrig an. Auf böse finanzielle Überraschungen möchte doch wohl jeder am liebsten verzichten.

Die Notarkosten decken Kosten für

- die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs, insbesondere mit Berücksichtigung der Änderungswünsche beider Parteien;
- den Unterzeichnungstermin mit dem Notar, dem Käufer und dem Verkäufer;
- die Beurkundung des Vertrages sowie
- die Grundbucheintragungen.

Grunderwerbssteuer

Auch diese Kosten sind beim Kauf einer Immobilie immer aufzubringen, denn sonst könnte das Grundstück im Grundbuch nicht auf den neuen Eigentümer überschrieben werden. Die Grunderwerbssteuer variiert je nach Bundesland. Sie liegt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises.

Wer ein bereits bebautes Grundstück erwirbt, zahlt die Grunderwerbssteuer für den gesamten Kaufpreis. Wer allerdings ein unbebautes Grundstück erwirbt und darauf ein Gebäude errichtet, zahlt in der Regel nur die Grunderwerbssteuer auf den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück.

Maklerprovision

Diese Kosten kommen nicht zwingend zustande. Die Provision entfällt, wenn Sie die Immobilie privat erwerben und mit keinem Immobilienvermittler zusammengearbeitet wird.

Die Maklergebühr schwankt teilweise sehr stark. Deutschlandweit kann mit einer Gebühr von drei bis sieben Prozent des Verkaufspreises gerechnet werden – zuzüglich der Mehrwertsteuer. Neben dem Immobilienpreis ist die Maklergebühr auch von der Marktlage, den aktuellen Konditionen sowie der Zeit, die der Makler benötigt, um die Immobilie zu verkaufen, abhängig. Auch hier gilt wieder: Kalkulieren Sie lieber mit einer etwas höheren Provision.

Reisekosten

Auch Reisekosten können bei einem Immobilienerwerb anfallen. Dazu zählen Fahrtkosten und eventuell notwendige Unterbringungskosten, die bei Besichtigungsterminen für diverse Immobilien, bei Beratungsgesprächen mit Architekten und bei Terminen mit Immobilienmaklern anfallen.

Kosten für Dienstleister

Vor einem Immobilienkauf möchte man meist mehrere Dienstleister beauftragen, damit der Immobilienerwerb kein Reinfall wird. Häufig werden beispielsweise Sachverständige zur Schätzung des jeweiligen Immobilienwertes zurate gezogen; zudem beeinflusst die Meinung eines Architekten oder anderer Berater oft den Immobilienkauf. Planen Sie auch hier etwas Kapital ein.

Bereitstellungszinsen

Die meisten Immobilienkäufer kommen um ein Darlehen bei einer Bank nicht herum. Oft wird das Darlehen von der Bank bereitgestellt, der Immobilienkäufer nimmt aber dieses Darlehen erst Wochen oder Monate später in Anspruch. Hier müssen der Bank ab einem gewissen Zeitpunkt Bereitstellungszinsen gezahlt werden, da die Bank das Geld für den Darlehensnehmer reserviert und dadurch natürlich Gewinne einbüßt.

Weitere Erwerbsnebenkosten

Renovierungs- und Anschaffungskosten fallen wohl bei den meisten Immobilienkäufen noch zusätzlich an – und das nicht zu gering. Denn vor allem Renovierungskosten und Kosten für neue Möbel werden leider viel zu oft unterschätzt. Planen Sie auch hier einen finanziellen Puffer ein. Haben Sie vor, die Immobilie als Eigentümer selbst zu bewohnen, dann fallen neben den Kosten für die Inneneinrichtung voraussichtlich auch noch Umzugskosten an. Daher: Planen Sie auch diese in Ihren Gesamtkapitalbedarf mit ein.

DIE EINGETRAGENE GRUNDSCHULD

Bei der Planung Ihrer Immobilienfinanzierung kommen Sie nicht um das Thema der Grundschuld herum. Sie dient dem Kreditgeber als „Pfand“ im Grundbuch und sichert so den Kredit ab, falls dieser nicht zurückgezahlt werden kann.

Was ist die Grundschuld einer Immobilie?
Die Grundschuld beschreibt die Belastung eines Grundstückes oder einer Immobilie. Als Grundpfandrecht dient sie der Absicherung der Schulden, für die Sie als Grundeigentümer haften. Die Bank möchte eine Sicherheit; diese wird dann im Grundbuch als Grundschuld eingetragen. Die Bank sichert sich für den Fall einer Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab. Sie kann dann das Haus zwangsversteigern oder zwangsverwalten lassen, um so den ausstehenden Kredit zu begleichen. Der Grundeigentümer kann ohne Zustimmung des Kreditgebers das Grundstück oder die Immobilie nicht verkaufen. Ist der Kredit restlos getilgt, so geht das Recht an der Immobilie wieder komplett auf Sie über.

Grundschuld löschen
Ist der Kredit abbezahlt, so kann die Grundschuld wieder aus dem Grundbuch gelöscht werden. Ein Löschen der Grundschuld ist jedoch mit Gebühren des Grundbuchamtes sowie Notarkosten verbunden. Wollen Sie die Immobilie irgendwann verkaufen, dann ist eine Löschung zwingend notwendig, denn kein Käufer möchte eine Immobilie erwerben, die finanziell belastet ist. Wollen Sie die Immobilie jedoch nicht verkaufen, dann ist das Löschen der Grundschuld nicht zwingend notwendig.

EIGENHEIMGLÜCK

Der Erwerb einer Immobilie stellt für uns alle eine Art Sicherheit dar. Immobilien können weder verloren gehen noch gestohlen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die wohl sicherste Investition im Leben.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie eine wundervolle Zeit in Ihren eigenen vier Wänden!

Dieses Druckstück dient nur der vorläufigen Information und ist eine unverbindliche Orientierungshilfe. Weder die VEMA eG noch der genannte Versicherungsmakler übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Diese Sparteninformation dient ausschließlich der allgemeinen Information über eine Versicherung und mögliche Leistungs- und Schadensfälle. Bildquellen in Reihenfolge: Paha_L | ClipDealer | #B:7432565, aeydenphumi | ClipDealer | #B:355602496, Rangizzz | ClipDealer | #B:22148409, gajus | ClipDealer | #A:47552869, belchonock | ClipDealer | #B:162777800, gdolgikh | ClipDealer | #B:13781027, scanrail | ClipDealer | #A:33457666, bildpics | ClipDealer | #216524, scyther5, ClipDealer, #A:42356452, solerf, ClipDealer, #A:43828207, zoomteam | ClipDealer | #A:15227229, jirsak | ClipDealer | # A:56359247

Stand: 08/2025