

9. MÄRZ 2021

McMakler GmbH

Nikolay Abrosov

Chief Marketing Officer

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Der Traum vom Eigenheim: Ein Überblick zur Immobilienfinanzierung

- *Neben dem Kaufpreis tragen Immobilienkäufer auch die Notarkosten, die Grunderwerbsteuer und zum Teil die Maklerkosten*
- *Als Faustregel raten viele Banken, die monatliche Kreditrate nicht höher als 40 Prozent des Nettoeinkommens zu setzen*
- *Voraussetzung für eine Finanzierung ohne Eigenkapital ist ein sehr guter Schufa-Wert sowie ein hohes, gesichertes Einkommen*

Berlin, 9. MÄRZ 2021 – Vor dem Kaufabschluss ist eine umfassende Kostenkalkulation ein Muss: Denn beim Immobilienkauf gibt es neben dem Kaufpreis noch eine Reihe weiterer Kosten, die mitfinanziert werden müssen. Zudem stehen wichtige Entscheidungen in Bezug auf den Immobilienkredit an. Erfolgt die Finanzierung aus eigener Tasche oder mithilfe eines Bankdarlehens – mit oder ohne Eigenkapital? McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, zeigt Kaufinteressenten, welche Möglichkeiten sie haben, um ihren Traum vom Eigenheim zu finanzieren.

Nebenkosten beim Immobilienkauf

Neben dem Kaufpreis tragen Immobilienkäufer die Notarkosten, die Grunderwerbsteuer und zum Teil die Maklerkosten. Auch bei der Finanzierung über einen Kredit entstehen häufig zusätzliche Kosten. „Um den tatsächlichen Preis eines Hauses oder Wohnung zu berechnen, sollten Kaufinteressenten alle anfallenden Kosten detailliert auflisten. Nur so kann eine fundierte Kaufentscheidung gefällt werden“, erklärt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf sind unter anderem von der Höhe des ursprünglichen Kaufpreises abhängig. Insgesamt sollten Käufer mit einem Aufschlag von fünf bis zwölf Prozent rechnen.

Neben den einmaligen Nebenkosten beim Immobilienerwerb gibt es eine Vielzahl laufender Nebenkosten, die monatlich gedeckt werden müssen. Diese lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Abgaben an die Kommunen und monatlich anfallende Nebenkosten. Zu den Abgaben an die Kommunen, welche nicht oder nur indirekt im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Objekt stehen, zählen die Grundsteuer sowie Abfallbeseitigungs-, Schmutzwasserkanal- und Regenwasserkanalgebühren. Diese werden ergänzt durch die monatlich anfallenden Nebenkosten: Strom- und Gaskosten, Frischwasserkosten, Internet- und Telefonkosten, Rundfunkbeitrag, Hausrat- und Wohngebäudeversicherung sowie Wartungs- und Reparaturkosten. Dabei ist ein Teil der Abgaben abhängig von der Größe und dem Energiebedarf der jeweiligen Immobilie.

Kalkulation mit verfügbarem Kapital

Je nach Ausgangssituation sollten Kaufinteressenten zunächst festlegen, wie hoch ihre monatliche Ratenzahlung bei einem Immobilienkredit sein darf. Tendenziell ist es ratsam, etwas Spielraum zu lassen, um auf finanzielle Zusatzbelastungen reagieren zu können. „Als Faustregel raten viele Banken, die monatliche Kreditrate nicht höher als 40 Prozent des Nettoeinkommens zu setzen. Dabei handelt es sich allerdings um einen Durchschnittswert, welcher je nach individueller Situation höher oder niedriger ausfallen kann“, weiß Immobilienexperte Klauser. Bei der Aufnahme eines Kredits profitieren Käufer derzeit von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Allerdings sollten Kaufinteressenten beachten, dass bei der Aufnahme eines Kredits noch mehr Kosten anfallen als nur der jeweilige Zinssatz – hinzukommen: Bankgebühren, Provisionen und eine Bereitstellungsgebühr für Kredite. Der nächste entscheidende Faktor ist das Eigenkapital, das vor dem Immobilienkauf zur Verfügung steht. Es ist ratsam, 20 bis 30 Prozent der Kaufkosten mit dem eigenen Startkapital zu decken.

Eigenheimfinanzierung ohne Eigenkapital

Wird eine Immobilie ohne Eigenkapital durch einen Kredit finanziert, handelt es sich um eine Vollfinanzierung. Die Kaufnebenkosten können entweder mit abgedeckt oder selbst vom Käufer getragen werden. Da die Kaufnebenkosten allerdings keinen Gegenwert haben, bevorzugen Banken bei einer Vollfinanzierung meist Kunden, die diese Kosten selbst tragen. „Voraussetzung für eine Finanzierung ohne Eigenkapital ist ein sehr guter Schufa-Wert sowie ein hohes, gesichertes Einkommen, zum Beispiel durch eine unbefristete Festanstellung“, lässt Klauser von McMakler wissen. Nachteil einer Eigenheimfinanzierung ohne Eigenkapital sind oft zwei- bis dreifach höhere Zinsen. Zudem dauert es länger, bis der Kredit abbezahlt ist.

Verschiedene Finanzierungsarten

Wer beabsichtigt, sein Eigenheim mithilfe eines Darlehens zu finanzieren, kann aus einer Vielzahl von verschiedenen Modellen wählen. Kaufinteressenten, die eine geringe monatliche Rate bevorzugen, müssen ihren Kredit meist über einen längeren Zeitraum abbezahlen und umgekehrt. Wer seine Gesamtkosten möglichst klein halten will, sollte demnach eine höhere monatliche Rate veranschlagen. Auch die Möglichkeit von Sondertilgungen kann hier von Nutzen sein. „Welche Finanzierungsmöglichkeit am geeignetsten ist, sollten Interessenten am besten im Detail mit ihrem Finanzberater besprechen. Eine kompetente Beratung ist maßgeblich bei einer Immobilienfinanzierung. Unsere Abteilung McMakler Finance steht hierbei gern für eine kostenlose Beratung zur Verfügung“, erklärt Matthias Klauser von McMakler. Wer in Deutschland ein Eigenheim bauen oder kaufen möchte, dem steht zudem eine Vielzahl an Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung, beispielsweise

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Wohn-Riester-Förderung oder vergünstigte Darlehen durch die Förderprogramme der Bundesländer.

Aufgepasst: Noch bis Ende März 2021 können Eltern bei der KfW-Bank Baukindergeld beantragen, wenn sie sich eine selbst genutzte Immobilie zulegen. Das Baukindergeld soll Familien unterstützen, die ein Eigenheim bauen oder kaufen, dort selbst einziehen wollen und nicht zu viel verdienen. Die ursprüngliche Frist bis Ende 2020 wurde aufgrund von Corona verlängert. Voraussetzung für die Förderung ist, dass bis zum Fristende ein notariell beurkundeter Kaufvertrag oder eine Baugenehmigung vorliegt. Um Baukindergeld beantragen zu können, muss mindestens ein Kind des Haushaltes zum Zeitpunkt des Antrags jünger als 18 Jahre sein.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.