



**Haus & Grund Rheinland**  
Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentümer e.V.

Düsseldorf, 15. Februar 2012

## Immobilienkauf sicher finanzieren!

Haus & Grund Rheinland gibt Tipps

**Vor dem Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung sollte man sich gut informieren. Bei der derzeitigen Zinssituation kann sich der Immobilienkauf mit guter Vorbereitung zu einer langfristig rentablen Anlage entwickeln. Einige grundlegende Hinweise sollten jedoch beachtet werden. Haus & Grund Rheinland gibt Tipps zum Immobilienkauf.**

Die wichtigste Frage: Kann ich mir eine Immobilie langfristig leisten? „Mit ein paar einfachen Rechnungen ermittelt man seine individuellen Möglichkeiten“, erläutert der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche. Eigenkapital von mindestens 20 Prozent sollte vorhanden sein. „Viele Banken lehnen eine Finanzierung ohne eigene Mittel ohnehin ab“, sagt Rasche. Eine einfache Faustregel zur Ermittlung des Finanzierungsrahmens: das frei verfügbare Jahreseinkommen mal hundert und dann durch den Belastungsfaktor teilen. Dieser setzt sich aus dem aktuellen Zinssatz und einer Tilgungsrate von empfohlenen zwei Prozent zusammen.

Zu den Finanzierungskosten sollten die Kaufnebenkosten, für Notar und Grunderwerbssteuer, von insgesamt zehn Prozent des Kaufpreises und die monatlichen Nebenkosten addiert werden. Auch eine Rücklage in Höhe von einem Euro pro Quadratmeter sollte für Sanierung bzw. Modernisierung mit berücksichtigt werden. Für die Preiskategorie der Wunschimmobilie nur noch das vorhandene Eigenkapital addieren. Dann steht einer soliden Finanzierung nichts mehr im Wege. „Nicht nur bei der Hausbank anfragen. Ein Bankenvergleich lohnt sich immer“, rät der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya. Selbst bei fälliger Zuteilung eines Bausparvertrages kann sich ein Vergleich lohnen. Da viele Bausparverträge in der Hochzinsphase abgeschlossen wurden, sind diese Verträge nicht mehr attraktiv. Von der Bausparkasse wird deshalb häufig eine Tarifumstellung angeboten und damit die Guthabenzinsen rückwirkend angepasst. „Eine Umstellung rechnet sich hier nicht immer. Bei alten Verträgen lohnt es sich oft sogar ganz auf den fälligen Bausparvertrag als Finanzierungsbaustein zu verzichten“, sagt Amaya.

In einer Niedrigzinsphase sollte auf lange Zinsbindung geachtet werden. Empfohlen werden mindestens zehn Jahre Laufzeit. Liegt die Tilgungsrate bei einem Prozent sollte die Laufzeit auf 15 oder gar 20 Jahre verlängert werden. „Da sonst, durch steigende Hypothekenzinsen, die gesamte Finanzierung gefährdet ist“, sagt Prof. Dr. Peter Rasche. Empfohlen wird daher eine Tilgung von mindestens zwei Prozent und die Möglichkeit von Sondertilgungen.

Wenn die Preisvorstellung kalkuliert und auch finanzierbar ist, kann sich der Kaufwillige jetzt genauer auf dem Markt umsehen. „Wer eine Immobilie erwerben möchte, muss das passende Umfeld bzw. die richtige Lage finden. Dies gilt besonders für Kapitalanleger“, erläutert Rasche. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist stark gestiegen, besonders in den Ballungszentren. Hier ist in einigen Großstädten das Angebot bereits knapp. Nahverkehrsanbindung, Lärmentwicklung, Infrastruktur, Entwicklung des direkten Umfeldes sind hier die wichtigsten Orientierungshilfen. „Lage, Lage, Lage muss das Hauptargument sein“, so Rasche.

Ist die „gute“ Lage gefunden und will man als Kapitalanleger wissen, ob sich ein Kauf langfristig lohnt, muss das Verhältnis von Jahresrendite und Kaufpreis betrachtet werden. Teilt man den Kaufpreis ohne Nebenkosten durch die Jahresnettomiete und liegt dieser Wert dann über dem Bundesdurchschnitt von 20, ist eine wirtschaftliche Rendite fraglich. „Bei langfristigen Selbstnutzern zählt allerdings neben der Finanzierbarkeit auch der Wohlfühlfaktor, die Wertentwicklung ist dann meist sekundär“, erläutert Amaya abschließend.

Pressekontakt:  
Haus & Grund Rheinland  
Beate von Zons  
info@HausundGrund-Rheinland.de  
Telefon: 0211 / 416317-64  
Telefax: 0211 / 416317-89

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Sparkasse Krefeld  
Konto Nr. 20 90 23  
BLZ 320 500 00  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11/416317-60  
**Telefax** 02 11/416317-89  
**E-Mail** info@HausundGrund-Rheinland.de  
**Internet** www.HausundGrund-Rheinland.de  
**Facebook** facebook.com/HausundGrund.Rheinland  
**Youtube** youtube.com/user/HausundGrundVerband