

Ratgeber für Immobilienfinanzierungen

*Mit Fördergeldern zum
Eigentum*



 **Gelfort**
Kluge Finanzierung



Ausgabe 2008 ©

Warum dieser Ratgeber?

Die meisten Fachbücher und Zeitschriften auf diesem Gebiet schäumen über von Fachbegriffen und wollen aus dem Leser, der eigentlich „nur“ eine Immobilie erwerben möchte, einen Finanzierungsprofi machen.

Schnell verliert der Leser die Übersicht und fragt sich: „Trifft das alles auf mich zu, wenn ich eine Immobilie kaufen möchte?“

Nun, so einfach ist dieses Thema ja auch wirklich nicht zu behandeln.

Schließlich gibt es zahlreiche Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien und die richtige Finanzierung für sich zu finden, ist nicht einfach.

Es muss aber immer die eigene familiäre und finanzielle Situation berücksichtigt werden. Das Ziel, die bezahlte Immobilie, darf nicht aus den Augen verloren werden.

Fachbegriffe und Finanzierungsformen müssen und können auch leserfreundlich erläutert werden.

Wichtig ist zu wissen, wie der Ablauf ist, wenn Sie sich für ein neues Heim entschieden haben:.

- Wann muss ich was bezahlen?
- Was passiert, wenn ich den Kaufvertrag unterzeichnet habe?
- Wie funktioniert das mit den öffentlichen Fördermitteln?
- Welche Bank bietet was?

Damit Sie vor dem Kauf diese wichtigen Informationen bekommen ist dieser Ratgeber entstanden.

Uwe Gelfort

März 2006

Die Angaben in diesem Leitfaden beruhen auf Erfahrungen und sorgfältige Recherchen des Autors. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Angaben Änderungen unterliegen. Der Autor kann daher keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit in diesem Leitfaden übernehmen.

Alle Rechte vorbehalten.

1. Auflage März 2006

3. überarbeitete Auflage Januar 2008

Die Finanzierungsformen

Welche Finanzierungsmöglichkeiten haben Sie?

Da der Wunsch nach einem Eigenheim oft erst nach der Familiengründung entsteht, wird als erster Baustein die Finanzierung mit öffentlichen Mitteln der **WFA** (Wohnungsbauförderanstalt) beschrieben.

Wer kann öffentliche Fördermittel in Anspruch nehmen?

Grundsätzlich kann jede volljährige Person mit mindestens einem Kind, oder eine schwerbehinderte Person öffentliche Fördermittel beantragen, deren Einkommen die vorhandenen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. (Wenn ein Kind innerhalb von 6 Monaten nach der Antragstellung zur Welt kommt, wird es bei der Antragstellung bereits berücksichtigt).

Die Höhe der Fördermittel.

Die Förderung erfolgt als Baudarlehen und ist aufgeteilt in eine Grundförderung und Zusatzförderungen für Immobilien in Ballungskerngebieten.

Grundförderung:

Neben der Grundförderung werden je Kind ein Kinderbonus und in Ballungsgebieten ein Stadtbonus gewährt.

Die Höhe der Darlehen sind abhängig vom Fördermodell.

Es stehen die Fördermodelle A und B zur Verfügung.

- Die Ermittlung erfolgt über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, insbesondere der Kinder unter 18 Jahren.
- Maßgebend ist das Bruttojahreseinkommen der Familie. Pauschale Freibeträge für Kranken- und Rentenversicherung und Zahlung von Steuern werden in Abzug gebracht.
- Freibeträge für die Ermittlung gibt es zusätzlich, wenn die Antragsteller zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als 40 Jahre sind und nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind.

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte dürfen Baudarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Darlehen	Modell A	Modell B
Einkommensgrenze Gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit §1 VOWoFG NRW	bis zu 100 %	bis zu 140 %
Grundbetrag	45.000 EURO	20.000 EURO
Kinderbonus für jedes Kind	5.000 EURO	5.000 EURO

Neben den Baudarlehen kann ein Starterdarlehen im Fördermodell A (12.000 EURO) gewährt werden.

Das Starterdarlehen ist mit 0,5 % zu verzinsen und mit 5 % zu tilgen.

Ein kfw 60 Haus wird zusätzlich mit 15.000 € gefördert.

(Infos dazu in der Beispielrechnung)

Der Stadtbonus beträgt:

- 20.000 EURO in Ballungskerngebieten*
(in einigen Städten wird ein Stadtbonus in Höhe von 30.000 € gewährt)

* Eine Auflistung der Städte in denen ein Stadtbonus gewährt wird, finden Sie im Anhang.

Anmerkung:

Da es schon etwas viel an Informationen war und auch einige Fachbegriffe notwendig waren, folgt jetzt ein Beispiel.

Gefördert werden soll eine Doppelhaushälfte mit 310 m² Grundstück, in einem Ballungskerngebiet, einer Wohnfläche von 125 m² und einem Kaufpreis von 210.000 EURO, nach dem Ersterwerbermodell.(Neubau vom Bauträger)

Familie Muster hat 2 Kinder und ein Bruttogesamteinkommen von ca.46.000 EURO im Jahr. Ehepaar Muster ist zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als 40 Jahre und nicht länger als 5 Jahre verheiratet.

Kaufpreis:	210.000 €
Restausbau: Malerarbeiten, Bodenbeläge, Außenanlagen ca.	9.500 €
Nebenerwerbskosten: Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten. Zwischenfinanzierung.ca	15.500 €
Gesamtkosten	235.000 €

Förderung nach WFA:

Grundförderung	45.000 €
Kinderzuschlag	10.000 €
Stadtbonus	20.000 €

		<i>Zins</i>	<i>Tilgung</i>	<i>Rate/monatlich.</i>
Gesamtförderung WFA	75.000 €	0,5%	1,00 %	96,90 €
Starterdarlehen	12.000 €	0,5%	5,00 %	55,00 €
Kfw60-Haus (Klimabonus)	15.000 €	0,5%	1,00 %	18,75 €
Darlehen Bank	116.700 €	4,9 %*	1,00 %	573,78 €

-Eigenleistung (Lohnanteile)	4.500 €
-Eigenkapital	11.800 €

Gesamtrate monatlich **744,43 €**

Nebenkostenpauschale nach WFA

(Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten)	125 m ² Wfl. x 29,45 €	=	307,00 €
Lebenshaltungspauschale nach WFA			1.360,00 €

Notwendiges Nettoeinkommen der Familie **ca. 2.110,00 €**
(Das Kindergeld von 308 € wurde bereits berücksichtigt)

* Der Zinssatz des Bankendarlehen ist angenommen und kann sich verändern.

Anmerkung:

Sie sehen, mit den Fördermitteln wird es eine interessante und günstige Variante der Finanzierung. In jedem Fall sollten Sie Ihre Förderfähigkeit überprüfen lassen

Dieses Beispiel kann natürlich nur einen groben Überblick über die Finanzierung mit öffentlichen Mitteln geben.
 Die Förderfähigkeit sollte immer individuell ermittelt werden.
 Auf die Förderung von gebrauchten Immobilien wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen.
 Aber auch hierfür können Fördermittel beantragt werden.



Noch eine Anmerkung:

Es funktioniert selten ohne Eigenkapital. Auch bei den öffentlichen Fördermitteln muss eine Eigenkapitalquote erfüllt werden.
 Grundsätzlich müssen 10 % der Gesamtkosten als Eigenleistung erbracht werden.

Als Eigenleistung wird anerkannt: die Selbsthilfe, das Starterdarlehen (12.000 € im Modell A), eigene Geldmittel (mindestens 5% der Gesamtkosten)

Als Beispiel dient die Finanzierung der Familie Muster

Gesamtkosten (s.o.)	235.000 €	
Geforderte Eigenleistung		
10%	23.500 €	
Lohnanteile		5.000 €
Starterdarlehen (nur in Modell A)		12.000 €
Eigene Geldmittel (mind. 5%)		11.800 €
	<hr/>	<hr/>
	23.500 €	28.800 €

Abschließend:

 In Abständen von 5 Jahre werden Einkommensprüfungen vorgenommen. Hat sich das Einkommen gegenüber dem Zeitpunkt der Bewilligung erheblich gesteigert, werden die Zinsen angepasst

 **Also:**

Nur wer mehr Einkommen hat, muss auch mehr Zinsen bezahlen!

Das Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie während der Zinsfestschreibung (z.B. 10 Jahre) gleich bleibende Raten. Diese werden Annuitäten genannt und beinhalten Zinsen und Tilgung. Mit der Rückzahlung des Darlehens sinken die zu zahlenden Zinsen. Da die Rate aber gleich bleibt nimmt der Tilgungsanteil zu.

Das Annuitätendarlehen ist die meist vereinbarte Darlehensform. Die Zinsfestschreibung kann über verschiedene Laufzeiten vereinbart werden.

Ein Beispiel:

Darlehenssumme	150.000 €
Zinssatz	4,6 % p.a.
Tilgung anff.	1,0 % p.a.

Rate monatlich	700,00 €
Zinsanteil	575,00 €
Tilgungsanteil	125,00 €

Nach einem Jahr haben Sie 1 % getilgt d.h. 1.500,00 €. Sie zahlen ab dann die Zinsen auf die Restschuld. (150.000,00 €./ 1.500,00 € = 148.500,00 €)

Restdarlehen	148.500 €
Rate monatlich	700,00 €
Zinsanteil	569,25 €
Tilgungsanteil	130,75 €

Der Tilgungsanteil beträgt somit 1,046 % am Anfang des zweiten Jahres. Der Tilgungsanteil steigt weiter an. Die monatliche Rate bleibt während der Zinsfestschreibung aber gleich.

Dieser Vorgang des Tilgungszuwachses durch die Summe der jeweils ersparten Zinsen bringt mit dem überproportionalen Anwachsen der Tilgungsquoten eine Veränderung der Laufzeit des Darlehens zwangsläufig mit sich. Je höher der Zinssatz ist, der der Annuität zugrunde liegt, umso höher ist auch der Betrag der ersparten Zinsen. Das bedeutet, dass die Laufzeit des Darlehens bei gleichem Tilgungssatz durch die Höhe der Zinsen beeinflusst wird.

Also:

Je höher die vereinbarten und gezahlten Zinsen sind, umso schneller ist bei gleich bleibender Annuität das Darlehen zurückgezahlt.

Finanzieren mit Bausparen

Das Bausparen wird seit langer Zeit nicht nur als Produkt zur Immobilienfinanzierung genutzt. Millionen von Bausparverträgen sind abgeschlossen worden in Verbindung mit dem Sparen nach dem Vermögensbildungsgesetz. Hier gibt es für die meisten Sparer Zuschüsse vom Staat (Arbeitnehmersparzulage etc.).

Im Folgenden wird der Grundgedanke des Bausparens beschrieben.

Das „Gesetz über Bausparkassen“ erlaubt, dass jedermann einen Vertrag schließen kann, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt.

Der Zweck des Bauspargeschäftes liegt darin, preiswerte, nachstellige Darlehen anbieten zu können, die sonst am Kapitalmarkt nicht erhältlich sind. Dieses Ziel lässt sich allerdings nur erreichen, wenn die Einlagen niedrig verzinst werden.

Wie funktioniert Bausparen?

Ein Beispiel:

Wenn 10 Menschen sich zusammentun, um je ein Haus für 10.000 EUR zu bauen und jeder zahlt jährlich 1.000 EUR, erhält jedes Jahr einer sein Haus, der letzte allerdings erst, wenn er alles selbst gespart hat. Er stünde aber nicht schlechter, als wenn er allein geblieben wäre.

Um diesen letzten ging es aber. Schließlich wurde errechnet, dass es bei fortgesetztem, gleich bleibendem Geschäft bald keinen ersten, aber auch keinen letzten mehr gab, weil jeder Bausparer ca. um die Mitte der Vertragszeit herum seine Bausparsumme erhält.

Bei einer gleich bleibenden monatlichen Sparleistung von ca. 3,65 EUR für jeweils 1.000 EUR Bausparvertragssumme werden nach einer Sparzeit von rund 10 Jahren 40 % der Bausparsumme = 216 EUR an Bausparguthaben erreicht. Damit ist das Mindestsparguthaben, eine der Zuteilungsvoraussetzungen, erfüllt.

Wird der Bausparvertrag (nach dieser Modellrechnung) mit diesem Guthaben und dem Bauspardarlehen von 60% der Bausparsumme ausgezahlt, so beginnt die Rückzahlung des Bauspardarlehens. Bei einem gleichbleibenden Tilgungsbetrag von ca. 3,8 EUR von jeweils 1.000 EUR Bausparsumme ist nach einer Tilgungszeit von ca. 16 Jahren das Darlehen zurück bezahlt. Ein solcher Bausparvertrag durchläuft die Spar- und Darlehensphase in etwa 26 Jahren.

Ein Beispiel:

Es soll in 10 Jahren ein Bauspardarlehen von 50.000 EURO zur Verfügung stehen, um das vorhandene Bankdarlehen ablösen zu können.

Ansparphase:

Um das notwendige Guthaben zu erreichen, muss eine Ansparrate von monatlich 182 EURO aufgebracht werden.

Zusätzlich muss die Zinsleistung von ca. 196 EURO für das in Anspruch genommene Darlehen bei der Bank (50.000 EURO, Zins 4,7%) geleistet werden.

Darlehensphase:

Nach 10 Jahren steht ein Darlehen von ca. 27.300 EURO zur Verfügung. In der Darlehensphase beträgt die Annuität (Zins und Tilgungsleistung) monatlich ca. 188 EURO. Das Darlehen ist nach ca. 26 Jahren getilgt.



In der Finanzierungsplanung sollten Sie bedenken, dass die Ansparphase eine erhöhte monatliche Rate nach sich zieht.

Logisch eigentlich, wie sollte man sonst über das Guthaben verfügen können und wie sollte sonst das Darlehen schon nach ca. 24 Jahren zurückgezahlt sein?

Je nach Tarif kann aber die Rate beeinflusst werden (Tarif mit niedriger Rate, Tarif mit langer Tilgungsphase)

Abschließend:

Das Bauspardarlehen kann auch als Sicherungsinstrument für künftige Anschlussdarlehen in die Planung mit einbezogen werden.

Denn bei Abschluss des Bausparvertrages kennt man, je nach Tarif, den Zinssatz für das künftige Bauspardarlehen (z.B. 2,0 – 4,2 %).

Das gibt Planungssicherheit schon am Anfang!

Jedoch muss das Bauspardarlehen zeitgleich mit dem Auslauf der Zinsfestschreibung zur Verfügung stehen, wenn man es zur Anschlussfinanzierung nutzen möchte. Es macht keinen Sinn, einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 100.000 EURO abzuschließen, der dann mit 50 EURO monatlich bespart wird. Dieser wird dann auch erst in einigen Jahrzehnten zugeteilt sein. (Leider gibt es zu viele davon) Einzahlungen in Verbindung mit vermögenswirksamen Leistungen (VWL) sind als Ansparung sinnvoll.

Darlehen gegen Tilgungsaussetzung

Bei Festdarlehen handelt es sich um Darlehen, die an einem von vornherein bestimmten und feststehenden Termin durch eine einmalige Rückzahlung getilgt werden. Diese so genannten „endfälligen“ Darlehen werden häufig mit Lebensversicherungen oder Rentenversicherung kombiniert. Gezahlt werden immer Zinsen vom vollen Ursprungskapital. Tilgungsleistungen werden während der Dauer des Festdarlehens nicht verlangt. Stattdessen zahlt der Darlehensnehmer eine Versicherungsprämie. Getilgt wird das Darlehen am Ende durch Auszahlung der Versicherungssumme. Sie erfolgt aufgrund einer Abtretung des Berechtigten an den Gläubiger (Bank). Ein solches Darlehen ist von der Summe der Zinsen her gesehen teurer als ein Annuitätendarlehen, da Zinsersparnisse durch Tilgungen nicht vorkommen. Nach der Zinsfestschreibung muss der volle Darlehensbetrag wieder festgeschrieben werden. Bei einer Hochzinsphase kann es dann teuer werden. Steuerlich betrachtet kann diese Form der Finanzierung interessant für eine vermietete Immobilie werden, da hierbei die Schuldzinsen hoch gehalten werden und diese voll bei der Steuer Berücksichtigung finden.

Die wichtigsten Stationen nach Abschluss des Darlehensvertrages (Neubauimmobilie)

Abschluss des Darlehensvertrages mit der Bank

Besprechung mit dem Bauträger, Architekten oder Handwerkern über den Ausbau des Hauses

Abschluss des notariellen Kaufvertrages

Direkt mit dem Kaufvertrag oder kurz danach.  **Info im Stichwortverzeichnis**

Grundschuldbestellung durch den Notar für die finanzierende Bank (Eintragung in Abtl.3 des Grundbuches)

Nach ca. 7-30 Tagen

Grunderwerbssteuerbescheid vom Finanzamt (3,5% vom Kaufpreis,  zahlbar innerhalb 4 Wochen)

Nach ca. 4-12 Wochen.
Hier kann nur eine ca. Angabe gemacht werden.

Benachrichtigung der Auflassungsvormerkung vom Amtsgericht. (Eingetragen in Abtl.2 des Grundbuches)
 Gebühr wird fällig vom Amtsgericht

Nach ca. 4-12 Wochen.
Hier kann nur eine ca. Angabe gemacht werden.

Benachrichtigung der Grundschuldeintragung vom Amtsgericht (Eingetragen in Abtl.3 des Grundbuches)
 Gebühr wird fällig vom Amtsgericht

Nach ca. 4-8 Wochen

Gebührenbescheid der Stadt für die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes. Höhe des Bescheides ca. 30-60€

Hier kann keine Zeitangabe gemacht werden  **Info im Stichwortverzeichnis**

Baubeginn. Die 1. Rate an den Bauträger wird fällig. (ca. 30% des Kaufpreises. s. Kaufvertrag) 

Fälligkeit nach Baufortschritt

Fertigstellung des Rohbaues 2. Rate an den Bauträger wird fällig. (ca. 40 % des Kaufpreises. s. Kaufvertrag) 

Fälligkeit nach Baufortschritt

Je nach Baufortschritt werden die Raten 3-6 an den Bauträger fällig. (insgesamt 95% s.Kaufvertrag) 

Nach Übergabe.
(Übergang von Besitz Nutzen und Lasten; Versicherung)  **Info im Stichwortverzeichnis**

Übergabe des Hauses mit Abnahmeprotokoll über eventuelle Mängel

Nach kompletter Fertigstellung und Beseitigung eventl. Mängel, Zahlung der Restsumme

Nach Zahlung der Restsumme erfolgt die Umschreibung zum Eigentümer in Abtl. 1 des Grundbuches durch das Amtsgericht.
 Gebühr wird fällig vom Amtsgericht

Checkliste für die Immobilienfinanzierung

- Darlehensvertrag Bank abgeschlossen am _____
- Darlehensvertrag unterschrieben zurück zur Bank geschickt am _____
- Grundschuldeintragung bestellt beim Notar am _____
- Kaufvertrag/Bauträgervertrag abgeschlossen am _____
- Beglaubigte Kopien des Kaufvertrages vom Notar bekommen am _____
- Rechnung vom Notar bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- Bescheid über die Grunderwerbssteuer vom Finanzamt bekommen am _____
Gebühr bezahlt am _____
- Gebührenbescheid von der Stadt bekommen (Vorkaufsrecht) am _____
Gebühr bezahlt am _____
- Benachrichtigung über die Eintragung der Auflassungsvormerkung vom Amtsgericht bekommen am _____
Gebühr bezahlt am _____
- Benachrichtigung über die Eintragung der Grundschuld vom Amtsgericht bekommen am _____
Gebühr bezahlt am _____
- 1. Rate Baubeginn. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- 2. Rate Rohbau. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- 3. Rate. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- 4. Rate. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- 5. Rate. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- 6. Rate. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- Abnahme/Übergabe der Immobilie am _____
- Letzte Rate. Rechnung vom Bauträger bekommen am _____
Rechnung bezahlt am _____
- Benachrichtigung zur Eigentumsumschreibung vom Amtsgericht bekommen am _____
Gebühr bezahlt am _____

Stichwortverzeichnis

Auflassungs-oder Erwerbsvormerkung: Die Auflassungsvormerkung dient dem Erwerber als Schutzorgan. Ist sie eingetragen, kann ohne die Zustimmung des Erwerbers(zukünftiger Eigentümer) nicht über das Grundstück verfügt werden. Sie wird im notariellen Kaufvertrag beschrieben und beantragt. Der Notar veranlasst die Eintragung beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes. Dort wird die Auflassungsvormerkung in Abtl.II eingetragen. Mit der Umschreibung zum Eigentümer wird sie wieder gelöscht. Auch das veranlasst der Notar.

Annuitätendarlehen: Bei dieser Darlehensart erfolgt die Tilgung durch eine gleich bleibende Rate für die vereinbarte Dauer der Festschreibung. Der durch die fortschreitende Tilgung ersparte Zinsanteil dient der Tilgung. Der Tilgungsanteil steigt stetig an, während die Zinsrate sich entsprechend vermindert.

Bausparvertrag: Bausparkassen sind darauf ausgerichtet, Gelder von Bausparern entgegen zu nehmen und aus den angesammelten Beträgen nur diesen Bausparern Gelddarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zu gewähren. Bausparkassen sind Spezial-Kreditinstitute, die außer begrenzten Nebengeschäften und Geldanlagen nur solche Bauspargeschäfte betreiben dürfen.

Bereitstellungszinsen: Bereitstellungszinsen sind Zinsen die der Darlehensgeber für nicht in Anspruch genommene Teile des Darlehen verlangt. Begründet dadurch, da das Kreditinstitut das Darlehen zu einem festen Zins „bereit“ hält. Diese Darlehensteile werden in der Regel mit 3% jährlich verzinst. Unterschiedlich ist, ab wann diese Bereitstellungszinsen verlangt werden. Manche Banken

verlangen diese ab dem 3. Monat, manche erst nach 12 Monaten. Hilfreich ist, bei einem Neubau die Bereitstellungsinsen freie Zeit möglichst lange zu vereinbaren.

Baubeginn: *In der Regel wird mit dem Baubeginn die erste Rate der Kaufpreissumme fällig. Die Zahlungsmodalitäten werden nach der MaBV(Makler und Bauträgerverordnung) festgelegt. (s. Kaufvertrag)*

Betriebskosten/Nebenkosten: *Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer(oder Erbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück/Gebäude laufend entstehen. Hierzu gehören die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser, Heizung, Strom etc, sowie die Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr etc.*

Die Banken rechnen bei der Ermittlung der Finanzierbarkeit mit einer Pauschale zwischen 1,5-2,5 €/m² Wohnfläche.

Erbbaurecht: *Das Erbbaurecht bezeichnet das Recht, ein Eigentum an einem Bauwerk zu erwerben oder ein Bauwerk zu errichten, ohne das Grundstück zu kaufen. Dafür zahlt der Nutzer (Erbbauberechtigter) eine monatliche Gebühr. (Erbbauzins). Es wird ein Erbaurechtgrundbuch angelegt und in Abtl.II wird auf das Erbaurecht Bezug genommen.*

Effektivzins: *Er hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebot mit gleicher Laufzeit bzw. gleichem Zinsbindungszeitraum vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere den Nominalzins, die Bearbeitungskosten, das Damnum (Disagio) und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die mathematischen*

Grundsätze der PAngV gelten für alle Kreditinstitute gleichermaßen. Werden die Konditionen für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben, spricht man vom „effektiven Jahreszins“. Bei den üblichen Darlehen mit Konditionenanpassung spricht man für den jeweiligen Zinsbindungszeitraum vom „anfänglichen effektiven Jahreszins“.

Forwarddarlehen (Vorausdarlehen): *Sichern von Zinsen für die Anschlussfinanzierung ist immer einfacher geworden. Einige Banken bieten ein sog. Forwarddarlehen an, mit dem man sich die Zinsen schon bis zu 36 Monate vor Beendigung der Zinsfestschreibung sichern kann. Mit geringen Aufschlägen auf den aktuellen Zins und mit geringen Umschreibungsgebühren im Grundbuch kann so frühzeitig eine günstige Anschlussfinanzierung aufgebaut werden.*

Grundbuch: *Das Grundbuch ist ein staatliches Register für Grundstücksrechte. Es wird bei den Amtsgerichten geführt. Die Eintragungen gelten gegen Jedermann. Für jedes Grundstück ist oder wird ein Grundbuchblatt angelegt. Jedes Grundbuch hat das Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.*

Als erstes ist das Bestandsverzeichnis aufgeführt. Es enthält die genaue Bezeichnung des Grundstücks nach dem Katasterbezirk, also der Gemarkung sowie Angaben über Wirtschaftsart, Lage und Größe.

Die Abtl.I führt den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks auf. In Abtl.II sind alle Lasten und Beschränkungen eingetragen. Die Abtl.III ist der für die Finanzierung wichtigste Teil. Hier werden Grundschulden, Hypotheken eingetragen.

Grundsschuldbestellung(Grundpfandrechte):

Grundpfandrechte bestellt man beim Notar. Das dazu erforderliche Formular bekommt man vom Gläubiger(Bank, Bausparkasse etc). Fast jeder Darlehensgeber hat sein eigenes Muster. Aber der Inhalt ist ähnlich. Als erstes steht der Kapitalbetrag, gefolgt von den Vereinbarungen über die geforderte Rangstelle. Es wird ein Zinssatz eingesetzt. Der ist in der Regel erheblich höher als der tatsächliche Darlehenszins. Er dient der Sicherheit für den Fall der Zwangsversteigerung, bei der die Darlehensgeber die Zinsen vorrangig geltend machen können.

Kaufvertrag notariell: *Alle Grundstücksverkäufe müssen notariell beurkundet sein. Im Kaufvertrag wird das Grundstück mit den Grundbuchdaten beschrieben, der Kaufpreis mit den Zahlungsfälligkeiten aufgeführt und die Leistungen des Bauträgers beschrieben, wenn ein Bauträgervertrag abgeschlossen wird. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass dem Erwerber ausreichend Zeit gegeben wird, den Kaufvertragsentwurf zu prüfen oder prüfen zu lassen. Der Zeitraum sollte 14 Tage betragen.*

KFW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau vergibt Darlehen für viele Bereiche rund um die Immobilie. Im Neubau -und Gebrauchtimmobiliensbereich ist das Wohneigentumprogramm (124) das gängigste Fördermodell. Das kann mit dem Erwerb der Immobilie über die finanzierende Bank beantragt werden. Das Darlehen beträgt 30% der Gesamtkosten, max. 100.000 €. Die KFW verlangt i.d.R. Bereitstellungszinsen ab dem 4. Monat nach Darlehensusage. Die Auszahlung beträgt meistens 96 %.

Zusätzliche Programme wie z.B. Modernisierungsdarlehen mit attraktiven Konditionen können interessant sein.

Lastenzuschuss: Auf einen Lastenzuschuss hat der Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung einen Rechtsanspruch. Es ist gleichgültig ob, es sich um einen Altbau oder Neubau handelt oder ob die Wohnung oder das Haus öffentlich gefördert oder frei finanziert wurde. Der Lastenzuschuss ist ähnlich wie das Wohngeld zu sehen, jedoch ist die Ermittlung der Höhe des Lastenzuschusses aufwendiger.

Nominalzins: Er ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Für die Dauer der Zinsbindung können Sie zwischen verschiedenen Nominalzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen.

Öffentliche Fördermittel: Berechtig sind Haushalte mit mindestens einem Kind oder mit einer schwerbehinderten Person ab GdB 50%.

Siehe Beispiel und Beschreibung im Textteil.

Unterschieden wird in zwei Modelle, dem Ersterwerbmodell und dem Bauherrenmodell.

Beim Ersterwerbmodell kauft man das Haus inkl. Grundstück vom Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen. Der Antrag auf öffentliche Fördermittel muss vor Bezug gestellt werden.

Bei dem Bauherrenmodell wird das Grundstück separat zum Werkvertrag mit dem Architekten oder Bauunternehmer geschlossen. Der Antrag muss vor Unterzeichnung des Werkvertrages gestellt werden. Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn die öffentlichen Fördermittel bewilligt sind.

Risikolebensversicherung: Manche Banken verlangen, je nachdem wie die Finanzierung aufgebaut ist, eine Risikolebensversicherung. Diese zahlt nur bei Tod der versicherten Person.

Bei dem Erwerb von Eigentum sollte jede Familie eine Risikoversicherung besitzen. Oft gibt es nur ein Einkommen in der Familie. Was, wenn dieses plötzlich wegfällt. Plötzlich ist das Eigentum in Gefahr. Es besteht die Möglichkeit eine sog. Restschuldversicherung abzuschließen. Die Versicherungssumme fällt mit der geleisteten Tilgung. Dadurch ist der monatliche Beitrag geringer. Die Beträge für diese Risikoversicherungen hängen von der Höhe der Versicherungssumme, der Laufzeit und das Eintrittsalter der versicherten Person ab.

Rücktrittsrecht:

Hier wird das gesetzlich vorgeschriebene Rücktrittsrecht nach den WFB (Wohnungsbauförderbestimmungen) zitiert. Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichsten Fördervoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluss zustimmen. Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.

5.5.3 Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der

Nummer 5.5.4 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,

b) die Bauherrin oder der Bauherr, die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und

c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

Stadtbonus: Bei Finanzierungen mit öffentlichen Fördermitteln wird in folgenden Kommunen ein Stadtbonus in Höhe von 20.000 EURO gewährt. Die in Fettdruck dargestellten Städte haben einen erhöhten Stadtbonus von 30.000 €:

Aachen, **Bielefeld**, Bochum, **Bonn**, Bottrop, Castrop-Rauxel, Dortmund, **Düsseldorf**, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Gladbeck, Hagen Hamm, Herne, Herten, **Köln**, Krefeld, **Leverkusen**, Lünen, Mönchengladbach, Mülheim, **Münster**, Neuss, Oberhausen, Paderborn, Recklinghausen, Remscheid, Siegen, Solingen, Witten, Wuppertal.

Zinsfestschreibung: Einige Banken bieten Zinsfestschreibungen von 5 bis 25 Jahren an. Hier gilt, je länger die Zinsfestschreibung umso höher der Zinsaufschlag. Der gängigste Zinsfestschreibungszeitraum beträgt 10 Jahre. Manche Banken bieten Sonderkontingente mit langen Zinsfestschreibungen von z.B. 30 Jahren an. Hierbei kann aber nur ein Teil der Finanzierung, meistens 50-60%, in Anspruch genommen werden. (Interessant in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln)

Zwischenfinanzierungskosten: Die Kosten für die Zwischenfinanzierung ist bei einem Neubau in jedem Falle mit zu berücksichtigen, weil damit einige tausend EURO zusätzlich anfallen. Wird die Immobilie nach der Makler- und Bauträgerverordnung bezahlt, sind 7 Kaufpreisraten fällig. Somit werden während der Bauphase bereits Summen fällig, die von der Bank ausgezahlt werden. Dafür will die Bank natürlich Zinsen haben, eben die Zwischenfinanzierungs- oder Bauzeitzinsen. Deshalb muss der Betrag entweder durch Eigenkapital zur Verfügung stehen, oder er muss mit in der Finanzierung berücksichtigt werden. Die Höhe der

Zwischenfinanzierungskosten ist abhängig von der Bauzeit. Bei Finanzierungen mit öffentlichen Fördermitteln nach dem Ersterwerbmodell muss mit zusätzlichen Kosten gerechnet werden, da die Mittel erst mit Fertigstellung der Immobilie ausgezahlt werden. Deshalb müssen die Summen der Förderung vorfinanziert werden. Dafür verlangt die Bank Zinsen.

Wenn Sie Informationen zu den Fördergeldern der WFA oder eine grundsätzliche Finanzierungsberatung wünschen, stehe ich Ihnen gerne zu einem kostenlosen und unverbindlichen Gespräch zur Verfügung.

In dem Gespräch erhalten Sie Aussagen zur Förderfähigkeit und Finanzierbarkeit auf der Basis Ihrer jetzigen familiären und finanziellen Situation.

Die Berechnung kann auch erfolgen, wenn Sie ihre Wunschimmobilie noch nicht gefunden haben.

Somit lernen Sie Ihren finanziellen Rahmen kennen und können sich entsprechend auf die Suche nach „Ihrer“ Immobilie machen.

**Uwe Gelfort
Klosterstr. 13
45711 Datteln**

Telefon: 02363/3 60 67 27

Mobil: 0177/8 28 55 28

**email: ugelfort@gelfort-finanzierung.de
www.gelfort-finanzierung.de**



Uwe Gelfort, geboren 1958 in Recklinghausen mit Ehefrau und Tochter in Datteln lebend ist seit 1992 im Immobilienbereich tätig.

Von 1998 bis 2003 arbeitete er mit der dfh-Siedlungsbau GmbH (das familiengerechte Heim) aus Worms zusammen. Für den Finanzierungsbereich der Immobilien in NRW zuständig, konnte er hier umfangreiche Kenntnisse im Bereich der öffentlichen Fördermittel des Landes NRW erlangen. Nach einer mehrjährigen Zusammenarbeit mit einer Bank verlagerte er den Schwerpunkt seiner selbständigen Tätigkeit auf die Beratung und unabhängige Vermittlung von Immobilienfinanzierungen in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln.

Service aus einer Hand:

- **Wir beraten Sie umfassend zur Ihrem Finanzierungswunsch und überprüfen Ihre Förderfähigkeit der WFA**
- **Wir arbeiten mit mehr als 40 Banken zusammen.**
- **Wir beantragen die meisten Finanzierung online (Dadurch haben wir kurze Bearbeitungszeiten)**
- **Bei einigen Banken können wir die Darlehensverträge direkt ausdrucken**
- **Wir beantragen alle kfw Darlehen mit**
- **Wir unterstützen Sie bei der Beantragung der öffentlichen Fördermittel**

Platz für Ihre Notizen und Fragen:

Mit freundlicher Empfehlung übergeben von:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp. It is positioned directly below the text 'Mit freundlicher Empfehlung übergeben von:'.