

Finanzierung: Wie viel Eigenkapital muss sein?

Dank sinkender Preise ist der Zeitpunkt für den Erwerb einer Immobilie so günstig wie lange nicht mehr. Doch wie sieht es mit der Finanzierung aus? Reicht das Eigenkapital? Was Immobilienkäufer wissen sollten und worauf sie achten müssen.

Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind wieder auf einem stabilen Niveau. Aber sie sind noch lange nicht so attraktiv wie vor fünf Jahren. Jetzt gilt es, genau zu prüfen, was möglich ist. Dabei sollten Kaufinteressenten nicht nur den Immobilienpreis, sondern auch die Erwerbsnebenkosten im Auge behalten.

Die Erwerbsnebenkosten beim Hauskauf spielen bei der Finanzierung eine wichtige Rolle. Sie betragen zwischen neun und zwölf Prozent des Kaufpreises. Dazu gehören Notar- und Grundbuchgebühren, Maklercourtage und die Grunderwerbsteuer, die in Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent besonders hoch ist. Hinzu

kommen Kosten, die man auf den ersten Blick vielleicht nicht bedenkt, wie Renovierungs-, Umbau- oder Umzugskosten. Diese sollten im Rahmen einer Baufinanzierung am besten durch Eigenkapital gedeckt werden.

Als Faustregel für den Eigenkapitalanteil bei der Immobilienfinanzierung gilt: Mindestens 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten für den Erwerb einer Immobilie sollten durch Eigenkapital gedeckt werden – je höher der Anteil, desto besser.

Woher kommt das Eigenkapital? Das ist eine wichtige Frage für junge Familien, die noch nicht so viel Geld ansparen konnten. Wer auf seine Familie zurückgreifen kann, ist im Vorteil. Nicht nur in Schleswig-Holstein ist es üblich, dass die ältere Generation die jüngere unterstützt. Eltern und Großeltern können mit einer Schenkung, einer vorweggenommenen Erbfolge oder einem Darlehen mit Rückzahlungsvereinbarung eine große Hilfe sein. Befindet sich bereits eine Immobilie im Familienbesitz, die ganz oder teilweise abbezahlt ist, kann eine Grundschuld auf diese Immobilie eingetragen werden. Durch die Eintragung einer Grundschuld auf die Immobilie der Eltern oder Großeltern wird die Belastung auf dem Kaufobjekt deutlich reduziert. Der Vorteil dieses Vorgehens: Wird der Beleihungswert des Kaufobjekts unter die 80-Prozent-Marke gedrückt, kann dies zu einer Zinsersparnis bei der Baufinanzierung führen.

Die Höhe der Zinsen bei der Immobilienfinanzierung hängt wesentlich von der Höhe der Leitzinsen ab. Unter Leitzinsen versteht man die von der zuständigen Zentralbank festgelegten Zinssätze, zu denen sich Geschäftsbanken Geld beschaffen können. Im Euroraum ist die Europäische Zentralbank (EZB) für die Festlegung der Leitzinsen zuständig. Diese wiederum orientiert sich an der Inflationsrate – und die ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im August gesunken. Das könnte Anlass zur Hoffnung geben, dass auch die Zinsen sinken werden. Bis 2024 rechnen Experten allerdings noch nicht mit deutlich sinkenden Baufinanzierungszinsen. Zuletzt sind die Bauzinsen zwar leicht gesunken, liegen aber immer noch stabil über der Drei-Prozent-Marke.

Potenzielle Käufer sollten bedenken, dass sich die Immobilienpreise stabilisiert haben und in vielen Regionen bereits wieder steigen. Ein Abwarten und Hoffen auf sinkende Zinsen kann daher zu einem späteren Zeitpunkt zu höheren Immobilienpreisen führen.

Wer jetzt den Sprung wagt und eine Immobilie kaufen möchte, sollte sich auch um staatliche Fördermittel kümmern. Gerade ist das neue Förderprogramm „Jung kauft Alt“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestartet. Junge Familien können damit ein Darlehen von bis zu 150.000 Euro zu vergünstigten Kreditkonditionen erhalten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Immobilienkauf jetzt am besten finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Finanzierung: Jetzt können Sie wieder besser kalkulieren