



RATGEBER IMMOBILIENKAUF

WOHNTRAUM REALISIEREN

Die Entscheidung eine Immobilie zu kaufen ist wohl eine der größten und wichtigsten, die Sie treffen können. Der Entschluss will gut durchdacht sein und Sie möchten sich dementsprechend vorab gut informieren. Damit sich der Traum vom Eigenheim realisieren lässt, gibt es ein paar Punkte zu beachten.

Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen Überblick über den Ablauf eines Immobilienkaufes und Schritte sowie Tricks, die Sie auf diesem Weg erwarten.



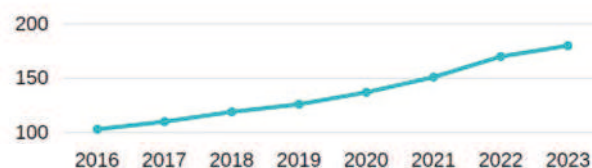
Die Suche nach der eigenen Traumimmobilie

Vor der Suche nach der richtigen Immobilie müssen Sie für sich festlegen, welche Art von Immobilie die geeignete für Ihre Bedürfnisse ist. Möchten Sie

- eine Immobilie (MFH/EFH) als Kapitalanlage zur Vermietung
- ein Einfamilienhaus oder Wohnung zur Eigennutzung
- ein Mehrfamilienhaus mit eigener Nutzung einer Wohneinheit

Des Weiteren ist zu bedenken, ob eine kernsanierte, renovierte Immobilie oder ein Erstbezug für Sie in Frage kommt. Der Vorteil einer sanierungs- oder renovierungsbedürftigen Immobilie liegt ganz offensichtlich im geringeren Kaufpreis. Je älter ein Haus, desto höher beziffert sich der Abschlag. Grundsätzlich wird der Altersabschlag mit rund einem Prozent pro Baujahr bemessen.

Durch eine Sanierung kann der Wert einer Immobilie wieder gesteigert werden. Aufgrund der bereits bestehende Bausubstanz, können Sie mit einer geminderten Investition, im Vergleich zu einem Neubau, durch eine Renovierung oder Sanierung ein genauso komfortables und modernes Wohnumfeld schaffen.



Durchschnittliche Preisindizes für Ein- & Zweifamilienhäuser (Statistisches Bundesamt)

Der Baupreis für das Bauwerk von individuell geplanten Ein- und Mehrfamilienhäusern ist seit 2010 um ganze 41 % gestiegen. Die Kaufpreise für bestehende Immobilien hingegen, im deutschlandweiten Durchschnitt, um nur 4,9 %. Dies zeigt ganz deutlich den Vorteil auf einer bestehenden Substanz aufzubauen.

Steigen die Immobilienpreise wie erwartet stetig an, ist eine Immobilienkauf eine gute Investition. Als Kapitalanlage oder zur Vermietung mit einer durchaus guten Rendite. Allein von 2012 bis 2022 sind die Preise für selbst genutztes Wohneigentum um stolze 16,9 % gestiegen. (Devatis)

Sanierungskosten richtig kalkulieren

Wichtig ist, dass Sie sich vorab bewusst sind, welche Sanierungsarbeiten Sie eventuell in Eigenleistung übernehmen können oder wollen und welche Investitionen auf Sie zukommen werden.

Die Sanierungskosten zu berechnen und den Sanierungsbedarf zu erkennen ist keine einfache Rechnung. Derzeit ist die Baukonjunktur gut, das heißt die Preise steigen kontinuierlich an. Dabei den Überblick zu behalten ist schwierig. Niemand erwartet von Ihnen, weil Sie in eine Immobilie investieren, dass Sie erkennen, wie die Grundsubstanz einer Gebäudewand ist und welche handwerklichen Leistungen und den damit zusammenhängenden Kosten sind.



Auf Wunsch bieten wir gemeinsam mit unserem Partner WESER Baudienste den Service an, Ihnen wenige Tage nach der Besichtigung, einen Sanierungsplan der voraussichtlichen Kosten einer Sanierungsimmobilie vorzulegen. Für die Bank ist ein Sanierungsplan für eine Kreditbewilligung unerlässlich.

9 Tipps bei der Sanierungskosteneinschätzung

1. Kostenfalle Heizungsanlage- Heizungen auf das Baujahr und den Zustand überprüfen. Ein großer Kostenfaktor kann eine reparaturbedürftige Heizung darstellen. Sollte die Heizung veraltet sein, sollten Sie eine neue Heizungsanlage in ihrem Sanierungsplan mit einkalkulieren, da diese jederzeit kaputt gehen könnte und höhere Heizkosten verursacht.

2. Kostenvoranschläge einholen und fordern Sie immer Gegenangebote ein.

3. Planen Sie ihre Eigenleistung realistisch ein und überschätzen Sie Ihren Zeitaufwand nicht.

4. Kalkulieren und greifen Sie nicht zu billigsten Material- und Baustoffen. Durch geminderte Qualität müssen Sie diese nach gewisser Zeit ersetzen und Ihre Kosten vervielfachen sich somit

5. Nebenkosten mit einbeziehen- Durch ein Immobilienkauf und die dazugehörige Sanierung fallen nicht nur Baukosten an, sondern ebenso Kosten für bspw. Versicherungen, Entsorgungskosten, Gebühren für Bauanträge, Architekten etc.

6. Ziehen Sie staatliche Forderungen in Betracht. Informieren Sie sich welche Förderungen es aktuell gibt und ob diese für Ihr Bauvorhaben eventuell passen könnten. Informationen zu besonderen Kreditkonditionen und Förderungen finden Sie in unserem Ratgeber Energetische Sanierung. Anträge müssen **vor Beginn** der Maßnahmen gestellt werden.

7. Seien Sie bei der Planung Ihres Bauvorhabens präzise. Ein Fliesenquadratmeter kann von 18 € bis über 100 € kosten. Je konkreter Ihre Planung geht, desto leichter können Sie Kosten und Angebote vergleichen.

8. Nehmen Sie sich zu Besichtigungen einen Fachmann mit. Kostenfallen und Baumängel erkennt ein Baulaien nicht auf den ersten Blick.

9. Wert auf die Dämmung und isolierte Fenster legen. Maßnahmen für die Wärmedämmung in der Bauphase zu Beginn mit einplanen. Damit vermeiden Sie Überraschungen bei der nächsten Energiekostenrechnung und sich ändernden gestezlichen Rahmenbedingungen.

Berechnung der Kaufnebenkosten

Beim Immobilienkauf fällt nicht nur der Kaufpreis des Objekts an sich an, hinzu kommen die sogenannten Kaufnebenkosten. Diese setzen sich zusammen aus Notar- und Grundbuchkosten sowie der Grunderwerbsteuer. Ist ein Makler beim Immobilienkauf im Spiel, wird die Maklerprovision ebenfalls dazu gezählt, wird die Immobilie als „Provisionsfrei“ verkauft, fällt der Aspekt für sie weg. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf betragen, je nach Standort, zwischen 6,5 bis 15 % des Kaufpreises.

Zusammensetzung der Kaufnebenkosten für Niedersachsen

- Notarkosten mit ca. 1 %
- Grundbucheintrag mit ca. 0,5 %
- Grunderwerbsteuer mit ca. 5 %
- ggf. Maklergebühren mit ca. 3- 7 %

Steuervorteile beim Immobilienkauf

Mit dem Erwerb bzw. Besitz einer Immobilie als Kapitalanlage sorgen Sie nicht nur für sich und Ihre Familie im Alter vor- der Erwerb bringt darüber hinaus noch steuerliche Vorteile mit sich:

- Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren, bei Eigennutzung bereits nach 3 Kalenderjahren
- Absetzung von Werbekosten
- Absetzung handwerklicher Maßnahmen als Modernisierungsmaßnahmen
- Absetzung für Abnutzung, kurz AfA, können 2-9 % vom Kaufpreis pro Jahr von der Steuer abgesetzt werden

Die geeignete Bank für Ihre Bedürfnisse finden

Haben Sie Ihre passende Traumimmobilie für sich gefunden, führt der nächste Schritt zur Bank, sofern Sie ihr Immobilienvorhaben nicht komplett selbst finanzieren möchten.

Selbiges wie bei der Wahl eines Handwerkes, gilt für die Bank- verschiedene Kreditangebote einholen und Konditionen vergleichen.

Aktuell liegen die Zinssätze für einen Kredit bei rund 4 bis 5 %. Im Vorfeld müssen Sie sich Gedanken machen, wieviel Geld Sie pro Monat aufbringen möchten, um Ihren Immobilienkredit zu tilgen. Die Kreditsumme berechnet sich aus dem Kaufpreis, den Kaufnebenkosten und den Sanierungskosten. In die Sanierungskosten sollten Sie einen Sicherungspuffer von 5 bis 10 %, für unvorhersehbare Kosten mit einberechnen.

Beachten Sie, Ihre Tilgung nicht zu niedrig anzusetzen. Besteht nach der Kreditlaufzeit eine Restschuld, muss für diese nach Ablauf ein neuer Kredit beantragt werden. Das Risiko besteht, dass die Zinsen zu diesem Zeitpunkt weitaus höher sein könnten. Besprechen Sie mit Ihrem Finanzierungsberater alle Eventualitäten. Ein guter Finanzierungsberater gibt Ihnen genug Bedenkzeit vor Vertragsabschluss.

Um gut vorbereitet zu sein, sollten Sie vor Ihrem Termin bei der Immobilienfinanzierung bereits alle Unterlagen zur Hand haben, um schnell einen Finanzüberblick und folglich ein Kreditangebot zu erhalten.

Folgende Unterlagen wird die Bank von Ihnen benötigen.

Informationen zur Immobilie

- Grundbuchauszug der Immobilie (max. 3 Monate alt)
- Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser
- Erbbaurechtsvertrag, sofern zutreffend
- Lageplan
- Grundriss
- Aufstellung durchgeführter Instandhaltung- sowie Sanierungsmaßnahmen
- Unterlagen der aktuellen Gebäudeversicherung
- Mietverträge bei Kapitalanlagen
- Darstellung der Kapitaldienstfähigkeit

Informationen zu Ihrer Person

- Ausgefüllte Selbstauskunft
- Einkommensnachweis der letzten 3 Monate
- Einkommensteuerbescheid
- Eigenkapitalnachweis
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate
- Unterlagen über evtl. Bausparverträge
- Beidseitige Kopie eines amtlichen und gültigen Ausweises
- Unterlagen über bestehende Kreditverbindlichkeiten



Neben diesen Unterlagen wird sich die Bank eine SCHUFA Auskunft von Ihnen einholen, um Ihre Kreditwürdigkeit zu überprüfen. Dazu müssen Sie nichts vorbereiten, da diese online abgerufen wird. Dabei wird überprüft, ob Sie in der Vergangenheit Verbindlichkeiten eingegangen sind und diesen eventuell nicht nachgekommen sind.

Für eine erfolgreiche Finanzierung einer Immobilie müssen Sie über ausreichend Eigenkapital verfügen. Je mehr Eigenkapital Sie selbst mit einbringen, desto besser. Es verkürzt Ihre Kreditdauer oder senkt den Kreditbedarf. Sie benötigen mindestens 20 bis 30 % Ihrer Gesamtkosten für Ihr Darlehensvorhaben.

Ablauf Hauskauf

1. Suche nach einer geeigneten Immobilie
2. Kreditangebot einfordern
3. Nach erfolgreicher Kreditzusage Termin beim Notar vereinbaren
4. Unterschrift Notar
5. Eintragung ins Grundbuch
6. Bank gibt die Zahlungsanweisung des Kaufpreises durch Nachweis der Grundbucheintragung
7. Nach Zahlung des Kaufpreises und an dem, im Kaufvertrage vereinbarten Datum, geht der Besitz an Sie über

Tipps nach dem Immobilienkauf

- Bis acht Wochen nach der Grundbucheintragung sind Sie über die Wohngebäudeversicherung des Voreigentümers versichert. Nutzen Sie die Zeit um neue Angebote einzuholen und zu vergleichen!
- Denken Sie an eine Wohngebäude- Haftpflichtversicherung (Fallbeispiel: Ziegel fällt vom Dach und verursacht Schäden/Verletzungen)
- Die Genehmigung von Bauanträgen kann sich in die Länge ziehen, versuchen Sie diese, wenn benötigt, frühzeitig zu beantragen
- Ziehen Sie in Betracht, für alle Ein- und Ausgaben rund um die Immobilie, auf einem separaten Konto zu verbuchen. Dies erleichtert Ihnen und auch evtl. Ihrem Steuerberater, alle Zahlungen ohne Durcheinander zur Hand zu haben.

unterstützt Sie in allen Angelegenheiten rund um das Thema Wohnen und Bauen und bieten Ihnen den zusätzlichen Service an, Ihnen innerhalb weniger Tage nach der Immobilienbesichtigung, einen Renovierungs-/Sanierungsplan und Kostenvoranschlag für ein unverbindliches Angebot in die Hand zu geben.

Damit haben Sie für sich alle zu erwartenden Investitionen im Überblick. Auf Wunsch bieten wir Ihnen, für Sie kostenfreie, Begleitung oder Vermittlung zum Finanzierungsberater und Notar, durch unseren Immobilienmakler an.

Kontaktieren Sie uns gerne, um Ihren individuellen Wohnraum zu realisieren. Wir begleiten Sie von der Suche nach der Traumimmobilie bis zum Abschluss des Kaufvertrages.

Rene-Marcel Bögeholz
Immobilienmakler
Weser Immobilien

Tel. 05154 / 70 999 40
kontakt@immobilien-weser.com

