



Budgetplanung	Zur Berechnung Ihres Finanzierungsvolumens sollten Sie am Anfang eine möglichst genaue Vorstellung Ihres Gesamtmittelbedarf haben. Die Grundlage hierfür bildet das Angebot des Bauträgers oder die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers. Zu diesen Kosten sollten Sie noch die Kaufnebenkosten hinzu rechnen. Diese ergeben sich aus der evtl. anfallenden Maklercourtage (bis zu 6 % zzgl. MwSt.), der Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3% - 6,5%), der Eintragung in das Grundbuch, den Notargebühren (ca. 1,5%) sowie der Nebenkosten bei Abschluss des Darlehensvertrages (ca. 0,5% - 1 %). Hinzurechnen müssen Sie ausserdem noch die Kosten für zusätzliche Ausstattungsdetails, Sanierungskosten, Kosten für Architekten und Genehmigungen und die Leistungen, die nicht durch den Verkäufer erbracht werden (wie z B Anstrich, Fussböden und Aussenanlagen). Es sollte auch noch etwas Luft für Unvorhergesehenes vorhanden sein.
Fremdmittelbedarf	Ist der Gesamtmittelbedarf kalkuliert, berechnen Sie Ihren Finanzierungsbedarf (Fremdmittel). Zur soliden Finanzierung sollten Eigenmittel in Höhe von mind. 20 %, besser 25% - 30 % zur Verfügung stehen. Wenn der Fremdmittelbedarf über die erststellige Rangstelle im Grundbuch hinaus finanziert werden muss (bei den meisten Banken 60% des Beleihungswertes des Objektes) wird die Finanzierung des Restbetrages über die 2. Rangstelle des Grundbuches mit einem "Risikozuschlag" bewertet - der Zinssatz steigt. Die Höhe der Fremdmittel können Sie durch Eigenleistung verringern. Kalkulieren Sie bei dem Einsatz Ihrer Eigenleistungen nicht all zu grosszügig. Berücksichtigen Sie hierbei, dass sich der Ablauf des Bauvorhabens durch Ihren persönlichen Einsatz verzögern kann. Sie bekommen dann mit den Handwerkern der Folgegewerke Probleme! Stellen Sie sich bitte die Frage, ob Ihre berufliche Tätigkeit Ihnen den Spielraum lässt, täglich an der Baustelle handwerklich tätig zu sein. Weiterhin sollten Sie sich die vom Staat bereit gestellten Mittel sichern. Die Möglichkeiten der staatl. Förderprogramme erfahren Sie durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau und das Ministerium für Bauen und Wohnen .
Tragbarkeit der Finanzierung	Berücksichtigen Sie bei Tragbarkeit Ihrer monatl. Belastung auch Kosten für die Bewirtschaftung des Objektes sowie Rücklagen für Unvorhergesehenes (nicht nur für das Objekt, auch Reparaturen und Anschaffungen im privaten Bereich sind hier zu berücksichtigen). Der nun ermittelte Fremdmittelbedarf muss nachhaltig sicher sein. Hier genügt es nicht, die Fremdmittel ausschl. anhand Ihrer jetzigen finanziellen Situation zu prüfen, es ist genau so wichtig eine zweite Berechnung durchzuführen, die Ihnen Ihre monatl. Belastung nach evtl. Fördermassnahmen, sonstiger steuerlichen Vorteile sowie nach einer evtl. Erhöhung der Darlehenszinsen nach Auslaufen der Zinsbindfrist darstellt. Es kann schnell passieren, dass sich Ihre monatl. Kosten nach Wegfall der günstigen Anfangsbelastung um mehrere hundert Euro über Ihrer "best-case" Berechnung belaufen. - Die Zahl der Zwangsversteigerungen wird sich auf Grund dieser Fehleinschätzung in den nächsten Jahren erhöhen.
Finanzierungsangebot	Mittlerweile bietet fast jedes Baufinanzierungsinstitut die Möglichkeit, Baufinanzierungen vom heimischen PC aus abzurufen. Darüber hinaus gibt es unabhängige Finanzierungsvermittler, wie z B die Interhyp AG , die aus einer Vielzahl von Angeboten das günstigste Angebot selektieren. Das macht den Markt transparenter und Sie haben die Möglichkeit, schneller zu vergleichbaren Angeboten zu gelangen. Die Wahl des geeigneten Finanzierers kann Ihnen über die Laufzeit des Vertrages tausende Euro einsparen.

Angebotsvergleich	Liegen Ihnen die Angebote versch. Institute vor gilt es, diese Angebote unter gleichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Hier ist nicht allein der angebotene Zinssatz entscheidend, sondern auch die Nebenkosten wie Schätzkosten, Abschlussgebühren und Bereitstellungszinsen. Ein um 3 Monate verlängerter bereitstellungsfreier Zeitraum kann Ihnen bei einem Kreditvolumen in Höhe von Euro 175.000 schnell eine Ersparnis von Euro 750 - Euro 1000 einbringen. Lassen Sie sich zudem nicht nur den Nominalzins , sondern ebenfalls den anfänglich effektiven Jahreszins angeben.
Verhandlung	Haben Sie sich für ein Hypothekenangebot entschieden sollten Sie sich nicht scheuen, noch einmal über die Konditionen zu verhandeln. Über den Wegfall der Schätzkosten, Abschluss- oder Bearbeitungsgebühren oder Verlängerung des bereitstellungsfreien Zeitraumes lässt sich immer diskutieren.
Vertrag	Auch hier gibt es noch das ein oder andere Vertragsdetail dem Sie zwar noch nicht heute, vielleicht aber zu einem späteren Zeitpunkt Bedeutung bei messen, wenn Sie vertraglich nichts geregelt haben. Wenn Sie der Auffassung sind, sich in einigen Jahren eine Sondertilgung leisten zu können, weil Sie vielleicht eine Lebensversicherung zur Auszahlung erwarten, nehmen sie die Möglichkeit der Sondertilgung mit in den Vertrag auf. Dadurch sind Sie in der Lage, noch während der Vertragslaufzeit Tilgungen ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten.