

# Immobilienfinanzierung – So sichern Sie sich Ihr Zuhause auf solider Basis

Von Karl-Heinz Wild | Wild  
Immobilien&Finanzierung



# Vorwort

Der Kauf einer Immobilie ist ein großer Schritt – und ohne passende Finanzierung kaum zu stemmen. Damit Ihr Traum vom Eigenheim oder Ihre Kapitalanlage nicht zur Belastung wird, ist eine individuell geplante Immobilienfinanzierung entscheidend. Dieser Ratgeber zeigt, wie Sie Ihre Finanzierung richtig vorbereiten, vergleichen und absichern.

# 1. Der Weg zur passenden Finanzierung – in 3 Schritten

✓ Vorbereitung: Budget, Eigenkapital, Ziele klären

✓ Vergleich: Angebote, Zinssätze, Konditionen prüfen

✓ Absicherung: Förderungen nutzen, Risiken absichern

💡 Je besser Sie vorbereitet sind, desto stärker ist Ihre Verhandlungsposition – gegenüber Banken und Verkäufern.

## 2. Was kann ich mir leisten? – Haushaltsrechnung vor Immobilienkauf

Ermitteln Sie Ihre monatlich tragbare Rate:

- Einnahmen (Nettohaushaltseinkommen)
- Fixkosten (Miete, Versicherungen, Auto, etc.)
- Rücklagen für Notfälle

Faustregel: Die monatliche Kreditrate sollte max. 35–40 % Ihres Nettoeinkommens betragen.

**WILD**

MOBILIEN & FINANZIERUNG

### 3. Wie viel Eigenkapital brauche ich?

Optimal ist:

- 20–30 % Eigenkapital für Kaufpreis + Nebenkosten
- Je mehr Eigenkapital, desto besser die Konditionen
- Auch Eigenleistungen (bei Bauprojekten) zählen anteilig dazu

Nebenkosten nicht vergessen:

- Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5–6,5 %)
- Notar & Grundbuch: ca. 2 %
- Maklerprovision (sofern fällig): ca. 3,57–7,14 %
- ggf. Modernisierungskosten

# 4. Die Bausteine einer Finanzierung

- ✓ Annuitätendarlehen – Klassiker mit gleichbleibender Rate
  - ✓ Volltilgerdarlehen – schnell schuldenfrei, meist günstiger
  - ✓ KfW-Kredit – staatlich gefördert mit günstigen Zinsen
  - ✓ Förderdarlehen der Länder & Kommunen
  - ✓ Variable Darlehen – flexibel, aber zinsabhängig
  - ✓ Bauspardarlehen – planbar, aber selten die günstigste Lösung
- ☞ Wir kombinieren verschiedene Finanzierungsbausteine individuell nach Ihrem Bedarf.

# 5. Zinsbindung & Tilgung clever wählen

- Zinsbindung: 10, 15 oder 20 Jahre – je länger, desto planbarer
  - Tilgung: mind. 2–3% jährlich, bei Volltilgern auch mehr
  - Sondertilgungen: wichtig für Flexibilität bei Kapitalüberschuss
  - Forward-Darlehen: heute sichern, später abrufen (z. B. bei Anschlussfinanzierung)
- 💡 In Zeiten steigender Zinsen lohnt sich langfristige Planung besonders.

## 6. Angebote vergleichen – nicht nur den Zinssatz!

Achten Sie auf:

- Effektivzins statt nur Sollzins
- Gesamtkosten über die Laufzeit
- Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung
- Sondertilgungsrechte, Ratenpausen, Flexibilität
- Bearbeitungsgebühren & Kleingedrucktes

Tipp: Unabhängige Beratung spart oft tausende Euro.

# 7. Welche Unterlagen braucht die Bank?

- Gehaltsnachweise / Einkommenssteuerbescheide
  - Kontoauszüge, Haushaltsrechnung
  - Eigenkapitalnachweis
  - Objektunterlagen: Grundbuch, Energieausweis, Baupläne, Fotos
  - Bei Kapitalanlegern: Mietverträge & Renditeübersicht
- 👉 Wir helfen Ihnen bei der Vorbereitung aller Unterlagen.

# 8. Förderungen & Zuschüsse nutzen

- KfW-Förderprogramme (z. B. für Neubau, Sanierung, altersgerechtes Wohnen)
- Wohn-Riester (bei Eigennutzung)
- Baukindergeld (Bestandsfälle)
- Zinszuschüsse von Ländern oder Gemeinden
- Sanierungszuschüsse bei energetischen Maßnahmen

# 9. Finanzierungsfallen vermeiden

- ✗ Finanzierung ohne Nebenkosten einkalkuliert
- ✗ Zu hohe Monatsrate → Belastung oder Kreditkündigung
- ✗ Keine Absicherung bei Arbeitslosigkeit oder Krankheit
- ✗ Zinsbindung zu kurz gewählt
- ✗ Keine Anschlussfinanzierung eingeplant

💡 Gute Finanzierung ist langfristig tragbar – auch bei veränderten Lebensumständen.

# 10. Unser Service: Persönlich. Unabhängig. Durchdacht.

Wild Immobilien&Finanzierung bietet Ihnen:

- Unabhängiger Vergleich von über 550 Banken
- Persönliche Finanzierungsstrategie
- Unterstützung bei Fördermitteln
- Begleitung bis zur Auszahlung
- Anschlussfinanzierung & Umschuldung

WILD  
MOBILIEN&FINANZIERUNG



## Fazit:

Die richtige Immobilienfinanzierung ist mehr als nur ein günstiger Zinssatz. Es geht um Sicherheit, Flexibilität und Zukunftsplanung. Mit unserer Unterstützung erhalten Sie ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept – ohne Druck, aber mit Weitblick.

# WILD

MOBILIEN&FINANZIERU

# Sie wünschen sich Unterstützung bei Ihrer Immobilienfinanzierung?

Wir helfen Ihnen gerne!  
**Rufen Sie uns an:**

**06898 - 4416532**

**Wild Immobilien & Finanzierung**  
**Albert-Schweitzer-Str. 3**  
**66346 Püttlingen**

