

Ihr Ansprechpartner:

Sebastian Flaith
Telefon 0791/46-2698
sebastian.flaith@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Unternehmenskommunikation
74520 Schwäbisch Hall

24. Februar 2021

Hausbau: Drei Regeln für die Finanzierung

Wie finanziere ich das Eigenheim mit geringem Risiko?

Die Corona-Pandemie hat vielen die Vorteile der eigenen vier Wände bewusst gemacht. Ebenso beständig wie der Traum vom Eigenheim ist die Frage nach dem notwendigen Eigenkapital für den Immobilienkauf oder Hausbau. Drei Regeln, die das Risiko bei der Finanzierung minimieren.

„Bauherren sind optimistisch. Die vergangenen Monate haben 42 Prozent von ihnen sogar in ihren Vorhaben bestärkt, zu bauen“, berichtet Ralf Oberländer, Baufinanzierungsexperte bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Regel 1: Möglichst viel Eigenkapital einbringen

Grundsätzlich gilt: Je mehr Eigenkapital Käufer oder Bauherren aufbringen, desto niedriger sind Kredit und Zinskosten. Das Mindestmaß an Eigenkapital sollte bei 20 Prozent des Immobilienpreises plus Kaufnebenkosten liegen. Was kann eingebracht werden? Ganz klar: Bargeld, Festgeld, Tagesgeld oder sonstige Sparkonten, Bausparverträge, Wertpapiere, Lebensversicherungen und Fondssparpläne.

Weniger offensichtlich, aber ebenso effektiv, sind Privatdarlehen, Erbschaften und Schenkungen aus dem Familien- oder Bekanntenkreis. Laut einer Studie des DIW haben 10 % aller Erwachsenen in den letzten 15 Jahren geerbt oder eine größere Schenkung erhalten. Diese beliefen sich im Schnitt auf 85.000 bis 89.000 Euro: Für Bauherren oder Käufer kann das den Eigenkapi-

Medieninformation

talanteil deutlich steigern. Expertentipp von Ralf Oberländer: „Erwerben Bauherren Grundstück und Baumaterialien vor dem Bau, gehen auch diese als Eigenkapital in die Finanzierung ein.“

Regel 2: Finanziell und auf der Baustelle absichern

Bauherren reduzieren das Risiko zudem durch ausreichend kalkulierte Puffer – nicht nur für Kosten am Bau, sondern auch für den Alltag: Die unvorhergesehene Autoreparatur, das kaputte Smartphone oder ein Zahnarztbesuch. Dafür sollten Bauherren oder Käufer drei bis sechs Monatsgehälter in der Hinterhand haben. Ein anderer Puffer kann für Eltern das Baukindergeld sein: Es geht zwar nicht direkt in die Finanzierung ein, kann als Rücklage aber wie Eigenkapital eingesetzt werden.

Auch die Immobilie selbst sichert die Finanzierung ab. „Im Durchschnitt veranschlagen Banken rund 75 Prozent des Kaufpreises beziehungsweise des Neubauwerts zur Deckung möglicher Zahlungsausfälle“, erklärt Oberländer. Wichtig, wenn man die eigene Immobilie als Sicherheit für die Baufinanzierung der Kinder einsetzt: frühzeitig mit dem Finanzierungsberater oder dem Notar sprechen, damit der Hausseggen später nicht schief hängt. Bauherren sollten sich zusätzlich absichern: Unfälle und Schadensfälle auf der Baustelle deckt eine Bauherren-Haftpflicht ab.

Regel 3: Förderungen in Anspruch nehmen

„In puncto Förderung gilt: Das Labyrinth aus Vorschriften und Anträgen schreckt zwar ab, die Anstrengungen zahlen sich aber aus“, weiß Oberländer. Zuschüsse und Darlehen aus öffentlicher Hand senken den Kreditbedarf. So unterstützt die KfW energieeffizientes Bauen mit günstigen Bauzinsen. Da Wohneigentum eine sichere Form der Altersvorsorge ist, kann das Guthaben aus Wohn-Riester-Verträgen in die Finanzierung eingehen. Eine zusätzliche Unterstützung sind Wohn-Riester-Zulagen und Steuervorteile. Mancherorts locken auch Städte und Gemeinden mit Zuschüssen vor allem junge Familien in ihre Neubaugebiete.