

Ihr Ansprechpartner:

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

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

22. Januar 2019

Gut beraten, gut finanziert

Fünf Fehler bei der Immobilienfinanzierung vermeiden

Die eigenen vier Wände sind für viele Deutsche die größte Investition im Leben. Wer eine Immobilie kaufen will, sollte also gut beraten sein. Doch Beratungsgespräche für Baufinanzierungen bieten reichlich Stoff für Fehler, wie Ergebnisse von Finanztest zeigen. Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall nennt die größten Finanzierungsfallen und erklärt, wie Bauherren sie vermeiden.

1. Überschätzt: Die Monatsrate

Wer seine finanzielle Belastungsgrenze für Zins und Tilgung überschätzt, gefährdet die gesamte Finanzierung. Die Monatsraten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen. Schließlich geht das Alltagsleben auch für Immobilienbesitzer weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Oberländer rät: „Nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern zurückhalten.“

2. Zu niedrig: Die Tilgung

Bauherren sollten genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei oder besser drei Prozent Tilgung im Monat stemmen können. Ein weiterer Anhaltspunkt für die Rechnung: Spätestens bei Renteneintritt sollte die Immobilie abbezahlt sein. „Eigentümer sollten außerdem das Zinstief nutzen und eine möglichst langfristige Zinsbindung wählen, also mindestens 15, besser noch 20 Jahre“, empfiehlt Oberländer.

Medieninformation

3. Falsch berechnet: Der Kreditbedarf

Je mehr Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wird, desto weniger Geld muss sich der Kreditnehmer leihen. Als Faustregel gilt: Mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten sollten Käufer aus eigenen Mitteln bestreiten können. Wer den Kreditbedarf unterschätzt, muss eine teure Nachfinanzierung in Kauf nehmen. Setzt man die Bedarfssumme dagegen zu hoch an, verlangen Banken eine Nichtabnahmeentschädigung.

4. Unterschätzt: Die Kaufnebenkosten

Die Gesamtnebenkosten aus Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbucheintrag sowie mögliche Maklerprovisionen können sich auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Wer eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro finanzieren will, sollte also bereits 45.000 Euro für die Nebenkosten angespart haben.

5. Nicht ausgeschöpft: Zuschüsse und Förderungen

Guthaben aus Riester-Verträgen, Darlehen aus öffentlicher Hand, wie Kredite der KfW-Bank, oder auch Baugeld vom Bürgermeister können den Kreditbedarf senken. Zusätzlich kann es weitere Zuschüsse geben. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung oder das Baukindergeld nicht für die Finanzierung nutzt, verschenkt mitunter eine fünfstellige Summe. Oberländers Tipp: „Käufer sollten sich im Vorfeld gezielt nach Zulagen und Förderungen erkundigen.“