

Medieninformation

Ihr Ansprechpartner:

Sebastian Flaith
Telefon 0791/46-3674
sebastian.flait
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

30. Juli 2019

Planen statt pokern

In vier Schritten zur soliden Immobilienfinanzierung

Immobilienkäufer profitieren von den aktuell niedrigen Zinsen. Dennoch sollten sie den Hauskauf nicht übereilt oder unüberlegt angehen. Wie künftige Immobilienbesitzer Schritt für Schritt in die eigenen vier Wände kommen, erklärt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Schritt 1: Eigenkapital ansparen

Mindestens 20 Prozent des Immobilienpreises sollten angehende Wohneigentümer vor dem Erwerb angespart haben. Das ist leichter gesagt als getan: Bei einem Preis von derzeit durchschnittlich rund 250.000 Euro für eine Eigentumswohnung entspricht das 50.000 Euro. Doch Eigenkapital zahlt sich aus: Sparer schaffen nicht nur die Basis für eine solide Finanzierung, sondern können auch günstigere Kreditkonditionen aushandeln. Zum Eigenkapital zählen neben Bargeld, Bank- und Bausparguthaben weitere Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können, wie Fonds, Gold oder eine Münzsammlung. Außerdem sollten sich Immobilienkäufer rechtzeitig nach Förderungen und Zulagen erkundigen. Denn Guthaben aus Riester-Verträgen oder Darlehen aus öffentlicher Hand, wie zum Beispiel KfW-Kredite, können ihren Kreditbedarf senken. Alle Eltern sollten zudem ihren Anspruch auf Baukindergeld prüfen.

Auch die Kaufnebenkosten müssen Kaufinteressenten von Anfang an einplanen: Diese summieren sich auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises. Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Pro-

Medieninformation

zent. Für Notar und Grundbucheintrag werden nochmal 1,5 Prozent fällig. Wer einen Makler beauftragt, muss die Courtage einplanen, die in der Regel zwischen drei und sieben Prozent des Kaufpreises beträgt.

Schritt 2: Die mögliche monatliche Belastung berechnen

Die Raten für Zins und Tilgung sollten ein Drittel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Schließlich geht der Alltag auch für Immobilienbesitzer weiter. Eine größere Autoreparatur muss ebenso eingeplant werden wie ein kurzzeitiger Verdienstausschlag. Und: Spätestens bis Renteneintritt sollte der Immobilienkredit abbezahlt sein. „Kreditnehmer sollten daher eine Tilgung von mindestens zwei, besser drei Prozent pro Monat anstreben“, rät Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Auch beim Thema Eigenleistung sollten Käufer nicht zu hoch pokern: „Mit einer falsch kalkulierten Muskelhypothek wird der Bau nicht günstiger, sondern teurer – besonders im Fall einer Nachfinanzierung“, weiß der Experte.

Schritt 3: Zum richtigen Zeitpunkt zugreifen

Kaufinteressenten sollten ihren geplanten Erwerb genau abwägen und im Zweifel den Rat eines Sachverständigen einholen: Ist das Objekt seinen Preis wert? Entspricht es den Vorstellungen? Haben Interessenten ihr Traumobjekt gefunden, sollten sie die Finanzierung so schnell wie möglich verbindlich abklären. „Bei Objekten in begehrter Lage sollte die Baufinanzierung vor der Besichtigung geregelt sein, um direkt als geeigneter, nämlich solventer Kandidat auftreten zu können“, sagt Ralf Oberländer.

Auch ein gutes Timing kann sich auszahlen: Will der Verkäufer möglichst schnell Geld sehen, etwa aufgrund einer Scheidung oder eines Erbfalls, kann sich das positiv auf die Verhandlungsbereitschaft und den Kaufpreis auswir-

Medieninformation

ken. „Wer nicht verkaufen muss, probiert den bestmöglichen Preis zu erzielen“, so Oberländer.

Schritt 4: Niedrige Zinsen langfristig festschreiben

Eigentümer sollten sich die günstigen Zinskonditionen so lange wie möglich sichern: Am besten für die Gesamtlaufzeit des Kredits, mindestens aber für 15 oder 20 Jahre. Extra-Tipp des Experten: „Mit einem Bauspar-Kombikredit können Kreditnehmer ihre monatlichen Raten sogar über eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren festschreiben.“