

MLP-Themenservice

Der Service für Journalisten

Häufige Fehler bei der Baufinanzierung vermeiden

Der Hauskauf stellt meist das größte Investment im Leben dar – viele beschäftigen sich dann aber zum ersten Mal überhaupt mit einer Baufinanzierung. Wie sich die typischen Fehler vermeiden lassen.

Die immer noch historisch günstigen Bauzinsen nutzen viele Deutsche für den Hausbau oder Immobilienkauf. Fehler bei der Baufinanzierung können jedoch das finanzielle Großvorhaben gefährden. Im schlimmsten Fall droht das Scheitern bis hin zur Privatinsolvenz. Welche Fehler unerfahrenen Bauherren häufig unterlaufen und wie sie sich konsequent vermeiden lassen.

Nebenkosten beachten

Oft werden die so genannten Nebenkosten des Immobilienerwerbs vernachlässigt. Allein die Grunderwerbssteuer beträgt je nach Bundesland 3,5 bis fünf Prozent des Kaufpreises. Hinzu kommen Notargebühren, Kosten für die Eintragung ins Grundbuch und eventuell eine Maklerprovision. „Die Nebenkosten summieren sich schnell auf 15 Prozent des Kaufpreises und sollten von Beginn an bei der Baufinanzierung berücksichtigt werden“, sagt Jakob Trefz, Leiter Vermögensmanagement und Finanzierung beim Beratungshaus MLP. Auch zusätzliche Rücklagen für die laufende Instandhaltung sind am besten von vornherein einzuplanen. Allein dafür gilt die Faustregel einer monatlichen Rücklage von einem Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Hinzu kommen die Betriebskosten für Ver- und Entsorgung in gleicher Größenordnung. Insgesamt sollten bei Eigennutzung demnach mindestens zwei Euro pro Monat und Quadratmeter zurückgelegt werden.

Eigenkapital berücksichtigen

Viele Kreditnehmer überschätzen zudem ihre eigenen finanziellen Möglichkeiten. Eine wichtige Stellschraube bereits zu Beginn der Planung ist der Anteil des Eigenkapitals. „Bei einer soliden Finanzierung sollte die Eigenkapitalquote für ein selbstgenutztes Eigenheim rund 20 Prozent betragen“, sagt Jakob Trefz. Aber: Je mehr eigene Mittel der Kreditnehmer einbringt, desto günstigere Konditionen kann er in der Regel erwarten. Die Zinskonditionen verbessern sich mit zunehmendem Eigenkapitaleinsatz aber nicht linear, sondern in Stufen. Jede Bank legt diese Stufen unterschiedlich fest. „Einige tausend Euro mehr an Eigenkapital führen bei der einen Bank zu deutlich günstigeren Zinsen, bei einer anderen Bank sind die Konditionen dagegen nur moderat besser und bei einem dritten Anbieter wirkt es sich gar nicht aus“, erklärt Jakob Trefz. Unabhängige Berater können die aktuellen Konditionen von mehreren hundert Finanzierungs-Anbietern im Detail vergleichen und analysieren. Zudem berechnen sie die Zinssprünge der Anbieter individuell für jede Finanzierungsanfrage. So lässt sich dar-

stellen, welche Auswirkung mehr oder weniger Eigenkapital auf die Finanzierungskonditionen hat.

Um die Raten für den Kredit dann realistisch festzulegen, sollten alle Einnahmen, die nicht langfristig gesichert sind wie zum Beispiel das 13. Monatsgehalt oder Weihnachts- und Urlaubsgeld nicht in die Kalkulation einfließen. Ebenso ist ein Plan B für Notfälle wichtig, etwa wenn der Bauherr arbeitslos wird. „Hier kann eine Restschuldversicherung sinnvoll sein“, sagt Jakob Trefz. Diese Police gleicht die Schuld aus, wenn der Versicherte stirbt, arbeitsunfähig wird oder seinen Job verliert.

Fördermittel prüfen

Um die eigenen finanziellen Mittel zu ergänzen, sollten auch die Förderprogramme von Kommunen, Ländern und dem Bund frühzeitig geprüft werden. Zum Beispiel profitieren seit 2008 auch Häuslebauer und Eigenheimkäufer von der staatlichen Riester-Förderung zur Altersvorsorge. Das Geld, das Sparer in einem Riester-Vertrag angespart haben, lässt sich als Eigenkapital für die Finanzierung einsetzen. Zudem erhalten sie für die Tilgung ihres Hypothekendarlehens Zulagen und Steuervorteile, womit sich die Entschuldung beschleunigen lässt. Darüber hinaus fördern viele Kommunen und Länder Familien mit Kindern beim Immobilienerwerb; dabei sind jedoch Einkommensgrenzen zu beachten. Zinsgünstige Kredite von der staatlichen KfW-Bank dagegen kann jeder beantragen.

Zügig tilgen

Die meisten Kreditgeber schreiben eine Mindesttilgung von einem Prozent vor. Doch diese Tilgungsrate ist so gering, dass der Bauherr seine Schulden praktisch nur vor sich herschiebt – mit einer entsprechend langen und letztlich doch hohen Zinsbelastung. Wer hingegen das aktuell günstige Zinsniveau nutzt, um vom Start weg eine möglichst hohe Tilgung zu vereinbaren, schafft sich auch mehr Spielraum bei der Anschlussfinanzierung. Als Orientierungswert nennt der Experte eine Rate von zwei Prozent. Auch eine Wechseloption zwischen verschiedenen Tilgungsraten lässt sich bei vielen Anbietern vertraglich vereinbaren. Ebenfalls gut geeignet sind Sondertilgungen. Damit lässt sich ein gutes Verdienstjahr mit Bonus oder eine Erbschaft direkt zum Schuldenabbau nutzen.

Kontakt:

Christian Engel

Tel 06222 • 308 • 3122

Fax 06222 • 308 • 1131

christian.engel@mlp.de