

Ihr Ansprechpartner:

Carolin Großhauser
Telefon 0791/46-2360
carolin.grosshauser
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

20.02.2017

Schlechter Rat ist teuer

Fallstricke bei der Immobilienfinanzierung vermeiden

Wer eine Immobilie kaufen will, muss gut beraten sein. Doch Beratungsgespräche für Baufinanzierungen bieten Stoff für Fehler, wie die jüngsten Ergebnisse von Finanztest (3/2017) zeigen. Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall nennt die größten Finanzierungsfallen und erklärt, wie Bauherren sie vermeiden.

Fallstrick 1: Zu hohe Monatsrate

Überschätzt man die monatlich tragbare Belastung für Zins und Tilgung, droht die gesamte Finanzierung zu scheitern. Die monatlichen Raten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen, also 1.000 Euro bei einem Haushaltseinkommen von 3.000 Euro netto. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht das Alltagsleben weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. „Darum nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern behalten“, rät Oberländer.

Fallstrick 2: Zu niedrige Tilgung

Je niedriger die Tilgung, desto länger dauert es, bis die Immobilie schuldenfrei ist und das verteuert wiederum die Gesamtfinanzierung. Spätestens bei Renteneintritt sollte das Haus abbezahlt sein. Finanzielle Spielräume sollten Bauherren daher nicht unnötig verschenken. Oberländer empfiehlt: „Bauherren sollten ganz genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei (besser: drei) Pro-

Medieninformation

zent Tilgung im Monat stemmen können. Außerdem sollten sie das Zinstief nutzen, um eine möglichst langfristige Zinsbindung zu wählen, also mindestens 15 oder 20 Jahre.“

Fallstrick 3: Kreditbedarf falsch berechnet

Grundsätzlich gilt: Je mehr Eigenkapital man in die Finanzierung einbringt – mindestens ein Viertel, besser ein Drittel der Gesamtkosten – desto weniger Geld muss man sich leihen. Denn: Jeder geliehene Euro kostet Geld und verteuert die Gesamtfinanzierung. Unterschätzt man seinen Kreditbedarf, wird eine teure Nachfinanzierung nötig. Setzt man ihn zu hoch an, verlangen Banken eine Nichtabnahmeentschädigung auf die nicht ausgezahlte Kreditsumme. „Darum so genau wie möglich kalkulieren“, so Oberländer.

Fallstrick 4: Kaufnebenkosten nicht berücksichtigt

Viele Bauherren unterschätzen die Nebenkosten beim Hauskauf. Schon für die Beurkundung eines Kaufvertrags und den Grundbucheintrag durch einen Notar werden 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig. Die Grunderwerbssteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Maklergebühren betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises. „Die Gesamtnebenkosten können sich so auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro kommen also leicht bis zu 30.000 Euro oben drauf“, erklärt Oberländer.

Fallstrick 5: Förderungen nicht ausgeschöpft

Wohn-Riester, Kredite der KfW-Bank oder Baugeld vom Bürgermeister machen die Finanzierung spürbar günstiger. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung nicht in die Finanzierung einbaut, verschenkt schnell eine fünfstellige Euro-Summe an Zulagen und Steuervorteilen. Oberländers Tipp: „Die eigene Recherche lohnt sich, um im Vorfeld bereits zu sichten, welche Förder-Angebote es gibt.“