
Medieninformation

Sebastian Flaith
Presse und Information
Telefon 0791/46-2698
Telefax 0791/46-4072
sebastian.flait
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

18. Februar 2015

Gut vorbereitet – besser beraten

Wichtige Fragen und Antworten zur Immobilienfinanzierung

Angehende Bauherren und Immobilienkäufer profitieren derzeit von Rekord-Niedrigzinsen. Schwäbisch Hall-Experte Sebastian Flaith warnt dennoch vor unüberlegten Baufinanzierungen: „Für die meisten Menschen geht es um die größte Investition im Leben. Schon kleinste Details können darüber entscheiden, ob die eigenen vier Wände um eine fünfstellige Summe günstiger oder teurer werden. Daher sollten Immobilieninteressenten schon vor dem Beratungstermin bei der Bank die wichtigsten Finanzierungsfragen für sich beantworten.“

Wie viel Eigenkapital sollte ich mitbringen? Jeder fremdfinanzierte Euro kostet. Daher sollte mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme aus eigenen Mitteln bestritten werden. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte „auf der hohen Kante“, die kurzfristig liquide gemacht werden können (Fonds, aber auch Gold oder die Münzsammlung).

Welche monatliche Belastung kann ich mir leisten? Als Grundregel gilt: Die monatlichen Raten für Zins und Tilgung sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen, z.B. 1.000 Euro bei einem Haushaltseinkommen von 3.000 Euro netto. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht

Medieninformation

das Alltagsleben weiter. Eine Autoreparatur muss ebenso eingeplant werden wie ein kurzzeitiger Verdienstausschlag. Expertentipp: Wenn es die finanzielle Situation zulässt, sollte man die durch die niedrige Zinsbelastung gewonnenen Spielräume nutzen, um eine Tilgung von 3 bis 5 Prozent zu vereinbaren. Denn je höher die Tilgung, desto kürzer die Laufzeit und desto niedriger die Gesamtkosten. Außerdem hat man so einen Finanzpuffer, falls die Zinsen nach Ablauf der Zinsbindung wieder deutlich gestiegen sind.

Wie profitiere ich langfristig vom niedrigen Zinsniveau? Die günstigen Zinskonditionen sollte man sich so lange wie möglich sichern, also nach Möglichkeit für die gesamte Laufzeit des Kredits, mindestens aber 15 oder 20 Jahre. Bausparkassen bieten Kombidarlehen, bei denen der unterlegte Bausparvertrag Zinssicherheit über die komplette Vertragsdauer garantiert.

Welche Nebenkosten kommen beim Immobilienkauf auf mich zu? Beim Grundstückskauf muss zunächst geprüft werden, ob auch die Erschließungskosten enthalten und keine Altlasten vorhanden sind. Für Notar und Grundbucheintrag werden meist 1,5 Prozent des Kaufpreises fällig, die Grunderwerbssteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Maklergebühren können ebenfalls deutlich zu Buche schlagen: Sie betragen zwischen 3 und 7 Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesamtnebenkosten können sich so auf 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises summieren.

Wie kalkuliere ich weitere Zusatzkosten? Oft unterschätzt werden zusätzliche Kosten beim Bau. Schlüsselfertiges Bauen heißt beispielsweise nicht, dass Garage oder Außenanlagen im Preis inbegriffen sind. Auch Küche, neue Möbel oder technische Sonderlösungen gehen schnell ins Geld. Deshalb beim Kreditrahmen Extrawünsche von Anfang an berücksichtigen, denn jede Nachfinanzierung wird deutlich teurer.