

Baufinanzierung: Gute Planung ist unerlässlich

Ein Immobilienkauf ist die wohl größte Investition, die man im Laufe seines Lebens tätigt. Die Finanzierung, die den Eigentümer jahrzehntelang begleitet, muss sorgfältig geplant werden und alle relevanten Fragen müssen im Vorfeld geklärt werden. Die wichtigsten Themen haben wir für Sie zusammengestellt.

Redaktion, John Semler



John Semler

Seit über 20 Jahren in der Baufinanzierung tätig, Initiator und Gründungsmitglied des bvdif Bundesverbands der Immobilienfinanzierer e. V. und dort seit 2009 im Vorstand.

Was kann ich mir leisten und wie hoch ist der Kapitalbedarf?

Zu Beginn sollte ein Finanzierungsplan stehen, der Kaufpreis und Eigenkapital gegenüberstellt, um so den Darlehensbedarf zu ermitteln. Mit dem Kaufpreis ist es nicht getan, denn hinzu kommen Kaufnebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Notarkosten) – in der Summe bis zu 15 Prozent

Mehrkosten, die nicht durch die Baufinanzierung abgedeckt sind.

Um zu klären, was man sich leisten kann, sind die Finanzierungsrate und die Nebenkosten des Immobilienunterhalts maßgeblich. Steuern, Hausgeld, Versicherungen, Strom-, Gas- und Wasserkosten fallen zusätzlich zur Rate an. Wird die Immobilie selbst genutzt, sollten maximal 40 Prozent des Nettoeinkommens für Wohnen aufgewendet werden.

Tappen Sie nicht in die Zins- und Tilgungsfalle!

Das historische Zinstief ermöglicht, eine höhere Tilgung anzusetzen und mehr Geld zurückzuzahlen. Und dies sollte man auch tun! Denn nach Ablauf des Baufinanzierungsvertrages wird neu mit der Bank verhandelt. Dass die Zinsen bis dahin um mehrere Prozentpunkte gestiegen sind, ist nicht unwahrscheinlich.

Eine längere Vertragslaufzeit sichert also ein niedri-

ges Zinsniveau. Und: Je mehr getilgt wurde, desto weniger fallen gestiegene Zinsen bei der Rate ins Gewicht. Der Finanzierungsvertrag sollte auch Sondertilgungen und Tilgungswechsel ermöglichen, damit man flexibel bleibt.

Mögliche Herausforderungen mitbedenken und absichern

Lebensveränderungen können bei Finanzierungen, die über viele Jahre laufen, zu Herausforderungen werden. Die Geburt eines Kindes bedeutet oft einen Gehaltsausfall. Auch Arbeitslosigkeit oder Krankheit können den Darlehensnehmer treffen. Reicht das Einkommen dann noch, um die monatliche Rate zu bezahlen?

Bei Abschluss einer Baufinanzierung sollte eine entsprechende Absicherung mitberücksichtigt werden,

die Risiken wie Arbeitslosigkeit, Arbeits- oder Erwerbsunfähigkeit mit absichert.

Wie erkenne ich eine gute Baufinanzierungsberatung?

Bei einer soliden Beratung sollten mindestens die oben angesprochenen Fragen ausführlich beleuchtet und die erhobenen persönlichen Daten zu Darlehensnehmer, Objekt und Eigentumsverhältnissen detailliert und strukturiert erfasst und dokumentiert werden.

Das historische Zinstief ermöglicht, eine höhere Tilgung anzusetzen und mehr Geld zurückzuzahlen.

Die Beratung sollte unabhängig erfolgen und mehrere Angebote von Banken gegenüberstellen sowie die Möglichkeiten der KfW-Förderung und öffentlicher Mittel aufzeigen. Der

Berater sollte zudem unterschiedlich lange Zinsbindungen vergleichen und über die Sonderkündigungsoptionen nach Ablauf von zehn Jahren informieren. ■