

#dittrichversichert

Die 8 häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Die dauerhaft niedrigen Zinsen und die Wertstabilität von Wohneigentum ziehen immer mehr Menschen in die eigenen vier Wände. Auf dem Weg dahin gibt es allerdings viele Fehltritte, die Sie vermeiden sollten.

1. Die Kaufnebenkosten werden zu gering eingeschätzt

Angenommen, Sie möchten ein kleines Haus für 250.000 € kaufen. 50.000 € haben Sie in einem Bausparvertrag und auf einem Festgeldkonto angespart. Dann benötigen Sie noch 200.000 € von der Bank und schon gehört das Haus Ihnen, oder? Nicht ganz.

Einer der häufigsten Baufinanzierungsfehler ist, die Nebenkosten beim Hauskauf zu ignorieren oder zu niedrig anzusetzen, denn mit der Zahlung des Kaufpreises der Immobilie ist es noch nicht getan. Auch der Staat, der Notar und die freundliche Maklerin, die Ihnen Ihr Traumhaus vermittelt hat, halten die Hände auf, sobald die Immobilie Ihnen gehört. Für diese Nebenkosten sollten Sie, abhängig vom Bundesland, zwischen 10 und 18 % des Kaufpreises einplanen, die auf den Kaufpreis draufgerechnet werden.

#dittrichversichert

2. Fehlendes Eigenkapital

Man kann durchaus ohne eigenes Geld finanzieren - in den allermeisten Fällen ist das aber ein teures Geschäft. Denn: Für die Bank sind sogenannte 100-Prozent-Finanzierungen (oder 120-Prozent-Finanzierungen, wenn die Kauf-Nebenkosten ebenfalls geliehen werden) ein großes Risiko, worauf mit höheren Zinssätzen reagiert wird.

Eigenes Geld einbringen hat zudem einen zweiten Sparvorteil: Je mehr Eigenkapital Sie haben, desto kleiner ist der Betrag, den Sie mit der Bank finanzieren müssen und desto kleiner wird folglich auch die Summe, die Sie in Form von Zinskosten zahlen. Sparen Sie also mindestens den Betrag für die Kaufnebenkosten an, besser noch mehr.

Tipp:

Ein Bausparvertrag ist eine gute Möglichkeit Eigenkapital anzusparen.

3. Der Tilgungssatz ist zu niedrig

Der Tilgungssatz ist der Prozentbetrag des Darlehens, der pro Jahr getilgt wird. Dieser sollte anfangs in jedem Fall bei mindestens 2 % liegen, besser noch bei 3 bis 4 %.

Auch wenn Ihre monatlichen Raten nicht zu hoch sein dürfen, damit noch Platz für die schönen Seiten des Lebens bleibt, ist es genauso wenig ratsam, das Darlehen zu langsam abzubezahlen. Das führt zu einer sehr langen Laufzeit und höheren Zinskosten. Je älter Sie werden, desto höher sollten Sie die jährliche Tilgung außerdem ansetzen, damit Sie bis zum Renteneintritt schuldenfrei sind.

#dittrichversichert

4. Sondertilgungen werden nicht genutzt

Sondertilgungen sind Zahlungen, die Sie unabhängig von den monatlichen Raten tätigen können und die direkt in die Verkleinerung der Restschuld bei der Bank fließen. Somit zahlen Sie nicht nur Ihr Darlehen schneller ab, sondern sparen auch effektiv an Kosten für Zinsen.

In den meisten Darlehensverträgen ist eine Möglichkeit für Sondertilgungen festgeschrieben. In der Regel können Sie ein bis zwei Mal im Jahr einen kleinen Prozentsatz der Darlehenssumme mit einer Sondertilgung begleichen, etwa bei Geldeingängen durch eine Steuerrückzahlung. Trotzdem machen nur wenige Darlehensnehmer Gebrauch von dieser Möglichkeit und zahlen so hunderte Euro unnötige Zinsen im Jahr.

Besonders fatal ist das Ignorieren von Sondertilgungen dann, wenn größere oder häufigere Sondertilgungsmöglichkeiten im Darlehensvertrag vereinbart wurden. Für diesen Service zahlen Sie nämlich auf die gesamte Darlehenssumme einen Zinsaufschlag, der Mehrkosten im vierstelligen Bereich bedeuten kann.

5. Zu kurze Zinsbindung

Die Zinsbindung ist die Zeit, für die der Sollzins für das Darlehen fest bleibt. In dieser Zeit zahlen Sie folglich immer die gleichen Zinsen und laufen nicht Gefahr, durch plötzliche Veränderungen am Markt höhere Monatsraten zahlen zu müssen. Die meisten Banken bieten Sollzinsbindungen zwischen 5 und 30 Jahren an, teilweise auch länger oder kürzer. Eine längere Zinsbindung erhöht zwar den Sollzins leicht, da Sie einen geringen Zinsaufschlag zahlen.

Trotzdem ist es gerade in Zeiten niedriger Zinsen klug, eine längere Zinsbindung zu nehmen. Denn auch wenn Sie auf kurze Sicht mit wenigen Jahren Zinsbindung Zinsausgaben sparen, so ist es völlig unklar, welcher Zinsmarkt Sie für

#dittrichversichert

Ihre Anschlussfinanzierung in einigen Jahren erwartet. Hat sich bis dahin der Bauzins stark erhöht, kann das das gesamte Wohnprojekt ins Wanken bringen.

6. Überschätzung der Eigenleistung

Eigenleistungen, auch Muskelhypothek genannt, sind Arbeiten im und an der Immobilie, die Sie als Darlehensnehmer selbst vornehmen und für die folglich keine oder sehr geringe Kosten anfallen. Handwerklich Geübte können zum Beispiel sogenannte Ausbauhäuser ab bereits 80.000 € erstehen, die in Eigenregie unter anderem gedämmt, gefliest, verputzt und mit Leitungen versorgt werden müssen.

Ein solcher Ausbau ist allerdings sehr zeitaufwändig: Der Ausbau eines 140 Quadratmeter-Ausbaushauses gleicht, je nach Fertigstellungsgrad, einem Fulltime-Job von drei Monaten bis zu einem ganzen Jahr.

Bleiben Sie daher realistisch und übernehmen Sie nur die Aufgaben, die Sie wirklich leisten können und wollen.

7. Fehlendes finanzielles Polster

Möchten Sie in die eigenen vier Wände, ist es wichtig, über genügend finanzielle Puffer zu verfügen, denn eine knapp bemessene Finanzierung kann schlaflose Nächte bereiten. Bauen oder kaufen Sie eine Immobilie im Bau, sollten Sie grundsätzlich höhere Rücklagen besitzen, denn hier tauchen während der Entstehung oft unvorhergesehene Kosten auf: Die Erschließung ist umständlicher als geplant, Handwerker brauchen länger, Genehmigungen fehlen.

Bei Bestandsimmobilien kommen vor Einzug dagegen häufig umfangreiche Renovierungen hinzu und der Umzug ins neue Zuhause kostet ebenfalls. Für all dies sollten Sie ausreichend Mittel zur Verfügung haben, um auf weitere Ausgaben vorbereitet zu sein.

#dittrichversichert

8. Unterschätzung der laufenden Kosten

Abgesehen vom Kaufpreis, den Kaufnebenkosten und den Zinsen wohnen Sie in einer eigenen Immobilie nicht kostenfrei. Auch Ausgaben für Wasser, Strom, Internet, gegebenenfalls eine Hausverwaltung und Winterdienst wollen bezahlt werden. In Eigentumswohnungen werden solche Kosten auf alle Eigentümer aufgeteilt, im eigenen Haus zahlen Sie hingegen allein für alles Nötige.

Hinzu kommt, dass Sie als Eigentümer oder Eigentümerin auch für die Instandhaltung der Immobilie zuständig sind: geht etwas kaputt oder wird sanierungsbedürftig, müssen Sie für die Kosten aufkommen. Auch dafür sollte es Ihnen möglich sein, regelmäßig Rücklagen zu bilden, trotz der Monatsraten, der Mitgliedschaft im Fitnessstudio und dem jährlichen Urlaub.

#dittrichversichert

Stefan Dittrich

Heilbronner Str. 1, 75015 Bretten

07252 966 12 40

01577 505 12 40

postfach@dittrichversichert.de

www.dittrichversichert.de