

Fallstricke beim Immobilienkauf vermeiden

Gute Planung zahlt sich aus: Acht Fehler, mit denen die Baufinanzierung für Käufer teuer werden kann

VON CORINNA CLARA RÖTTKER

Berlin. Für die meisten Menschen ist der Kauf eines Eigenheims die größte Investition im Leben. Entsprechend sorgfältig sollten Interessenten den Kauf planen und sich Gedanken über den Baukredit machen. Denn hier lässt sich Geld sparen. Einige Fehler sollte man dabei auf keinen Fall machen.

1 Finanzielle Belastbarkeit überschätzen

Geht es um die Finanzierung eines Eigenheims überschätzen viele ihre finanzielle Belastbarkeit. Zu Beginn muss also der Kassensturz stehen. Heißt: Interessenten sollten zuerst ihre regelmäßigen Einnahmen den Ausgaben gegenüberstellen und ausrechnen, wie viel Geld sie für die monatlichen Ratenzahlungen aufbringen können. „Als Faustformel gilt: Für die Tilgung des Kredits sollte maximal ein Drittel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden“, rät Arendt Krooss vom Immobilienfinanzierer Dr. Klein.

2 Die Nebenkosten vergessen

Der finanzielle Aufwand, der mit einem Immobilienkauf verbunden ist, beschränkt sich nicht nur auf den Kaufpreis. Gerade in Deutschland sind die sogenannten Erwerbsnebenkosten relativ hoch. Dazu zählen Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer und eventuell eine Maklerprovision. Je nach Bundesland können sie gut 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen. Das Budget muss entsprechend die Gesamtkosten abdecken, also 100 Prozent des Kaufpreises und die Nebenkosten.



3 Nur ein Angebot von der Hausbank einholen

Um den Darlehensvertrag möglichst schnell auf den Weg zu bringen, wenden sich viele gleich an die eigene Hausbank, ohne sich weitere Angebote einzuholen. Dies kann sich als ein kostspieliger Fehler entpuppen. Denn Preise zu vergleichen lohnt sich in fast keinem Bereich so sehr wie bei der Baufinanzierung. Aufgrund der hohen Beträge summieren sich schon winzige Zinsunterschiede schnell zu mehreren Tausend Euro Kreditkosten. Infrage kommen neben anderen Banken auch Kreditvermittler. Sie haben laut Verbraucherzentrale Niedersachsen einen guten Überblick über den Markt und können einschätzen,

welcher Baufinanzierer zu welchem Kunden passt.

4 Zu wenig Eigenkapital einsetzen

Eine Baufinanzierung ohne oder mit wenig Eigenkapital ist möglich, allerdings zahlt man dafür einen hohen Preis. Denn je weniger Geld in die Finanzierung eingebracht wird, desto höher sind das Risiko für die Bank und damit die Zinsen. Es gilt also: Je mehr Eigenkapital, umso besser, das Darlehen kann dadurch erheblich preiswerter werden. „Sparstrümpfe umzukrempeln, lohnt sich also“, sagt Krooss. Auch Aktien, Termingelder, Sparbücher, Riester-Produkte, Bausparen oder Fondssparpläne können die Baufinanzierung er-

heblich vergünstigen. „Allerdings sollte nicht alles, was verfügbar ist, in die Baufinanzierung gehen: Für Instandhaltungen zum Beispiel sollte eine Rücklage vorhanden sein“, so Krooss.

5 Nur den günstigen Zinssatz im Blick haben

Eine lange Zinsbindung bei Immobiliendarlehen schützt vor steigenden Zinsen. Das lassen sich die Banken aber mit einem Zinsaufschlag bezahlen. „Wer allein auf einen günstigen Zinssatz schießt, wird sich also für eine kurze Zinsbindung interessieren“, sagt Finanzierungsexperte Krooss. Das aber greife zu kurz, vor allem derzeit, wo das allgemeine Zinsniveau sehr

Hohe Nachfrage

Immobilien sind weiter stark gefragt, denn gerade in Corona-Zeiten legen viele Menschen Wert auf ein schönes Zuhause. 2020 hat das zu einem Boom bei Baufinanzierungen geführt – ganz zur Freude der Banken und Sparkassen: Ihr Neugeschäft mit Baukrediten wuchs auf den bisherigen Rekordwert von 273 Milliarden Euro, wie eine neue Studie der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft PwC zeigt. 2019 lag das Neugeschäft mit Baufinanzierungen noch bei 263 Milliarden Euro. Demnach betrug der Bestand der an private Haushalte ausgegebenen Baufinanzierungen von Banken und Sparkassen knapp 1,4 Billionen Euro, nach 1,3 Billionen Euro im Vorjahr. (dpa)

6 Eine zu niedrige Tilgung

Je höher die Tilgung, desto höher ist die monatliche Rate. Aber: Desto schneller schrumpft auch die Restschuld. Immobilienkäufer „sollten sich mindestens eine Tilgung von zwei, besser drei Prozent der Kreditsumme leisten können“, rät darum die Stiftung Warentest. Und: „Brauchen Sie die Immobilie für die Altersvorsorge, sollten Sie spätestens zu Rentenbeginn schuldenfrei sein.“

7 Fördermittel nicht ausschöpfen

Unter bestimmten Voraussetzungen wird der Immobilienkauf oder Hausbau vom Staat gefördert. Wer an die Fördertöpfe herankommt, spart fast immer viele Tausend Euro. So bietet etwa die staatliche KfW-Bank Förderkredite und stellt Mittel für Vorhaben wie energieeffizientes Bauen zur Verfügung. Auch auf Länder- und zum Teil sogar auf kommunaler Ebene finden sich Programme mit günstigen Darlehen und Zuschüssen für das Eigenheim.

8 Die Finanzierung nicht absichern

Immobilienkäufer sollten sich vor dem Kauf zumindest Gedanken über Szenarien wie Verzögerungen in der Bauphase, Einkommensausfall oder Krankheit machen und entsprechend agieren. „Pflicht sind zum Beispiel eine private oder Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie eine Wohngebäudeversicherung“, sagt Krooss. „Günstigstenfalls kommt eine Versicherung hinzu, die bei einem Verdienstaustausch oder bei Berufsunfähigkeit einspringt.“ Versicherungsberater empfehlen zudem meist eine Risikolebensversicherung, um die Familie im schlimmstmöglichen Szenario vor dem finanziellen Ruin zu bewahren. Wer sich nicht sicher ist, wie sich sein Einkommen entwickeln wird, dem empfiehlt die Verbraucherzentrale Niedersachsen einen Kredit mit flexiblen Rückzahlungsoptionen. Jährliche Sondertilgungen bis zu 5 Prozent der Kreditsumme sind bei vielen Banken ohne Aufschlag möglich. Das Gleiche gilt für das Recht, den Tilgungssatz zu senken oder zu erhöhen.