



Baufinanzierung

Die 6 teuersten Fehler -
und wie Sie diese vermeiden können

Die 6 teuersten Fehler in der Baufinanzierung - und wie Sie diese vermeiden können...

1. Überschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten

Ein Immobiliendarlehen stellt eine regelmäßig feste Ausgabe dar, leider überschätzen viele Ihre finanziellen Möglichkeiten und trauen sich eine höhere Kreditrate als möglich zu.

Mein Tipp: Erstellen Sie daher vorsorglich eine Haushaltsrechnung inklusive aller regelmäßigen Belastungen. Beachten Sie dabei auch Einmalige Ausgaben wie Urlaub oder Ausgaben für unvorhersehbare Dinge wie ein kaputtes Auto.

Auch ein Notgroschen sollte immer als Puffer auf dem Konto bleiben. Unsere Vorlage zur schnellen Haushaltsrechnung hilft Ihnen den Überblick zu bekommen und zeigt auf welche monatliche Rate machbar und sinnvoll ist.

2. Wenig oder kein Eigenkapital vorhanden

Noch vor wenigen Jahren war es schwierig ohne Eigenkapital eine Finanzierung zu bekommen. Heutzutage bieten viele Banken die Möglichkeit neben dem Kredit zum Haus auch die sogenannten Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. I.d.R. sind das die vom Bundesland abhängige Grunderwerbssteuer, die Notarkosten sowie Kosten der Grundschuldbestellung und ggf. die Zahlung einer Maklercourtage für die Vermittlung der Immobilie.

Diese Kosten betragen je nach Bundesland zwischen 6,5 bis ca. 15 % des Kaufpreises.

Viele Banken bieten jedoch nur ein Darlehen von max. 100% des Kaufpreises an, die Nebenkosten sollten nach Möglichkeit aus eigener Tasche bezahlt werden.

Ohne jegliche Eigenkapital sollte auf jeden Fall ein gutes monatliches Einkommen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist es möglich die Nebenkosten über ein Extra Kredit in Verbindung mit der Finanzierung zu bekommen, sofern die Haushaltsrechnung das hergibt.

Mein Tipp: Durch Einsatz von Eigenkapital oder auch Eigenleistung (Muskelhypothek) können die Zinssätze erheblich reduziert werden. Eine Empfehlung ist die Nebenkosten und 10% des Kaufpreises aus eigener Tasche zu zahlen um in den Genuss von sehr günstigen Zinsen zu kommen.

3. Kalkulation der Nebenkosten oftmals Fehlerhaft

Egal ob Hausbau oder Kauf einer Bestandsimmobilie , es fallen immer sogenannte Bau und Kaufnebenkosten an.

Die Kaufnebenkosten sind Grunderwerbsteuer, Notar und Gerichtskosten sowie ggf. die Zahlung einer Maklercourtage wenn sie über einen Immobilienmakler an die Immobilie gekommen sind. Da die Grunderwerbsteuer Bundesland abhängig ist, prüfen sie im Vorfeld wie hoch diese bei Ihnen ist.

Auf [https://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuer_\(Deutschland\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuer_(Deutschland)) finden sie alle Information zu diesem Thema und auch die Höhe des % Satzes für Ihre Region.

Spannender wird es bei den Baunebenkosten, da diese auch sehr stark variieren können.

Dazu zählen unter anderen die Hausanschlusskosten für Wasser, Abwasser, Gas, Elektro und Telekom)sowie Kosten die Kosten für das Vermessen des Grundstücks und einmessen des Hauses . Tipp , auch Vermessungsbüros haben trotz Gebührenordnung unterschiedliche Preise. Ein Vergleich lohnt um hier mehrere hundert Euro zu sparen.

Dazu kommen Kosten wie Bodengutachten, Erdarbeiten, Baugenehmigungskosten durch die Bauaufsichtsbehörde sowie Architektenleistungen und ggf. die Beauftragung eines Baubetreuers .

Hier ein wichtiger Tipp: machen sie sich die Mühe und kontaktieren Sie alle Versorger und Firmen und lassen sich ein Kostenangebot geben. Nur so können Sie die Baunebenkosten vernünftig kalkulieren und vermeiden eine große Finanzierungslücke.

Diese Kosten können schnell zwischen 10-15% des Kaufpreises ausmachen.

Ein guter Finanzierungsvermittler nimmt sich die Zeit und kalkuliert diese Kosten mit Ihnen durch.

4. Eine Niedrige Tilgung lockt Sie in teure Kredite

In Zeiten von Rekordniedrigzinsen bieten Banken meistens Finanzierung als Annuitätendarlehen mit einem festen Zins auf einen bestimmten Zeitraum und fester Tilgung (Abzahlung des Darlehens) an. Dabei bieten Institute Kredite bereits mit 1% Tilgung zzgl. Zinsen an. Hierbei besteht die Gefahr der Selbstüberschätzung, da in der Zinsbindungsphase zu wenig vom Darlehen zurückgezahlt wird und die Zinsen nach der Niedrigzinsphase wieder steigen. Wer sich also heute nur knapp eine Rate mit niedrigen Zinsen leisten kann sollte entweder separat für Sondertilgungen sparen oder eine lange Zinsbindungsdauer wählen.

In jeden Fall sollte man jedoch flexibel sein und nicht das Maximum an monatlicher Kreditbelastung ausreizen.

Mein Tipp: vereinbaren Sie eine Rate die zu Ihnen und Ihrem Haushalteinkommen passt und wählen Sie eine Sparform im Idealfall mit Zinsen auf denen Sie Geld für Sondertilgung regelmäßig sparen. So bleiben Sie flexibel und können den Sparaufwand auch mal anpassen wenn am Monatsende knapp wird.

5. Falsche Zinsbindungsdauer birgt erhebliche Risiken

Durch die niedrigen Zinsen erscheint oftmals die Kreditrate im Vergleich zum Darlehen sehr gering.

Wer beispielsweise eine typische Tilgung von 2% wählt und eine Zinsbindung von 10 Jahren hat, der hat i.d.R. ohne Sondertilgung in dieser Zeit knapp 25% des Darlehens zurückgeführt.

Dabei sollte man heute schon mit dem Finanzierungsvermittler gestiegene Zinsen nach der Zinsbindung simulieren und prüfen ob eine Rückzahlung auch bei steigenden Zinsen möglich ist.

Mein Tipp: Vergleichen Sie hier optimal in dem Sie mehrere Angebote auf verschiedene Laufzeiten einholen und dann abwägen was zu Ihnen passt und Sie sich leisten können.

6. Staatliche Zulagen werden oftmals vergessen oder unterschätzt

Gerade wurde durch die Politik das Baukindergeld beschlossen, was vielen Familien ermöglicht eine Finanzierung auf die ersten 10 Jahre erheblich zu unterstützen.

Hierbei wird für alle neuen Bauanträge aber auch für Käufe von Bestandsimmobilien ein Baukindergeld von 1.200 Euro pro Kind pro Jahr für 10 Jahre als Förderung gewährt.

Bei 2 Kindern sind das immerhin 24.000 Euro Zuschuss die beispielsweise als Sondertilgung genutzt werden können.

Auch die KfW(Kreditbank für Wiederaufbau) bietet Eigenheimprogramme und Förderprogramme für Energie effizientes Bauen und umbauen an. Hierbei werden Bsp. bei KfW 124 bis zu 50.000 Euro als zinsgünstiges Darlehen angeboten.

Beantragt wird das immer zusammen mit der Baufinanzierung bei der jeweiligen Bank. Ob eine KfW Finanzierung sinnvoll ist, kann Ihnen ein versierter Finanzierungsvermittler ausrechnen und auch über Vor & Nachteile informieren.

Mein Tipp: Alle Voraussetzungen und wertvollen Tipps rund um das Baukindergeld können Sie bei uns anfordern.



Hier noch 3 wertvolle Tipps für eine zügige Finanzierungszusage

Erstellen Sie neben der Haushaltsrechnung eine Vermögensaufstellung die dem Banker oder Finanzierungsvermittler einen schnellen Überblick Ihres Haushaltes gibt. Der Vermittler wird überrascht sein und Sie bei vollständigen Unterlagen bevorzugt bearbeiten und Sie schneller ans Ziel bringen

Sammeln Sie alle Dokumente die Sie für eine Finanzierung benötigen bereits im Vorfeld eine Liste mit Mindestunterlagen die jede Bank fordert finden Sie als Download. Durch die rechtzeitige Vorlage aller Unterlagen laufen sie nicht in Gefahr, das die Konkurrenz Ihnen das Haus oder Grundstück weg kauft ,weil Sie zu lange mit der Finanzierung gebraucht haben.

Nutzen Sie den Vergleich mehrere Angebote, auch wenn es viel Zeit kostet. Die Immobilienfinanzierung ist einer der größten Verträge, die Sie möglicherweise im Leben abschließen werden. Vergleichen Sie deshalb mehrere Angebote von mehreren Banken! Sollten Sie keine Lust und Zeit haben jede Bank einzeln abzuklappern, bietet sich hier ein freier Finanzierungsvermittler an , dieser hat mehrere hundert Banken regional und überregional zur Auswahl , kennt die Annahmerichtlinien und hat die wichtigen Kontakte um auch schwierige Fälle zum Erfolg zu bringen.

