



## Baufinanzierung

### MIT DIESEN 10 TIPPS FINANZIEREN SIE RICHTIG

Beim Bau oder Kauf einer Immobilie geht es um viel Geld. Umso wichtiger ist es, bei der Finanzierung die richtigen Weichen zu stellen. Eine ungünstige Finanzierung kann schnell einige Tausend Euro kosten. Wer dagegen optimal finanzieren möchte, sollte einige Grundregeln beachten.

#### **1. Die Baufinanzierung ist Chefsache**

Viele Bauherren machen sich vor allem Gedanken über die technische und gestalterische Umsetzung ihres Bauprojekts, kümmern sich aber zu wenig um die Finanzen für das Eigenheim. Denn es geht nicht darum, die Finanzierung „irgendwie“ zu stemmen, sondern so zu gestalten, dass das schwer verdiente Einkommen möglichst gut eingesetzt wird. Wer mit den wichtigsten Begriffen bei der Baufinanzierung nicht viel anfangen kann, zahlt zu viele Zinsen und erlebt bei der Anschlussfinanzierung eine böse Überraschung. Verlassen Sie sich also nicht (nur) auf die Erfahrungen von Freunden oder der Familie, sondern nehmen Sie sich das Thema selbst vor. Bei ihrem Bauprojekt sind Sie der Chef. Sie sollten nicht alles selbst machen, aber einigermaßen verstehen, was gerade passiert.

#### **2. Nehmen Sie nicht das erstbeste Konzept**

Häufig haben Bauträger, Architekten oder Makler mit den Objektunterlagen auch bereits ein Finanzierungskonzept im Gepäck. Allerdings kalkulieren sie die Finanzierung meist so, dass die Rückzahlung (Tilgung) des Kredits über möglichst viele Jahre gestreckt wird. Auf diese Weise kann ein hoher Anteil der Monatsrate für die Zinsen genutzt werden und die Monatsrate reicht für besonders hohe Kauf- und Bausummen. Eine langsame Rückzahlung des Baukredits nutzt aber nur jenen, die am hohen Kaufpreis und einer langsamen Rückzahlung verdienen. Das sind einerseits die Verkäufer von Immobilien, andererseits die Banken.

Achten Sie also darauf, dass ihre Baufinanzierung an ihre persönlichen Lebensplanung und ihren finanziellen Möglichkeiten angepasst sind. Wichtigste Eckdaten sind ihr Lebensalter und der Zeitpunkt, zu dem Sie wieder schuldenfrei sein wollen. Bei niedrigen Zinsen sollte der anfängliche Tilgungssatz bei mindestens 3 Prozent liegen.

#### **3. Passen Sie die Laufzeit des Baukredits an ihr Lebensalter an**

Die Laufzeit des Baukredits ist so wichtig, weil die meisten Menschen im Alter weniger Einkommen als während der Erwerbsphase haben. Dies gilt für die meisten Arbeiter und Angestellten. Ihre gesetzliche Rente liegt meist Hunderte Euro unter ihrem letzten Verdienst. Eine nicht abbezahlte Immobilie wird dann zum Problem, denn die Monatsrate an die Bank läuft auch mit dem niedrigeren Einkommen weiter.

Planen Sie die Baufinanzierung also stets so, dass Sie bis zur Rente schuldenfrei sind. Die Grundregel lautet: Alter bei Renteneintritt (zum Beispiel 67 Jahre) minus aktuelles Lebensalter (zum Beispiel 40 Jahre) ist gleich maximale Laufzeit des Baukredits (hier: 27 Jahre). Fragen Sie also bei jedem Beratungsgespräch nach der Laufzeit des Kredits.

#### **4. Wägen Sie ihr Budget noch mal ab**

Bei der Baufinanzierung sollten Sie sich gleich am Anfang überlegen, wie hoch die Monatsrate maximal sein darf. Wer es dann schafft, weniger Geld auszugeben als vielleicht bei der ersten Kalkulation geplant und dieses Geld zur Sondertilgung einsetzt, ist umso schneller wieder schuldenfrei. Behalten Sie bei jeder Entscheidung rund um Ihr Bauprojekt die finanziellen Folgen im Auge. Beim Bauen gibt es reichlich Spielräume: Carport statt Garage, Hauswirtschaftsraum statt Keller und Eigenleistungen bei der Außenanlage sind nur einige Beispiele für mögliche Einsparungen. Grundsätzlich gilt: Wenn Sie auf das Geld achten müssen, sollten Sie besser so kalkulieren, dass nach der Baupha-

se noch etwas für einen Kurzurlaub mit der Familie bleibt, statt den letzten Euro für teure Fliesen zu investieren.

## 5. Lassen Sie sich nicht von der Werbung blenden

Banken und Bausparkassen werben häufig mit beeindruckend niedrigen Zinsen. Allerdings steht hinter dieser Angabe immer eine hochgestellte Zahl oder ein Sternchen, die auf eine Erläuterung verweist. Dort erklärt der Anbieter dann, dass diese Kondition nur Kunden erhalten, die höchstens 60 Prozent des Immobilienwerts als Baukredit benötigen und auch die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten als Eigenkapital mitbringen. Für eine Immobilie im Wert von 250.000 Euro müssen Sie also gut 110.000 Euro an Eigenkapital mitbringen. Wer nicht so viel gespart hat, zahlt einen höheren Zins.

Welche Bank Ihnen in Ihrer persönlichen Situation den besten Zins anbietet, erfahren Sie nicht aus der Werbung, sondern indem Sie möglichst effektiv die Angebote vergleichen. Am besten geht das über einen Baufinanzierungsvermittler.

## 6. Nutzen Sie den Wettbewerb zwischen den Anbietern

Welchen Zins Sie bekommen, entscheidet eine Bank erst, wenn Sie umfassende Angaben über Ihr Einkommen, Vermögen, berufliche Situation und finanzielle Verpflichtungen gemacht haben. Darüber hinaus spielt die Bewertung der Immobilie eine wichtige Rolle.

Registrierte Vermittler von Baufinanzierungen haben Zugang zu Plattformen, auf denen Banken, Bausparkassen und Versicherungen ihre Annahmerichtlinien und die aktuellen Konditionen hinterlegen. Sie können damit tagesaktuell und gleichzeitig die Zinsen für mehrere Hundert Banken ermitteln. Für Sie bedeutet das: Die Beratung durch den Vermittler bringt Sie sehr schnell zum günstigsten Zins.

## 7. Wägen Sie ab, zu welchem Vermittler Sie gehen

Grundsätzlich gibt es kleinere und größere Unternehmen, die Baufinanzierungen vermitteln. Beide nutzen dieselben Vergleichsplattformen. Auch ein kleiner, regionaler Vermittler kann also Ihre Baufinanzierung kompetent begleiten. Allerdings ist es häufig schwer, die Kompetenz eines kleineren Vermittlers bei diesem Thema einzuschätzen. Viele von ihnen vermitteln neben Baukrediten auch Versicherungen und Geldanlageprodukte. Bei den größeren Anbietern können Sie dagegen i.d.R. davon ausgehen, dass der Berater sich auf das Thema Baufinanzierung spezialisiert hat. Grundsätzlich sollten Sie bei der Wahl ein besonderes Augenmerk auf die fachliche Eignung und Qualifikation des Beraters legen. Egal, welchen Vermittler Sie kontaktieren, die Beratung müssen Sie in der Regel nicht gesondert bezahlen. Der Vermittler erhält sein Geld später von der Bank, die er Ihnen vermittelt.

## 8. Geben Sie Ihrer Hausbank oder Bausparkasse auch eine Chance

Ein gutes Pferd springt nur so hoch, wie es muss. Dieser Grundsatz gilt auch für Banken und den Bauzins, den sie Ihnen anbieten. Wer sich bei seiner Hausbank oder Bausparkasse gut aufgehoben fühlt, sollte bei diesem Anbieter ein Angebot einholen. Allerdings erhalten Sie erst konkurrenzfähige Angebote, wenn Sie vorher bei einem Vermittler waren und zeigen können, wie hoch die Latte liegt. Gerade bei regionalen Banken und Spar-

kassen ist dann völlig offen, ob Sie mitgehen oder sogar das ein oder andere Zehntelprozent noch drin ist. Es kommt auf den Versuch an.

## 9. Achten Sie als Bauherr besonders auf die Bereitstellungszinsen

Wer selbst baut oder bauen lässt, kann zu Beginn nur schwer einschätzen, ob die Arbeiten wie geplant verlaufen und wann Teilbeträge des Baudarlehens tatsächlich gebraucht werden. Die Bank geht davon aus, dass Sie den Darlehensbetrag möglichst bald abrufen; schließlich muss sie diesen Betrag zur Auszahlung bereithalten. Nach einigen Monaten verlangt die Bank dann Bereitstellungszinsen auf den nicht abgerufenen Betrag.

Fast immer liegen diese Zinsen bei 3 Prozent pro Jahr. Das bedeutet: Wer 100.000 Euro ein Jahr lang nicht abrufen muss, muss dafür 3.000 Euro an Zinsen bezahlen. Viele Banken lassen allerdings bei diesem Punkt mit sich reden. Falls Sie also damit rechnen, größere Teilbeträge Ihres Baukredits nicht gleich abrufen zu müssen, sollten Sie bei der Auswahl der Bank die Bereitstellungszinsen ansprechen. Besonders wichtig ist dies, wenn Sie mit einem Bauträger oder Architekten bauen und diese nach Baufortschritt bezahlen. Statt der üblichen drei oder sechs Monate bereitstellungsfreie Zeit bieten manche Banken bis zu 12 Monate.

## 10. Prüfen Sie, ob öffentliche Förderprogramme in Frage kommen

Kommunen, Bundesländer und die staatliche Förderbank KfW unterstützen bestimmte Gruppen mit unterschiedlichen Programmen beim Kauf oder Bau einer Immobilie. Bei kommunalen Förderprogrammen ist das Ziel meistens, junge Familien in die jeweilige Stadt oder Region zu locken oder sie dort zu halten, indem ihnen das Bauen erleichtert wird. Für die Förderprogramme gelten fast immer Einkommens- und Altershöchstgrenzen. Dabei wird häufig die Kinderanzahl berücksichtigt, indem sie die zulässige Einkommensgrenze erhöht. Wenn Sie also frühzeitig wissen, wo Sie bauen oder kaufen wollen, sollten Sie sich bei der Gemeinde danach erkundigen, ob etwa Baugrundstücke günstig vergeben werden.

Auch die Programme der KfW sind grundsätzlich zu empfehlen. Allerdings liegen die Konditionen für diese staatlich bezuschussten Kredite teilweise über den Zinssätzen, die Banken von sich aus anbieten.

Bei den Programmen zum energieeffizienten Bauen liegen die Zinssätze zwar deutlich niedriger. Allerdings muss ein Sachverständiger die Umsetzung nach den geforderten Standards prüfen und bescheinigen. Unter bestimmten Umständen besteht die Gefahr, dass diese Kosten den Zinsvorteil übersteigen. Dann lohnt sich das KfW-Programm unter dem Strich nicht. Sprechen Sie daher das Thema Förderprogramm von sich aus bei der Finanzierungsberatung an.

**FAZIT:** Die 10 Tipps sind keine abschließende Liste.

Wer sie allerdings berücksichtigt, vermeidet die größten Fallstricke und gewinnt langfristige Planungssicherheit.

Weitere Informationen:

[www.finanzip.de/baufinanzierung](http://www.finanzip.de/baufinanzierung)

[www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de)