

Baufinanzierung: So gelingt eine solide Vorbereitung

22.03.2012, 14:49 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *baufi24 Baufinanzierung AG*

Der Bau oder Kauf eines Hauses hat langfristige finanzielle Folgen für den Eigentümer. Über Jahre hinweg muss dieser in der Lage sein, das aufgenommene Fremdkapital zurückzuzahlen. Eine solide Kalkulation ist deshalb der beste Garant für den erfolgreichen Verlauf des Vorhabens.

Genügend Eigenkapital einbringen

Für Normalverdiener ist eine seriöse Immobilienfinanzierung ohne ausreichendes Eigenkapital praktisch nicht möglich. Mindestens 20 bis 30 Prozent der Kosten sollte der Bauherr aus eigenen Mitteln bestreiten können. Dies erwarten in der Regel auch die Kreditinstitute. Zwar vergeben sie auch Darlehen, welche 100 Prozent oder - falls auch die Nebenkosten über den Kredit laufen - mehr als 100 Prozent der Kosten abdecken, allerdings fallen für diese auch deutlich höhere Zinsen an und liegen die Tilgungsraten schnell doppelt so hoch wie bei Baufinanzierungen mit Eigenkapital. Der Bauherr sollte deshalb möglichst alle Vermögenswerte - bis auf eine Sicherheitsreserve - für den Immobilienerwerb oder -bau einsetzen. Reichen die eigenen Mittel nicht aus, kann der Kreditnehmer diese eventuell durch Eigenkapitalersatzleistungen noch erhöhen - beispielsweise, indem er alte Bauspar- oder Kapitallebensversicherungsträge auflöst, ein Verwandtendarlehen aufnimmt oder Eigenleistungen am Bau erbringt.

Mögliche Ratenhöhe ermitteln

Wie teuer die Immobilie sein darf, hängt auch davon ab, wie viel Geld die Baufamilie aus ihren monatlichen Einnahmen für die Tilgung des Darlehens einsetzen kann. Die realistische Einschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten ist eine der Grundvoraussetzungen einer soliden Immobilienfinanzierung. Liegen die Ausgaben für den Bau oder Kauf zu dicht am persönlichen Limit des Kreditnehmers, kann das gesamte Vorhaben scheitern.

Anhand einer Gegenüberstellung der Ausgaben und Einkünfte lässt sich die maximale mögliche Belastungshöhe errechnen. Zu berücksichtigen sind dabei auch anfallende Kosten wie Unterhaltszahlungen oder laufende Ratenkredite sowie unregelmäßige Zahlungen wie Versicherungsbeiträge. Statt der aktuellen Mietnebenkosten müssen die voraussichtlichen Betriebsnebenkosten für das neue Heim in die Rechnung einfließen. Nicht hinein gehören das 13. oder 14 Monatsgehalt sowie andere Sonderzahlungen, sondern diese sollten als Reserve für unvorhergesehene Ausgaben dienen. Die Differenz der Einkünfte und Ausgaben ist die Summe, welche dem Kreditnehmer monatlich maximal für die Kredittilgung zur Verfügung steht. Grundsätzlich gilt die Faustregel: Mehr als 30, höchstens 40 Prozent des Nettoeinkommens sollte die monatliche Belastung nicht betragen. Wer über ein Nettoeinkommen von 2.800 Euro verfügt, könnte demzufolge ein maximale Rate von 1.120 Euro im Monat tragen.

Alle Kosten berücksichtigen

Die solide Kalkulation rund um die Baufinanzierung muss alle Kosten berücksichtigen. Dass zusätzlich zu den Kosten für das Haus oder die Wohnung auch noch etliche Nebenkosten anfallen, ist vielen Immobilieninteressenten oft nicht bewusst. Ein fataler Fehler, denn diese Kosten können bis zu 15 Prozent des eigentlichen Kaufpreis ausmachen und die Gesamtkosten somit erheblich verteuern. Dies wiederum führt dazu, dass sich die Eigenkapitalquote des Kreditnehmers verringert und er aufgrund dessen eventuell einen höheren Zinssatz in Kauf nehmen muss. Um die gleichen Konditionen zu erhalten, müsste er dann entweder sein Eigenkapital entsprechend aufstocken oder nach einer günstigeren Immobilie Ausschau halten. Letztendlich bestimmen die Nebenkosten damit auch, wie teuer das Objekt selbst sein darf. Zu den Nebenkosten zählen die Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Kosten für das die Eintragung ins Grundbuch, Finanzierungsnebenkosten und gegebenenfalls die Maklergebühr.

Portrait

Baufi24.de ist eines der bekanntesten Webportale für private Baufinanzierungen. Mehr als 2 Millionen Besucher pro Jahr informieren sich auf baufi24.de zum Thema Immobilienfinanzierung. Das Baufi24 Partnernetzwerk mit mehr als 1.000 zertifizierten Beratern ermöglicht den Vergleich der Angebote von über 300 Banken - inklusive Service und umfangreicher Beratung. Weitere Informationen auf <http://www.baufi24.de/>

News-ID: 618375 • Views: 139 (Stand: 26.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/618375/Baufinanzierung-So-gelingt-eine-solide-Vorbereitung.html>