



CE-Baufinanz - stets vertrauensvoll beraten

## Die 8 Kostenfallen bei einer Baufinanzierung

## Vorsicht vor den Kostenfallen

- wir haben für Sie einmal die wichtigsten Kostenfallen, die im Zusammenhang mit einer Baufinanzierung auftreten können, zusammengetragen

### KOSTENFALLE NR. 1: ZU GERINGER EIGENKAPITALANTEIL

In der Regel empfehlen wir unseren Kunden, maximal 90 bis 95 Prozent des notariellen Kaufpreises zu finanzieren. In Ausnahmefällen sind auch 100-Prozent-Finanzierungen realisierbar und darstellbar. Aus Eigenmitteln sind immer die Erwerbsnebenkosten vom Darlehensnehmer zu tragen, d. h. die eventuell zu zahlende Maklercourtage, die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer. Grundsätzlich gilt in Zusammenhang mit der Höhe des einzubringenden Eigenkapitals Folgendes: Je geringer der Eigenkapitalanteil ist, desto höher ist der Sollzins und umso höher sind damit die Finanzierungskosten.

### KOSTENFALLE NR. 2: NACHFINANZIERUNG

Wurde die benötigte Kredithöhe nicht korrekt ermittelt, so ist ggf. eine Nachfinanzierung erforderlich. Die Nachfinanzierung beinhaltet üblicherweise einen höheren Sollzins, was erhebliche höhere Kredit- bzw. Zinskosten verursacht. Aus diesem Grund empfehlen wir: Kalkulieren Sie realistisch, konservativ und gewissenhaft Ihre Gesamtkosten. Sprechen Sie unsere Baufinanzierungsberater an, wenn Sie dabei Hilfe benötigen, und vergessen Sie nicht die Kosten für eine eventuell erforderliche Einbauküche, neue Bäder, Grünanlagen und allgemeine Renovierungsarbeiten. Zudem sind die Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen, d. h. die Maklercourtage, die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten

### KOSTENFALLE NR. 3: NICHTABNAHMEENTSCHÄDIGUNG

Nicht nur ein zu gering kalkulierter Fremdkapitalbedarf bei einer Baufinanzierung zieht zusätzliche Kreditkosten nach sich, sondern auch ein zu hoch kalkulierter Kreditbedarf. Werden beantragte Kreditbeträge bei einer Baufinanzierung vom Darlehensnehmer nicht in Anspruch genommen, so verlangen Banken hierfür in der Regel eine Nichtabnahmeentschädigung. Deshalb empfehlen wir, dass Sie mit dem Baufinanzierungsberater Ihres Vertrauens im Detail Ihren Fremdkapitalbedarf besprechen.



#### KOSTENFALLE NR. 4: HAUSBANK

Sie sind seit vielen Jahren zufriedener Kunde bei Ihrer Hausbank? Sie fühlen sich bei Ihrer Hausbank kompetent und gut beraten und möchten deswegen auch die Baufinanzierung über dieses Institut abwickeln? Wir raten Ihnen davon nicht ab, sondern empfehlen Ihnen lediglich, sich kostenlos und unabhängig von einem Baufinanzierungsberater von CE-Baufinanz ein Vergleichsangebot erstellen zu lassen. Es gibt über 200 Baufinanzierungsanbieter in Deutschland; bei einer so wichtigen und weitreichenden Lebensentscheidung im Finanziellen liegt die Wahrscheinlichkeit, dass Ihre Hausbank Ihnen das beste Angebot zukommen lässt, bei unter 1 Prozent. Unsere Baufinanzierungsberater greifen laufend auf über 200 Baufinanzierungsanbieter in ganz Deutschland zurück und erstellen Ihren Kunden dadurch in der Regel ein Angebot mit einem deutlich niedrigeren Sollzins.

#### KOSTENFALLE NR. 5: VERWECHSLUNG VON SOLL- UND EFFEKTIVZIN

Wenn Sie Baufinanzierungsangebote vergleichen, achten Sie immer darauf, nicht den Sollzins mit einem Effektivzins zweier Angebote zu vergleichen. Im nominalen Sollzins sind keinerlei Kosten, die in Verbindung mit einer Baufinanzierung entstehen, enthalten. Deswegen empfehlen wir Ihnen – auch wenn Sie bereits über mehrere Baufinanzierungsangebote verfügen und trotzdem oder gerade deshalb unsicher sind, welche Finanzierungsvariante und welches Baufinanzierungsangebot für Sie das Richtige ist –, sprechen Sie uns gern an. Wir bewerten mit Ihnen gemeinsam die vorhandenen Baufinanzierungsangebote und beraten Sie dahin gehend, das individuell am besten passende Angebot auszuwählen..

#### KOSTENFALLE NR. 6: MUSKELHYPOTHEK

Viele unserer Kunden sind handwerklich sehr begabt und dadurch in der Lage, beim Bau oder der Renovierung eines Eigenheims oder einer Wohnung tatkräftig anzupacken. Zudem verfügen viele unserer Kunden über Freunde und Verwandte, die ihnen gern beim Bauvorhaben oder der Renovierung helfen möchten. Unsere Empfehlung lautet wie folgt: Schätzen Sie realistisch ein, wie viel Zeit Sie und Ihre Freunde in Ihr Bauvorhaben investieren können, ansonsten entstehen durch die sogenannte Muskelhypothek erhebliche Zusatzkosten



### KOSTENFALLE NR. 7: ZU NIEDRIG KALKULIERTE LEBENSHALTUNGSKOSTEN

Kalkulieren Darlehensnehmer ihre Lebenshaltungskosten zu niedrig und überschätzen so die Möglichkeit, die Baufinanzierung entsprechend zu bedienen, so kann das „Abenteuer Eigenheim“ schnell beendet sein. Als grundsätzliche Faustformel gilt: Die monatlichen Aufwendungen für Zins und Tilgung sollten maximal 40 bis 50 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens betragen

### KOSTENFALLE NR. 8: ZU NIEDRIGE TILGUNG

Grundsätzlich gilt, je länger die Laufzeit einer Baufinanzierung ist, desto höher sind die absoluten Zinskosten für den Darlehensnehmer. Aus diesem Grund empfehlen wir, nur Baufinanzierungen mit einem entsprechend großen Tilgungsanteil (↑ 1 Prozent) abzuschließen.



Rufen Sie uns gerne an oder senden Sie uns eine E-Mail.  
Wir nehmen uns gern Zeit für Sie.

CE-Baufinanz GmbH  
Gählerstr. 13 | 22767 Hamburg  
Tel. +49 (0)40 284 772 60  
E-Mail: [info@ce-baufinanz.de](mailto:info@ce-baufinanz.de)

Wenn Sie an weiteren Informationen zum Thema Baufinanzierung interessiert sind, besuchen Sie auch gern unsere Website.

Alle Fotos von Fotolia.com. Cover: © DragonImage | Seite 1: © goodluz | Seite 2: © Gina Sanders | Seite 3: © Alexander Rath