



CE-Baufinanz - stets vertrauensvoll beraten

11 goldene Regeln der Baufinanzierung

Lebensentscheidung Baufinanzierung – wir haben für Sie die 11 goldenen Regeln der Baufinanzierung zusammengefasst

1. AUSREICHEND EIGENKAPITAL EINBRINGEN

Nur in Ausnahmefällen ist eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital sinnvoll und darstellbar. Ist kein Eigenkapital vorhanden, so sollte der Darlehensnehmer über eine gute bis sehr gute Einkommenssituation verfügen und eventuell Zusatzsicherheiten stellen können. Als solche zählen Lebensversicherungen und andere Immobilien mit freien Grundschuldanteilen. Grundsätzlich gilt zum Thema Eigenkapital folgende Regel: Die Erwerbsnebenkosten – der Grunderwerb sowie die Notar- und Maklergebühren – sollten selbst getragen werden können; optimal für Kreditgeber ist eine zusätzliche Eigenkapitalquote von 10 % bis 20 %. Je mehr Eigenkapital eingebracht wird, desto niedriger ist der Zinssatz.

2. ZINSEN UND TILGUNG KALKULIEREN

Die Faustregel in diesem Bereich lautet wie folgt: Nominalzins + mindestens 1,5 % (anfängliche) Tilgung geteilt durch 12 Monate. Beispielrechnung: Nominalzins 3 %, (anfängliche) Tilgung 1,5 %, Gesamtbelastung: 4,5 %, Darlehenssumme: 100.000, 4,5 % von 100.000 = 4.500 / 12 Monate = 375 Euro Belastung im Monat. Die monatliche absolute Belastung aus Zins und Tilgung beträgt somit 375 Euro.

In einer Niedrigzinsphase empfehlen wir eine höhere anfängliche Tilgung.

3. ÖFFENTLICHE FÖRDERMITTEL BERÜCKSICHTIGEN

Die Devise von CE-Baufinanz lautet: keine Finanzierung ohne öffentliche Fördermittel. Auch heute noch sind bei den Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Zinsen häufig niedriger als bei einem herkömmlichen Bankdarlehen. Viele Bankberater scheuen es jedoch, diesen Themenkomplex anzusprechen, da die Abwicklung Erfahrung in diesem Bereich voraussetzt und sehr arbeitsintensiv ist. Wir empfehlen Ihnen Folgendes: Sprechen Sie das Thema bei Ihrem Baufinanzierungsberater aktiv an und lassen Sie sich von ihm ausführlich dazu beraten. Sollten Sie mit Ihrem Baufinanzierungs- oder Bankberater nicht zufrieden sein, so nutzen Sie die Möglichkeit und stellen Sie eine unverbindliche sowie kostenlose Baufinanzierungsanfrage über unsere Internetseite.



4. ERWERBSNEBENKOSTEN NICHT VERGESSEN

Die Erwerbsnebenkosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer, den Notargebühren und der Maklercourtage zusammen. Die Grunderwerbsteuersätze variieren von Bundesland zu Bundesland, die Notargebühren sind in der Gebührenordnung der Notare geregelt sowie nicht verhandelbar und bei der Maklercourtage gelten auf Länderebene festgelegte Richtwerte. Als Faustformel galt bis vor einigen Jahren, dass die Erwerbsnebenkosten ca. 10 % des Kaufpreises betragen, wenn man eine Immobilie über einen Immobilienmakler erwirbt. Heute empfehlen wir Ihnen: Kalkulieren Sie pauschal mit 12 % bis 15 %, da die Erwerbsnebenkosten in den letzten Jahren gestiegen sind

5. RÜCKLAGEN EINKALKULIEREN

Wir empfehlen Ihnen, nicht die kompletten liquiden finanziellen Mittel als Eigenkapital in Ihre Baufinanzierung einzubringen – auch dann nicht, wenn Sie dadurch als Darlehensnehmer einen niedrigeren Nominalzins erhalten. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass bei einem so großen Projekt wie dem Erwerb einer Immobilie oder dem Bau eines Hauses nahezu immer im Vorwege schlecht kalkulierbare Zusatzkosten entstehen. Aus diesem Grund empfiehlt CE-Baufinanz: Bringen Sie nicht Ihre kompletten liquiden Mittel in den Finanzierungsaufbau ein.

6. NEBENKOSTEN UND WOHNELD BERÜCKSICHTIGEN

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung entstehen laufende monatliche Kosten (Wohngeld), die ebenfalls in der Budgetrechnung des Darlehensnehmers berücksichtigt werden müssen. Die laufenden Kosten, das Wohngeld wird unter anderem für die Müllentsorgung, die Verwaltungskosten, Gartenarbeiten und die Instandhaltungsrücklage verwandt. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung gilt folglich keinesfalls, dass nach dem Kauf für den Eigentümer keine laufenden Kosten mehr anfallen. Pauschal lässt sich das Wohngeld in der Budgetrechnung mit 2,50 bis 3,50 Euro pro m² veranschlagen. Erwirbt oder baut der Darlehensnehmer ein Haus, so sind ebenfalls pauschal Nebenkosten zu berücksichtigen. Auch hier empfiehlt Ihnen CE-Baufinanz, bei Ihrer individuellen Budgetkalkulation im Vorwege Nebenkosten von 2,50 bis 3,50 Euro je m² zu berücksichtigen



7. FLEXIBILITÄT IM DARLEHENS- VERTRAG – NICHT IMMER RATSAM

Viele Baufinanzierungs-Ratgeber behaupten heute, je flexibler eine Baufinanzierung ist, desto besser sei dies. Aus diesem Grund fragen Kunden zunehmend nach einem Recht auf höhere Sondertilgung oder die Möglichkeit, das komplette Darlehen vorzeitig abzulösen. Unsere Berater vertreten diesbezüglich folgende Ansicht: Vor allem auf eine realistische Einschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten kommt es an. Eine größere Flexibilität bei der Rückführung einer Baufinanzierung lassen sich die Kreditinstitute heute über Zinsaufschläge bezahlen. Ist der Kreditnehmer während der Darlehens-Laufzeit nicht dazu in der Lage, die „eingekaufte“ Rückführungs-Flexibilität zu nutzen, so handelt es sich dabei um ein finanzielles Verlustgeschäft, was über die gesamte Laufzeit schnell einige Tausend Euro an Zusatzkosten(Zinskosten) hervorrufen kann.

8. EINKOMMEN ABSICHERN

Wir empfehlen Ihnen, Ihre individuelle Einkommenssituation zu hinterfragen und diese, wenn möglich und nötig, abzusichern. Eine Berufsunfähigkeitsversicherung und eine Risikolebensversicherung sind ggf. eine gute Ergänzung zu einer Baufinanzierung. Sprechen Sie hierfür am besten eine Person Ihres Vertrauens im Versicherungsbereich an – unsere Berater decken diesen Bereich nicht ab.

9. EINFACH MUSS NICHT SCHLECHT SEIN

Die einfache Baufinanzierung ist häufig die beste. Kombinationsmodelle aus Bausparverträgen und Versicherungen sind für den Kunden nicht immer vorteilhaft. Oft handelt es sich dabei um „Lockangebote“, die hinsichtlich der Kostenstruktur nicht transparent sind. Zudem kommt bei Kombinationsmodellen mit Versicherungen das Risiko der Überschussbeteiligung hinzu. Fällt diese deutlich geringer aus, als bei Vertragsabschluss kalkuliert, verbleiben für den Darlehensnehmer am Ende der Darlehenslaufzeit häufig erhebliche Restschulden. Diese müssen dann entgegen der Planung erneut finanziert werden und die absolute Belastung des Kreditnehmers ist somit höher als zunächst angenommen.





10. RICHTIGE ZINSBINDUNG HEISST HEUTE HÄUFIG KOMBINATION ZWEITER ZINSBINDUNGEN

CE-Baufinanz empfiehlt Ihren Kunden häufig eine Splittung der Darlehenssumme in zwei unterschiedliche Darlehenslaufzeiten. Dadurch wird beim Finanzierungsaufbau die Sicherheit einer langen Zinsbindung mit den niedrigen Zinsen einer kürzeren Laufzeit kombiniert.

11. DEN RICHTIGEN BERATER FINDEN – AUF UNABHÄNGIGKEIT ACHTEN

Der Baufinanzierungsberater Ihres Vertrauens muss unabhängig sein. Die Wahrscheinlichkeit, bei einem Berater, der für eine (einzige) Bank tätig ist, die optimale Finanzierung angeboten zu bekommen, ist gering. Bei rund 200 guten und seriösen Baufinanzierungsanbietern in Deutschland beträgt die Wahrscheinlichkeit somit 1 zu 200 oder 0,5 %. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, stattdessen eine kostenlose Anfrage über unsere Website zu stellen – hier werden Sie unabhängig und seriös beraten.



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

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

Alle Fotos von Fotolia.com. Cover: © Alexander Raths | Seite 1 und 4: © goodluz | Seite 3: © Gina Sanders