

5 TIPPS

FÜR DIE OPTIMALE BAUFINANZIERUNG

Makler finden für ihre Kunden die Wunschimmobilie - die Finanzierung der eigenen vier Wände gehört dann aber in der Regel nicht mehr zu ihrem Kerngeschäft. "Für erfolgreiche und zügige Abschlüsse ist das Thema dennoch relevant". Wie hoch ist das Budget und wie kann es am gewinnbringendsten eingesetzt werden? Diese und andere Punkte müssen frühzeitig geklärt werden, damit das Eigenheim „kein Luftschloss wird“.

1. Budget realistisch einschätzen

Vor dem Eigenheim kommt der Kassensturz - was nach einer Floskel klingt, ist enorm wichtig, um eine zügige und sichere Finanzierung der Wunschimmobilie auf die Beine zu stellen. Als Faustformel gilt: Für die Tilgung des Kredits sollte maximal ein Drittel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden. Eine persönliche Beratung ist zwingend erforderlich, denn das Thema ist zu vielschichtig.

2. Für die Finanzierung die Richtigen fragen

Die bestmögliche Baufinanzierung ist keine "von der Stange", sondern berücksichtigt alle individuellen Details, u.a. zur weiteren Lebens- und Familienplanung. Wer sich hierzu mit ungebundenen Baufinanzierungs-Spezialisten berät, kann aus einer großen Bandbreite die am besten passende Lösung aussuchen. Das gilt auch für die Konditionen: Vermittler vergleichen tagesaktuell die Zinssätze von hunderten von Banken und können schnell die günstigsten Angebote ermitteln.

3. Das Meiste rausholen: Viel Eigenkapital - günstiger Zins

Ganz wesentlich bei der Berechnung des persönlichen Zinssatzes ist der Eigenkapitalanteil, der in die Finanzierung fließt. Hier gilt die einfache Regel: Je mehr Eigenkapital, umso besser. Banken belohnen dies mit niedrigeren Zinsen und das Darlehen kann dadurch erheblich preiswerter werden. Allerdings sollte nicht alles, was verfügbar ist, in die Baufinanzierung gehen: Für Instandhaltungen zum Beispiel sollte eine Rücklage vorhanden sein.

4. Mehr Sicherheit mit langer Zinsbindung

Das allgemeine Zinsniveau ist sehr niedrig und voraussichtlich wird es in den nächsten Jahren wieder ansteigen. Bei der Anschlussfinanzierung besteht also ein Zinsänderungsrisiko. Eine lange Zinsbindung reduziert dieses Risiko, weil nach ihrem Ende bereits ein größerer Teil des Darlehens getilgt ist und damit für die anschließende Finanzierung ein geringerer Betrag aufgenommen werden muss.

5. Wer höher tilgt, ist schneller durch

Den Tilgungssatz können Kreditnehmer selbst festlegen. Damit bestimmen sie auch die Höhe der monatlichen Rate, denn je höher die Tilgung, desto höher ist zwar die Rate. Aber: desto schneller schrumpft auch die Restschuld. Kreditnehmer zahlen also insgesamt weniger Zinsen und sind schneller schuldenfrei. Gerade während der derzeitigen Niedrigzinslage ist eine Tilgungsrate *von* mindestens zwei Prozent ratsam. Wie die längere Zinsbindung *verringert* auch eine hohe Tilgung die Restschuld - und etwaige Zinserhöhungen fallen weniger ins Gewicht.

"Und nicht zuletzt zählt auch das Bauchgefühl: Bei einer Immobilie geht es um eine langfristige Entscheidung, bei der alles stimmen sollte".

Deshalb ist eine Rundum-Beratung *von* der Immobiliensuche bis zur Finanzierung und Absicherung besonders wichtig.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.