

## Vorsicht Falle: Acht typische Fehler bei der Immobilienfinanzierung

**Eigene vier Wände lohnen sich - vorausgesetzt, man macht bei der Finanzierung keine schweren Fehler. Sonst kann das Traumhaus schnell um eine fünfstellige Eurosumme teurer werden. Schwäbisch Hall-Experte Marcus Weismantel hat eine Checkliste mit den acht häufigsten Finanzierungsfällen erstellt, in die kein Bauherr tappen sollte.**

**Eigene vier Wände lohnen sich - vorausgesetzt, man macht bei der Finanzierung keine schweren Fehler. Sonst kann das Traumhaus schnell um eine fünfstellige Eurosumme teurer werden. Schwäbisch Hall-Experte Marcus Weismantel hat eine Checkliste mit den acht häufigsten Finanzierungsfällen erstellt, in die kein Bauherr tappen sollte.**

**1. Zu wenig Eigenkapital:** Jeder Euro, den man sich leihen muss, verteuert die Finanzierung. Bauherren sollten in einer soliden Finanzierung mindestens ein Viertel der Gesamtkosten aus Eigenmitteln bestreiten. Zum Eigenkapital zählen neben Barvermögen auch nutzbare Guthaben, etwa auf einem Sparbuch, einem Geldmarktkonto oder Bausparvertrag.

**2. Kreditbedarf falsch berechnet:** Unterschätzt man seinen Kreditbedarf, wird eine teure Nachfinanzierung nötig. Setzt man ihn zu hoch an, verlangen Banken eine Nichtabnahmeentschädigung auf die nicht ausgezahlte Kreditsumme. Darum so genau wie möglich kalkulieren!

**3. Nominal- und Effektivzins verwechselt:** Der Klassiker: Nur der Effektivzins ist wirklich aussagekräftig, wenn man Finanzierungsangebote vergleicht. Er beinhaltet auch Extrakosten wie beispielsweise Kontoführungs- und Darlehensgebühren, die von manchen Banken erhoben werden.

**4. Eigenleistung überschätzt:** Schön, wenn man am Bau selbst mit anpacken kann und Freunde und Verwandte mithelfen. Doch viele Häuslebauer überschätzen nicht nur ihre Fähigkeiten und die verfügbare Zeit, sondern auch die Einsparmöglichkeiten. Mit der falsch kalkulierten Muskelhypothek wird der Bau nicht billiger, sondern teurer.

**5. Zu hohe Belastung:** Das Alltagsleben geht auch für Bauherren weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Darum nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern bilden.

**6. Zu niedrige Tilgung:** Je geringer die Tilgung, desto länger dauert es, bis die Immobilie schuldenfrei ist. Das sollte spätestens bei Renteneintritt der Fall sein. Und je länger die Laufzeit eines Kredits, desto höher sind die Gesamtkosten der Finanzierung. Tipp: Bauherren sollten die derzeitige Niedrigzinsphase für eine langfristige Zinsbindung und eine Tilgung von mindestens zwei Prozent nutzen. Handeln Sie mit Ihrer Bank auch ein Recht auf kostenfreie Sondertilgungen aus, wie sie bei Bausparverträgen selbstverständlich sind.

**7. Nebenkosten übersehen:** Für Notar und Grundbucheintrag werden rund 1,5 Prozent des Kaufpreises fällig, die Grunderwerbssteuer beträgt zwischen 3,5 und 5 Prozent. Maklergebühren können noch deutlich höher zu Buche schlagen. Vorsicht beim Kauf vom Bauträger: Enthält der „Festpreis“ wirklich alle Kosten, beispielsweise auch die Erschließungskosten für das Grundstück?

**8. Laufende Kosten unterschätzt:** Auch Hauseigentümer müssen rechtzeitig Rücklagen für Renovierungen bilden, etwa mit einem Bausparvertrag. Faustregel: Die Bausparsumme sollte 15 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie betragen.

### Kontakt:

Ingrid Lechner  
- Presse und Information -

Telefon: 0791 / 46 - 2929  
Telefax: 0791 / 46 - 4072  
E-Mail: [ingrid.lechner@schwaebisch-hall.de](mailto:ingrid.lechner@schwaebisch-hall.de)

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
74520 Schwäbisch Hall  
Webseite: [www.schwaebisch-hall.de](http://www.schwaebisch-hall.de)

volksbanken raiffeisenbanken schwaebisch hall