

Der Arbeitnehmerservice informiert:

Immobiliegelder

Eigenheim richtig finanzieren: Die fünf häufigsten Denkfehler

Nicht selten führen falsche oder überholte Finanzierungsweisheiten zu teuren Fehlentscheidungen

1. Denkfehler: Immobilienfinanzierung geht nur mit Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag ist keine Voraussetzung für

eine Immobilienfinanzierung. Zwar kann es nicht schaden, doch Hypothekendarlehen werden davon unabhängig vergeben. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase kann es sogar sinnvoll sein, ein Darlehen gar nicht zu benutzen. Grund: Aktuelle Hypothekenkredite

sind unter Umständen kostengünstiger als ältere Bauspardarlehen mit hohen Zinssätzen. Ist dies der Fall, ist es besser, sich den Bausparvertrag auszahlen zu lassen und damit sein Eigenkapital zu erhöhen.

2. Denkfehler: Eigenkapital steht 100 Prozent für Kaufpreis zur Verfügung

Privatverkäufer kalkulieren oft mit zu viel Eigenkapital. Grund: Sie vergessen die beim Immobilienerwerb anfallenden Nebenkosten: 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, 1,5 Prozent Notargebühren und ungefähr 1 Prozent für das Grundbuchamt. Kommen Maklergebühren hinzu, entstehen weitere Kosten. Das bedeutet: Bei einem Kaufpreis von beispielhaft 250.000 Euro entstehen rund 15.000 Euro Nebengebühren. Diese schmälern das Eigenkapital und müssen von Anfang an in die Rechnung miteinbezogen werden.

3. Denkfehler: Die optimale Anfangstilgung beträgt 1 Prozent

Beginnen Sie die Rückzahlung des Immobilienkredits mit 1 Prozent der Darlehensschuld, verschenken Sie Geld. Grund: Die Schuldentilgung zieht sich in die Länge und kostet unnötig viele Zinsen. Besser ist es, wenn Sie die monatliche Rate erhöhen und die Tilgung beschleunigen. Gerade niedrige Kreditzinsen ermöglichen hohe Rückzahlungsbeträge. Auf

diese Weise verringern Sie die Laufzeit der Gesamtfinanzierung und zahlen unterm Strich deutlich weniger Zinsen. Tipp: Prüfen Sie, ob Sie sich eine Anfangstilgung von 2 Prozent leisten oder vertraglich sogar auf Sondertilgungen zurückgreifen können.

4. Denkfehler: Die beste Zinsbindung beträgt 10 Jahre

Das ist definitiv falsch. Die Dauer der Zinsbindung orientiert sich am Zinsniveau. Als Faustformel gilt: Sind die Hypothekenzinsen niedrig, sollten Sie die Zinsen möglichst lange festschreiben. Ist das Zinsniveau hoch, lohnen kurze Kreditlaufzeiten. Als Orientierungsgröße empfiehlt sich der langjährige Durchschnittszins für Baugeld. Er beträgt etwa sieben Prozent. Das heißt: Liegen die Hypothekenzinsen deutlich unter diesem Durchschnitt, sollten Sie möglichst lange Zinsbindungen wählen, etwa 15 oder 20 Jahre. Befindet sich der Markt dagegen in einer Hochzinsphase, sind kurze Zinsbindungen sinnvoll. Schließlich ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Zinsen alsbald fallen. Darlehensnehmer profitieren dann von günstigeren Konditionen beim Anschlusskredit.

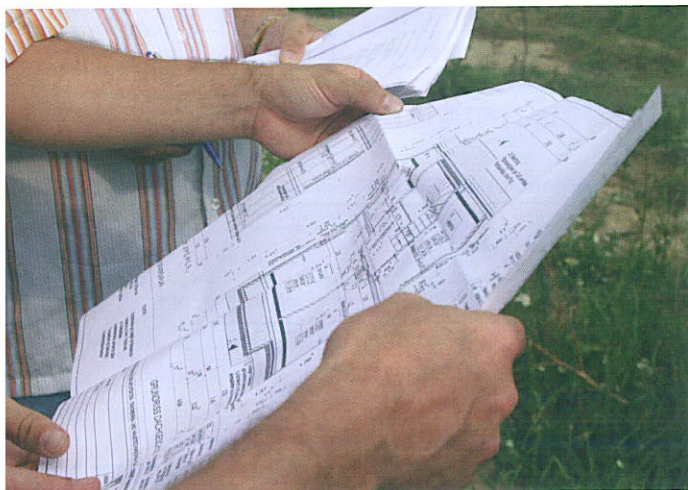
5. Denkfehler: Eine Absicherung der Finanzierung gegen Notfälle ist überflüssig

Die Finanzierung des Eigenheims beansprucht meist große Teile des Haushaltsbudgets. Bei unerwarteten Notfällen wie Krankheit, Unfall oder Jobverlust kann es finanziell schnell eng werden und sogar die gesamte Finanzierung auf der Kippe stehen. Darum: Eine Risikolebensversicherung gehört zu jeder Finanzierung, ebenso sollte eine Berufsunfähigkeitspolice nicht fehlen. Möglich ist auch der Abschluss einer Restschuldversicherung. Dabei verringert sich die Versicherungssumme jährlich entsprechend der Darlehensschuld.

Oft bekommen nur hartnäckige Bauherren günstige KfW-Kredite

Hausbanken vermitteln bevorzugt ihre eigenen Produkte – Suche nach einem engagierten Geldhaus kostet viel Zeit

Wird ein altes Haus saniert, können die Besitzer mit staatlicher Hilfe gleich doppelt sparen. Denn sie haben nicht nur die Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken, sondern auch auf Kredite der staatlichen KfW-Förderbank zurückzugreifen und so einige tausend Euro Zinsen zu sparen. Das ist allerdings nicht immer einfach: Die Kredite werden über Banken vergeben und die mauern manchmal bei der



Förderung. Wer sich informiert und hartnäckig ist, kommt dennoch zum Ziel.

Als Erika Frey eine Solaranlage auf dem Dach ihres Einfamilienhauses im hessischen Dietzenbach installieren wollte, hoffte auch sie auf einen günstigen KfW-Kredit. „Ich habe dann mit unserer Bank gesprochen, aber die wollten nicht.“ Solche Geschäfte mache ihre Bank nur mit „guten Kunden“, erfährt Frey.

Doch auch bei der nächsten Bank lief nicht alles glatt: „Erst bekamen wir eine mündliche Zusage, dann rief uns ein anderer Berater der Bank an und wollte wieder absagen – weil sie das Förderprogramm gar nicht im System hätten.“ Frey blieb hartnäckig; am Ende setzte sie sich durch. Anderen Bauherren, die an KfW-Gelder wollen, rät sie nach diesen Erfahrungen, „unbedingt viel Zeit einzuplanen“.

„Wir wissen von vielen Verbrauchern, dass es oft länger dauert“, bestätigt Christiane Kienitz von der Verbraucherzentrale Hessen in Frankfurt. Denn die KfW vergibt Kredite nicht direkt, sondern nur über eine Sparkasse oder eine Bank. Damit ist für die meisten Kunden die Hausbank die erste Anlaufstelle. „Aber keine Bank ist wirklich scharf darauf, einen KfW-Kredit zu vermitteln, die wollen erst einmal eigene Produkte verkaufen“, sagt Kienitz.

Doch es könne auch andere Ursachen haben, wenn es mit der Förderung nicht rund läuft: Manchmal seien Kreditsachbearbeiter über bestimmte Programme nicht informiert. „Das ist vor allem bei selten genutzten Produkten der Fall, die aber für den Kunden oft besonders attraktiv sind“, sagt Kienitz. Zurückhaltend seien Banken aber auch, wenn sie Zweifel an der Bonität des Antragstellers haben.

Thomas Duve von der KfW rät Bauherren, sich vorher selbst über passende Förderprogramme zu informieren. Möglichkeiten dazu bietet die KfW selbst an. Im Internet gibt es Formulare und aktuelle Informationen zu allen Programmen. Persönliche Fragen beantworten Mitarbeiter des KfW-Infocenters telefonisch. „Bei komplizierten Sachverhalten können sich Kunden zudem in unseren Beratungsbüros in Berlin, Frankfurt oder Bonn informieren“, sagt Duve. Auch Verbraucherzentralen und viele Energieberatungseinrichtungen der Länder seien gute Quellen.

Zeigt die Hausbank einem derart gut informierten Kunden dennoch die kalte Schulter, „sollte man es bei einer anderen Bank versuchen“, rät Verbraucherschützerin Kienitz. Das lohne sich, denn einige KfW-Darlehen seien durch niedrige Zinsen und Sondertilgungsmöglichkeiten deutlich günstiger als Baukredite anderer Banken.

Die Chancen, bei einer anderen Bank zum Zug zu kommen, stehen nicht schlecht: 46 Institute hat die Zeitschrift „Finanztest“ der Stiftung Warentest in

Berlin (Heft 10/2006) ausfindig gemacht, die KfW-Kredite selbst dann an Modernisierer vermitteln, wenn diese bisher nicht ihre Kunden waren. Bei manchen ist die Hilfe an die Eröffnung eines Girokontos gebunden. Andere steigen nur ab bestimmten Mindestkreditsummen ein oder koppeln ihr Engagement an eigene Kredite.

14 Institute gaben gegenüber „Finanztest“ an, weder auf Mindestkreditsummen noch auf ein Girokonto Wert zu legen. Zu ihnen zählt die Ostächsische Sparkasse Dresden. Doch auch bei solchen Instituten müssen Kunden Mindestanforderungen erfüllen. „Grundlage für jede Finanzierung“ seien Sicherheiten und „die bankübliche Bonitätsprüfung“, sagt Steffen Markgraf, Direktor für Baufinanzierungen bei der Sparkasse. Auch wenn die Suche nach einer engagierten Bank Zeit kosten kann: Wer ein KfW-Darlehen nutzen will, muss sich darauf einlassen und darf nicht vorschnell handeln, so Kienitz: „Die KfW übernimmt keine nachträglichen Finanzierungen. Wer mit der Arbeit anfängt und erst dann den Antrag stellt, bekommt kein Geld.“

Erkundigen sollten sich Kreditnehmer zudem, wie das Geld ausgezahlt wird. „Das kann zwischen Bank und Kunden frei gestaltet werden“, sagt Thomas Duve. Erika Frey zum Beispiel geht bei ihrer Solaranlage regelmäßig in Vorleistung: „Wir erhalten Geld auf unser Konto, wenn wir bezahlte Rechnungen einreichen“, erzählt sie. Zwar gebe es die Möglichkeit, die Handwerkerrechnungen auch direkt von der Bank bezahlen zu lassen. Doch das sei zum Beispiel bei Abschlagszahlungen unbequem. Informationen: KfW, Palmengartenstr. 5-9 ; 60325 Frankfurt (Tel.: 01801-33 55 77 für 4,6 Cent pro Min.; Internet: www.kfw.de)

Weitere Informationen zu Thema Immobilienfinanzierung finden Sie unter www.baufiservice.info oder Sie sprechen uns einfach unter 0800 / GESELLE (437 3553) an.

Ihr Arbeitnehmerservice

ANZEIGE

www.schornstiefegerbekleidung.de

...gleich Katalog anfordern!

V.-v.-Scheffelstr. 18
96215 Lichtenfels
 Tel. 09571-2080
 Fax 09571-71269

* **chic**
 * **robust**
 * **funktionell**

Stephan Kerckhoff

Meusel
 einfach gut !