

13 Tipps zur Immobilienfinanzierung beim Hauskauf oder Hausbau. Mit diesen Tipps beim Hauskredit bzw. Baufinanzierung sparen Sie garantiert viel Geld!

TIPP 1: Ihr Eigenkapital prüfen

Haben Sie genug Eigenkapital? 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises plus die Kosten für Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbucheintrag bzw. der Herstellungskosten sollten Sie haben. Eine Alternative ist Eigenleistung. Jedoch sollte diese vorher von einem Fachmann ermittelt werden.

Vorteil: Je mehr Eigenkapital Sie haben, umso geringer ist der Kredit. Umso geringer ist die monatliche Belastung. Umso mehr Auswahl haben Sie bei den Banken und bekommen günstigere Zinsen. Natürlich kann man auch 100 Prozent des Kaufpreises finanzieren. Dies aber nur zu höheren Zinsen!

TIPP 2: Tilgungshöhe

Aufgrund der niedrigen Zinsen reicht eine anfängliche Tilgung, wie früher von ein Prozent, nicht mehr aus. Mindestens sollten zwei Prozent, besser sogar drei Prozent getilgt werden.

Beispiel: Bei drei Prozent Zinsen brauchen Sie mit ein Prozent Tilgung über 46 Jahre für die Rückzahlung. Bei zwei Prozent Tilgung sind es nur knapp unter 31 Jahre. Und bei drei Prozent brauchen Sie etwas über 20 Jahre für die Rückzahlung Ihres Kredites. Die niedrige Zinshöhe sollte also dazu genutzt werden, schneller zurückzuzahlen. Beispiel: Wenn Sie bei drei Prozent Zinsen statt ein Prozent Tilgung bereits zwei Prozent Tilgung nehmen, können Sie über die komplette Laufzeit über 32.000 Euro weniger an Zinsen zahlen.

TIPP 3: Monatliche Unterhaltskosten für das Haus nicht vergessen.

Bei einem Haus sind die monatlichen Unterhaltungskosten wie z.B. Strom, Wasser, Müll, Schornsteinfeger, Versicherung usw. im Vergleich zu einer Mietwohnung höher. Man hat häufig mehr Quadratmeter und auch einen höheren Verbrauch. Bei Neubauten liegen Sie mit 2 Euro bis 2,50 Euro pro Quadratmeter gut. Bei Häuser die älter als 15 Jahre sind liegen Sie mit 3 Euro oder mehr besser. Die meisten Banken kalkulieren mit 2,50 Euro pro QM pauschal.

TIPP 4: Die monatlichen Finanzierungsbelastungen nicht zu hoch ansetzen!

Eine Faustformel besagt: maximal 40 Prozent des monatlichen Einkommens. Bedenken Sie dabei, dass Ihr Einkommen auch mal niedriger sein kann oder bei einem Verdiener auch mal durch Kinder oder andere Gründe das Einkommen wegfallen kann. Der monatliche Abtrag sollte dauerhaft tragbar sein.

TIPP 5: Annuitätendarlehn nutzen.

Die einfachste Darlehnsform ist meistens auch die beste: Das Annuitätendarlehn / Bankdarlehn, bei dem die Zinsersparnis zusätzlich in die Tilgung fließt, rechnet sich häufig am besten.

TIPP 6: Finger weg von Kombi-Produkten

Auch wenn häufig von den Banken und Vermittlern ein Kombi-Modell mit z.B. einem Bausparvertrag angeboten wird und viele Argumente, wie z.B. Zinssicherheit dazu geliefert werden: Hier sollte genau gerechnet werden! Aber nicht von dem Bank- oder Bausparmitarbeiter. Dies ist zum Beispiel auch ein Tipp der Verbraucherzentrale Hamburg.

TIPP 7: Günstige Zinsen und Förderung vom Staat nutzen.

Gibt es bei Ihnen z.B. Förderung vom Staat oder vom Bundesland?

Auf jeden Fall sollte für Kauf oder Neubau oder Modernisierung ein Darlehn von der KfW-Bank geprüft werden:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/>

Oder lohnt sich die Einbindung von Wohnriester? Dies ist individuell zu prüfen! Übrigens Wohnriester können Sie bei jedem Anbieter und bestehendem Vertrag nutzen. Dies ist Gesetz. Sie brauchen also nicht die allseits beworbenen Wohnriester der Bausparkassen extra neu dafür abschließen. Siehe auch Tipp 6.

TIPP 8: Objekte zur Vermietung vermeiden, die hauptsächlich mit dem Argument Steuer sparen gekauft werden.

Vermeiden Sie es eine Immobilie mit der Begründung zu kaufen, um diese zu vermieten und Steuern zu sparen. Auch wenn scheinbar seriöse Banken oder Notare dahinterstehen und Ihnen Mietgarantien geben. Häufig sind diese Wohnungen und Häuser übersteuert. Denken Sie immer daran: Kann ich das Objekt auch halten, wenn ich keine Mieteinnahmen habe?

TIPP 9: Flexibilität bei der Rückzahlung

Auch wenn in den ersten Jahren häufig nicht die Sondertilgung genutzt wird, sondern lieber noch weiter Geld ins Haus und in den Garten gesteckt wird: Die Option Sondertilgung sollten Sie auf jeden Fall enthalten haben. Die Flexibilität Sondertilgung kann Ihnen, sobald Sie einige Euros über haben, viel Geld sparen.

TIPP 10: Richtige Zinsbindung wählen

Einer der wichtigsten Tipps ist eine möglichst lange Zinsbindung zu wählen. Das gibt Ihnen Planungssicherheit und vermeidet ein Zinsrisiko.

Auch wenn Sie eine Zinsbindung von 15 Jahren oder länger gewählt haben: 10 Jahre nach der Vollauszahlung des Darlehns haben Sie mit einer Frist von 6 Monaten ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht bei allen Hauskrediten / Immobilienfinanzierungen.

TIPP 11: Bei dem Kauf einer gebrauchten Immobilie den Markt beobachten!

Wollen Sie ein gebrauchtes Haus oder Wohnung kaufen? Dann beobachten Sie lieber länger als zu kurz den Markt. Schauen Sie sich diverse Objekte an. Auch Objekte, die für Sie vielleicht wegen der Lage oder anderen Gründen nicht unbedingt in Frage kommen würden. Nur so bekommen Sie ein Gefühl für Preis und Zustand. Und Sie können Vergleichen. Natürlich muss man bei einem gebrauchten Objekt immer Abstriche machen. Aber kaufen Sie niemals zu voreilig, nur weil der Verkäufer oder der Immobilienmakler angeblich weitere Interessenten hat. Auch die Angst, jemand anderes könnte es Ihnen wegkaufen, sollten sie vernachlässigen. Alle, die ein Objekt unbedingt haben wollten, es aber nicht bekommen haben, sagen hinterher: Zum Glück! Das nächste, wahrscheinliche bessere Objekt, wartet auf Sie. Es ist nur eine Frage der Zeit.

TIPP 12: Die Hauskosten extra verwalten.

Dies ist bereits ein Tipp sobald Sie das Haus haben: Damit Sie mit Ihren normalen Kosten nicht durcheinander kommen und von jährlichen Zahlungen, die im Zusammenhang mit dem Haus stehen, nicht überrascht werden – macht es Sinn extra ein kostenfreies zweites Girokonto für die Hauskosten anzulegen. Von diesem Konto können Sie alle Zahlungen, die mit dem Haus in Zusammenhang stehen, wie Kreditrückzahlung, Versicherungen, Grundsteuer, Schornsteinfeger usw. abbuchen lassen. Egal ob jährlich oder monatlich: Rechnen Sie alle Kosten zusammen und am besten noch ein Reservepuffer. Teilen Sie den Gesamtbetrag durch Zwölf: Dies ist die Summe die Sie jeden Monat auf Ihr Haus-Girokonto überweisen sollten. Extra-Vorteil: Wenn Sie eine Reserve eingeplant haben, und diese nicht fürs Haus benötigen, haben Sie jedes Jahr Geld für die Sondertilgung übrig!

TIPP 13: Die „Vergleich spart Ihnen als Kunde viel Geld“ – Strategie.

Die meisten Bürger gehen zu Ihrer Hausbank und vielleicht noch zu einer zweiten oder dritten Bank. Mit Ihrem Eigenkapital, Ihrem Einkommen und auch bei dem Objekt haben Sie bestimmt die Möglichkeit bei 30 Banken oder mehr ein Kredit zu erhalten. Natürlich ist es ein mühsamer Weg. Aber er lohnt sich für Sie! Eine Alternative selbst drei oder mehr Banken abzuklappern, ist einem Makler für Finanzierungen zu vertrauen. Häufig hat dieser Zugriff auf 50 oder sogar 100 regionale und bundesweite seriöse Banken. Egal, ob Sie ein bestehendes Darlehen verlängern oder ein ganz neues Darlehen abschließen wollen: Bei 100.000 Euro Darlehn können alleine 0,1 Prozent über 2000 Euro während der Laufzeit ausmachen!

Jetzt haben Sie 13 Tipps gelesen, wie Sie richtig viel Geld bei Ihrer Immobilienfinanzierung sparen können. Jetzt heißt es, diese Tipps zum Hauskredit in die Praxis umzusetzen. Und bei Ihrer Baufinanzierung nichts zu vergessen!

Rufen Sie jetzt für ein Erstgespräch unter 05151 – 924678 bei mir an! Oder schicken mir sofort eine [E-Mail](#)! Welche 5 Vorteile hat das für Sie?

1. Sie können bei der Umsetzung dieser 13 Tipps nichts vergessen.
2. Sie haben einen Ansprechpartner vor Ort, der Zugriff auf über 100 regionale und bundesweite Banken hat.
3. Sie können mit mir besprechen, wie Sie ein flexibles, günstiges und gefördertes Darlehn für Ihr Eigentum erhalten.
4. Sie können, um Ihr Wunschhaus zu bekommen, auf bald 20 Jahre Wissen und Erfahrungen im Umgang bei der Immobilienfinanzierung mit den Banken verlassen. Sie brauchen nicht mühsam alle Banken selbst ablaufen.
5. In einem Erstgespräch lernen Sie weitere Tipps und Grundzüge einer Baufinanzierung kennen. Sie bekommen ein Gefühl dafür und wissen gleich woran Sie sind.

Was meinen Sie?

Hier geht es um viel, viel Geld für Sie um Zeit zu sparen. Investieren Sie lieber ein Stunde Zeit, um wahrscheinlich einige Tausend Euro weniger zu zahlen.

Herzliche Grüße von



Fachwirt für Finanzberatung
Makler für Versicherungen
und Finanzierungen

Michael
Thielke
Finanzen-Weserbergland.de

Thiewall 9 | 31785 Hameln

Telefon 05151 924678

Mobil 0171 8175561

Fax 05151 940731

Thielke@Finanzen-Weserbergland.de

Referenzen und Impressum unter
www.Finanzen-Weserbergland.de

Zuverlässig ■ Freundlich ■ Ehrlich ■

[Nach Oben zu Tipp 1:](#)

[Nach Oben zu Tipp 6:](#)