

## Pressemitteilung

### Fehlervermeidung bei der Baufinanzierung leicht gemacht

**Lübeck, 5. November 2024.** Mit dem Einzug in die eigenen vier Wände geht für viele Menschen ein Lebenstraum in Erfüllung. Der Weg dorthin kann allerdings beschwerlich sein. Damit aus dem Traum vom Eigenheim kein Albtraum wird, sollten sich zukünftige Immobilienbesitzer rechtzeitig im Vorfeld mit möglichen Hindernissen auseinandersetzen. Oliver Mildenberger, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Wiesbaden und Autor des Ratgebers „Immobilienfinanzierung leicht gemacht“, kennt denkbare Fallstricke und weiß, wie der Wunsch nach Wohneigentum verlässlich und ohne böses Erwachen in Erfüllung geht.

Die wichtigste Frage lautet: Was kann ich mir leisten? Um diese Frage beantworten zu können, rät Oliver Mildenberger, sich gleich am Anfang, und noch bevor eine Immobilie in Aussicht ist, einen Überblick über das eigene Vermögen sowie die regelmäßigen Einnahmen und Ausgaben zu verschaffen: „Nur so bekommen Kaufinteressierte ein Gefühl dafür, wie viel Geld sie in eine Monatsrate investieren können, wie hoch das Darlehen sein darf, und nach welchem Objekt sie überhaupt Ausschau halten.“

#### **Kassensturz: Die eigenen Finanzen kennen**

Nur wer weiß, was er hat, weiß, was er ausgeben kann. Das gilt bei der Baufinanzierung in doppelter Hinsicht: Für den Moment des Kaufs beim Thema Eigenkapital und für die Zukunft in Bezug auf die mögliche Höhe der monatlichen finanziellen Belastung. „Kreditnehmende, die die Kaufnebenkosten, also die Grunderwerbsteuer, Notar- und gegebenenfalls Maklerkosten, aus eigener Tasche bezahlen können, bekommen bereits bessere Konditionen als im Fall einer Vollfinanzierung“, so der Spezialist. „Vielleicht ist es sogar möglich, bereits einen Teil des Kaufpreises aus Eigenmitteln zu begleichen und so die aufzunehmende Kreditsumme – und damit die insgesamt Zinslast – zu verringern. Das Wissen darüber, in welcher Höhe finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, ist für Käufer unverzichtbar.“

Nicht weniger relevant ist die Ermittlung der Geldsumme, die monatlich an die Bank zurückgezahlt werden kann. „Idealerweise bewegt sich dieser Betrag zwischen 30 und maximal 40 Prozent des Haushalt Nettoeinkommens“, sagt Mildenberger. Am besten beobachten angehende Darlehensnehmer ihr Budget über einige Monate sehr genau: Was sind obligatorische Ausgaben? Welche Sonderausgaben wie beispielsweise jährliche Versicherungszahlungen gibt es? Was bleibt am Monatsende im Durchschnitt tatsächlich übrig, und kann zusammen mit der dann entfallenden Miete in Wohneigentum investiert werden? „Ein großer Fehler wäre, diese Aufstellungen im Vorfeld nicht gemacht zu haben und blauäugig in eine Finanzierung einzusteigen, die nicht den individuellen Möglichkeiten und Bedürfnissen entspricht.“

Eine clevere Strategie, mit der zukünftige Eigentümer doppelt punkten können, ist eine Finanzierung auf Probe: Wenn das passende Objekt noch nicht gefunden ist, kann das Zahlen der Monatsrate simuliert werden, indem ein Dauerauftrag über eine bestimmte Höhe auf ein separates Konto eingerichtet wird. „Auf diese Weise üben Kaufwillige, auf eine festgelegte Summe zu verzichten und sparen außerdem Eigenkapital an“, erklärt der Berater.

## **Meine Wunschimmobilie: Wie sieht sie aus?**

Der Kauf von Wohnraum zur Eigennutzung hat in den meisten Fällen auch das Ziel, nicht so bald erneut umziehen zu müssen. Damit dieser Vorteil nicht ins Gegenteil umschlägt, ist es wichtig, dass angehende Eigentümer sich ihrer Vorstellungen und der Ansprüche an ihr neues Zuhause bewusst sind – und das möglichst langfristig: Möchte ich selbst neu bauen, einen Neubau erwerben oder eine Bestandsimmobilie kaufen? Wie viel Wert lege ich auf die Lage: Soll es zentral in einer Metropolregion oder eher ländlich sein? Damit einher geht oftmals die Frage nach einem Ein- oder Mehrfamilienhaus oder einer Wohnung. „Ich rate dazu, sich möglichst viele, bewusst unterschiedliche Objekte anzugucken, zu vergleichen und die Vor- und Nachteile, die jede einzelne Immobilie hat, abzuwägen“, so Mildenerger. „Niemand kann in die Zukunft blicken, aber beim Immobilienkauf sollten sich die Erwerbenden ruhig fragen, ob sie sich hier auch in zehn oder zwanzig Jahren sehen. Natürlich ist es ein tolles Gefühl, die mutmaßliche Wunschimmobilie gefunden zu haben, aber um Fehlgriffe zu vermeiden, sollte nichts impulsiv entschieden werden.“

Außerdem hat das Thema Energieeffizienz immer mehr an Bedeutung gewonnen, das heißt, bevor Käufer sich entscheiden, sollten sie sich bei Bestandsimmobilien unbedingt den Energieausweis zeigen lassen und gegebenenfalls Modernisierungen, insbesondere finanziell, einplanen.

## **Die Finanzierung: Drum prüfe, wer sich lange bindet**

„Kaufinteressierte sollten auf jeden Fall mehrere Angebote einholen, darunter mindestens eins von einem ungebundenen Vermittler“, empfiehlt Mildenerger. „Ich halte es für maßgeblich, verschiedene Kosten, Bestandteile von Kreditverträgen und auch Arten von Darlehen zu vergleichen, um das individuell Passendste herausfiltern oder auch kombinieren zu können.“ Die häufigste Form der Baufinanzierung ist das Annuitätendarlehen, das sich durch monatlich gleichbleibende Rückzahlungsraten auszeichnet und somit sehr gut planbar ist. Im Vertrag sollte das Recht auf Sondertilgungen schriftlich fixiert sein. „Viele Banken bieten diese Option kostenlos an, aber nicht alle. Darauf sollte bei Abschluss unbedingt geachtet werden.“ Von exotischen Formen wie Fremdwährungsdarlehen rät der Spezialist von Dr. Klein ab, Förderprogramme der KfW oder auch der Landesbanken lohnt es sich jedoch, unbedingt zu prüfen und gegebenenfalls als Ergänzungsbaustein einzubeziehen. Kreditnehmende können und müssen nicht jedes mögliche Detail einer Baufinanzierung kennen, sie sollten es aber, wenn es dann vertraglich festgehalten ist, verstehen. Ein gewisses Maß an Eigeninitiative, insbesondere wenn es um Fördermöglichkeiten im eigenen Bundesland geht, kann nie schaden.

„Grundsätzlich gilt, dass sich Käufer für jeden Schritt ausreichend Zeit nehmen und nichts überstürzen sollten“, fasst Oliver Mildenerger zusammen. Und: „Die Auseinandersetzung mit der Baufinanzierung endet am besten nicht mit Vertragsabschluss. Ich ermuntere jeden, nicht nur auf den Zinssatz bei Unterzeichnung zu achten, sondern kontinuierlich im Gespräch mit dem Bankberater oder Vermittler zu bleiben, um auch nach Ablauf der Zinsbindung keine bösen Überraschungen zu erleben.“

## **Über die Dr. Klein Privatkunden AG**

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür erhält das Unternehmen immer

# DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

wieder Auszeichnungen, zuletzt zum elften Mal in Folge beim „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

## Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/blog/](http://www.drklein.de/blog/)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Sarah Lüth

PR Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9675