

## Checkliste: Baufinanzierung

Um eine Baufinanzierung nachhaltig auf die Beine zu stellen, zählt eine optimale Vorbereitung. Bevor du ein solches Projekt angehst, solltest du die folgenden Aspekte kennen und nach Möglichkeit erfüllen:

- Monatlich mögliche Tilgungsrate ermitteln:**  
Verschaffe dir einen belastbaren Überblick zu deiner finanziellen Situation. Deine Tilgung ermöglichst du mit dem frei verfügbaren Einkommen. Das bleibt übrig, indem du sämtliche Kosten von deinen monatlichen Einkünften abziehst. Also dein Netto-Einkommen abzüglich Handyrechnung, Versicherungen, Miete, Lebensmittel und alles weitere an Kosten. Sofern du selbst die Immobilie bewohnen wirst, kannst du auch die aktuelle Kaltmiete mit einberechnen.
- Höhe des Eigenkapitals:**  
Je mehr du an Eigenkapital beisteuern kannst, desto besser. Denn damit sinkt die Höhe des Gesamtkredits, dein Ausfallrisiko und auch der Zinssatz. 15 bis 20% Eigenkapital sind schon empfehlenswert. Eine Vollfinanzierung (also mit 0% Eigenkapital) ist teilweise auch möglich, allerdings unterm Strich deutlich teurer.
- Sicherheitsleistungen:**  
Durch Sicherheitsleistungen kannst du deine Kreditwürdigkeit verbessern. Das geht, indem du Anlagewerte wie beispielsweise eine Lebensversicherung oder ein Aktiendepot deinem Kreditgeber überschreibst. Diese behält er als eine Art Pfand für die Dauer deiner Tilgung ein. Auch eine Bürgschaft oder Hypothek sind Möglichkeiten, um die Kreditwürdigkeit zu verbessern und die Kosten zu senken.
- Mehr als ein Angebot:**  
Die Zinssätze der einzelnen Anbieter sind teilweise sehr unterschiedlich. Daher solltest du dir einen möglichst umfassenden Überblick über den Kreditmarkt verschaffen. Von einem Baufinanzierer erhältst du unterschiedliche Kreditangebote, die du vergleichen kannst. Es macht jedoch Sinn, bei mindestens 2 Baufinanzierern anzufragen und die jeweiligen Angebote untereinander zu vergleichen.
- Bewerte nur den Effektivzins:**  
Im Unterschied zum Sollzins verrät dir der Effektivzins, mit welchen Kosten du tatsächlich rechnen musst. Hier sind sämtliche Nebenkosten über die Dauer der Finanzierung mit eingerechnet. Um böse Überraschungen zu vermeiden, solltest du alle Angebote stets nach dem Effektivzins bewerten. Das gilt vor allem dann, wenn du Finanzierungsangebote miteinander vergleichen möchtest.

### ○ **Schau auf die Zinsunterschiede:**

Du denkst, kleine Abweichungen beim Zinssatz spielen keine große Rolle? Irrtum! Bei dem Kreditvolumen, um das es bei einer Baufinanzierung geht, zählt jeder Prozentpunkt - auch hinter dem Komma. 0,1% Unterschied können dabei schon mehrere tausende Euro mehr oder weniger für deine Abzahlung bedeuten.

### ○ **Wähle die Langzeitbindung:**

Niemand kann abschätzen, wie lange die Zinsen noch so günstig bleiben. Bei Baufinanzierungen ist eine möglichst lange Zinsbindung von Vorteil. Schau nach einer solchen Bindung von mindestens 10 Jahren oder mehr, damit du dir die Niedrigzinsen für die Zukunft sicherst. Nebenbei bekommst du ein ganzes Stück an Planungssicherheit für deine Tilgung.

### ○ **Zügiges Tilgen:**

Sollte es dir möglich sein, vereinbare mit deiner Bank einen relativ hohen Tilgungssatz. Stecke dir ein ehrgeiziges Ziel, das allerdings unbedingt realistisch sein sollte. Ziel ist eine schnelle Abzahlung deiner Schulden. Mit einer Tilgungsquote von etwa 2% im Jahr kommst du gut voran.

### ○ **Setz dir ein Zeitfenster:**

Du sollst dich am Eigenheim noch zu Lebzeiten erfreuen können. Daher empfiehlt es sich, den zeitlichen Rahmen vor dem Kreditantrag genau zu überdenken. Betrachte nochmal alle Bedingungen, Konditionen und Möglichkeiten. Setze dir mit diesen Informationen einen ungefähren Zeitpunkt, bis zu dem alle Schulden deiner Baufinanzierung abbezahlt sein sollen. Nicht zuletzt hält dieser Aspekt deine Motivation hoch.

### ○ **Nutze Sonderoptionen:**

Einen Teil deines Kredits kann dir die KfW-Bank bieten, etwa wenn du deine Immobilie selbst bewohnst in Form des Baukindergeldes. Darüber hinaus solltest du dich nach weiteren Fördermöglichkeiten umschaun. Auch bei den Kreditangeboten selbst lassen sich Vorteile sichern. Die Option der Sondertilgung ermöglicht dir etwa außerplanmäßige Ratenzahlungen, damit du umso schneller schuldenfrei wirst und zudem Zinsen sparst.

### ○ **Erhalte deine Lebensqualität:**

Der Sinn einer Bau- oder Immobilienfinanzierung sollte nicht darin bestehen, dass du die nächsten Jahrzehnte keinen Cent mehr für dich selbst hast. Neben einer hohen Kreditsumme, teuren Tilgungsraten oder schneller Abzahlung sollte weiterhin Platz für Lebensqualität sein. Du solltest dir also für Freizeit, Urlaub sowie Rücklagen noch etwas Spielraum lassen.