

# Finanz-Puffer ist wichtig

## Immobilienfinanzierung: Tipps der Expertin Sylvia Baar

Beim Weg in die eigenen vier Wände lauern viele unerwartete Ausgaben auf Familien. Die ehemalige Bankerin und Immobilienexpertin Sylvia Baar rät daher, die Immobilienfinanzierung nie ausreizen.

ALEXANDER BÖGELEIN

**Uhingen.** Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen wollen, begehen häufig einen schwerwiegenden Fehler. Sie unterschätzen, welche unerwartete Kosten auftauchen, sagt Immobilienverwalterin und Ex-Bänkerin Sylvia Baar aus Uhingen. Und sie rechnen sich den Kauf der heiß ersehnten eigenen vier Wände schön.

„Das ist gefährlich“, sagt Baar. Oberste Grundregel sei daher, die Finanzierung nie ganz ausreizen und sich einen finanziellen Puffer zu bewahren. „Als vorsichtiger Mensch sollte man nicht das Urlaubsgeld in die Immobilienfinanzierung hineinrechnen, ebenso wenig wie zukünftige Gehaltserhöhungen“, rät Baar.

Ärgerlich wird die Ex-Bänkerin, wenn sie die Werbeslogans liest wie „Wohnen Sie im Eigentum statt Miete zu zahlen“. Das spreche eine Klientel an, die sich einen Kauf nicht leisten könne. Zudem würden bei solchen Angeboten die Finanzierungen schöngerechnet, beispielsweise, indem die Tilgung nur unzureichend berücksichtigt werde.

Zur Vorbereitung auf eine Hausfinanzierung sollten Bauinteressenten nach Baars Ansicht ein Haushaltsbuch führen, um zu sehen, wie viel Spielraum sie für Zins- und Tilgungszahlungen haben. Wichtig sei, auch unregelmäßig anfallende Ausgaben, wie Müllgebühren oder Kfz-Steuer, zu berücksichtigen. Auch müssten sich junge Eltern, die ein Haus kaufen darüber im Klaren sein, dass Kinder mit wachsendem Alter mehr Kosten verursachen.

Eine Rücklage für „Pfuscher am Bau“ könnten sich viele Familien nicht leisten. Umso wichtiger sei es, beim Kauf einer (gebrauchten) Immobilie nicht nur dem Rat von

### FAMILIE UND FINANZEN

handwerklich begabten Bekannten zu vertrauen. Wer vor den Kosten eines Gutachtens zurückschreckt, der könne als abgespeckte Lösung mit einem Sachverständigen eine Begehung des Objektes vereinbaren (ohne schriftliches Gutachten). Aktiv nachfragen sollten Interessenten, ob das Objekt unter Umständen

Beispielrechnung für den Kauf eines gebrauchten Einfamilienhauses

Kaufpreis	250.000.-
Gründerwerbssteuer (3,5%)	8750.-
Notar (ca. 1,5%)	3750.-
Makler (3,57%)	8925.-
<hr/>	
Renovierung	20.000.-
Einbauküche	7000.-
Sonstiges, Umzugskosten	3000.-
<hr/>	
Gesamtbetrag	301.425.-
Eigenkapital	50.000.-
<hr/>	
zu finanzieren	251.425.-*

\* üblicherweise liegt der Beleihungswert bei 80 Prozent des Kaufpreises

Bei 4% Zins, 2% Tilgung und 15 Jahren Laufzeit beträgt die monatliche Belastung 1257,13.-

und die Restschuld nach 15 Jahren 148.302,83.-

den in einem künftigen Sanierungsgebiet liege. Denn das könne zur Folge haben, dass in späteren Jahren Gebühren für die Stadterschließung fällig werden. Wenn Immobilien länger leerstünden, gebe es immer einen Grund. „Man kann sich nie genug informieren“, sagt Baar und rät Kaufinteressenten, bei der Gemeinde und den potenziellen Nachbarn zu erkundigen.

Viele Verbraucher unterschätzen, dass durch den Umzug ins eigene Haus oder die größere Wohnung höhere Nebenkosten anfallen oder beispielsweise höhere Spritkosten, weil sich der Weg zur Arbeit verlängere. Für die Ausgaben rund um den Umzug empfiehlt Baar, eine Rücklage zu bilden. Ein gängige Fehleinschätzung sei auch, dass

man die vorhandene Einrichtung ins neue Heim mitnehme. „Doch man macht es dann doch nicht.“ Die Kosten für eine neue Lampe hier, Vorhänge dort und beispielsweise einen Schrank (weil der alte nicht in die Nische passt) addierten sich schnell, weiß die dreifache Mutter aus eigener Erfahrung.

Als Vorbereitung auf ein Finanzierungsgespräch sollten sich die Interessenten über zinsverbilligte Förderkredite der KfW und der Landeskreditbank sowie regionale Programme, beispielsweise für die Stadtsanierung, erkundigen.

Denn längst nicht in jeder Beratung, werde auf diese Möglichkeiten hingewiesen. „Außerdem sollten sich Hausinteressenten nicht scheuen, Vergleichangebote einzu-

holen und sich vor allem nicht unter Zeitdruck setzen lassen.“

Zudem sei es ratsam, sich angesichts der niedrigen Zinsen die Konditionen lange festschreiben zu lassen, Sondertilgungen zu vereinbaren und sich nicht eine Kapital-Lebensversicherung aufdrängen zu lassen. Die bessere Variante, um den Kredit abzusichern, sei eine Risiko-Lebensversicherung und bei Ehepaaren eine sogenannte Verbundene Lebensversicherung.

**Info** [www.immobilienscout24.de/de/finanzen/kaufplaner/](http://www.immobilienscout24.de/de/finanzen/kaufplaner/)  
Weitere Artikel zum Thema Hausfinanzierung sind in unserer Zeitung am 9. August („Fallstricke beim Hauskauf“) und 18. August („Fördermittel mitnehmen“) erschienen.