

## Baufinanzierung von langer Hand geplant

Je länger man sich darauf vorbereiten kann, dass man irgendwann einen Immobilienkredit benötigt, desto besser ist es für die künftigen Bauherren. So kann man nämlich durch eine gut geplante Geldanlage dafür sorgen, dass man sich so wenig wie möglich Baugeld leihen weniger Bauzinsen bezahlen muss. Die Vorbereitungen auf den Bau oder Kauf einer Immobilie sollten immer optimal an die individuellen Möglichkeiten angepasst werden.

Wer die Chance hat, sich langfristig auf die bevorstehende Baufinanzierung vorbereiten zu können, der findet im Sparplan eine gute Möglichkeit, sich auch mit kleinen Beträgen ein ordentliches Sämmchen ansparen zu können, das man später als Eigenkapital mit einbringen kann. Erfahrungsgemäß ist es so, dass man umso weniger Zinsen für sein Baugeld zahlen muss, je höher der Anteil an Eigenkapital ist. Diesen Anteil kann man durch einfache Arbeiten am Bau noch einmal zusätzlich erhöhen, weil diese Leistungen mit einem angemessenen Geldwert auf das vorhandene Eigenkapital mit aufgeschlagen werden.

Eine weitere Möglichkeit, sich die finanzielle Basis für den Erwerb einer Immobilie aufbauen zu können, stellt auch das Festgeld dar. Allerdings sollte man sich hier eine Bank aussuchen, die einem eine ausreichende Sicherheit der Einlagen gewährleisten kann. Das ist auf dem internationalen Finanzparkett noch nicht einheitlich geregelt. Das Festgeld kann man auch nutzen, wenn man größere Summen als Baugeld aus einer langfristigen Geldanlage ausgezahlt bekommen hat, sie aber nicht sofort zur Bezahlung der Rechnungen benötigt. Dann kann man auch mit einem Festgeld mit kurzer Laufzeit Zinsen in einer sehr vernünftigen Höhe abkassieren.

Wer eine Baufinanzierung als Kredit von einer Bank haben möchte, der sollte nicht nur die nominalen Zinsen vergleichen. Hier sind keine Nebenkosten für den Immobilienkredit enthalten. Diese fallen zum Beispiel in Form der Gebühren für die Führung des Kreditkontos sowie durch Abschlussgebühren oder Provisionen an. Ein Teil dieser Kosten ist in den effektiven Jahreszinsen mit enthalten.

Bei der Baufinanzierung kommen häufig auch die Kosten für die Ermittlung des Beleihungswertes sowie die Eintragung des dinglichen Rechts zu Gunsten der Bank im Grundbuch an. Dieses Recht wird entweder als Grundschuld oder als Hypothek eingetragen und sichert der Bank die Möglichkeit, bei einem Ausfall der Rückführung der Kreditsumme die Immobilie zu verwerten, sprich verkaufen zu können, um aus dem Erlös ihre berechtigten Forderungen befriedigen zu können.

Der Beleihungswert stellt die Höchstgrenze für die Summe beim Baugeld dar und errechnet sich aus dem Verkehrswert des Grundstücks und

den durchschnittlich anfallenden Kosten für die Erstellung gleichwertiger  
Bebauungen. Bei Objekten zur Vermietung wird der Durchschnitt der jährlich  
erzielbaren Nettokaltmiete mit berücksichtigt.