

## Baufinanzierung mit Spielraum Eigenkapital, Tilgung und Rücklagen im richtigen Verhältnis

Der Kauf einer Immobilie ist für viele die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Ob zur Selbstnutzung oder zum Vermögensaufbau, Wohneigentum gilt vielen als Form der Absicherung. Der Weg dorthin bringt allerdings einige Herausforderungen mit sich, insbesondere bei der Finanzierung, die schließlich über Jahrzehnte funktionieren soll. Was auf den ersten Blick vernünftig wirkt – möglichst viel Eigenkapital einzubringen und von Beginn an hoch zu tilgen –, ist nicht in jedem Fall die beste Lösung.

### Eigenkapital maximieren oder Liquidität schonen?

Zu den wichtigsten Faktoren, die den Rahmen einer Baufinanzierung bestimmen, gehört das Eigenkapital. Je mehr, desto besser, heißt es oft. Denn eigene Geldmittel sorgen dafür, dass die Darlehenssumme geringer ausfällt. Verleiht die Bank weniger Geld, trägt sie ein geringeres Risiko. Dadurch sinkt in der Regel der Zinssatz. Trotzdem ist es keine gute Idee, jeden vorhandenen Cent in die Finanzierung zu stecken: „Ich empfehle meinen Kundinnen und Kunden immer, einen Puffer für Unvorhersehbares zurückzulegen. Vielleicht fallen Reparaturen an oder die Lebensumstände ändern sich. Dann ist es gut, etwas Geld auf der hohen Kante zu haben“, sagt Ringo Hellwig, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Lübeck. Ob ein größerer Puffer wichtiger ist oder ein günstigerer Zins, ist am Ende eine individuelle Entscheidung.

### Den individuell passenden Tilgungssatz finden

Ähnlich verhält es sich mit dem Tilgungssatz. Die Auswirkungen der gewählten Tilgungshöhe zeigen sich unmittelbar in der Summe, die Darlehensnehmende monatlich an ihre Bank zurückzahlen. Diese

Rate muss in erster Linie für den aktuellen Zeitpunkt gut leistbar sein. Wer aber ausschließlich auf den Status quo setzt, kalkuliert schnell zu eng. „Situationen ändern sich, zum Beispiel fällt irgendwann durch Elternzeiten ein Gehalt weg“, gibt der Spezialist von Dr. Klein zu bedenken. Die Monatsrate sollte daher auch in finanziell weniger komfortablen Phasen tragbar sein. Wichtig ist aus seiner Sicht außerdem, dass Darlehensnehmende beim Abschluss des Vertrags idealerweise bereits die Anschlussfinanzierung mitdenken. „Die Rückzahlung des Kredits wird länger dauern als die vereinbarte Laufzeit, und Zinsen sind nicht in Stein gemeißelt.“ Wer sich rechtzeitig Gedanken über die Finanzierung nach Ablauf der Zinsfestschreibung macht, wird nicht von plötzlich viel höheren Zinsen überrascht.

Weitere Informationen erhalten Sie unter

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

*Beitrag und Bilder: DJD/Dr. Klein Privatkunden/  
Getty Images/gpointstudio/Weekend Images  
Web-Hinweis: Anmerkung der Redaktion*

