Die fünf größten Baufinanzierungs-Mythen im Faktencheck

Was Kreditnehmer wirklich wissen sollten



Eine fundierte Beratung hilft dabei, Mythen einzuordnen und tragfähige Finanzierungsentscheidungen zu treffen. Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Rund um die Baufinanzierung kursieren zahlreiche Halbwahrheiten und vermeintliche „Faustregeln". Auf den ersten Blick klingen sie plausibel, bei genauerem Hinsehen greifen sie aber oft zu kurz. Ob feste Eigenkapitalquoten, die angeblich „richtige" Zinsbindung oder vermeintliche Altersgrenzen: Viele dieser Aussagen werden im privaten Umfeld oder über Social Media weitergegeben, ohne den individuellen Kontext zu berücksichtigen. Für Kreditnehmer kann das zu Verunsicherung oder Fehlentscheidungen führen.

Expertin Jennifer Radke räumt mit den fünf hartnäckigsten Baufinanzierungsmythen auf und erklärt, worauf es heute wirklich ankommt.

Mythos Nr. 1: „Ich muss mindestens 20 Prozent Eigenkapital einbringen."

Kaum eine Faustregel wird so häufig genannt wie die angeblich zwingenden 20 Prozent Eigenkapital. Dabei wird jedoch oft nicht zwischen einer Empfehlung und einer Voraussetzung unterschieden. „20 Prozent Eigenkapital sind nicht zwingend notwendig, um eine Baufinanzierung zu erhalten", erklärt Radke. „Allerdings rate ich dazu – wie viele andere Expertinnen und Experten auch. Nicht zuletzt, um bessere Konditionen zu erhalten und finanzielle Risiken zu reduzieren."

Wie viel Eigenkapital sinnvoll ist, hängt unter anderem vom Zinsniveau, der Marktsituation, dem Objekt und der persönlichen Bonität ab. Unabhängig davon gilt jedoch: Die Kaufnebenkosten – etwa für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch – sollten in der Regel aus eigenen Mitteln gedeckt werden. Je nach Bundesland können sie rund 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen. Eigenkapital bedeutet dabei nicht nur Geld auf dem Konto. Auch Bausparguthaben, Wertpapiere, Lebensversicherungen oder ein bereits vorhandenes Grundstück können in die Finanzierung eingebracht werden.

Mythos Nr. 2: „Eine lange Zinsbindung ist immer schlechter."

Fakt ist: Eine lange Zinsbindung ist meist etwas teurer als eine kurze. Schlechter ist sie deshalb aber nicht automatisch. Denn sie bietet ein hohes Maß an Planungssicherheit. „Man kauft sich gewissermaßen Sicherheit ein", so Radke. Kurze Zinsbindungen orientieren sich stark am aktuellen Zinsniveau, während bei mittleren und langen Laufzeiten mögliche Zinssteigerungen einkalkuliert werden. „Ein Blick auf die Niedrigzinsphase vor rund zehn Jahren verdeutlicht das: Viele Kreditnehmer profitierten damals von historisch günstigen Zinsen. Wer sich diese Konditionen nicht langfristig gesichert hat, sieht sich heute bei der Anschlussfinanzierung mit weit höheren Zinsen konfrontiert", ergänzt die Expertin.

Welche Zinsbindung die richtige ist, hängt stark vom persönlichen Sicherheitsbedürfnis ab. Wer Wert auf langfristige Planbarkeit legt, entscheidet sich häufig für eine lange Zinsbindung. Wer flexibler bleiben möchte und darauf setzt, dass Zinsen stabil bleiben, wählt eher eine kürzere Laufzeit.

Mythos Nr. 3: „Hauptsache, die monatliche Rate ist möglichst niedrig."

Eine niedrige Monatsrate vermittelt auf den ersten Blick Sicherheit – kann sich über die Jahre jedoch als teuer erweisen. Zwar muss die Rate zur individuellen finanziellen Situation passen und darf nicht zur Dauerbelastung werden. Häufig wird jedoch die Tilgung zu niedrig angesetzt.

Eine niedrige Tilgung hält die Rate klein, verlängert aber die Laufzeit und erhöht die Gesamtkosten deutlich. Schon eine moderat höhere Tilgung – etwa 100 oder 200 Euro im Monat – kann über einen Zeitraum von 20 bis 40 Jahren einen erheblichen Kostenunterschied machen.

Entscheidend ist daher nicht die niedrigste Rate, sondern eine realistische Haushaltsrechnung mit ausreichenden Rücklagen und einer Tilgung, die das Darlehen zügig reduziert, aber langfristig tragbar ist.

Mythos Nr. 4: „Ich bin zu alt für einen Kredit."

Viele Menschen glauben, dass eine Baufinanzierung ab einem bestimmten Alter nicht mehr möglich ist. Oft ziehen sie diese Grenze bereits bei 50 Jahren. „Diese ‚Altersgrenze' ist zu niedrig angesetzt", stellt Radke klar. „Auch ältere Kreditnehmer können eine Finanzierung erhalten, sofern Bonität, Einkommens- bzw. Rentensituation und Rückzahlungsfähigkeit stimmen." Banken sind an gesetzliche Vorgaben und Wohnkreditrichtlinien gebunden. Sie müssen sicherstellen, dass ein Darlehen innerhalb der erwarteten Lebenszeit zurückgezahlt werden kann. Praktisch bedeutet das häufig, dass die Laufzeit vor dem 75. Geburtstag endet.

Mythos Nr. 5: „Der Bankberter regelt das schon."

Eine kompetente Beratung ist ein zentraler Bestandteil jeder Baufinanzierung, sie ersetzt jedoch die Eigenverantwortung der Kreditnehmer nicht. „Eine Baufinanzierung ist immer ein Zusammenspiel aus Beratung und Vorbereitung", betont Radke. Dazu gehört unter anderem, die eigene finanzielle Situation realistisch einzuschätzen und alle erforderlichen Unterlagen vollständig bereitzustellen. Zu den typischen Unterlagen zählen unter anderem Einkommens- und Eigenkapitalnachweise sowie Objekt- und Grundstücksunterlagen. Nur so ist eine fundierte, individuelle Beratung möglich.

Gleichzeitig sollten Kreditnehmer bewusst einen Berater wählen, zu dem Vertrauen besteht. Es geht schließlich um langfristige Entscheidungen und hohe finanzielle Verpflichtungen.

Tipps für Kreditnehmer: Mythen hinterfragen, gut vorbereitet entscheiden

„Aussagen rund um die Baufinanzierung – insbesondere auf Social Media – sollten grundsätzlich kritisch hinterfragt werden, vor allem wenn sie pauschal oder endgültig klingen", rät Radke. Es lohnt sich immer, Expertenrat einzuholen, Angebote zu vergleichen und sich ausreichend Zeit für Planung und Entscheidung zu nehmen. Neben Zahlen und Konditionen spielt auch das Vertrauen in die Beratung eine entscheidende Rolle. Am Ende müssen Fakten und Bauchgefühl zusammenpassen.

STAHL GmbH + Co. KG
qualifizierter Meisterbetrieb für Fenster+Türen
Fenster & Türen zu günstigen Herbstkonditionen
Fenster und Türen der Extraklasse
Eigene Herstellung und Montage in Alt- und Neubau
• HOLZ • KUNSTSTOFF
• ALUMINIUM • INNENTÜREN
• TREPPEN • ROLLLADEN
• INSEKTENSCHUTZFENSTER
• TERRASSENÜBERDACHUNGEN UND WINTERGÄRTEN
www.stahl-fensterbau.de · Mail: info@stahl-fensterbau.de
Zum Wohlenberg 3 + 12 · 38542 Leiferde · Telefon 0 53 73 / 14 34
28689201_002426

Mit Abstand die Beste unter der Sonne
Immer für Sie da! Mit Abstand. Sicher. Schnell.
markilux
Designmarkisen – Made in Germany
KIESEL Ihr Partner für Markisen
Einfach online informieren und konfigurieren. Sie bleiben sicher im Haus. Wir kommen raus.
MARKISEN KIESEL
Stadtwaldstraße 2 • 38440 Wolfsburg
Tel./Fax 05361/31636
www.markisen-wolfsburg.de
info@markisen-wolfsburg.de
29125601_002426

HEUBERGER FINANZDIENSTE
• planen • anlegen • finanzieren • absichern •
Transparente Immobilienfinanzierung.
Seit 1993.
• alle Durchführungswege.
• Angebote von >450 Banken.
• komplette Abwicklung.
Denkmalplatz 3a
38442 Wolfsburg
Telefon: 05362/50250-00
info@heuberger-finanzdienste.de
Damit Sie besser finanzieren.
27207801_002426

Haus gekauft, Heizung geerbt

Warum jetzt die richtige Reihenfolge zählt



Foto: lightfieldstudios/123RF

Die alte Heizung läuft noch, doch beim Kauf des Eigenheims steht der Austausch ganz oben auf der Liste. Verständlich – aber oft ist genau das der falsche erste Schritt. Wer die neue Anlage vor der energetischen Sanierung einbaut, riskiert eine zu große, ineffiziente und unnötig teure Heizung.

Seit Ende Juli 2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die frühere feste Vorgabe, beim Heizungstausch 65 Prozent erneuerbare Energien einzusetzen, ist entfallen. Im Gebäudebestand dürfen damit wieder Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Für Käuferinnen und Käufer älterer Häuser bedeutet das zwar mehr Wahlfreiheit – wirtschaftlich sollte die Entscheidung dennoch gut durchgerechnet werden.

Quoten für Brennstoffe

Denn fossile Heizungen könnten in den kommenden Jahren deutlich höhere laufende Kosten verursachen. Neben einer steigenden CO_2-Steuer wirken sich höhere Gasnetz-Umlagen aus, wenn die Zahl der Abnehmer sinkt. Hinzu kommen verbindliche Quoten für klimaneutrale Brennstoffe: Ab 2029 müssen mindestens 10 Prozent Biogas oder Bioöl beigemischt werden, 2030 sind es 15 Prozent, 2035 bereits 30 Prozent und 2040 schließlich 60 Prozent. Da diese Brennstoffe voraussichtlich teurer und begrenzt verfügbar sind, dürfte der Betrieb fossiler Systeme schrittweise kostspieliger werden.

Entscheidend ist deshalb die richtige Reihenfolge bei der Sanierung. Zunächst sollten Undichtigkeiten beseitigt und Dichtungen erneuert werden. Danach folgt die Dachdämmung. Fenster und Fassade sollten möglichst gemeinsam modernisiert werden, damit die Dämmung sauber an die neuen Fenster anschließt. Erst wenn die Gebäudehülle verbessert ist, lässt sich die benötigte Heizlast zuverlässig ermitteln und die neue Heizung passgenau dimensionieren.

Nachrüstpflichten einkalkulieren

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie gelten zudem Nachrüstpflichten. Nach dem Eigentumsübergang, der mit der Eintragung im Grundbuch erfolgt, bleiben neuen Eigentümerinnen und Eigentümern zwei Jahre Zeit. Gedämmt werden müssen unter Umständen die oberste Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen sowie frei liegende Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Bereichen wie dem Keller.

Auch bei der Besichtigung lohnt der genaue Blick: Fenster von vor 1995 verfügen meist noch nicht über moderne Wärmeschutzverglasung. Ein Klopftest an der Außenwand kann Hinweise auf vorhandene Fassadendämmung geben. Wer frühzeitig eine unabhängige Fachplanung einbindet, kann Sanierungsschritte, Heiztechnik und Kosten sinnvoll aufeinander abstimmen – und vermeidet, dass die neue Heizung zur teuren Fehlentscheidung wird.



Foto: jirkaejc/123RF

BAUEN MIT HERZ, HAND UND VERSTAND
BRATZ BAU GmbH
Bauplanungen · schlüsselfertiges Bauen · Baustoffhandel · Erdarbeiten · Stahlbeton
Mauer- und Verblendungsarbeiten · Putz · Fliesen · Pflaster · Sanierungsarbeiten
TEL. 05833. 312 · WWW.BRATZ-BAU.DE
28051401_002426