Immobilien: Tausende Euro sparen mit guter Beratung

Ein falscher Tipp, eine falsche Entscheidung. Schon wird die Finanzierung für Haus oder Wohnung um Tausende Euro teurer. Viele Banken und Sparkassen empfehlen zu teure Immobilienkredite. Darauf sollten Sie achten.


© Sinnlichtarts - Fotolia.com

Das Wichtigste in Kürze

1. Viele Banken und Sparkassen bieten Verbrauchern zu teure Immobilienkredite an und beraten dazu nur mangelhaft.
2. Schon geringfügige Zinsunterschiede können eine Immobilienfinanzierung um Tausende Euro billiger oder teurer machen.

Stand: 21.08.2017

Laut einer Untersuchung der Stiftung Warentest empfehlen viele Banken und Sparkassen zu teure Immobilienkredite. Dabei machen schon geringfügige Zinsunterschiede eine Immobilienfinanzierung um Tausende von Euro billiger oder teurer. Mit einer guten Beratung können Sie also viel herausholen.

Bei Immobilienfinanzierungen lohnt sich der Vergleich von Zinsen. Doch sollten Sie bei der Wahl des Anbieters nicht allein auf die Zinsen schauen. Mit dem richtigen Gesamtkonzept können Sie viel Geld sparen. Direktanbieter (die mit den meist niedrigen Zinsen) aber beraten gar nicht, andere Geldinstitute – ob Bank, Bausparkasse oder Versicherung – häufig nur mangelhaft. Denn dort steht der Verkauf der hauseigenen Produkte oft im Vordergrund.

Daran erkennen Sie eine gute Kreditberatung

1. Zeit für Gespräch: Eine gute Immobilienkreditberatung braucht Zeit. Das Abfragen von Einkommen und Eigengeld allein reicht nicht aus.

2. Individuelles Angebot: Eine Immobilienfinanzierung sollte immer „maßgeschneidert“ sein. Zum Beispiel müssen bestehende Sparverträge wie Bausparverträge oder Kapitallebensversicherungen individuell in eine Finanzierung eingebaut werden. Hier „passen“ viele Anbieter, weil hausfremde Produkte überhaupt nicht erörtert werden und oft keine Kompetenz vorhanden ist, wie wirtschaftliche sinnvolle Anpassungen bestehender Verträge möglich sind.

3. Zukunftsaussichten berücksichtigen: Die Finanzierung ist bei Doppelverdienern in aller Regel kein Problem. Möglicher Nachwuchs kann aber beispielweise die Einkommensverhältnisse und damit die Voraussetzungen für eine Finanzierung ändern. Einkommensrückgänge müssen prognostiziert und in die Finanzierung „eingebaut“ werden.

4. Verweis auf Fördermöglichkeiten: Der Berater sollte Sie auch auf andere Finanzierungsquellen hinweisen. Zwar wird über die mögliche öffentliche Förderung meist noch beraten. Der Hinweis auf die Förderdarlehen der KfW-Bank wird aber oft vergessen. Einige Banken lehnen es sogar ab, diese Darlehen zu beantragen.

5. Nicht nur 10 Jahre Zinsbindung: Die Wahl der richtigen Zinsbindungs*zeit* ist außerordentlich wichtig. Standardangebote mit einer Zinsbindung von zehn Jahren sind aber immer noch an der Tagesordnung, obwohl eine Zinsbindung von 15 Jahren momentan nur unwesentlich teurer, aber sicherer und sogar flexibel ist, denn der Kunde hat in den letzten fünf Jahren ein einseitiges Kündigungsrecht.

6. Nebenbedingungen: Achten Sie darauf, dass auch die sonstigen Nebenbedingungen erörtert werden. Schätzkosten zum Beispiel können einige Hundert Euro ausmachen – oder aber ganz entfallen. Bereitstellungszinsen und Auszahlungsmodus sind für Hausbauer von entscheidender Bedeutung.

7. Individuelles Verhandeln: Das Aushandeln guter Zwischenfinanzierungsbedingungen und von Sondertilgungen und schließlich individuelles Verhandeln über Zinssätze – was in der Regel nicht mit einem Direktanbieter möglich ist, wohl aber mit dem Anbieter vor Ort – kann nochmals zu einer weiteren Ersparnis von einigen Tausend Euro führen.

8. Verständliche Erklärungen: In der Beratung sollte der Kunde ernst genommen und auf die individuellen Wünsche und Vorstellungen eingegangen werden. Die Angebote und Produkte müssen Ihnen verständlich erklärt werden.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/immobilien-tausende-euro-sparen-guter-beratung