



Baufinanzierungs-Guide

Der außergewöhnliche Ratgeber zum
Thema Baufinanzierung



**Sparen wie
die Schwaben!**

Mit exklusiven Tipps
von unserem
Cleverle Karle



Inhalt

1. Vorwort	5
2. Vorüberlegungen	6
2.1 Die Wahl der richtigen Bauform	6
2.1.1 Neubau mit einem Architekten	6
2.1.2 Schlüsselfertig bauen	8
2.1.3 Kauf eines Fertighauses	9
2.2 Nutzung als Eigenheim oder als Kapitalanlage	11
3. Kassensturz: Wie viel Haus kann ich mir leisten?	11
3.1 Eigenkapital	11
3.2 Monatliche Belastungsquote	12
3.3 Maximale Finanzierungsmöglichkeit	13
3.4 Maximale Objektkosten	13
3.5 Eigenleistung	13
3.6 Checkliste: So ermitteln Sie Ihre Belastungsquote und die maximalen Objektkosten	15
3.7 Berücksichtigung der Lebensplanung	16
3.8 Eigentum gegen Miete aufrechnen	17
4. Finanzieller Check-Up: Kosten für die Immobilie richtig einschätzen	18
4.1 Kosten für die Immobilie ermitteln	19
4.1.1 Genehmigungs- und Erschließungskosten	19
4.1.2 Kosten für den Bausachverständigen	19
4.1.3 Maklerkosten	20

4.2	Kosten für die Immobilienfinanzierung und den Kaufvertrag	20
4.2.1	Grundbuch, Notar und Grunderwerbsteuer	21
4.2.2	Nebenkosten der Finanzierung	22
4.2.3	Zinsniveau	23
4.3	Notwendige Versicherungen: Notfälle finanziell überstehen	24
4.3.1	Versicherungen während der Bauphase	24
4.3.2	Versicherungen nach dem Einzug	25
4.3.3	Absicherung von Finanzierungsrisiken	26
4.4	Checkliste: So ermitteln Sie die exakten Kosten für die Immobilie	27
5.	Finanzierungsformen	28
5.1	Bausparvertrag	28
5.2	Baukredit	30
5.2.1	Hypothek und Grundschuld	30
5.2.2	Annuitätendarlehen	30
5.2.3	Volltilger-Darlehen	32
5.2.4	Festdarlehen	32
5.3	Versicherungsdarlehen	33
5.4	Sondertilgungsrecht	33
5.5	Anschlussfinanzierung	34
6.	Vergleich von Finanzierungsangeboten	35
7.	Fördermöglichkeiten	36
7.1	KfW-Förderung	36
7.2	Wohn-Riester	38

7.3	Länderspezifische und kommunale Förderung	39
7.4	Steuern sparen mit vermietetem Immobilienbesitz	39
8.	Das Bankgespräch	40
8.1	Vorbereitung	40
8.2	Erfolgreiche Verhandlung auf Augenhöhe	41
9.	Fazit von Karle	42

1. Vorwort

Ein Hausbau ist Abenteuer pur. Man muss zunächst ein passendes Grundstück suchen, den Grundriss planen und die Finanzierung aufstellen. Für die meisten Menschen bleibt der Hausbau eine einmalige Erfahrung in ihrem Leben, denn ein Haus baut man schließlich nicht alle Tage. Besonders wichtig für den Erfolg des Projekts Hausbau ist es daher, dass man sich von Anfang an gründlich informiert.

Da nur wenige Bauherren die eigenen vier Wände komplett durch Eigenkapital finanzieren können, ist die Suche nach einem Geldgeber, der einen Kredit bewilligt, die erste große Hürde auf dem Weg zum Traumhaus. Dieser Ratgeber zum Thema Baufinanzierung hilft Verbrauchern dabei, ein stabiles Finanzfundament zu schaffen. Neben dem nötigen Grundwissen gibt dieses Ebook auf den folgenden Seiten hilfreiche Tipps, wie Sie eine individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene und dennoch günstige Baufinanzierung für sich finden.

Und wer könnte bessere Empfehlungen und „Schpardipps“ für eine günstige Baufinanzierung geben als ein Schwabe? Schaffe, schaffe, Häusle baue – den Schwaben liegt das Sparen im Blut. Sie haben den Ruf, geborene Häuslebauer und dabei sparsam und erfindungsreich zu sein, und wen wundert es da, dass es im Ländle die meisten Bausparkassen und Bausparer deutschlandweit gibt? Auch unser schwäbischer Bauherr, das Cleverle Karle, hat das Häuslebau-Gen in sich. Er kennt hilfreiche Tricks, wie man Fallstricken bei der Baufinanzierung aus dem Weg geht und die günstigste Finanzierung für sich findet. Sein erster Ratschlag an Verbraucher: Alles mit der Ruhe angehen und sich Zeit lassen!

Unser Cleverle Karle verrät die besten Spartipps für den Hausbau!

Auch wenn das derzeit besonders günstige Zinsniveau bei Baukrediten dazu verleitet, möglichst schnell Verträge zu schließen und mit dem Hausbau zu beginnen, sollten sich Verbraucher ausreichend Zeit nehmen. Schließlich ist der Hauskauf für die meisten privaten Verbraucher die größte Investition ihres Lebens. Doch wer die Entscheidung für ein Eigenheim gefällt hat, dem bieten die niedrigen Zinsen aktuell sehr gute Bedingungen, den Traum vom Haus günstig zu realisieren. Allzu viel Zeit sollten Bauwillige dabei nicht verschwenden. Denn irgendwann werden die Zinsen auch wieder steigen.

Zugleich sind Immobilienfinanzierungen in den letzten Jahren immer flexibler geworden. Die Möglichkeit zur kostenlosen Sondertilgung oder auch lange Laufzeiten bis zu 30 Jahren gehören heute fast schon zum Standard von Baukrediten. Für eine maßgeschneiderte Finanzierung gibt es also immer mehr Stellschrauben, die Verbraucher mit Hilfe dieses Ratgebers und Cleverle Karles Tipps für sich selbst passend justieren können.



2. Vorüberlegungen zur Immobilie

Träume und Wünsche sind zu Beginn der Planungsphase meist eher diffus. Verbraucher sollten daher zunächst einmal herausfinden, welche Bedürfnisse und Vorstellungen sie bezüglich des neuen Hauses konkret haben: Wie viele Räume benötigen sie, wie viel Platz wünschen sie sich und ist ihnen auch ein großer Garten wichtig? Soll es ein freistehendes Einfamilienhaus oder ein Reihenhaus sein? Besitzen sie bereits ein Grundstück? Wenn nicht: Stadt oder Land? Wie sieht es mit Schulen und Kindergärten aus, wie mit Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsanbindung?



„Durchhächla und diskutiera!“

(= etwas intensiv besprechen und diskutieren)

Karle diskutiert seinen Bauwunsch nicht nur in der Familie, sondern auch in seinem Freundeskreis. Viele seiner Freunde haben erst kürzlich selbst ein Haus gebaut und kennen sich daher mit Bauplänen, aktuellen Konditionen und Finanzierungsformen sehr gut aus. So erhält Karle viele nützliche Anregungen und Tipps, die er so in Ratgebern nicht erfahren hätte.

Interessierte Häuslebauer sollten vorab innerhalb der Familie all das besprechen, was ihnen wichtig ist und was sich jedes Familienmitglied für das neue Zuhause wünscht. Auf diese Weise formt sich allmählich ein Bild des künftigen Hauses im Kopf, mit dem man sich im nächsten Schritt auf die Suche nach einem Grundstück und einem passenden Baupartner machen kann.

2.1 Die Wahl der Bauform

Je nachdem, wie stark man sich als Bauherr in die Bauphase einbringen möchte, gibt es unterschiedliche Arten, ein Haus zu bauen. Sind Sie der Macher, der alle am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen möglichst selbst beauftragt, oder eher der Typ, der das Haus schlüsselfertig vom Anbieter kauft? Ersterer tendiert oft dazu, ein individuelles Haus mit einem Architekten zu bauen, der zweite Bautyp ist dagegen typischer Käufer eines Hauses von einem Bauträger oder einem Fertighaushersteller. Jede Variante hat ihre Vor- und Nachteile.

2.1.1 Neubau mit einem Architekten

Bauherren, die individuelle Planungswünsche haben und kein „Haus von der Stange“ möchten, sind mit einem Architektenhaus gut beraten. Erfahrene Architekten sind flexibel und können die individuellen Bedürfnisse der Bauherren in ihrer Planung berücksichtigen. Als Bauvorlageberechtigter reichen sie den Bauantrag bei der zuständigen Baubehörde ein, übernehmen aber auch die Bauausführung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle, falls der Bauherr es wünscht. Welche Aufgaben dem Architekten genau zukommen, wird vor Baubeginn in einem Vertrag festgeschrieben. Bauherren sollten aber beachten, dass sie als Vertragspartner der beauftragten Handwerker immer **mitverantwortlich für die Sicherheit auf der Baustelle** sind – auch wenn sie einem Bauleiter die Verantwortung übertragen haben.

Der größte Vorteil des Bauens mit dem Architekten ist die hohe Individualität und Flexibilität bei der Gestaltung des Hauses. Sie kann aber auch zum

Nachteil werden, und zwar dann, wenn Bauherren während der Bauphase noch Planungsänderungen vornehmen. Das kostet! Experten empfehlen daher, einen Teil des Budgets für Extrakosten beiseite zu legen. Sollte die Reserve nicht benötigt werden, bietet sie sich direkt dankbar zur ersten Sondertilgung an.

Generell gilt: Wurde nichts Abweichendes vereinbart, gelten die Mindestsätze. Das Honorar des Architekten wird dabei nach Schwierigkeitsgrad und prozentual zu den Baukosten errechnet. Je höher also die Baukosten, desto mehr verdient auch der Architekt.

Wie viel die Arbeit des Architekten kostet, ist in der **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** geregelt. In neun Leistungsphasen werden die Grundleistungen der Planer mit dazugehörigen Honorarzonen beschrieben.

Die HOAI legt somit Mindest- und Höchstsätze für bestimmte Leistungen fest. Darüber hinaus können auch besondere Leistungen vertraglich vereinbart werden, wie etwa das Aufstellen eines Finanzierungsplans.

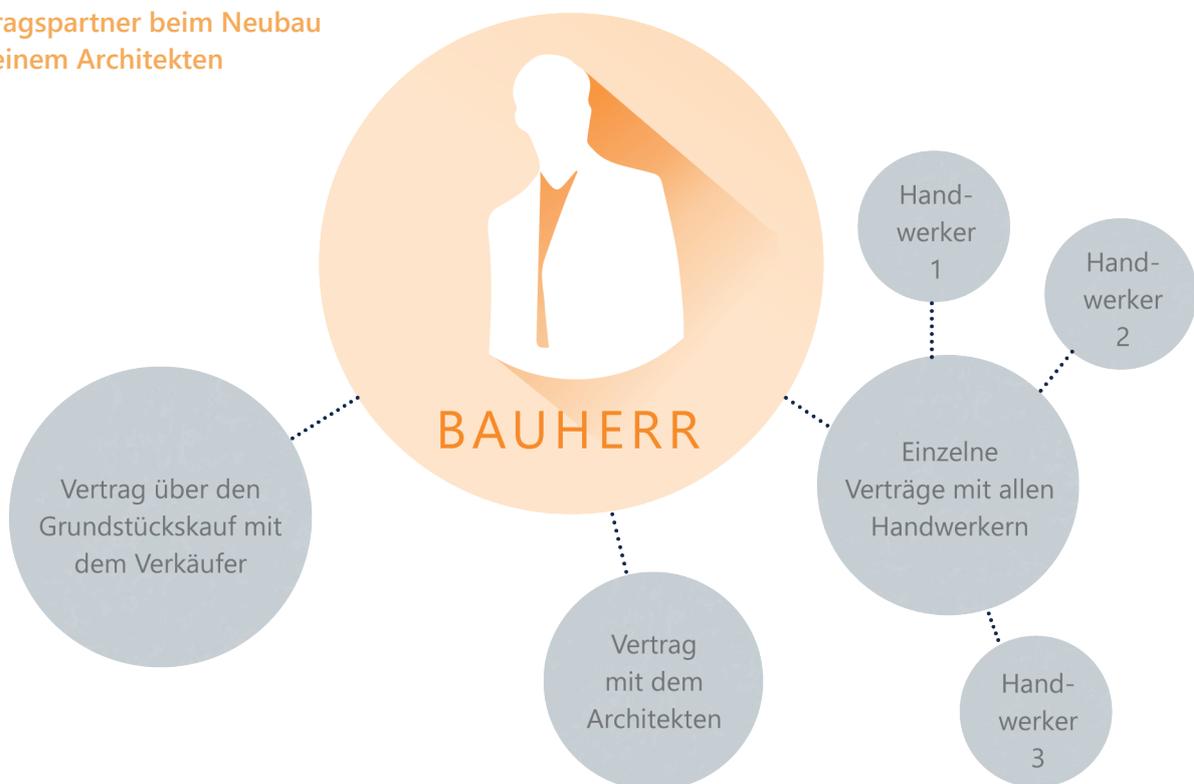
Tipps vom Cleverle: „Fuggara und aschdendig vorhandle“

(= *feilschen und anständig verhandeln*)

Damit die Baukosten die Höchstgrenze nicht überschreiten, vereinbart Karle mit seinem Architekten eine Prämie, die der Planer erhält, wenn die Kosten unter dem vereinbarten Budget bleiben. Die Prämie entspricht dabei der Summe, um die die Baukostenobergrenze unterschritten wird. Karle ist damit auf der sicheren Seite und der Architekt hat einen hohen Anreiz, die Kosten möglichst niedrig zu halten.



Vertragspartner beim Neubau mit einem Architekten



2.1.2 Schlüsselfertig bauen mit Bauträger oder Generalunternehmer

Die bequemere Alternative zum Bau mit einem Architekten ist der Kauf eines schlüsselfertigen Neubaus. Meist bieten Bauträger oder Fertighaushersteller ein Grundstück und die fertige Immobilie im Paket an. Es gibt jedoch auch die Variante, auf einem vorhandenen Grundstück mit einem sogenannten Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer zu bauen. In der Regel ist dieser dann alleiniger Ansprech- und Vertragspartner aller beteiligten Handwerker.

Der große Vorteil des schlüsselfertigen Bauens für Verbraucher ist, dass man alles aus einer Hand erhält und sich nicht selbst um die Beauftragung vieler verschiedener Handwerker kümmern muss. Die Immobilie kauft man zu einem vorher vereinbarten Festpreis. Das kann vor unvorhergesehenen Problemen und steigenden Kosten schützen.

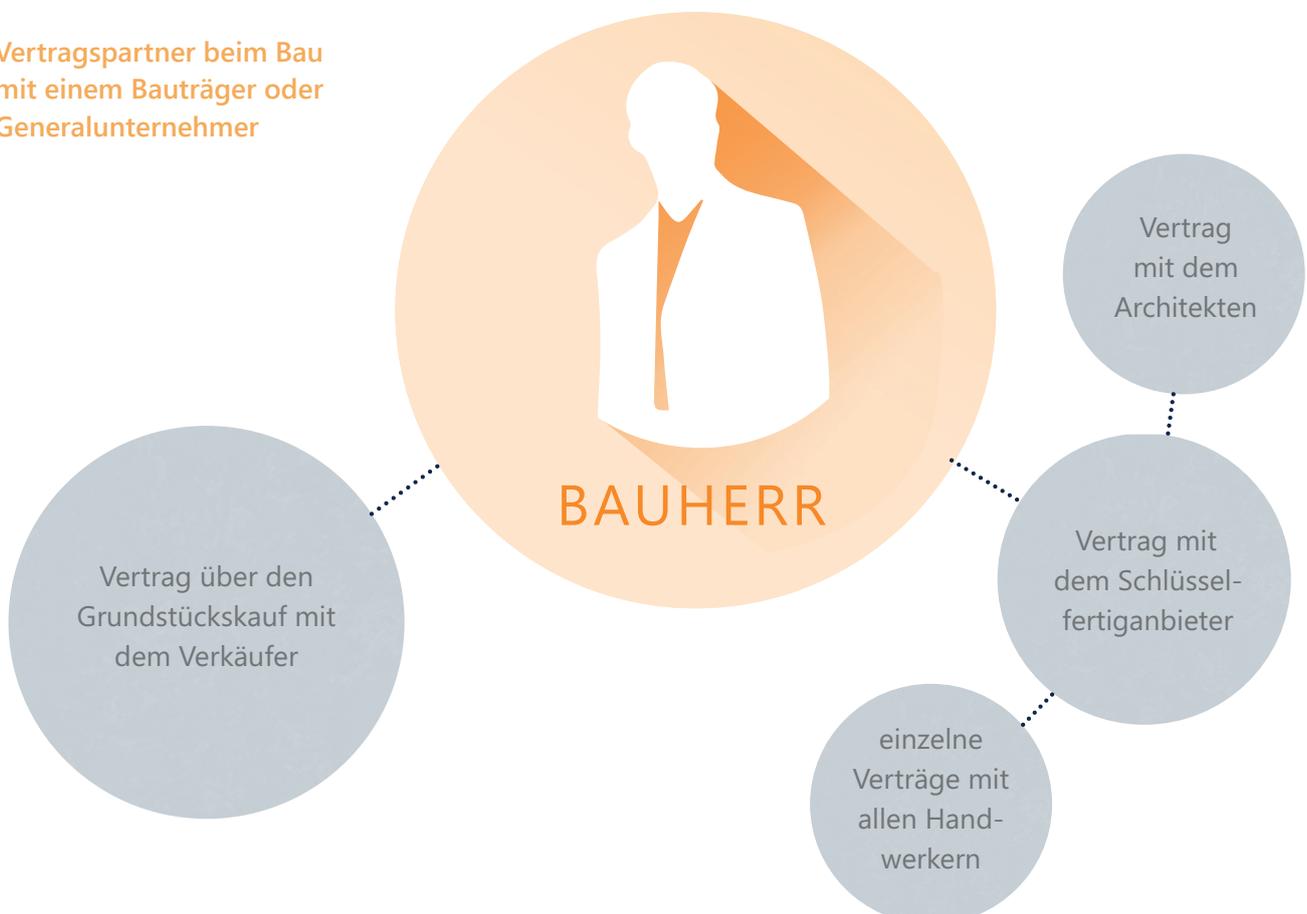
Wichtig ist, dass in der Bau- und Leistungsbeschreibung, die Teil des Vertrags mit dem Bauunternehmen ist, detailliert aufgelistet steht, welche Arbeiten im Preis enthalten sind und welche Materialien verwendet werden. Denn der Begriff „schlüsselfertig“ selbst ist nicht baurechtlich definiert. Was nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung steht, ist im Zweifel auch nicht im vereinbarten Festpreis enthalten.

Tipp vom Cleverle: „Liebr uff Nommr sichr!“ (= lieber auf Nummer sicher gehen)

Beim genauen Durchlesen der Bau- und Leistungsbeschreibung eines Bauträger-Angebots fällt Karle auf, dass zwar bei der Sanitärausstattung und der Heizungsanlage von „Markenprodukten“ die Rede ist, aber nicht genau genannt wird, welche Marken es sind. Karle fragt noch einmal konkret nach und lässt sich die Hersteller- und Produktangaben von WC, Waschbecken, Armaturen und die der Heizung schriftlich bestätigen.



Vertragspartner beim Bau mit einem Bauträger oder Generalunternehmer



2.1.3 Kauf eines Fertighauses

Der Kauf bzw. Bau eines Fertighauses hat zum einen den Vorteil der Festpreisgarantie und zum anderen, dass das Haus unabhängig vom Wetter im Werk vorgefertigt wird. Die einzelnen Bauteile werden durch moderne Computertechnik und High-tech-Maschinen passgenau erstellt. Die Montage der einzelnen Bauteile zur fertigen Gebäudehülle auf der Baustelle dauert dann noch rund zwei Tage. Ein Austrocknen wie beim konventionell gemauerten Haus ist nicht mehr nötig. Bei Fertighäusern ist ähnlich wie beim Bauen mit Bauträger der Fertighaushersteller alleiniger Vertragspartner der beteiligten Handwerker.

Fertighäuser werden überwiegend in Holzbauweise erstellt, es gibt aber auch Massivhaushersteller, die vorfertigen. Dass Fertighäuser 08/15-Planungen sind, ist inzwischen genauso ein Vorurteil wie die Behauptung, man könne als Bauherr keine Eigenleistung erbringen. Neben Prototypen und Serienmodellen bieten viele Fertighaushersteller auch individuell von Architekten geplante Häuser an. Diese Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

Darüber hinaus können Bauherren bei Fertighäusern oft zwischen verschiedenen Ausbaustufen wählen und so – je nach Zeit und Geschick – Teile des Innenausbaus selbst übernehmen. Vorreiter ist die Fertigbaubranche hinsichtlich des Energiebedarfs: Selbst Plus-Energie-Häuser, die mehr Energie produzieren als die Bewohner verbrauchen, sind ohne Probleme in Fertigbauweise herstellbar. Ein Nachteil, den Fertighäuser jedoch immer noch haben, ist, dass ihr Wiederverkaufswert meist schlechter als bei Häusern in Massivbauweise ist.

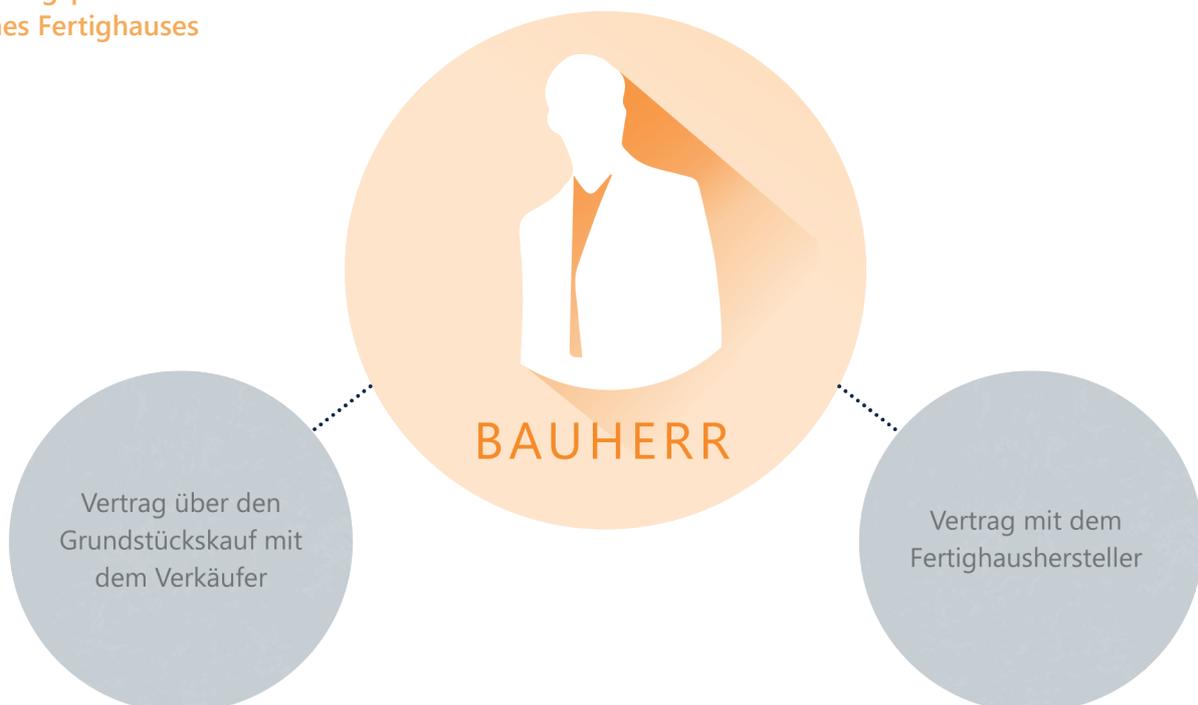
Tipp vom Cleverle: „D’auge uff oddr dr Beidl“

(= die Augen aufmachen und vergleichen oder den Geldbeutel aufmachen und bezahlen)

In ganz Deutschland gibt es Parks, in denen Fertighaushersteller Musterhäuser präsentieren. Karle besucht einige zusammen mit seiner Familie, um sich Anregungen für sein Traumhaus zu holen und mit dem einen oder anderen Hersteller Kontakt aufzunehmen. Besonderes Sparpotential: Er holt mehrere Angebote ähnlicher Hausmodelle ein und kann so einen konkreten Preisvergleich durchführen.



Vertragspartner beim Kauf eines Fertighauses



Architektenhaus vs. Fertighaus:
Die Vor- und Nachteile auf einen Blick



Architektenhaus

Fertighaus

hohe Individualität und Flexibilität

alle Materialien sind möglich

höherer Wiederverkaufswert

mehr Kontrolle und Eigenleistung, denn
Bauherr ist Vertragspartner aller
Handwerker

geringere Kosten als bei Serienhäusern

wetterfeste Vorfertigung im Werk, auf der
Baustelle extrem kurze Bauzeit

Bauherr ist nicht in Bauphase involviert,
wenn er das nicht möchte.



hohe Kosten

lange Bauzeit durch
Austrocknungszeiten

wenig Auswahlmöglichkeiten bei
vordefinierten Modulen,
Individualität gegen Aufpreis

begrenzte Materialauswahl

geringerer Wiederverkaufswert

Für alle, die viel Zeit und
Interesse mitbringen und Spaß
am Bauen haben

Für alle, die kein großes
Interesse an der Baubeteiligung
haben und möglichst kurzfristig ein
eigenes Haus wollen

2.2 Nutzung als Eigenheim oder als Kapitalanlage

Eine weitere Frage an künftige Bauherren ist neben der Bauform die geplante Nutzung, d.h. ob sie das Haus als Eigenheim oder als Kapitalanlage nutzen möchten. Je nach geplanter Nutzung empfehlen sich nämlich andere Finanzierungsformen.

Beim Kauf oder Bau als Kapitalanlage können Bauherren bei der Wahl der Finanzierungsart mögliche

Steuerersparnisse mit einkalkulieren. Für Eigennutzer hingegen lohnt es sich, möglichst schnell schuldenfrei zu werden und daher eine hohe Tilgungsrate zu wählen. Mehr dazu in Kapitel 5 „Finanzierungsformen“.

Nutzt man die Immobilie als Kapitalanlage, ist neben den Steuerersparnissen auch die Lage der Immobilie entscheidend. Damit die Immobilie nicht an Wert verliert und die Rendite langfristig gut bleibt, müssen Verkehrsanbindung, Infrastruktur und das Freizeitangebot rund um die Immobilie stimmen.

3. Kassensturz: Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Bevor sich Bauherren konkret um die Art der Finanzierung kümmern, sollten sie vorab noch einen Kassensturz der eigenen finanziellen Möglichkeiten machen. Als Basis für alle weiteren Schritte dient die Frage, **wie viel Haus sie sich leisten können** bzw. ob sie das geplante Bauvorhaben mit ihren Mitteln überhaupt stemmen können. Besser ist es dabei, ehrlich Bilanz zu ziehen statt sich Zahlen schön zu rechnen.



Tipp vom Cleverle: „Saubr hausa“ (= sauber haushalten, sparen)

Häufig unterschätzen Bauherren unregelmäßige Ausgaben für Autoreparaturen, Urlaub oder Versicherungen. Karle führt daher schon seit Monaten ein Haushaltsbuch, in dem er genau festhält, welche Kosten im Alltag anfallen. Somit kann er realistischer planen und einen Puffer für unvorhergesehene Ausgaben beiseitelegen, beispielsweise, falls einmal das Auto kaputt geht und schnell ein neues gebraucht wird.

3.1 Eigenkapital

Ein Grundstock an eigenen Mitteln ist für eine sichere Finanzierung nahezu unerlässlich, denn je weniger Eigenkapital der Bauherr mitbringt, umso weniger Sicherheit kann er der Bank bieten. Darlehensgebern dient dann lediglich die Immobilie als Sicherheit, die Nebenkosten bleiben außen vor. Um einen möglichst guten Zinssatz von der Bank zu erhalten, sollten Bauherren als Faustregel ungefähr 20 Prozent des Kaufpreises plus die Nebenkosten als Eigenkapital in die Finanzierung einbringen. Prüfen Sie bei der Aufstellung Ihrer Finanzmittel auch deren Verfügbarkeit. Denn sind Teile Ihres Kapitals zum benötigten Zeitpunkt noch gebunden, müssen Sie zwischenfinanzieren – und das kostet extra. In diesem Falle müssen auch die Kosten für die Zwischenfinanzierung von Anfang an mit eingeplant werden.

Folgende Mittel eignen sich als Eigenkapital für die Immobilienfinanzierung:

- Guthaben auf Giro- und Sparkonten
- Tages- und Termingelder, die kurzfristig verfügbar sind
- Investmentfondsanteile und Aktien, die Sie kurzfristig verkaufen können
- Sparbriefe oder langfristige Festgelder, die bis zur Fälligkeit nach der Vertragskündigung zwischenfinanziert werden müssen
- Bausparguthaben, wenn der Bausparvertrag schon zuteilungsreif ist. Ansonsten lohnt sich aber meist auch eine Zwischenfinanzierung bis zur Zuteilung.
- Edelmetallreserven

Weitere Quellen für Eigenkapital:

www.verivox.de/themen/eigenkapital/



Tipp vom Cleverle:

Ist es ohnehin geplant, dass Eltern oder Großeltern einem Geld oder Fonds vererben möchten, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, das zu veranlassen. Karle stockt sein Eigenkapital damit auf. Zudem lässt sich auf diese Weise die Erbschaftsteuer umgehen, sofern die Schenkung nicht den Steuer-Freibetrag übersteigt. Kinder des Schenkenden haben einen Schenkungssteuer-Freibetrag von 400.000 Euro, Enkel von 200.000 Euro. Alle zehn Jahre kann dieser Freibetrag neu genutzt werden.

3.2 Monatliche Belastungsquote

Neben Ihrem Eigenkapital müssen Sie kalkulieren, wie viel Geld Sie monatlich für Zins und Tilgung des Baukredits aufbringen können. Kurz: Prüfen Sie, was Ihre Haushaltskasse verkraftet. Dazu können Sie die monatlichen Ausgaben von den Einnahmen abziehen – natürlich mit Blick auf die künftige Situation. Zahlen Sie zum Beispiel Miete, können Sie die Summe für die Nettomiete später für den Kredit verwenden. Beachten Sie jedoch, dass man als

Hauseigentümer meist höhere Wohnnebenkosten für Strom, Heizung, Müllabfuhr etc. stemmen muss als als Mieter. Als Faustregel dient ein Richtwert von etwa 2,50 Euro pro Quadratmeter. Außerdem fallen hin und wieder Sonderausgaben an. Kalkulieren Sie daher generell nicht zu knapp.

Tipp vom Cleverle: „Heierles mid dr Buschd halda“

(= sich mit Freunden unterhalten)

Um kalkulieren zu können, wie hoch die Wohnnebenkosten künftig sein werden, fragt Karle Bekannte, die in ähnlichen Wohnverhältnissen leben. Das hilft ihm dabei, die regelmäßigen Kosten, die als Hausbesitzer auf ihn zukommen werden, besser einzuschätzen.



• Monatliche Einnahmen:

Die monatlichen Einnahmen sind im Allgemeinen einfach ermittelt. Den größten Posten bildet dabei meist das Nettoeinkommen der berufstätigen Familienmitglieder. Sonderzahlungen wie Urlaubs- oder Weihnachtsgeld berechnen Sie am besten nicht oder nur zum Teil mit ein. Sie können als Sicherheitsrücklage für besondere Ausgaben dienen. Hinzu kommen weitere Einnahmen wie z.B. Kindergeld und Renten. Sollten Sie ein Haus mit Einliegerwohnung planen, können Sie auch die voraussichtlichen Mieteinnahmen auf der Habenseite berücksichtigen.

• Monatliche Ausgaben:

Die Berechnung der monatlichen Ausgaben gestaltet sich manchmal etwas komplizierter. Wer kein Haushaltsbuch führt, der sollte sich anhand von Kontoauszügen und Rechnungsbelegen der letzten Monate einen möglichst genauen Überblick verschaffen. Wichtig ist, dass alle Ausgabeposten mit einfließen, zum Beispiel auch Barabhebungen oder das Taschengeld für die Kinder. Als Existenzminimum zum Leben setzen viele Banken 40 Prozent des monatlichen Familiennettoeinkommens abzüglich der monatlichen Ausgaben an. Besser als Pauschalen sind jedoch immer konkrete Zahlen. Häufig unterschätzte Kosten sind die Ausgaben für Auto, Strom und Heizung und nicht selten vergessen Bauherren auch, die Ausgaben mit einzukalkulieren, die

man zusätzlich als Hausbesitzer haben wird. Dazu zählen zum einen die Grundsteuer, deren Höhe man bei der Gemeinde erfragen kann, und zum anderen die speziellen Versicherungen, die man als Hauseigentümer abschließen sollte. Eine Wohngebäudeversicherung mit Brandschutz ist beispielsweise äußerst sinnvoll und auch die Hausratversicherung wird bei einer größeren Wohnfläche eine höhere Prämie ansetzen.

Monatliche Belastungsquote ermitteln:

www.verivox.de/haushaltsrechner/



3.3 Maximale Finanzierungsmöglichkeit

Nach der Kalkulation des Eigenkapitals und der monatlichen Belastungsquote weiß man, wie viel Geld monatlich für die Baufinanzierung bleibt. Spätestens jetzt ist es an der Zeit, sich die Finanzierungsformen und deren Konditionen näher anzuschauen. Den maximalen Kreditbetrag errechnet man nach folgender Formel:

$$\frac{\text{finanzielle Belastbarkeit} \times 12 \text{ Monate} \times 100}{\text{Zinssatz (in \%)} + \text{Tilgung (in \%)}} = \text{maximaler Kreditbetrag}$$

Angenommen eine Familie kann 1.000 Euro für die monatliche Rate aufbringen. In der aktuellen Niedrigzinsphase empfehlen sich mindestens 3% Tilgung. Bei günstigen Banken erhalten zwei Drittel aller Kunden ihren Baukredit zu einem Effektivzins von mindestens 1,29%. Kreditnehmer mit guter Bonität erhalten noch günstigere Zinsen. Mit diesen Werten lässt sich nun der maximale Kreditbetrag ausrechnen:

$$\frac{1.000 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 100}{1,29 \% + 3 \%} = 279.720 \text{ €}$$

Addiert man dazu noch das persönliche Eigenkapital, so erhält man die maximale Finanzierungsmöglichkeit. Bauherren wissen nun also, in welchem finanziellen Rahmen sich ihr Bauwunsch bewegt.

3.4 Maximale Objektkosten

Die anfangs gestellte Frage, wie viel Haus man sich leisten könnte, lässt sich damit aber noch nicht final beantworten. Der maximale Finanzierungsrahmen entspricht nicht den **maximalen Objektkosten**, denn neben den tatsächlichen Baukosten müssen Bauherren auch die anfallenden Nebenkosten berücksichtigen. Unterschieden wird dabei zwischen den Baunebenkosten (wie Ausgaben für ein Bodengutachten, den Architekten, den Abriss von Altbestand oder die Erschließung) und den Erwerbsnebenkosten (wie **Notar- und Grundbuchkosten**, Maklerprovision

Tipp vom Cleverle: „Sichr isch sichr“

(= *sicher ist sicher*)

Puffer einplanen! Karle geht auf Nummer sicher und reizt seine finanzielle Belastbarkeit nicht auf den letzten Cent aus. So bleibt ihm noch eine beruhigende Sicherheitsreserve. Wenn er dieses Geld nicht benötigt, gönnt er sich und seiner Familie ein paar Tage Urlaub oder nutzt es für eine Sondertilgung. - Wobei der sparsame Karle lieber tilgt statt sein „geliebtes Schwabenländle“ zu verlassen.



oder **Grunderwerbsteuer**). Die Baunebenkosten machen etwa 15 bis 20 Prozent der Gesamtkosten des Hausbaus aus, die Erwerbsnebenkosten summieren sich meist auf 10 bis 15 Prozent.

Beide Positionen müssen noch vom maximalen Finanzierungsrahmen abgezogen werden, dann stehen die maximalen Objektkosten fest und Bauherren wissen ziemlich genau, wie viel ihr Traumhaus kosten darf.

Übrigens: Die Höhe der Baunebenkosten hängt letztlich auch wieder stark davon ab, wie Sie bauen: Kaufen Sie Ihr Haus schlüsselfertig? Oder müssen Sie das Architektenhonorar mitberechnen? Ist das Grundstück auch noch zu finanzieren? Anhaltspunkte, wie viel Sie für welche Posten ausgeben müssen, erfahren Sie in Kapitel 4 „Finanzieller Check-Up“.

3.5 Eigenleistung

Gerade für versierte Heimwerker sind **Eigenleistungen** eine verlockende Möglichkeit, die Baukosten zu reduzieren. Viele Bauherren begehen jedoch den

Fehler, ihre „Muskelhypothek“ zu hoch anzusetzen, weil sie ihre Kräfte überschätzen – sowohl zeitlich als auch handwerklich. Sie sollten bedenken, dass Sie die Arbeiten meist neben ihrem Beruf abends, am Wochenende oder im Urlaub verrichten müssen. Irgendwann ist auch das Urlaubskontingent ausgeschöpft. Außerdem sind Laien oft langsamer als Profis, die tagtäglich die gleichen Handgriffe erledigen. Wie viel man tatsächlich sparen kann, hängt sehr von einem selbst ab. Realistisch sind Einsparungen durch Eigenleistung zwischen 15.000 und 20.000 Euro.

Tipp vom Cleverle:

Auch Karle will einiges auf dem Bau selbst in die Hand nehmen. Er prüft allerdings alle Posten kritisch, indem er den Preisnachlass bzw. die Angebote der Handwerker seinen Beschaffungskosten des Materials gegenüberstellt. Ist die Gewinnspanne durchs Selbermachen zu gering, übergibt er die Arbeiten lieber in die Hände von Experten.



Eigenleistung am Bau: Was lohnt sich, was lohnt sich nicht?

	Tätigkeit	Materialkosten	Lohnkosten	Ø Preis pro m ² einer Firma
lohnt sich	Malerarbeiten			20 bis 40 €
	Fußboden verlegen			30 bis 50 €
lohnt sich vielleicht	Rohbau			600 bis 800 €
	Wände verputzen (außen)			70 bis 90 €
	Fliesen verlegen			40 bis 60 €
nur für Fachpersonal	Einbau von Fenster & Türen			60 bis 80 €
	Elektroinstallation			60 bis 80 €
	Sanitärinstallation			60 bis 80 €
	Heizungsinstallation			120 bis 140 €

3.6 Checkliste: So ermitteln Sie Ihre Belastungsquote und die maximalen Objektkosten

Monatliche Einnahmen

monatliche Einnahmen aller Familienmitglieder	_____	+
Kindergeld	_____	
Unterhaltsleistungen	_____	
sonstige Einnahmen (z. B. Rente, Miete)	_____	
gesamte Einnahmen	_____	=

Monatliche Ausgaben

Lebensmittel	_____	+
Kleidung	_____	
Hausrat	_____	
Kultur & Bildung	_____	
Hobbys & Sportvereine	_____	
Kabel- & Rundfunkgebühren	_____	
Steuern (inkl. Grundsteuer)	_____	
Müllgebühren	_____	
Strom	_____	
Heizung	_____	
Versicherungen	_____	
Auto (Versicherung, Benzin, Steuer, etc.)	_____	
Urlaub	_____	
öffentliche Verkehrsmittel/Fahrtkosten	_____	
sonstige Ausgaben	_____	
gesamte Ausgaben	_____	=

Monatliche Belastbarkeit

gesamte Einnahmen _____ +

gesamte Ausgaben _____

maximale Belastung pro Monat _____ =

Berechnung der maximalen Objektkosten

maximale Finanzierungsmöglichkeit _____ +

Baunebenkosten _____

Erwerbsnebenkosten _____

maximale Objektkosten _____ =

3.7 Berücksichtigung der Lebensplanung

Die Rahmenbedingungen der Baufinanzierung sind seit einigen Jahren günstig, dennoch ist der Bau bzw. Kauf eines Hauses in der Regel eine Investition fürs Leben. Sich vor der Entscheidung für die eigenen vier Wände ausreichend Gedanken über seine jetzige Situation und die Lebensplanung zu machen, ist daher absolut notwendig.

- **Einkommen**

Ein wichtiger Aspekt ist das Einkommen: Wie sicher ist die Arbeitsstelle des Hauptverdieners? Könnte in den nächsten Jahren ein Arbeitsort-Wechsel anstehen? Ist es absehbar, dass man im kommenden Jahr versetzt wird, sollte man den Kauf eines Eigenheims besser noch nicht angehen. Aufgrund der Nebenkosten und des Aufwands ist es wenig sinnvoll, ein neu bezogenes Haus gleich wieder zu verkaufen und diesen Kraftakt womöglich am neuen Standort noch einmal in Angriff zu nehmen.

- **Abstriche im Konsumverhalten**

Ohne Schönfärberei: Der Kauf eines Hauses bedeutet gerade in den Anfangsjahren eine hohe

Belastung, die auch mit der einen oder anderen Entbehrung verbunden ist. Fragen Sie sich daher ernsthaft: Möchten und können Sie diese Abstriche in Ihrem Konsumverhalten in Kauf nehmen?

- **Altersvorsorge**

Auch das Thema **Altersvorsorge** sollten Sie frühzeitig in Ihre Überlegungen einbeziehen. Wer im Alter schuldenfrei im eigenen Haus wohnt, kann Mietpreissteigerungen und der Inflation gelassen entgegen sehen. Mieter hingegen sollten ihre Altersvorsorge stets so ausrichten, dass sie auch als Rentner steigende Wohnkosten tragen können.

Tipp vom Cleverle: „Des Leba gohd ruff ond ra wie a Bachschdelzafiedle“

(= wie das Leben so spielt)

Wer noch nicht richtig sesshaft werden, aber dennoch eine eigene Immobilie besitzen möchte, kann einen Bau oder Kauf als Kapitalanlage in Erwägung ziehen. Dann wird das Haus erst einmal vermietet, mit der Option, irgendwann einmal selbst einzuziehen.



- **Finanzielle Rücklagen**

Last but not least spielt auch Ihr Verantwortungsbewusstsein eine Rolle. Immobilieneigentum verpflichtet! Reparaturen und Renovierungen müssen in die Hand genommen werden. Dafür müssen Sie schon frühzeitig finanzielle Rücklagen bilden. Wer ein Haus baut, sollte also weitsichtig denken.

Was lohnt sich mehr? Kaufen oder mieten?

www.verivox.de/kaufen-oder-mieten/



3.8 Eigentum gegen Miete aufrechnen

Die Frage nach Wohneigentum oder Miete hängt ganz entscheidend von den finanziellen Rahmenbedingungen ab und von der Frage: Was ist günstiger? Über Jahre Miete zahlen oder in ein eigenes Haus investieren? Eine Antwort bekommt man, indem man die Vermögensentwicklung der Immobilie im Verlauf der Jahre betrachtet. Dazu stellt man den Immobilienwert abzüglich der Restschuld aus dem Finanzierungsplan dem Eigenkapital inklusive der zusätzlich jährlichen Ersparnisse sowie der Anlagezinsen gegenüber. Das Ergebnis zeigt, ab wann sich die Investition in Wohneigentum lohnt. Die Regel ist: In den ersten Jahren bezahlen Bauherren und Hauskäufer mehr als Mieter, langfristig kehrt sich das Verhältnis allerdings um.

Eine Beispielrechnung: Ein Ehepaar kauft ein Haus zum Preis von 250.000 Euro, die Nebenkosten betragen 25.000 Euro. Als Eigenkapital bringt es 75.000 Euro ein. Somit wird ein Darlehen von 200.000 Euro zu einem Zinssatz von 1,38 Prozent und einem Tilgungssatz von 3 Prozent aufgenommen. Der Einfachheit halber wird mit einem konstanten Zinssatz über die gesamte Darlehenslaufzeit gerechnet, woraus sich eine Kreditrate von 8.742 Euro pro Jahr ergibt. Als Instandhaltungskosten werden 1.800 Euro pro Jahr angesetzt. Als Miete für den Vergleichszeitraum müsste das Ehepaar 10.000 Euro im Jahr ausgeben. Die geschätzte Mietpreissteigerung sowie die Wertsteigerung der Immobilie betragen jährlich jeweils 1 Prozent. Als Anlagezins für das Vermögen des Mieters werden 3 Prozent vor Steuern (Steuersatz 25 Prozent + Soli, 1.602 Euro Freibetrag) angenommen.

Somit ergibt sich folgendes Bild, wenn man das Vermögen von Käufer und Mieter über die Jahre vergleicht:

**Vermögensvergleich Käufer/Mieter:
Ab wann ist der Hauseigentümer im Vorteil?**

Jahr	Restschuld	Vermögen Käufer	Vermögen Mieter	Vorteil/Nachteil Käufer
0	200.000 €	50.000 €	75.000 €	-25.000 €
2	187.841 €	67.184 €	79.758 €	-12.574 €
5	168.966 €	93.787 €	87.529 €	6.258 €
7	155.945 €	112.089 €	92.467 €	19.622 €
10	135.732 €	140.424 €	99.468 €	40.956 €
15	100.140 €	190.102 €	109.894 €	80.208 €
20	62.025 €	243.023 €	120.251 €	122.772 €

Bauen oder Mieten? Die Vor- und Nachteile auf einen Blick



individuelle Wohnbedürfnisse
Geldanlage fürs Alter
günstige Baukredite
der eigene Herr sein

Wohneigentum



Ortsgebundenheit
Instandhaltungskosten
höhere Wohnnebenkosten
Erwerbs- & Baunebenkosten

Ortsunabhängigkeit
geringe Verantwortung für Pflege
geringe Nebenkosten

Miete

steigende Mieten
Abhängigkeit vom Vermieter
wenig Gestaltungsfreiheit
Altersvorsorge muss zusätzlich
privat erfolgen

4. Finanzieller Check-Up: Kosten für die Immobilie richtig einschätzen

Nachdem der Häuslebauer herausgefunden hat, wie viel Geld er für die Immobilie ausgeben kann, wird es konkreter: Es folgt die Berechnung der tatsächlichen Kosten für das künftige Haus. Wer noch kein Grundstück hat, sollte logischerweise den Kauf desselbigen als Erstes ins Auge fassen. Dabei gilt es, die Lage und die Infrastruktur zu prüfen. Was ist einem wichtig: die gute Aussicht, viel Grün oder die Bushaltestelle um die Ecke? Nicht zu vergessen: Kann das Traumhaus auf dem Grundstück auch gebaut werden?

Tipp vom Cleverle: „Sperr Deine Glötzbebb! uff!“

(= Schau bitte genau hin!)

Karle prüft die Bebaubarkeit seines Wunschgrundstücks, indem er den Bebauungsplan bei der Gemeinde einsieht und so herausfindet, ob das gewünschte Bauvorhaben dort überhaupt realisiert werden könnte. So verhindert er, dass später teure Umplanungen nötig werden. Liegt das Grundstück nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet, gibt eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde Auskunft.



4.1 Kosten für die Immobilie ermitteln

Den größten Anteil der Kosten machen die reinen Baukosten des Hauses aus. Sollte der Bauherr sein Haus nicht zum Festpreis erwerben, müssen die Material- und Handwerkerkosten geschätzt werden. Diese Kalkulation obliegt dem Architekten. Annähernd genau kann der Architekt die Kosten allerdings auch erst nach dem Entwurf der Pläne berechnen.

4.1.1 Genehmigungs- und Erschließungskosten

Nicht unerheblich sind die Kosten für das Vermessen des Grundstücks, die Baugenehmigung und die Baugrunduntersuchung, die klärt, ob der Untergrund tragfähig ist. Aber auch hierzu kann in der Regel der Architekt bzw. der Bauunternehmer exaktere Angaben machen.

Grob überrissen kommen folgende Kosten auf den Bauherren zu:

- Gebühren für die Baugenehmigung:
ca. 0,5 % der Bausumme
- Gebühren für die Baugrunduntersuchung:
meist ca. 600 bis 1.000 € (abhängig von den Bodenverhältnissen sind im Einzelfall auch deutlich höhere Kosten möglich)
- Gebühren für die Vermessung:
ca. 2.500 €.

Zu den Erschließungskosten gehören die Anschlüsse für Gas, Wasser und Abwasser, Strom und Telefon. Diese Kosten belasten das Budget mit mehreren Tausend Euro. In der Regel wird auch der Straßenbau von der Gemeinde anteilig auf die künftigen Anwohner umgelegt. Pauschalen sind hier wenig aussagekräftig, da diese Kosten von Baugebiet zu Baugebiet stark variieren. Das Gleiche gilt für die Außenanlagen, für die Bauherren einen Puffer von einigen Tausend Euro einplanen sollten.

Häufig vergessene Kosten, die ebenfalls nicht unerheblich das Baubudget belasten können, sind Kosten für eine Aufarbeitung des Grundstücks, etwa der

Abriss bestehender Gebäude oder das Fällen von Bäumen, sowie die Kosten für die Innenausstattung und den Umzug.

Tipp vom Cleverle:

Für den Umzug und notwendige Neuanschaffungen wie eine Einbauküche und neue Badmöbel legt Karle noch Extrabudget beiseite. Generell ist es aber schwer, sämtliche Nebenkosten exakt auf Euro und Cent vorab zu berechnen. Deshalb vereinbart Karle mit seiner Bank, dass er nicht benötigte Gelder in Höhe von 25.000 Euro ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen kann. Das kommt ihn günstiger als im Fall der Fälle teuer nachfinanzieren zu müssen.



4.1.2 Kosten für den Bausachverständigen

Es empfiehlt sich, beim Bau eines Hauses einen Bausachverständigen mit ins Boot zu holen. Der Experte kann den Häuslebauer beraten, aber auch die Bauausführung überwachen und bei der Bauabnahme mit Rat und Tat zur Seite stehen. Insgesamt summieren sich die Kosten im Schnitt auf etwa 1 Prozent der Bausumme. Gut investiertes Geld für diejenigen, die hinterher keinen Ärger mit Baumängeln haben möchten. Bausachverständige findet man beispielsweise beim Verband privater Bauherren (VPB).

Cleverle: „Wenn ihr des bloß friahr gwisst hädd, ha?“

(= *Hättet ihr das nur früher gewusst, hm?*)

Karle holt sich einen Baubegleiter schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt vor Vertragsabschluss an die Seite. So kann der Bauprofi ihn bereits beim Prüfen der Pläne und Angebote unterstützen bzw. auf eventuelle Kostenfallen im Vertrag hinweisen.



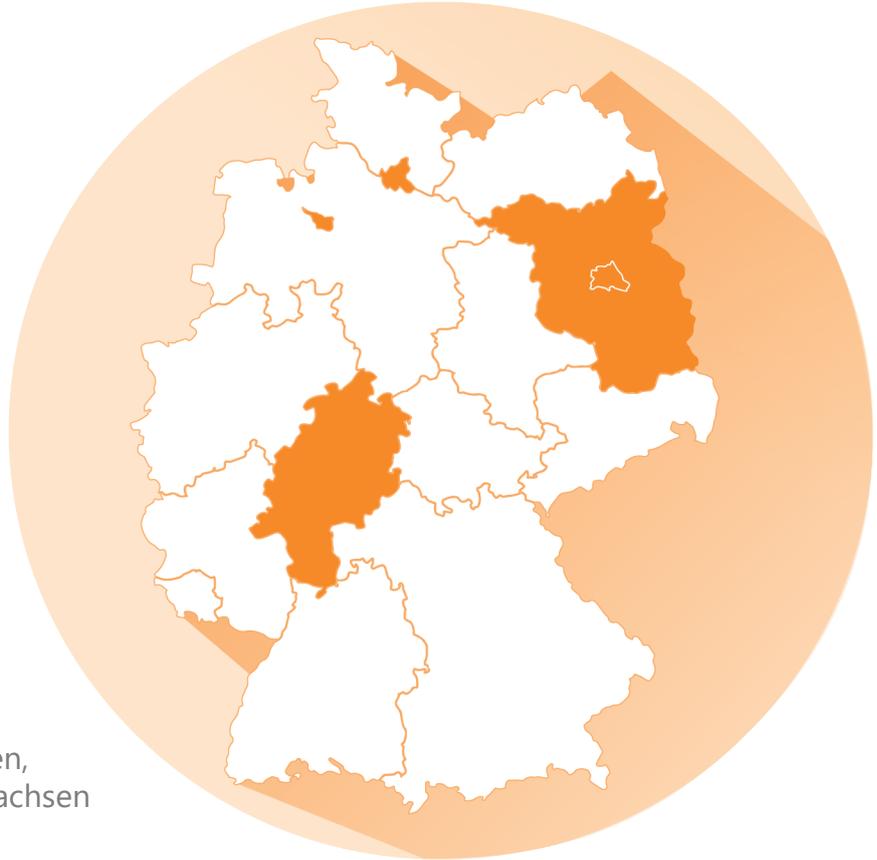
Maklerkosten in Deutschland

□ **Bundesländer, in denen Käufer und Verkäufer die Maklerkosten zusammen tragen:**

Baden-Württemberg, Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen (je nach Region), Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen

■ **Bundesländer, in denen allein der Käufer die Maklerkosten zahlt:**

Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen (je nach Region)



4.1.3 Maklerkosten

Immer dann, wenn ein Makler eingeschaltet wird – beispielsweise beim Kauf eines Grundstücks oder beim kombinierten Kauf von Grundstück und Immobilie vom Bauträger – wird eine Maklercourtage fällig. Je nach Bundesland und Region müssen Käufer zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Immobilienwerts an den Makler zahlen. Die Höhe der Provision ist nicht festgelegt, sondern reine Verhandlungssache. Auch ob Verkäufer, Käufer oder beide zahlen, ist nicht gesetzlich verankert. Üblicherweise trägt in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Hamburg allein der Käufer die Maklerkosten – ebenso in einigen Regionen Niedersachsens. Überall sonst werden die Kosten in der Regel geteilt. Ein Bestellerprinzip wie im Mietrecht, nach dem derjenige die Courtage zahlen muss, der den Makler beauftragt hat, gibt es beim Immobilienerwerb nicht. Fällig ist die Provision mit Zustandekommen des Kaufvertrags. Der Kaufpreis im Notarvertrag bildet die Berechnungsgrundlage.

4.2 Kosten für die Immobilienfinanzierung und den Kaufvertrag

Ein Immobilienkauf wird hierzulande nicht per Handschlag geregelt, sondern muss zwingend per Notarvertrag besiegelt werden. Sowohl der Notar als auch der Staat erheben dafür teils horrenden Gebühren.

4.2.1 Grundbuch, Notar und Grunderwerbsteuer

Während die Baunebenkosten stark von den individuellen Gegebenheiten des Bauvorhabens abhängen, sind die Erwerbsnebenkosten klar definiert. Dazu gehören die Gebühren für den **Eintrag ins Grundbuch**, ein öffentliches Verzeichnis, in dem die Eigentumsverhältnisse, Rechte und Pflichten zu jedem Grundstück aufgeführt werden. Zusammen mit den Notarkosten betragen diese Kosten bis zu 1,5 Prozent des Kaufwerts. Auch eine mögliche **Grundschuld** oder **Hypothek** wird ins Grundbuch eingetragen. Hierfür erhalten der Notar und der Staat noch einmal ca. 0,5 Prozent des Kreditbetrags. Der Kauf von Grund und Boden ist zudem mit der sogenannten **Grunderwerbsteuer** belegt, die in den letzten Jahren fast überall in Deutschland erhöht wurde. Die Abgabenhöhe unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland und variiert zwischen

Tipp vom Cleverle: „Kaufet von der sibbschafd!“

(= Grundstückskäufe von der Familie sind günstiger!)

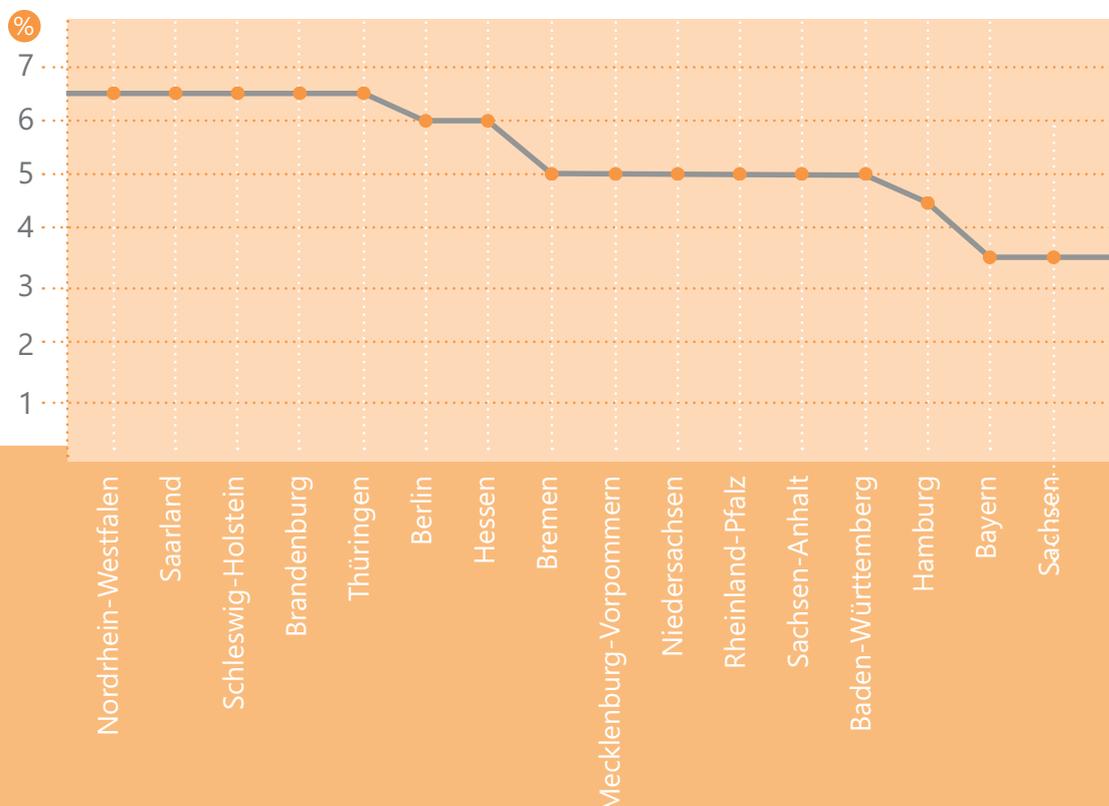
Karle zieht in Erwägung, ein Grundstück seiner Eltern zu kaufen. Denn der Verkauf einer Immobilie ist unter Verwandten in gerader Linie grunderwerbsteuerfrei, also zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebensgemeinschaften sowie zwischen Eltern, Kindern, Enkeln, Großeltern, Stiefkindern und Ehegatten der jeweiligen Angehörigen. Verkäufe unter Geschwistern sind jedoch nicht befreit: Hier wird die volle Grunderwerbsteuer fällig.



3,5 Prozent des Kaufbetrags (zum Beispiel in Bayern) und 6,5 Prozent (zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen).

Achtung: Die Grunderwerbsteuer gilt sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke. Bei einem Hauskauf vom Bauträger zieht das Finanzamt somit nicht nur den Grundstückswert, sondern den Gesamtpreis inklusive des Hauswerts als Grundlage zur Berechnung der Steuer heran.

Die Grunderwerbsteuer der Bundesländer in Deutschland





Tipp vom Cleverle: „Wemmer gäbad, gäba mr gern - abbr mir gäbad nix. Erst rechd ned dem Staat.“

(= Wenn wir was geben, dann geben wir gerne, aber wir geben nichts. Erst recht nicht dem Staat.)

Karle weiß: Die Grunderwerbsteuer kann man sparen, wenn der Bauherr zuerst das Grundstück kauft und dann einen gesonderten Vertrag über den Hausbau abschließt. Die Voraussetzung dafür ist, dass beide Verträge zeitlich (mindestens sechs Monate) und inhaltlich voneinander getrennt sind, also nicht von ein und demselben Bauträger stammen. Sonst sieht das Finanzamt ein einheitliches Vertragswerk und die Grunderwerbsteuer wird auf Grund und Haus doch noch fällig.

4.2.2 Nebenkosten der Finanzierung

Auch für das Darlehen zur Finanzierung des Bauvorhabens muss der Bauherr zum Teil saftige Nebenkosten entrichten. Banken sind nach der Preisangabenverordnung (PangV) dazu verpflichtet, alle diese Nebenkosten aufzulisten.

Zu den wichtigsten Finanzierungsnebenkosten zählen Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen. Sie fallen an, wenn der Kredit nicht innerhalb der vereinbarten Frist abgerufen wird, was bei Bauvorhaben die Regel ist.



Tipp vom Cleverle:

Um auf Nummer sicher zu gehen, vereinbart Karle mit seinem Baupartner einen exakten Ratenzahlungsplan, der alle Bauleistungen mit den Terminen, zu denen sie bezahlt werden müssen, auflistet. Beim Bauen mit dem Bauträger gibt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) einen solchen Ratenzahlungsplan vor. Beim Bauen mit einem Bauunternehmen oder auch beim Kauf eines Fertighauses können die Raten völlig frei festgelegt werden. Karle empfiehlt in solchen Fällen, auf der Grundlage der genauen Baubeschreibung einen Ratenzahlungsplan zu erstellen, also genau aufzulisten, was zum Beispiel die Sanitär-ausstattung kostet und wann sie zu zahlen ist.

Denn der Kredit wird meist nicht in einer Summe abgerufen, sondern in Raten nach Baufortschritt. Banken verlangen monatlich etwa 0,25 Prozent der Darlehenssumme als Bereitstellungszinsen. Die Bauzeitzinsen hängen von der Höhe der abgerufenen Teilbeträge des Kredits ab.

Bei Neubauten ist eine finanzielle Doppelbelastung manchmal nicht zu vermeiden. Der Grund: Während der Bauzeit, die durchaus eineinhalb Jahre dauern kann, zahlt der Häuslebauer Miete, aber auch schon Bauraten per Kredit und hat somit Zinsbelastungen für den bereits abgerufenen Kreditbetrag und eventuell sogar Bereitstellungszinsen für den noch nicht abgerufenen Kreditteil zu tragen.

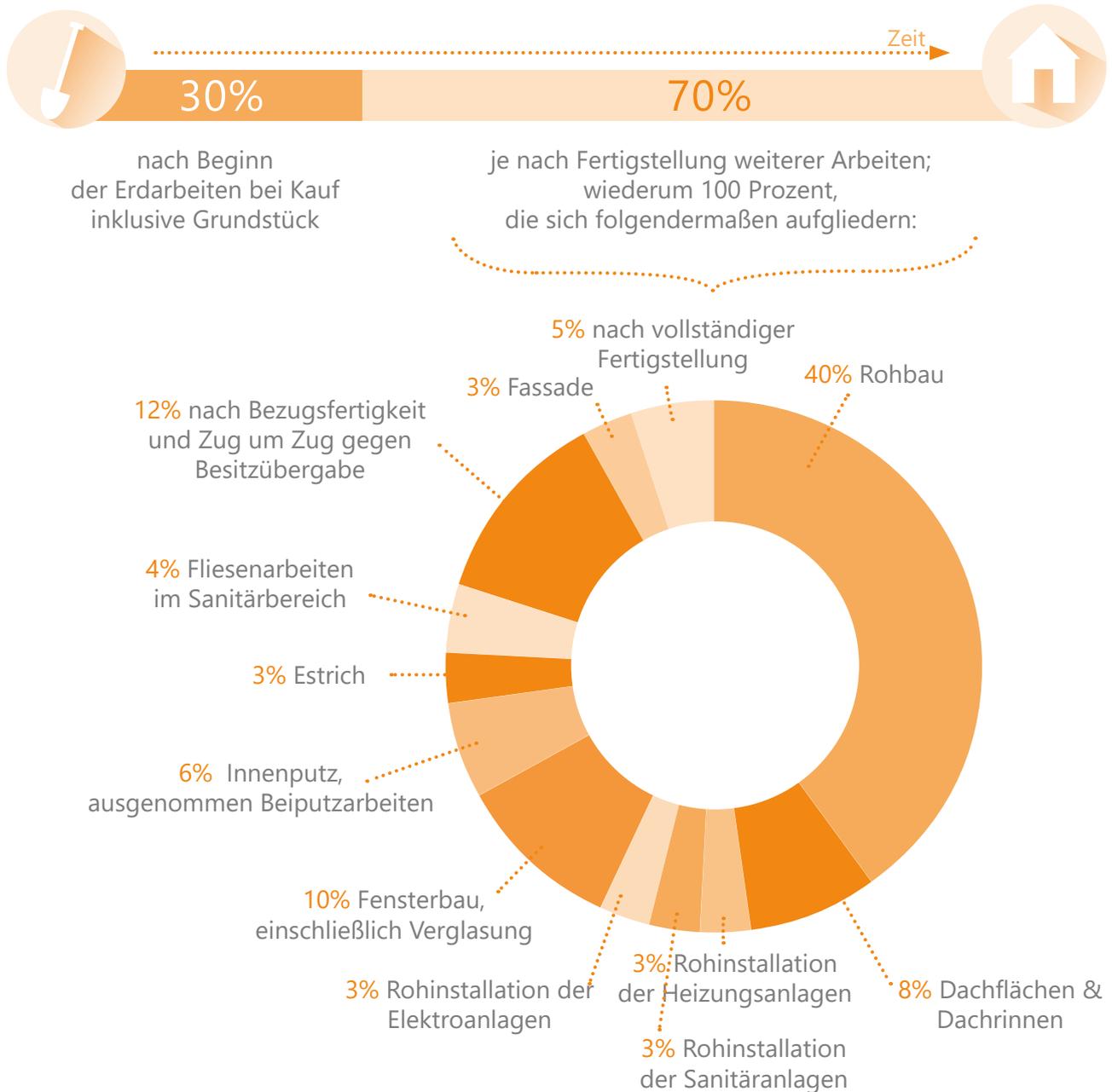
Tipp vom Cleverle: „Lieber zweimal vrhandelt als oimal zviel Geld ausgäba“

(= lieber zweimal verhandeln als einmal zu viel Geld auszugeben)

Karle verhandelt mit seinem Kreditgeber, dass ihm über einen möglichst langen Zeitraum von etwa einem Jahr keine Bereitstellungszinsen angerechnet werden. Parallel dazu vereinbart er mit seinem Bauunternehmen einen fixen Fertigstellungstermin mit Vertragsstrafen bei Überschreitung durch das Bauunternehmen. Das gibt ihm finanzielle Sicherheit und er hat wieder etwas gespart!



Ratenzahlung des Hauskäufers nach Baufortschritt (nach § 3 Makler- und Bauträgerverordnung)



4.2.3 Zinsniveau

Wie günstig bzw. wie teuer das Baudarlehen am Ende kommt, hängt entscheidend von der Höhe des Kreditzinses ab. Schon kleine Veränderungen in den Kommastellen beim **Effektivzins** haben starke Auswirkungen auf den Preis des Baugelds. Deshalb heißt es hier, genau hinzuschauen und die Angebote miteinander zu vergleichen. Dazu ist es wichtig, dass immer verschiedene Laufzeit- und Beleihungsvarianten durchgespielt werden, damit Bauherren das beste Angebot für sich herausfiltern.

Dabei ist es wichtig, nicht den Nominalzins, sondern den Effektivzins zu betrachten, da in ihm auch die wichtigsten Finanzierungsnebenkosten kalkuliert sind. Auch die Restschuld am Ende der Zinsbindungsfrist bzw. Laufzeit des Darlehens ist ein aussagekräftiger Vergleichsposten. Je höher sie ist, desto teurer ist das Darlehen.

Zinsangebote vergleichen:

www.verivox.de/baufinanzierung/

4.3 Notwendige Versicherungen: Notfälle finanziell überstehen

Nicht immer läuft beim Hausbau und im Leben alles so, wie es geplant war. Damit kein allzu großer finanzieller Schaden durch unberechenbare Ereignisse entsteht, können sich Bauherren und Hausbesitzer gegen die schlimmsten Vorkommnisse absichern.

4.3.1 Versicherungen während der Bauphase

Absolut Pflicht für jeden Hausbesitzer ist eine Feuerversicherung, denn ohne sie finanziert keine Bank das Bauvorhaben bzw. den Hauskauf. Diese Versicherung muss bereits zum Rohbau abgeschlossen sein.

Meist ist sie ein Teil der späteren Wohngebäude-



Tipp vom Cleverle:

Statt einer extra Feuerrohbauversicherung schließt Karle bereits mit Baubeginn eine Wohngebäudeversicherung ab, in der eine Feuerrohbauversicherung beitragsfrei enthalten ist. Sie deckt Brandschäden ab, die während der Bauphase auftreten. Mit der Fertigstellung des Gebäudes kommt automatisch die Wohngebäudeversicherung hinzu, die zusätzlich Gefahren durch Leitungswasser, Hagel oder Sturm abdeckt. Diese Kombi ist in der Regel wesentlich kostengünstiger als der alleinige Abschluss einer Feuerrohbauversicherung und Sparfuchs Karle ist glücklich.

versicherung, die auch Leitungswasserschäden und/oder Unwetterschäden abdeckt.

Es ist möglich, sich mit der Wohngebäudeversicherung auch gegen sogenannte Elementarschäden durch Überschwemmung, Erdbeben, Schneedruck oder Lawinen abzusichern. Steht das künftige Haus in einem gefährdeten Gebiet, etwa in der Nähe eines Gewässers, das über Ufer treten kann, wird die Versicherungsgesellschaft diese Deckungserweiterung um Elementarschäden entweder gar nicht

vornehmen oder nur gegen hohe Aufschläge und Selbstbehalte.

Eine weitere wichtige Versicherung für Bauherren ist die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung. Schließlich haftet, wer in Eigenregie baut oder schlüsselfertig kauft, für Personen- und Sachschäden auf der Baustelle. Wenn also ein spielendes Kind in die Baugrube fällt und sich schwer verletzt, muss der Bauherr in voller Höhe zahlen, was im schlimmsten Fall in die Millionenhöhe gehen kann. Ohne Absicherung droht der Ruin. Hat er eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abgeschlossen, leistet die Versicherung bis zur vereinbarten Deckungssumme (mindestens fünf Millionen Euro) Schadenersatz – meist für eine Bauzeit von zwei Jahren. Abgesichert sind auch Sachschäden, die durch das Gebäude oder die Baustelle entstehen können, etwa wenn ein vom Sturm

Tipp vom Cleverle:

Karle schließt die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung gleich beim Grundstückskauf ab, denn ein unbebautes Grundstück ist ohne Aufpreis mitversichert, wenn der Hausbau voraussichtlich innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein wird. Damit braucht er keine spezielle Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht mehr.



angehobenes Schalungsbrett den Wintergarten des Nachbarn zerstört.

Auch die Helfer auf der Baustelle müssen abgesichert werden. Mitanpackende Freunde und Verwandte sind automatisch bei der Bauberufsgenossenschaft, dem Träger der gesetzlichen Unfallversicherung, versichert. Mit Baubeginn muss der Bauherr das Bauvorhaben bei der regionalen Bauberufsgenossenschaft oder unter www.bgbau.de anmelden. Das ist Pflicht. Bei Unterlassung drohen dem Bauherrn Bußgeldstrafen bis zu 2.500 Euro. Pro Helferstunde zahlt der Bauherr 1,45 Euro in den alten und knapp 1,28 Euro in den neuen Bundesländern. Nach einem Unfall auf der Baustelle übernimmt dann die Berufsgenossenschaft alle Kosten, von der Behandlung bis zur möglichen Rente.

Bauherren können sich darüber hinaus auch noch mit einer sogenannten Bauleistungsversicherung gegen unvorhergesehene Schäden an Bauteilen und

-stoffen durch extreme Witterungseinflüsse oder Vandalismus absichern. Über die Notwendigkeit einer Bauleistungsversicherung scheiden sich die Geister. Denn normalerweise sind hier im Schadensfall keine existenzbedrohenden Summen im Spiel. Wenn teure Teil-Abnahmen vorgesehen sind, lässt einen der Abschluss einer Bauleistungsversicherung ruhiger schlafen.



Tipp vom Cleverle: „I bin doch ned blöd!“

(= *ich bin doch nicht blöd*)

Karle weiß: Der Bauherr selbst und seine Ehegattin sind nicht automatisch bei der Bauberufsgenossenschaft versichert. Sie können sich aber freiwillig versichern, was mit einem Jahresbeitrag von mehr als 4.300 Euro pro Person vergleichsweise teuer ist. Meist ist eine private Unfallversicherung um ein Drittel günstiger – für den Schwaben Karle daher die eindeutig bessere Alternative.



Karles Super-Spartipp beim Kauf vom Bauträger:

Wer sein Haus vom Bauträger kauft, kann sich während der Bauphase einige Versicherungen sparen, da der Käufer erst mit der Übergabe Eigentümer des Gebäudes wird. Das heißt, der Bauträger ist während der Bauzeit für alle Versicherungs- und Haftungsfragen zuständig. Der Hauskäufer braucht somit keine Bauherrenhaftpflicht oder Rohbauversicherung abzuschließen.

Gut versichert durch die Bauphase:

www.verivox.de/feuerrohbauversicherung/
www.verivox.de/themen/bauhelferversicherung/
www.verivox.de/themen/bauherrenhaftpflicht/
www.verivox.de/themen/bauleistungsversicherung/
www.verivox.de/themen/elementarschaeden/

4.3.2 Versicherungen nach dem Einzug

Die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung endet in der Regel mit der Fertigstellung des Hauses. Sie sollte lückenlos in eine Privathaftpflicht-Versicherung bei Selbstnutzern bzw. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung bei Vermietern übergehen. Zum Dreiklang der wichtigsten Versicherungen nach dem Umzug ins neue Haus gehören außerdem die Hausrat- und die Wohngebäudeversicherung. Während Erstere das bewegliche Inventar wie Möbel, Kleidung oder Computer absichert, hält Letztere den finanziellen Schaden am Eigenheim gering, wenn Feuer, Blitz, Sturm, Hagel oder Leitungswasser Schaden am Haus verursachen. Für **Öltankbesitzer** empfiehlt sich zudem der Abschluss einer Gewässerschaden-Haftpflicht-Versicherung. Zwar sind moderne Öltanks gut gesichert und stehen in einer gesetzlich vorgeschriebenen Auslaufwanne. Wenn jedoch ein Tank wirklich ausläuft, können die Schäden am Grundwasser und Erdreich durch die Verseuchung in Millionenhöhe gehen.

Gut versichert ins Eigenheim:

www.verivox.de/hausratversicherung/
www.verivox.de/privathaftpflicht/
www.verivox.de/risikolebensversicherung/
www.verivox.de/wohngebaeudeversicherung/

4.3.3 Absicherung von Finanzierungsrisiken

Wenn der Hauptverdiener in der Familie stirbt, hat dieser Schicksalsschlag auch finanziell gravierende Folgen. Oft können die Hinterbliebenen die Raten für den Hauskredit aus eigener Kraft nicht bezahlen. Aus diesem Grund ist eine Absicherung gegen den Ernstfall für Bauherren Pflicht. Eine Restschuldversicherung zahlt beim Ableben des Versicherungsnehmers, aber in bestimmten Fällen auch bei Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit des Hauptverdieners. Dabei handelt es sich um eine spezielle Risikolebensversicherung, die sich jährlich an den Tilgungsplan anpasst. Der Vorteil: Die Versicherungssumme ist immer genau so hoch wie die Restschuld des Hypothekendarlehens.

Parallel dazu gibt es auch Restschuldversicherungen mit linear fallender Versicherungssumme. Hier kann es jedoch zu einer Unterdeckung kommen, wenn die Restschuld weniger schnell sinkt als die Versicherungssumme.



Tipp vom Cleverle:

Wer ohnehin schon eine ausreichende Risikolebensversicherung in Höhe des Kreditvolumens abgeschlossen hat, der braucht keine spezielle Restschuldversicherung, die meist relativ teuer ist. Stirbt der Versicherungsnehmer, können die Hinterbliebenen mit der Auszahlung der Versicherungssumme aus der Lebensversicherung den Hauskredit begleichen.

Notwendige Versicherungen beim Hausbau

Versicherungen während der Bauphase



- Feuerversicherung
- Bauherrenhaftpflicht
- Unfallversicherung
- Bauleistungsversicherung

Versicherungen nach dem Einzug



- Privathaftpflicht bei Selbstnutzern
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht bei Vermietern
- Hausratversicherung
- Wohngebäudeversicherung
- ggf. Gewässerschaden-Haftpflicht

Absicherung von Finanzierungsrisiken



- Restschuldversicherung

4.4 Checkliste: So ermitteln Sie die exakten Kosten für die Immobilie

Kaufpreis bzw. Baukosten	_____	+
evtl. Architektenhonorar	_____	
Maklerkosten für den Käufer <small>3,57 bis 7,14 Prozent der Kaufsumme</small>	_____	
Grunderwerbsteuer <small>3,5 bis 6,5 Prozent der Kaufsumme</small>	_____	
Notarkosten für Kaufabwicklung <small>1 Prozent vom Kaufpreis</small>	_____	
Grundbuchkosten für Eigentumseintragung <small>0,5 Prozent vom Kaufpreis</small>	_____	
Notarkosten und Grundschuldbestellung <small>0,5 Prozent der Darlehenssumme</small>	_____	
Erschließungskosten	_____	
Vermessungskosten	_____	
Gebühren für Baugenehmigung	_____	
Außenanlagen	_____	
Sonstige Kosten (Abriss, etc.)	_____	
Bereitstellungszinsen <small>ca. 0,25 Prozent der Darlehenssumme pro Monat</small>	_____	
Bauzeitzinsen	_____	
Versicherungen	_____	
Umzug	_____	
Neuanschaffungen	_____	
gesamter Betrag	_____	=

5. Finanzierungsformen

Welche Finanzierung sich für das individuelle Bauvorhaben am ehesten eignet, hängt von den Lebensumständen des Bauherrn und seiner Familie ab, aber auch vom vorhandenen Eigenkapital. Eine Baufinanzierung nach dem Motto „Passt immer“ gibt es nicht, da sie sich in der Regel aus verschiedenen Elementen zusammensetzt.

5.1 Bausparvertrag

Was die meisten Bauherren in petto haben, ist ein alter Bausparvertrag. Dabei legt der Bausparer über mehrere Jahre Geld beiseite, pro Monat üblicherweise zwischen drei und zehn Promille der vereinbarten Bausparsumme. Bei 50.000 Euro Bausparsumme kann die monatliche Rate also beispielsweise 250 Euro betragen.

Der Bausparer zahlt so lange ein, bis mit den Sparzinsen das Mindestguthaben des Vertrags erreicht ist, was in der Regel 40 bis 50 Prozent der Bausparsumme sind. Wenn zudem eine sogenannte Bewertungszahl erreicht ist, mit der die Bausparkassen den Sparfleiß und die Spardauer ihrer Kunden beurteilen, kann der Bausparer das Darlehen über die Differenz zwischen Bausparguthaben und Bauspardarlehen abrufen. Schon bei Abschluss des Vertrags steht fest, welche Guthabenzinsen und welche Darlehenszinsen der Bausparer während der gesamten Laufzeit des Bausparvertrags zahlen muss. Dadurch bietet ein **Bausparvertrag für Bauherren** eine hohe Kalkulationssicherheit.

Auf der anderen Seite gewähren Bausparkassen in der Regel in der Sparphase nur Minimal-Guthabenzinsen und ein Bausparvertrag ist erst dann interessant, wenn er zuteilungsreif ist, d.h. schon vor Jahren abgeschlossen wurde. Der Zuteilungstermin des Kredits hängt nicht nur vom Sparfleiß des Bausparers selbst ab, sondern auch von jenem des Bausparkollektivs. Deshalb kann es passieren, dass die Zuteilung nicht zum Wunschtermin möglich ist und teure Zwischenfinanzierungen notwendig sind,

wenn man das Geld braucht. Das größte Argument gegen einen Bausparvertrag als alleiniges Finanzierungsinstrument ist jedoch die vergleichsweise hohe Abzahlungsrate des Darlehens. Denn Bauspardarlehen werden üblicherweise schnell zurückgezahlt. Als Teil-Finanzierungsinstrument kann ein alter Bausparvertrag, dessen Gesamtsumme nicht zu hoch angesetzt wurde, gut ins Finanzierungskonzept passen.

Als Faustformel für eine wirklich solide Finanzierung gilt daher:

- 20 bis 30 Prozent Eigenkapital inkl. Bausparguthaben
- 20 bis 30 Prozent Bauspardarlehen
- 40 bis 60 Prozent Hypothekendarlehen

Tipp vom Cleverle: „Guggad phäb noch am Geld“

(= *Schaut genau hin!*)

Doch Achtung: Karle rät Besitzern von alten Bausparverträgen, genau auf die Konditionen zu achten. Alte Verträge haben meist noch Darlehenszinsen, die über dem derzeitigen Zinsniveau von Bankdarlehen liegen. Ist das der Fall, kann es günstiger sein, sich nur das Guthaben des Bausparvertrags auszahlen zu lassen und statt des Bauspardarlehens einen normalen Bankkredit aufzunehmen.



Ein Vorteil am Bausparvertrag ist, dass Vater Staat den Sparfleiß der Bausparer mit einem Förderpaket belohnt. Wer seine vermögenswirksamen Leistungen vom Chef in einen Bausparvertrag steckt, erhält eine **Arbeitnehmer-Sparzulage** in Höhe von neun Prozent. Die geförderten Höchstbeträge liegen bei 470 Euro für Ledige und 940 Euro für Ehepaare, der Staat zahlt also bis zu 43 bzw. 86 Euro Sparzulage pro Jahr. Voraussetzung ist ein jährlich zu versteuerndes Einkommen von unter 17.900 Euro als Einzelperson bzw. unter 35.800 Euro als steuerlich zusammen veranlagtes Paar. Bespart der Bausparer darüber hinaus noch mit eigenem Geld einen weiteren Bausparvertrag, hat er **Anspruch auf Wohnungsbauprämie** in Höhe von 8,8 Prozent. Hier beträgt die maximale geförderte Sparleistung

512 Euro jährlich für Alleinstehende und 1.024 Euro für Verheiratete. Die maximale Wohnungsbauprämie liegt also bei 45 bzw. 90 Euro im Jahr. Voraussetzung für die Förderung ist eine Sparleistung von mindestens 50 Euro im Jahr und ein Haushaltsein-

kommen von maximal 25.600 Euro bei Alleinstehenden beziehungsweise 51.200 Euro bei Ehepaaren.

Tipp vom Cleverle:

Die Einkommengrenzen für die Arbeitnehmersparzulage unterschreitet kaum jemand, der bauen möchte, auch Karle nicht. Bei der Wohnungsbauprämie sieht das jedoch anders aus. Da sich die Einkommengrenzen auf das jährlich zu versteuernde Einkommen beziehen, erhalten auch Bausparer mit einem wesentlich höheren Jahresbruttoeinkommen die Prämie. Ein Beispiel: Ein Ehepaar, bei dem beide rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer sind und das drei Kinder hat, kann ein Bruttojahreseinkommen bis zu rund 87.000 Euro haben, um noch Wohnungsbauprämie zu erhalten. „A bissle“ nachrechnen kann sich also durchaus lohnen, meint Karle.



Eine weitere Förderung können Bausparer durch einen Riester-Bausparvertrag in Anspruch nehmen. Dabei wird die übliche staatliche Riester-Förderung sowohl in der Anspar- als auch in der Darlehensphase eingebracht. Mehr dazu im Kapitel 7 „Fördermöglichkeiten“.

Manche Bausparkassen bieten ihren Kunden auch Komplettfinanzierungen an. Das funktioniert folgendermaßen: Zunächst wird ein Bausparvertrag über die gesamte Finanzierungssumme neu abgeschlossen, auf den monatlich die Sparbeiträge eingezahlt werden. Bis dieser zuteilungsreif ist, braucht der Bauherr noch eine Zwischenfinanzierung, also einen Kredit über die gleiche Finanzierungssumme, für den er nur den Zins zahlt und den er nicht tilgt. Voll getilgt wird dann mit dem Bauspardarlehen, sobald die Zuteilungsreife erreicht ist.



Dann muss lediglich noch das Bauspardarlehen abbezahlt werden. Der Vorteil dieser Finanzierungsvariante: Sie bietet eine hohe Sicherheit, da die monatliche Rate von Anfang bis zum Ende feststeht.



Tipp vom Cleverle: „Emma Weile de Schulda los“

(= in kurzer Zeit schuldenfrei werden)

Klar, als Schwabe ist Karle Bausparer. Seine Bausparkasse hat ihm auch eine Komplettfinanzierung angeboten. Um die mit den Angeboten von den Banken vergleichen und das günstigste herausfiltern zu können, betrachtet er vor allem den Zeitraum bis zur Schuldenfreiheit. Je kürzer dieser Zeitraum ist, je eher Karle also schuldenfrei ist, desto besser ist das Angebot.

5.2 Baukredit

Die meisten Bauherren wenden sich für ihre Finanzierung an eine Bank, die ihnen entweder selbst einen Kredit anbietet oder sie an eine Hypothekensbank vermittelt. Als Sicherheit erhält das Kreditinstitut den Zugriff auf die Immobilie, falls der Kreditnehmer seine Schuld nicht begleichen kann. Das wird durch den Eintrag einer Grundschild oder einer Hypothek ins Grundbuch gewährleistet.

Rechner: Baufinanzierung

www.verivox.de/baufinanzierung/



5.2.1 Hypothek und Grundschild

Obwohl häufig von einem Hypothekendarlehen die Rede ist, wird heute meist eine **Grundschild** ins Grundbuch eingetragen. Der Unterschied: Die **Hypothek** ist an die Höhe der Darlehensforderung gebunden, die Grundschild nicht. Das bedeutet, die Hypothek entspricht immer dem genauen Stand des Schuldenstands und erlischt automatisch, wenn das Darlehen abbezahlt ist. Die Grundschild hingegen bleibt immer gleich hoch, bis sie im Grundbuch gelöscht wird.

Tipp vom Cleverle: „Midd gloine Schridd kommd's Geld ens Haus“

(= mit kleinen Schritten kommt Geld ins Haus)

Wenn ein Grundschilddarlehen abbezahlt worden ist, rät Karle, die Grundschild nicht gleich zu löschen. Es reicht, wenn sich der Kreditnehmer von der Bank bestätigen lässt, dass sie die Grundschild nicht mehr in Anspruch nehmen wird. So spart sich der Hausbesitzer die Kosten für die Löschung und für eine Neueintragung, falls er wieder einmal einen Kredit aufnehmen sollte. Die Bank kann zu diesem Zeitpunkt die bereits eingetragene Grundschild als Sicherheit annehmen.



5.2.2 Annuitätendarlehen



Tipp vom Cleverle: „Zwei Fliegen mit oiner Klappe fanga“

(= zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen)

Karle entscheidet sich für einen hohen Tilgungssatz von etwa drei Prozent. Aufgrund der derzeit besonders niedrigen Zinsen für Baugeld kann er sich das auch leisten. Damit schlägt er zwei Fliegen mit einer Klappe: Zum einen wird er schneller schuldenfrei, zum anderen spart er über die Jahre teure Finanzierungskosten in Höhe von einigen Tausend Euro.

Das typische Bankdarlehen ist ein Annuitätendarlehen. Als Annuität wird die regelmäßige Rückzahlung eines Kredits bezeichnet, die sowohl Zins als auch Tilgung enthält. Während die Annuität, also die monatliche Rate, immer gleich hoch bleibt, verändert sich über die Laufzeit des Kredits allmählich das Verhältnis der Zinszahlung zum Tilgungsbetrag. Dadurch, dass die Restschuld durch das Abzahlen schrumpft, sinkt auch die Höhe des Zinsanteils mit der Zeit. Im Gegenzug steigt der Tilgungsanteil an der Annuität. Das hat zur Folge, dass ein Annuitä

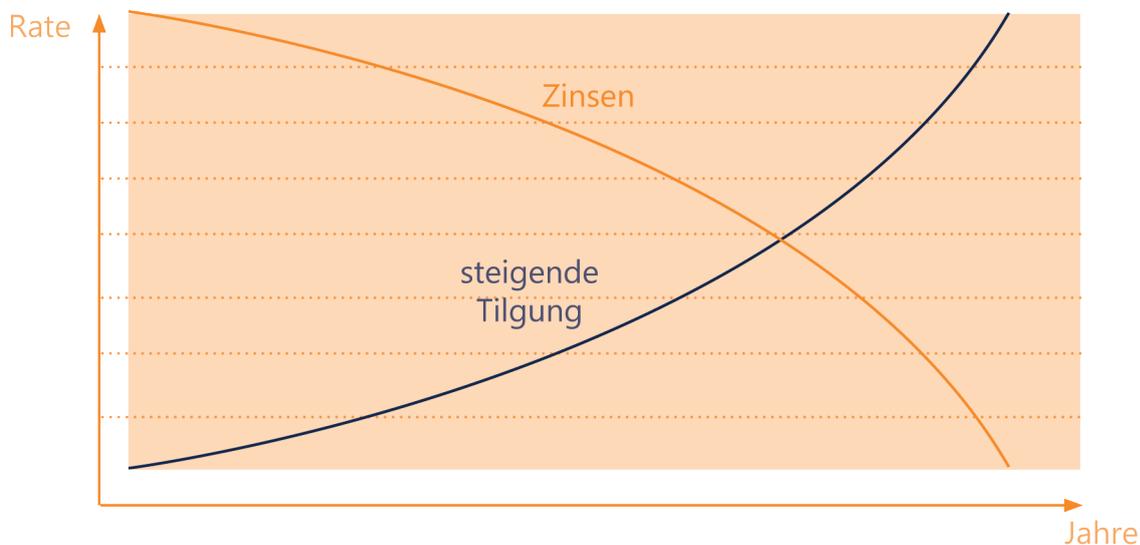
tendarlehen anfangs nur in einem gemächlichen Tempo abgezahlt wird, der Schuldenberg gegen Ende jedoch immer schneller abschmilzt. Hinsichtlich eines Annuitätenkredits gibt es zwei Grundregeln:

1. Bei gleichbleibendem Tilgungssatz dauert es mit einem niedrigen Zinssatz länger, das Darlehen zurückzuzahlen, als mit mit einem höheren Zinssatz.
2. Je höher der Tilgungssatz gewählt wird, desto kürzer ist die Finanzierungslaufzeit. Im Durchschnitt brauchen Eigenheimbesitzer 20 bis 30 Jahre, bis ihnen das Haus allein gehört.

Ein wichtiger Aspekt bei einem Annuitätendarlehen ist auch die Dauer der Zinsbindung. Während dieser Zeit bleibt der Zinssatz konstant. Bei Baufinanzierungen ist eine Laufzeit von zehn Jahren üblich. In der jetzigen Niedrigzinsphase empfiehlt sich jedoch oft eine **Zinsfestschreibung** von 15 oder gar 20 Jahre. Das lassen sich die Banken allerdings durch Zinsaufschläge von etwa 0,1 Prozentpunkten pro Jahr bezahlen. Sind jedoch die Zinsen zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung höher als die jetzigen Zinsaufschläge, hat sich die Laufzeitverlängerung gelohnt.

Tilgungsverlauf eines Annuitätendarlehens

Steigende Tilgung



5.2.3 Volltilger-Darlehen

Ein Sonderfall des Annuitätendarlehens ist das Volltilger-Darlehen, das sich vor allem für Bauherren empfiehlt, die auf Nummer sicher gehen möchten. Denn wer sein Darlehen bis zum Ende der Laufzeit komplett tilgt, hat keine schlechteren Konditionen bei der Anschlussfinanzierung zu fürchten. Generell ist diese Kreditvariante für Bauherren passend, die eine hohe Liquidität vorweisen können. Die Höhe der monatlichen Abzahlungsrate hängt bei einem Volltilger-Darlehen von der gewählten Laufzeit ab. Die Tabelle zeigt anhand eines Beispiels, wie sich der Tilgungssatz und die Monatsraten mit den Laufzeiten verändern.

	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Sollzinssatz	1,16 %	1,65 %	1,92 %	2,38 %	2,45 %
Tilgung	9,44 %	5,89 %	4,11 %	2,94 %	2,27 %
Montsrate	1.765 €	1.254 €	1.003 €	883 €	782 €

Die Zahlen beziehen sich auf ein Baudarlehen in Höhe von 200.000 Euro (Objektwert: 250.000 Euro); Stand: Dezember 2018.

5.2.4 Festdarlehen

Besonders interessant für Bauherren, die die Immobilie als Kapitalanlage nutzen möchten, ist ein Festdarlehen. Damit lassen sich die steuerlichen Vergünstigungen, die der Staat Vermietern bietet, optimal ausschöpfen. Der Grund: Beim Festdarlehen zahlt der Kreditnehmer zwar monatlich Zins und Tilgung, doch Letztere wird nicht zum Abzahlen des Kredits verwendet, sondern in festverzinsliche Wertpapiere, Aktienfonds oder Aktien investiert. Damit bleibt der Schuldenstand bis zum Ende der Darlehenslaufzeit konstant. Am Ende wird das Darlehen durch das in Wertpapieren und Co. gewonnene Kapital auf einen Schlag getilgt. Übrigens: Bei einem Festdarlehen kann sich der Kreditnehmer für ein Darlehen mit einer Zinsbindung für einen bestimmten Zeitraum oder für ein Darlehen mit variablen Zinsen entscheiden. Bei einem variablen

Tipp vom Cleverle: „D'Auga uff halde“ (= Sparpotential immer im Hinterkopf behalten)

Im Moment übersteigt ein Volltilger-Darlehen Karles finanzielle Möglichkeiten. Er behält diese Variante jedoch für später im Hinterkopf, da sich das Modell vor allem für Anschlussfinanzierungen eignet. Dann ist die Restschuld bereits geringer und der Zinsaufschlag somit ebenfalls.



Zinssatz lässt sich der Kredit jederzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen, allerdings muss der Darlehensnehmer dann auch ein gewisses Zinserhöhungsrisiko in Kauf nehmen. Ständig ein Auge auf die Zinslage zu haben, ist bei dieser Finanzierungsvariante Pflicht.

Tipp vom Cleverle:

Ein Festdarlehen ist vor allem wegen der Steuerersparnis für Vermieter interessant. Denn hier bleibt aufgrund der fehlenden Tilgung der monatlich zu zahlende Zinsanteil immer gleich hoch und die Zinsen kann der Hausbesitzer steuerlich von seinen Mieterträgen abziehen. Je höher die Zinsen, desto höher ist auch die Steuerersparnis. Das freut Karle und er überlegt, ob er einen Teil seines neuen Hauses vermieten soll. Er weiß aber auch, dass es für ihn als Eigennutzer, der die steuerlichen Vergünstigungen nicht erhält, bessere Finanzierungsmodelle gibt.



5.3 Versicherungsdarlehen



Tipp vom Cleverle:

In Niedrigzinsphasen haben es die Versicherungsgesellschaften schwer, hohe Renditen mit ihren Lebensversicherungen zu erzielen. In den letzten Jahren mussten viele Gesellschaften ihre Ertragsprognosen daher auch stetig nach unten korrigieren. Karle vergleicht bei einem Angebot die Renditezinse der Lebensversicherung mit den Zinsen, die für das Darlehen zu zahlen sind, und stellt fest: Die Renditezinse sind niedriger. Karle entscheidet sich daher gegen diese Finanzierungsvariante. Ein Bankdarlehen, das direkt bedient wird, kommt ihn günstiger.

Neben Bausparvertrag und Baukredit können Bauherren ihre Baufinanzierung auch über eine Lebensversicherung abwickeln. Dabei wird zunächst ein endfälliges Darlehen abgeschlossen, für das monatlich nur die anfallenden Kreditzinsen gezahlt werden. Getilgt wird am Ende der Laufzeit, und zwar mit dem Kapital inklusive der Überschussbeteiligung aus der Lebensversicherung, die der Bauherr parallel über die Jahre gespart hat. Weil die Kreditzinsen durch das Festdarlehen immer hoch bleiben, lohnt sich diese Variante vor allem für Vermieter, die Steuern sparen möchten. Eine Todesfallabsicherung des Bauherrn ist bei diesem Modell durch die Lebensversicherung bereits enthalten.

5.4 Sondertilgungsrecht

Als **Sondertilgungen** werden außerplanmäßige Zahlungen bezeichnet, um den Kredit abzubezahlen. Für den Kreditnehmer ist das eine gute Möglichkeit, schneller schuldenfrei zu werden, denn mit einer Sondertilgung wird mit einem Mal ein großer Teil des Darlehens abgelöst. Dem Kreditgeber jedoch entgehen durch Sondertilgungen Zinszahlungen, weil sich die Kreditdauer verringert, weshalb Banken sie nicht unbedingt mit Freuden gewähren. Bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung und Bauspardarlehen gilt: Sondertilgungen sind in unbegrenzter Höhe jederzeit möglich – vorausgesetzt,

man hält die vertraglich vereinbarten Fristen und Konditionen ein. Die meisten Baudarlehen sind jedoch Festzinsdarlehen mit Zinsbindungen von fünf, zehn oder 15 Jahren und mehr, für die eine Sondertilgungsoption gesondert vertraglich festgeschrieben werden kann, aber nicht muss. Manche Banken bieten Sondertilgungsmöglichkeiten von etwa fünf Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme kostenfrei einmal im Jahr an. Es gibt aber auch die Möglichkeit, beispielsweise einen Gesamtbetrag von 25 Prozent der Nettodarlehenssumme während der Zinsbindung oder einen festen jährlichen Betrag von 2.500 Euro zu vereinbaren. Höhere Sondertilgungen werden in der Regel nur gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung gewährt.

Eine Beispielrechnung: Ein Darlehen über 200.000 Euro mit zehn Jahren Zinsbindung und einem effektiven Jahreszins von 1,38 Prozent und 3 Prozent Tilgung hat eine Restschuld am Ende der Sollzinsbindung von 135.732 Euro. Wenn bei dem gleichen Darlehen jährlich ein 13. Monatsgehalt in Höhe von 2.500 Euro als Sondertilgung verwendet wird, verbleiben am Ende der Zinsbindung noch 109.121 Euro als Restschuld.

Tipp vom Cleverle:

Karle erhält noch zu Lebzeiten seiner Eltern einen Teil seines Erbes. Nun stellt sich ihm die Frage, ob er das Geld auf einem Fest- oder Tagesgeldkonto anlegt oder in Sondertilgungen investiert. Die Zinsen, die er für die Anlage bekommt, sind niedriger als der Kreditzins, den er für seine Baufinanzierung zahlt. Daher entscheidet er sich für die Sondertilgung als günstigere Alternative. Obendrein muss er sich so auch keine Gedanken über eventuelle Steuern aus dem Kapitalgewinn machen.



Generell ist es für Kreditnehmer sinnvoll, Sondertilgungsoptionen mit aufzunehmen, selbst wenn nicht absehbar ist, dass man in nächster Zeit etwa durch eine Sondergratifikation oder eine Schenkung viel Geld auf der hohen Kante hat. Denn damit sichert sich der Verbraucher eine höhere Flexibilität und Planungsfreiheit. Wenn die Bank jedoch höhere Zinsaufschläge dafür verlangt, muss man gut durchrechnen, ob sich das lohnt. Wer sein Haus schneller abbezahlt, spart Zinsen. Übersteigt die Ersparnis die Mehrkosten, lohnen sich zusätzliche Sondertilgungsrechte.

5.5 Anschlussfinanzierung



Tipp vom Cleverle:

Karle rechnet nach: Zwar fallen beim Wechsel des Kreditgebers Kosten für die Grundbuchumschreibung und den Notar in Höhe von einigen Hundert Euro an, jedoch können diese durch eine zinsgünstige Anschlussfinanzierung wieder hereingeholt werden. Denn ein um 0,5 Prozentpunkte günstigeres Hypothekendarlehen kann eine Zinersparnis von einigen Tausend Euro bringen.

Wenn nach der Zinsbindung noch eine Restschuld des Baudarlehens besteht, **muss eine Anschlussfinanzierung her**. Das heißt: Der Hauseigentümer muss mit der geldgebenden Bank neu verhandeln oder sich einen anderen Geldgeber suchen. Wer keinen Cent verschenken will, kümmert sich schon frühzeitig vor Ablauf der Zinsbindung um eine passende Finanzierung. Mindestens drei Monate, besser noch ein halbes Jahr vor Fristablauf sollte der Kreditnehmer bei seiner Bank ein sogenanntes

Prolongationsangebot erfragen und parallel Gegenangebote von anderen Kreditgebern für eine eventuelle Umschuldung einholen.

Forward-Darlehen

Interessant für Hausbesitzer, die erst in einigen Monaten oder Jahren ihre Anschlussfinanzierung benötigen, ist gerade in Niedrigzinsphasen ein **Forward-Darlehen**. Wie es der Begriff schon sagt, wird ein Forward-Darlehen für die Zukunft abgeschlossen und ist ein Annuitätendarlehen mit Zinsbindung. Mit ihm kann sich der Hausbesitzer günstige Zinsen im Voraus sichern. Er unterschreibt also heute schon den Vertrag, ruft das Geld aber erst später ab. Die sogenannte Forward-Periode bis zum Darlehensbeginn kann bis zu fünf Jahre nach Vertragsabschluss anhalten. Währenddessen fallen keine Kredit- oder Bereitstellungszinsen an. Allerdings lassen sich die Banken das gut bezahlen. Ganz grob kann man mit Aufschlägen von 0,02 Prozent pro Monat im Vergleich zum aktuellen Marktzins kalkulieren.



ANSCHLUSS FINANZIERUNG

Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist meistens noch eine Restschuld vorhanden. Für diese Verlängerung der Baufinanzierung gibt es zwei Möglichkeiten.

PROLONGATION

Finanzierung der Restschuld weiterhin über die Hausbank, auch nach Ablauf der Zinsbindungsfrist.

UMSCHULDUNG

Finanzierung der Restschuld über ein neues Kreditinstitut.

6. Vergleich von Finanzierungsangeboten

Bei einer Baufinanzierung geht es um viel Geld, weshalb das Feilschen beim Kreditzins große Auswirkungen hat. So kann zum Beispiel nur ein Zehntelprozentpunkt weniger Sollzins bei einem Baukredit über 200.000 Euro über 2.600 Euro Zinsersparnis bei einer Laufzeit von 15 Jahren bringen. Deshalb ist es für angehende Bauherren ratsam, möglichst viele **Finanzierungsangebote** einzuholen. Um die verschiedenen Angebote miteinander vergleichen zu können, muss bereits beim Einholen eine Spielregel beachtet werden: Allen Angeboten müssen die gleichen Basisdaten zugrunde liegen, damit nicht – bildlich gesprochen – Äpfel mit Birnen verglichen werden. Dazu zählen Kaufpreis, Eigenkapital und Einkommen, aber auch die wichtigsten Stellschrauben des Darlehens wie:

- **Zinsbindung:**
Üblich sind 10, 15 oder 20 Jahre, aber auch längere Zinsbindungsfristen bis zu 30 Jahren gibt es mittlerweile im Angebot. Wer sich noch nicht sicher ist, wie lang er festschreiben möchte, der sollte sich von jedem potenziellen Kreditgeber mehrere Alternativen ausrechnen lassen.
- **Anfängliche Tilgungsrate:**
Auch bei der Tilgungshöhe empfiehlt sich, gleich mehrere Varianten durchspielen zu lassen. Es sollten jedoch bei allen Angeboten immer die gleichen sein.
- **Sondertilgungsoption:**
Verlangt die Bank einen Zinsaufschlag für mögliche Sondertilgungen oder zeigt sie sich kulant? Wie flexibel ist das Darlehensangebot?

Tipp vom Cleverle: „Ois isch gwieß, an Acker isch koi Wies“

(= Man soll Äpfel nicht mit Birnen vergleichen)

Beim Vergleich ist generell wichtig, dass die richtigen Zahlen gewählt werden. Karle weiß: Beim Zins ist nicht der Nominalzins ausschlaggebend, sondern der Effektivzins bzw. der anfängliche effektive Jahreszins. Er enthält auch die versteckten Kosten. Zum korrekten Vergleich gehören auch Tilgungspläne, anhand derer der Kreditnehmer sieht, wie sich die finanzielle Belastung bzw. die Restschuld über die Jahre entwickelt. Auch diese lässt sich Karle detailliert aushändigen.



7. Fördermöglichkeiten

Nicht alle Kosten, die beim Bau eines Hauses anfallen, muss der Bauherr komplett aus eigener Tasche bezahlen. Häuslebauer können auch staatliche Förderprogramme in Anspruch nehmen. Neben Krediten zu attraktiven Konditionen gibt es auch Zuschüsse. Bei allen Förderungen gilt: Erst beantragen und erst nach der Zusage bauen oder kaufen. Einzige Ausnahme ist das **Baukindergeld**, das erst nach Einzug beantragt wird.

7.1 KfW-Förderung

Sparpotential ist durch die **bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** geboten, die einige attraktive Förderprogramme für Bauherren und Hauskäufer eines Neubaus im Portfolio hat. Besonders begünstigt werden energieeffiziente Neubauten – die sogenannten KfW-Effizienzhäuser.

Über das Programm **„Energieeffizient Bauen“ (KfW 153)** werden Bau oder Kauf eines KfW-Effizienzhauses 55, 40 plus sowie eines vergleichbaren **Passivhauses** gefördert. Die Zahlenwerte stehen für den Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes: Je niedriger er ist, desto niedriger ist der Energieverbrauch.

Die KfW gewährt für die Finanzierung ein Darlehen von bis zu 100.000 Euro zu günstigen Konditionen. Je besser der Energiewert ist, desto höher fällt der Tilgungszuschuss aus. Das ist der Teil des KfW-Kredits, den Darlehensnehmer nicht zurückzahlen müssen.

Die Förderung ist gestaffelt: Für den höchsten Effizienzhausstandard KfW 40 plus beträgt der Tilgungszuschuss 15 Prozent, für ein **KfW-Effizienzhaus 40** zehn Prozent und für ein KfW-Effizienzhaus 55 fünf Prozent. Abhängig vom energetischen Standard sind also bis zu 15.000 Euro Tilgungszuschuss möglich. Darüber hinaus entlasten tilgungsfreie Anlaufjahre die Haushaltskasse zu Beginn der Kreditlaufzeit. (Stand: Mai 2019)

Tipp vom Cleverle: „Zwei Kiah am Bündl“

(= *einen doppelten Vorteil haben*)

Die günstigen Konditionen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ gelten pro Wohneinheit. Da Karle ein Haus mit Einliegerwohnung baut, kann er den Kredit zweifach in Anspruch nehmen: einmal für die Hauptwohnung im Haus und einmal für die Einliegerwohnung. So spart er doppelt!



Die Konditionen für ein KfW-Annuitätendarlehen über das Förderprogramm KfW 153 „Energieeffizient Bauen“ auf einen Blick

Sollzins (Effektivzins)	Laufzeit	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
0,75 % (0,75 %)	4 bis 10 Jahre	1 bis 2 Jahre	10 Jahre
0,80 % (0,80 %)	11 bis 20 Jahre	1 bis 3 Jahre	10 Jahre
0,80 % (0,80 %)	21 bis 30 Jahre	1 bis 5 Jahre	10 Jahre

Alternativ können Förderberechtigte ein endfälliges Darlehen mit 4- bis 10-jähriger Laufzeit und 0,80 % Effektivzins in Anspruch nehmen.

Quelle: KfW; Stand: Mai 2019

Bedingung für die günstigen Kredite ist, dass das Haus von einem Energieberater entsprechend förderfähig geplant wird. Von diesem Berater erhält der Bauherr eine Bestätigung, die er seiner Bank vorlegt, die wiederum den Fördermittelantrag stellt. Ob sich das lohnt, sollten Sie sorgfältig durchrechnen. Die Konditionen des Förderprogramms verändern sich häufig. Manchmal erhalten Kreditnehmer mit guter Bonität am freien Markt bessere Zinssätze als über das KfW-Programm. Nicht immer macht der Tilgungszuschuss den Zinsnachteil und die Zusatzkosten für den Energieberater wieder wett. Immerhin: Die Hälfte dieser Zusatzkosten für die Baubegleitung bezuschusst die KfW im Rahmen des Förderprogramms KfW 431.

Ein weiteres wichtiges Förderprogramm, das für Bauherren in Frage kommt, ist das „**Wohneigentumsprogramm**“ (KfW 124). Damit unterstützt die KfW-Förderbank den Kauf bzw. den Bau von selbstgenutzten Eigenheimen mit einem Kredit von bis zu 50.000 Euro pro Vorhaben. Finanziert werden Ausgaben für das Grundstück, die Baukosten bzw. der Kaufpreis des Hauses einschließlich der Nebenkosten.

Darüber hinaus können Häuslebauer mit Kindern bei der KfW auch das 2018 eingeführte Baukindergeld beantragen (KfW 424). Eltern, die ein Eigenheim erwerben, erhalten 10 Jahre lang 1.200 Euro – insgesamt also 12.000 Euro für jedes minderjährige Kind im Haushalt. Baukindergeld gibt es aber nur, wenn das gesamte Haushaltseinkommen bestimmte Grenzwerte nicht überschreitet. Bei Familien mit einem Kind liegt die Einkommensgrenze bei 90.000 Euro. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Grenze um 15.000 Euro.

Wer eine Immobilie kaufen, bauen oder umbauen möchte, findet bei der KfW noch zahlreiche weitere Förderprogramme. Hier finden Sie eine [Liste mit den wichtigsten KfW-Programmen](#).

Die Konditionen für ein KfW-Annuitätendarlehen über das Förderprogramm KfW 124 „Wohneigentumsprogramm“

Sollzins (Effektivzins)	Laufzeit	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
0,75 % (0,75 %)	4 bis 25 Jahre	1 bis 3 Jahre	5 Jahre
1,20 % (1,21 %)	4 bis 25 Jahre	1 bis 3 Jahre	10 Jahre

Alternativ können Förderberechtigte ein endfälliges Darlehen mit 4- bis 10-jähriger Laufzeit und 1,25 % Sollzins (1,26 % eff.) in Anspruch nehmen.

Quelle: KfW; Stand: Mai 2019

7.2 Wohn-Riester

Weil die gesetzliche Rente für die meisten Arbeitnehmer nicht mehr ausreichen wird, gibt es seit 2002 die **Riesterrente als staatlich geförderte Altersversorgung**. Seit 2008 wird in diesem Rahmen auch der Bau oder Kauf selbst genutzten Wohneigentums als Eigenheimrente, auch Wohn-Riester genannt, gefördert. Zum Wohn-Riester gehören Riester-Bausparverträge und Riester-Banksparpläne, in die die staatlichen Zulagen fließen. Zudem gewährt der Staat Steuererleichterungen. Aber auch Kapitalentnahmen aus einem bestehenden Riester-Vertrag, bei dem ursprünglich die Zahlung einer Rente vorgesehen war, sind beim Wohn-Riestern möglich, wenn das entnommene Geld in den Erwerb von Wohneigentum gesteckt wird. Der Hintergrund: Die eigenen vier Wände sind eine gute Altersvorsorge. Der Staat fördert daher selbst genutzte Immobilien, damit Menschen im Alter mietfrei wohnen können.

Förderberechtigt sind folgende Personengruppen:

- Rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer
- Beamte, Richter, Berufs- und Zeitsoldaten
- Selbstständige mit Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Bezieher von Arbeitslosen- oder Krankengeld
- Personen in Elternzeit

Tipp vom Cleverle: „Doppeld gschpard isch no besser“

(= *doppelt gespart macht noch mehr Freude*)

Karle ist als Selbstständiger nicht unmittelbar förderfähig, kann aber über seine Ehefrau die Riester-Förderung ebenfalls nutzen. Als Angestellte ist sie förderberechtigt. Daher können beide Eheleute einen separaten Vertrag abschließen und doppelt Grundförderung beziehen.



Die Riester-Förderung im Überblick

Zulagen	
Grundförderung pro Person	175 € im Jahr
pro Kind (vor 2008 geboren)	185 € im Jahr
pro Kind (ab 2008 geboren)	300 € im Jahr
Steuervorteil	
maximal geförderter Sparbeitrag oder Tilgung (als Sonderausgabe in der Steuererklärung)	2.100 € im Jahr

Die volle Förderung erhält, wer mindestens vier Prozent des Bruttoeinkommens aus dem Vorjahr (maximal 2.100 Euro) in einen Riester-Vertrag investiert.



Tipp vom Cleverle:

Gutverdienende ohne Kinder profitieren eher vom Steuervorteil, Durchschnittsverdiener mit zwei Kindern hingegen von den Zulagen. Beide Förderungen werden jedoch miteinander verrechnet, sodass am Ende immer die für den Riester-Sparer profitabelste Lösung zum Tragen kommt. Karle nutzt die Steuererstattung für eine Sondertilgung, um schneller schuldenfrei zu werden.

So schön sich das alles anhört, so hat die Sache dennoch einen Haken: das Prinzip der nachgelagerten Besteuerung, das bei allen Riester-Verträgen gilt. Das heißt: Die eingezahlten Beiträge sind steuerfrei, die Auszahlungen einer Riesterrente hingegen werden im Rentenalter besteuert. Das gilt auch für Wohn-Riester-Verträge und Kapitalentnahmen. Doch wie besteuert man Wohneigentum? Der Staat hat sich dazu etwas Besonderes einfallen lassen: das Wohnförderkonto, auf dem fiktiv alle getätigten Spar- und Tilgungsleistungen inklusive der staatlichen Leistungen für das Eigenheim verbucht werden. Bei Renteneintritt hat der Riester-Sparer den Betrag, der sich so über die Jahre summiert hat, zu versteuern, und zwar inklusive einer Verzinsung von zwei Prozent im Jahr.

Er hat dazu zwei Möglichkeiten:

- Entweder: Der Riester-Sparer zahlt die komplette Steuerschuld auf einmal und erhält einen Nachlass von 30 Prozent.
- Oder: Die Steuerlast wird gleichmäßig auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr verteilt, sodass jedes Jahr ein Teil des Gesamtbetrags fällig wird.

7.3 Länderspezifische und kommunale Förderung

Fördermittel erhalten Bauherren und Hauskäufer auch vom Bundesland, in dem das neue Haus stehen wird. Die Länder setzen dabei auf die Förderung spezieller Zielgruppen wie zum Beispiel ökologisch orientierter Bauherren oder Familien. Oft sind diese Förderungen an Einkommensgrenzen gebunden. Auch die soziale Wohnraumförderung ist Länder-

sache. Darüber hinaus gibt es in vielen Gemeinden spezielle Unterstützungsprogramme, beispielsweise für den Einsatz erneuerbarer Energien.

Tipp vom Cleverle:

Karle verschafft sich daher erst einmal einen Überblick – zum Beispiel über die Website www.aktion-pro-eigenheim.de. So findet er unter anderem heraus, dass es in seiner Heimat Baden-Württemberg ein spezielles Förderprogramm für den Eigenheimwerb von Familien mit Kindern gibt.



7.4 Steuern sparen mit vermietetem Immobilienbesitz

Es ist schon mehrfach in diesem Ratgeber angeklingen, dass der Staat vor allem für Vermieter einen Steuerbonus gewährt. Wird das Haus oder auch nur ein Teil des Gebäudes vermietet, kann der Eigentümer zahlreiche Ausgaben gegenüber den Mieteinnahmen steuerlich geltend machen.

Zu den absetzungsfähigen Werbungskosten gehören zum Beispiel:

- die Schuldzinsen für die Baufinanzierung
- die Wohnnebenkosten für Müllabfuhr, Wasser, Heizung, etc.
- die Nebenkosten des Erwerbs wie Maklergebühr, Notar, etc.
- die Grundsteuer
- die Baukosten bzw. der Kaufpreis, allerdings nicht auf einen Schlag, sondern als Abschreibungen aufgrund der Wertminderung des Gebäudes über die Nutzungszeit. Die Abschreibung beträgt 50 Jahre lang zwei Prozent pro Jahr; als Bemessungsgrundlage zählen lediglich die Kosten des Hauses, nicht die des Grundstücks. Im Steuerdeutsch wird dies AfA (Absetzung für Abnutzung) genannt.

Wichtig zu wissen: Wird die Immobilie innerhalb von zehn Jahren wieder verkauft, muss der Hauseigentümer den Gewinn aus dem Verkauf versteuern.



Tipp vom Cleverle: „Do muasch Fuchs ond Has sei!“

(= *Dabei musst Du besonders vorsichtig sein!*)

Karle hat sich entschieden: Er baut sein Haus mit Einliegerwohnung, die er vermietet. So unterstützen ihn die monatlichen Mieteinnahmen beim Abzahlen des Hauskredits und er kann für den vermieteten Hausteil Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen. Doch Achtung: Damit das Finanzamt die Steuerersparnis anerkennt, ist eine saubere Trennung der selbst genutzten und der vermieteten Wohnung nötig, sowohl beim Bau- bzw. Kaufvertrag als auch bei der Finanzierung. Um nichts falsch zu machen, holt sich Karle einen Steuerberater an die Seite.

8. Das Bankgespräch

Kreditnehmer in spe können über das Verbraucherportal [verivox.de](https://www.verivox.de) ihren Finanzierungswunsch an Hunderte Kreditinstitute richten und das günstigste Angebot ermitteln lassen. Gut zu wissen: Sparkassen und Volksbanken bieten ihre Leistungen aufgrund des sogenannten Regionalprinzips in der Regel nur in einem bestimmten Geschäftsgebiet an. Es hat also wenig Sinn, die Hamburger Sparkasse in die engere Wahl zu ziehen, wenn das Haus in Heidelberg gebaut werden soll.



Tipp vom Cleverle:

Karle nimmt die drei besten Angebote aus dem Internet und beschließt, auch noch bei seiner Hausbank um die Ecke nachzufragen. Schließlich kennt ihn der Bankberater da schon als „Birschle“ und weiß, dass er ein verlässlicher und souveräner Typ ist.

8.1 Vorbereitung

Als Nächstes geht es an die konkrete Vorbereitung für die anstehenden Gespräche mit den Beratern. Beratungsgespräche mit Direkt- und Online-Banken sind meist telefonisch, manche Institute bieten

jedoch auch Geschäftsstellen vor Ort an. Ob nun am Telefon oder im direkten Gespräch, vorbereiten muss sich der Bauwillige auf die Kreditverhandlungen mit dem Bankberater auf jeden Fall.

Tipp vom Cleverle: „Älles uff oin Schlag“

(= *alles auf einen Schlag*)

Um von Anfang an einen guten Eindruck zu hinterlassen, sammelt Karle seinen Papierkram fein säuberlich in einem Ordner. So hat er alles „uff oin Schlag“ beieinander und kann durch Strukturiertheit beim Bankberater punkten – umso glaubwürdiger ist seine Fähigkeit, mit Geld umzugehen.



Folgende Unterlagen sollte der Ordner fürs Finanzierungsgespräch enthalten:

- sämtliche Nachweise zur Immobilie vom Grundbuchauszug bis zu den Plänen
- eine Aufstellung der gesamten Kosten
- aktuelle Gehaltsabrechnungen; für Selbstständige und Freiberufler: Geschäftsunterlagen
- Lebensversicherungspolice
- den letzten Steuerbescheid
- Nachweise zum Eigenkapital, etwa in Form von Kontoauszügen und Bankbestätigungen

- Bausparunterlagen
- Personalausweis und Meldebescheinigung



Tipp vom Cleverle: „Noh oin druff setza“

(= noch einen draufsetzen)

Karle packt für das Gespräch noch eine Auflistung seiner geplanten Eigenleistung und die Finanzierungszusage einer Online-Bank dazu, die er im Vorfeld eingeholt hat. So zeigt er, dass er kreditwürdig ist, und kann eventuell mit dem Gegenangebot den Berater unter Druck setzen.

Eine gute Vorbereitung auf das Finanzierungsge- spräch beinhaltet auch, dass sich der Häuslebauer darüber im Klaren ist, wie genau die gewünschte Finanzierung aussehen soll. Das hat den Vorteil, dass sich die Angebote hinterher auch vergleichen lassen. Zur Erinnerung:

Folgende Fragen sollte sich der Bauherr stellen, um die Eckpunkte seiner Finanzierung festzulegen:

1. Wie hoch ist der effektiv benötigte Aus- zahlungsbetrag nach Abzug von Bauspardarlehen und Eigenkapital?
2. Wie lang soll die Zinsbindungsfrist sein und wie lang die Gesamtlaufzeit des Kredits?
3. Wäre eine variable Verzinsung eine Alternative?
4. Wie hoch sollte die Tilgung ausfallen? Welche monatliche Ausgabe kann sich der Bauherr leisten?
5. Ist eine Option zur Sondertilgung gewünscht? Wenn ja, wie hoch soll diese sein?

Die Antworten auf diese Fragen und weitere Punkte, die einem wichtig sind, sollten auf einer Liste notiert werden, damit sie während des Beratungsgesprächs Punkt für Punkt abgearbeitet werden können.

8.2 Erfolgreiche Verhandlung auf Augenhöhe

Wie gesagt: Beim Gespräch mit der Bank selbst ist es wichtig, einen guten Eindruck beim Gegenüber zu hinterlassen. Wenn die Unterlagen vollständig und optisch ansprechend aufbereitet sind und man souverän auftritt, ist die größte Hürde schon ge- nommen. Auch kann ein bisschen Eigenmarketing, beispielsweise der Hinweis auf einen krisenfesten Job, nicht schaden.

Tipp vom Cleverle:

Natürlich will Karle Geld von der Bank be- kommen. Aber es handelt sich letztlich um ein Geschäft, bei dem Fakten und Zahlen am wichtigsten sind. Seine schwäbische Bescheidenheit muss daher bei bestimmten Punkten einer klaren Haltung weichen, um Zugeständnisse des Bankberaters zu bekommen. Dieser möchte letztlich einen Kredit vergeben – und Karle den einen oder anderen Euro langfristig sparen.



Finanzierungsangebote einholen:

www.verivox.de/baufinanzierung/



9. Fazit vom Karle: „Egal wia, drhoim isch am scheenschda“

„A bissle was gohd immr“ lautet Karles Motto, das ihn schon sein Leben lang begleitet. Gemäß dieser Prämisse versucht er, bei seiner Baufinanzierung an jeder Etappe noch ein bisschen mehr zu sparen. Und das zahlt sich aus: Ein „bissle“ hier und ein „bissle“ da ergibt am Ende dann doch eine stattliche Summe. Einige Tausend Euro sind durch das Pokern um Prozente und eine geschickte Finanzierungsstrategie drin. Für angehende Bauherren heißt das:

- 1** Am Anfang einen soliden Kassensturz durchführen ohne Schönrechnerei, damit klar ist, ob der Traum vom eigenen Haus mit den finanziellen Mitteln realisierbar ist.
- 2** Die Zinsentwicklung bedenken: Jetzt sind die Zinsen für Baugeld besonders niedrig. Das mag in ein paar Jahren schon anders aussehen. Auch dann sollte die Baufinanzierung keine allzu großen Lücken in die Haushaltskasse schlagen. Deshalb empfehlen sich derzeit eine möglichst lange Zinsbindung und eine hohe Tilgung.
- 3** Nicht das erstbeste Finanzierungsangebot wählen, sondern vergleichen! Nur so lassen sich die Finanzierungsbausteine ideal zusammensetzen und das Optimum herausholen.

Karle hat all das beherzigt, seine Baufinanzierung steht: Bald sind er und seine Familie stolze Besitzer eines Eigenheims. Machen Sie es ihm nach und schaffen auch Sie sich eine solide finanzielle Grundlage für die eigenen vier Wände! Denn: „Drhoim isch am scheenschda“ – egal ob im selbst gebauten Architektenhaus, im schlüsselfertigen Haus eines Generalunternehmers oder in einem Fertighaus.





Verivox Finanzvergleich GmbH
Max-Jarecki-Straße 2
69115 Heidelberg

Geschäftsführer:
Daniel Puschmann,
Martin Betzwieser,
Oliver Maier

Telefon: 06221 7961 100
Telefax: 06221 7961 184
E-Mail: service@verivox.de