



Peter Breitfeld

Finanzdienste

### Finanzierung nach Maß - Fehler bei der Baufinanzierung vermeiden

Wer handelt begeht auch Fehler. Das umso mehr in Bereichen, wo man Laie ist und über wenige Erfahrungen verfügt. Bauen und das Finanzieren von Bauvorhaben ist mit Sicherheit solch ein Bereich, wo sich viele nicht recht zu Hause fühlen. Und die Liste möglicher Fehler ist lang. Doch wer Fehlerquellen kennt, kann sie ausschalten. Dazu einige Tipps. Zuallererst – berücksichtigen sie, was viele Bauherren immer wieder als grundlegende Erfahrung bei der Planung und Verwirklichung ihres Bauvorhabens hervorheben: Entscheiden sie nicht unter Zeitdruck! Handeln sie stets überlegt und souverän, schließen sie nur Verträge, wenn sie sicher sind, das für sie Richtige und Beste zu tun. Lassen sie sich auch von zeitlich befristeten Angeboten oder der möglichen Änderung von Vorschriften und Gesetzen nicht zu Entscheidungen hinreißen, die sie später bereuen. Entscheidungsfreude ist zwar gefragt, aber doch wohl nach gründlicher Beratung und eingehender Prüfung.

### Luftschlösser sind schnell gebaut

Halten sie gründlichen Familienrat und verschaffen sie sich Klarheit darüber, was sie wollen und was sie sich leisten können. Luftschlösser sind schnell gebaut – schützen sie sich davor, indem sie ihre Möglichkeiten realistisch einschätzen. Rechnen sie nur mit finanziellen Mitteln, die ihnen nachhaltig zur Verfö-



gung stehen. Aus der Finanzierung ergeben sich Zins- und Tilgungsforderungen, die sie Monat für Monat zumeist für einen Zeitraum zwischen 20 und 30 Jahren immer wieder erwirtschaften müssen. Setzen sie sich dafür eine Obergrenze, mit der sie selbst gut leben können und lassen sie sich da wenig hineinreden. Dennoch ein Angebot, wie sie diese Obergrenze ermitteln können. Nehmen sie ihre derzeitige Kaltmiete, die ja nach Fertigstellung und Bezug des eigenen Hauses wegfällt. Zu diesem Betrag addieren sie das Geld, das sie in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum regelmäßig gespart haben und nun für die Finanzierung des Vorhabens eingesetzt werden soll. Die Summe aus Beidem könnte künftig für Zins- und Tilgungsleistungen an die Bank gezahlt werden, ohne dass sich ihr gewohntes Leben ändern muss. Wenn sie dann noch Einsparpotential erschließen können, ist das umso besser. Steht für sie dieser Betrag fest, ist auch das mögliche Finanzvolumen für ihr Vorhaben unkompliziert überschlägig zu ermitteln. Bedenken sie noch, in ihrem Haus leben sie künftig zwar mietfrei aber nicht kostenlos. Die

Betriebskosten des Hauses sollten bei der Aufwandsbetrachtung nicht vergessen werden. Und noch eins: Ganz ohne Eigenkapital bleibt Bauen ein Wagnis, von dem man in der Regel die Finger lieber lassen sollte. Die Eigenkapitalbildung als Vorbereitung auf das Vorhaben hat großes Gewicht und entscheidet mit über die Finanzierungsmöglichkeiten. Auch wenn der Staat selbst genutztes Wohneigentum durch die Einbeziehung in die Riester-Förderung wieder stärker finanziell unterstützt. Zumindest die Erwerbsnebenkosten sollten aus vorhandenen Barmitteln gezahlt werden können. Und ein paar finanzielle Reserven für unvorhersehbare Notfälle sollten auch noch da sein. Ansonsten gilt die Regel: je mehr Eigenkapital eingesetzt wird, umso günstiger kann finanziert werden.

### Finanzierungslücken durch korrekte Kostenermittlung vermeiden

Stellen sie die Finanzierung ihres Bauvorhabens auf ein sicheres Fundament, in dem sie bei der Kostenermittlung sehr gründlich und genau vorgehen. Nichts ist schlimmer, als wenn man während des Baues feststellt, dass das Geld nicht reicht. Nachfinanzieren – wenn es überhaupt noch geht – ist immer teuer! Gehen sie deshalb bei der Kostenermittlung systematisch vor, holen sie sich Kostenvorschläge ein und lassen sie sich von unabhängigen Fachleuten beraten, wenn sie selbst unsicher sind. Wo liegen Gefahren und welche Kosten werden oft unterschätzt? Achten sie darauf,

dass im Hauspreis alle Kosten enthalten sind, um das Haus schlüsselfertig erstellen zu können.

Lassen sie sich nicht zu Eigenleistungen überreden, die sie dann doch nicht schaffen. Und gehen sie bedacht mit der Wertkalkulation solcher Leistungen um. Material für Eigenleistungen muss gekauft werden und gehört deshalb zu den Kosten. Gutschriften für den Ersatz von Lohn können auch erst dann bilanziert werden, wenn er vorher in den Kosten enthalten war. Holen sie sich konkret auf ihr Baugrundstück bezogene Angebote ein, welche Kosten die Anschlüsse ihres Haus an das öffentliche Trink- und Abwassernetz sowie an die Strom- und Gasversorgung verursachen. Geben sie sich hier nicht mit pauschalen Kostenansätzen zufrieden.

Prüfen sie auch was erforderlich ist, um das Grundstück baureif zu machen. Stichworte hier: Baumfällen, Abriss, Baustraße, Gehwegüberfahrungen usw. Das Gestalten der Außenanlagen nach Abschluss der Bauarbeiten kostet auch etwas, selbst wenn da manches in Eigenleistung getan werden kann.

Für die notwendigen Vermessungsleistungen gilt es ebenfalls Kostenangebote einzuholen. Und auch auf ein Baugrundgutachten sollte nicht verzichtet werden.

Denken sie daran, dass neben Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten und möglicherweise Maklercourtage auch Gebühren für behördliche Genehmigungen und Prüfungen auf sie zukommen.

### **Nicht dem erstbesten Angebot folgen**

Wenn sie wissen was sie wollen und was das alles kosten wird, geht es um die Wahl der für sie passenden Finanzierung. Holen sie sich mehrere Finanzierungsangebote ein und geben sie sich nicht mit dem erstbesten Ange-

bot zufrieden. Das ist zwar mit etwas Aufwand verbunden, lohnt sich aber unter dem Strich. Allerdings sollten sie dann den von ihnen angefragten Anbietern gleiche Vorgaben machen im Hinblick auf Kredithöhe, Sollzinsbindung, Darlehenslaufzeiten und auf die Rate, die monatlich aufgebracht werden kann und soll. So ist dann bei gleichen Finanzierungsformen ein objektiver Vergleich möglich. Bei Annuitätendarlehen – das sind Darlehen bei denen mit der Zahlungsrate neben den Sollzinsen eine mit der Bank vereinbarte Tilgungsleistung erbracht wird – kann so anhand der Restschuld am Ende der ersten Sollzinsbindung der beste Anbieter herausgefiltert werden. Überprüfen müssen sie natürlich, ob die von ihnen gemachten Vorgaben auch von allen eingehalten sind. Und auch Rahmenbedingungen wie Bearbeitungsgebühren, Wertermittlungskosten, Bereitstellungszinsen, mögliche Einschränkungen oder Aufschläge für Teilauszahlungen aus den Darlehen sollten sie noch zusätzlich hinterfragen.

### **Vorsicht bei Modellen mit Tilgungsaussetzung**

Nicht so leicht zu durchschauen und auch nicht für jeden wirklich geeignet sind Zinszahlungsdarlehen. Hier werden für das benötigte Darlehen zunächst ausschließlich Zinsen gezahlt. Die Tilgung erfolgt gewissermaßen auf Umwegen über die Besparung einer Lebensversicherung oder eines Investmentfonds. Deren Ertrag wird dann verwendet, um die Darlehensschuld in einer Summe zurück zu zahlen. Abgesehen davon, dass bei der Aufwandsbetrachtung die notwendigen Sparleistungen den Sollzinszahlungen hinzuzurechnen sind, dauert die Sparphase zumeist 20, 25 oder gar 30 Jahre. Vielen ist nicht klar, dass sie zunächst nicht tilgen, folglich nach 20 oder 25 Jahren noch die gleiche Darlehensschuld haben

wie am Anfang. Ebenso wird übersehen, dass Ablaufleistungen von Versicherungen oder Fonds nur zum Teil oder gar nicht garantiert sind. Verwechseln sie hier nicht Garantiewerte und Prognosen. Bedenken sie auch, dass die Erträge von kapitalbildenden Lebensversicherungen oder von Rentenversicherungen bei Ausübung des Kapitalwahlrechts zu versteuern sind, wenn sie nach dem 1.1.2005 abgeschlossen sind. Fliesen die Erträge vor Beendigung des 60. Lebensjahres zu, sind sie voll zu versteuern. Nach Vollendung des 60. Lebensjahres trifft das auf die Hälfte der Erträge zu. Wägen sie Chancen und Risiken ab, wenn sie sich einer solchen Finanzierung zuwenden wollen.

Bausparverträge können ebenso zur Tilgung von Zinszahlungsdarlehen eingesetzt werden. Das macht dann Sinn, wenn der Bausparvertrag durch entsprechende Besparung so zur Zuteilung gebracht wird, dass das Ursprungsdarlehen nach Ablauf der ersten Sollzinsbindung (z.B. 10 oder 15 Jahre) durch das angesammelte Sparguthaben und den erworbenen Anspruch auf ein Bauspardarlehen hundertprozentig abgelöst wird. Da die Sollzinsen für ein Bauspardarlehen relativ niedrig sind, vor allem schon bei Abschluss des Bausparvertrages fest stehen und unveränderlich bleiben, kann so das Risiko hoher Sollzinsen bei Ablauf der Sollzinsbindung des Ursprungsdarlehens ausgeschlossen werden. Auch hier gilt: Lassen sie sich das Angebot für eine solche Finanzierung durch eine Modellrechnung der Bausparkasse dokumentieren. Ein Vergleich von Tarifangeboten mehrerer Bausparkassen kann sich auch hier in barer Münze auszahlen. Achten sie besonders auf eine ausreichend hohe Besparung, damit der Vertrag zum erforderlichen Zeitpunkt in die Zuteilung kommt. Beachten sie die im

Zusammenhang mit Bausparverträgen anfallenden Gebühren, wenn sie mit anderen Finanzierungsformen vergleichen.

Neue Möglichkeiten eröffnen sich durch die Erweiterung der Riester-Förderung auf die selbst genutzte Immobilie. Erste Banken bieten spezielle Annuitätendarlehen an, bei denen die Riester-Zulagen direkt zur Darlehenstilgung eingesetzt werden können. Auch Bausparkassen unterbreiten mit speziell geförderten Bausparverträgen und Darlehensformen ihre Angebote. Nicht zuletzt können auch bereits bestehende Riesterverträge für die Finanzierung nutzbar gemacht werden. Alles unterliegt aber recht strengen und nicht immer leicht zu durchschauenden Regeln des Gesetzgebers, insbesondere die nachgelagerte Besteuerung der begünstigt erhaltenen Mittel. Hier sollten also Für und Wider gut abgewogen werden.

Fazit: Wenn sie unsicher sind und Fehler vermeiden wollen, lassen sie von neutralen Fachleuten/Beratern prüfen, welche Art der Finanzierung am besten zu ihnen passt. Beziehen sie in ihre Finanzierungsüberlegungen auch die angebotenen Programme der KfW-Förderbank mit

ein. Bei Finanzierungsangeboten bleiben diese oft unerwähnt.

### **Ausschließliches Streben nach niedriger Rate ist trügerisch**

Denken sie bei der Anlage der Finanzierung und der Auswahl der Finanzierungsform nicht nur daran, was sie jetzt, also am Anfang für Sollzins und Tilgung bezahlen müssen. Am Ende wird abgerechnet. Wer unter dem Strich, also nach Rückzahlung des Darlehens insgesamt die wenigsten Zinsen zu Buche stehen hat, der hat clever finanziert. Weichen gestellt und Chancen eröffnet werden dafür mit dem Darlehensantrag. Folgen sie deshalb nicht blind dem Werben mit niedriger Belastung. Rechnen sie sich durch, was passiert, wenn die Sollzinsen nach Ablauf der Sollzinsbindung – z.B. in 10 Jahren – bei 7 oder 8 Prozent liegen. Lassen sie sich berechnen, wie hoch ihre Restschuld dann noch ist, auf die die veränderten Sollzinssätze fällig werden. Überlegen sie, wie sie die Restschuld und damit das Risiko erhöhter Sollzinsen durch entsprechend höhere Tilgungsvereinbarungen reduzieren können. Denken sie auch über Vor- und

Nachteile längerer Sollzinsfestschreibung nach.

Sprechen sie mit der Bank über die Option auf Sondertilgung, auch wenn das Aufbringen der dafür notwendigen Mittel im Alltag oft schwer fällt. Können Sie abschätzen, wie sich ihre Einkommenssituation in der Tilgungsphase entwickeln wird? Wollen sie deshalb möglicherweise am Anfang der Laufzeit mehr zahlen und am Ende eher weniger oder umgekehrt? Machen sie Ihre Tilgungsüberlegungen auch davon abhängig, dass sie bei Eintritt in den Ruhestand möglichst ein schuldenfreies Objekt haben, was ja in der Regel als Ziel angestrebt wird. Je schneller sie das Darlehen zurückzahlen bzw. sich durch vertragliche Regelungen die Chance dafür eröffnen, umso geringer fällt die Summe ihrer Zinszahlungen aus. Bringen sie ihre Überlegungen in die Bankverhandlungen ein. Was sie nicht als Forderung erheben oder als Wunsch äußern, das werden sie auch nicht bekommen.

Je konkreter ihre Vorstellungen sind, umso höher ist die Chance auf eine Finanzierung nach Maß.