

Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Baufinanzierung

- **Finanzierungsplanung**
- **Hypothekendarlehen der Kreditinstitute**
- **Bausparen**
- **Entnahmemodell Riester**

Info - Blatt Nr. 2.1

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen" im



Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin
Salzufer 14
10587 Berlin
Telefon: 030/39921-888
Telefax: 030/39921-889
E-mail: kompetenz@iemb.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Geschäftsstelle

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Geschäftsstelle
Initiative "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen"
Deichmanns Aue 31 - 37
53179 Bonn
E-mail: guenstig.bauen@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de

Grafik

Online Now!
Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH
Kastanienallee 26
14052 Berlin
www.online-now.de

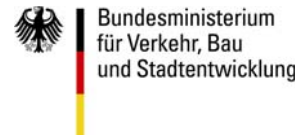
Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH
Bunsenstraße 5
D-53121 Bonn
www.vuvdruck.de

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z. B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Dezember 2006

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Inhaltsverzeichnis

1	Finanzierungsplanung	2
1.1	Dauerhafte Tragbarkeit der Belastung	2
1.2	Das breite Angebot der Kreditwirtschaft nutzen	3
1.3	Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen	4
1.4	Staatliche Hilfen	4
2	Hypothekendarlehen der Kreditinstitute	4
2.1	Grundbuchgesicherte Darlehen und Bürgschaften	4
2.2	Darlehen mit festem und variablen Zins	6
2.3	Disagio	8
2.4	Bereitstellungszinsen	8
2.5	Immobilienkredit als langfristige Finanzierung	8
2.6	Prüfliste zur Finanzierung	9
3	Bausparen	10
3.1	Bausparsystem und Bausparzwischenfinanzierung	10
3.2	Staatliche Förderung des Bausparens	12
3.3	Sperrfrist	13
4	Entnahmeverfahren Riester	13
Anlagen		
A	Kostenplan	14
B	Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Belastung	15
C	Ermittlung der tragbaren Belastung	16
D	Kosten im Hochbau (DIN 276)	18

2.1 Baufinanzierung

1 Finanzierungsplanung

1.1 Dauerhaft Tragbarkeit der Belastung

Jeder Bauherr muss sich überlegen, wie er sein Haus finanzieren kann. Nur wer die gesamten Kosten (vgl. Anlage, Tabelle A) aus eigenen Mitteln bestreiten kann, hat keine Belastungen aus der Finanzierung. Alle übrigen Kauf- und Bauwilligen müssen Darlehen aufnehmen. Die Verantwortung für die richtige Wahl der Finanzierung kann Ihnen letztendlich niemand abnehmen. An Ihnen liegt es, als Vorgaben für die Beratung und Entscheidung mit realistischen Ansätzen für die Erwerbs- oder Bau- und Bau-nebenkosten, mögliche Eigenleistungen und auf Dauer tragbaren Belastungen zu rechnen. Das Informationsblatt soll dazu Hinweise und Hilfestellungen geben.

Die mit dem Immobilienerwerb zusammenhängende Belastung setzt sich zusammen aus dem Kapitaldienst – Summe aus Zinsen und Tilgung – für die benötigten Darlehen und den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden leicht unterschätzt. Zu ihnen zählen die – gegenüber der Mietwohnung meist höheren – Heizkosten, die kommunalen Gebühren für die Wasserversorgung, die Müllabfuhr und die Straßenreinigung, die Grundsteuer, Versicherungsprämien, Instandhaltungskosten bzw. Einstellungen in die Instandhaltungsrücklage, die Kosten der Gartenpflege und der Schornsteinreinigung. Bei Neubauten muss man mit ca. 1,50 € je Quadratmeter im Monat rechnen. Bei älteren Immobilien fallen die Bewirtschaftungskosten wegen der höheren Instandhaltung und des oft schlechteren energetischen Standards oft höher aus.

Die laufende Belastung muss dauerhaft tragbar sein. Die Tragbarkeit ist wesentlich von dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bestimmt. Das nach Abzug des Schuldendienstes verbleibende Einkommen muss nicht nur ausreichend sein, um daraus langfristig den laufenden Lebensunterhalt und die Bewirtschaftungskosten bestreiten zu können, sondern sollte auch noch die Bildung von Rücklagen für nicht vorgesehene Ausgaben zulassen.

Einkünfte, mit denen nicht auf Dauer gerechnet werden kann, sollten außer Betracht gelassen werden. Die Forderung nach dauerhafter Tragbarkeit beinhaltet auch, dass man sich darüber Rechenschaft geben sollte, wie sich die Belastung in den nächsten Jahren entwickeln werden. Steigerungen können sich u.a. aus der Erhöhung der Bewirtschaftungskosten – z.B. der Energiepreise oder kommunaler Gebühren – oder aus dem laufenden Abbau öffentlichen Hilfen ergeben.

Es ist daher ratsam – über die Anfangsbelastung hinaus – die laufende Belastung durch die Finanzierung des Wohneigentums für die kommenden Jahre möglichst realistisch abzuschätzen. Nicht genau voraussagen lässt sich in der Regel das spätere Zinsniveau nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist oder bei Darlehen mit variablen Zinsen. Die Auswirkungen von Zinsänderungen auf die monatliche Belastung können jedoch erheblich sein:

Berechnungsbeispiel /Zinsen/monatliche Belastung

Darlehen	4 %	5 %	6 %	7 %
60 000 €	200 €	200 €	300 €	350 €
100 000 €	334 €	417 €	500 €	583 €

Ein Vergleich mit der erwarteten Einkommensentwicklung lässt erkennen, ob die Belastungssprünge dauerhaft tragbar sind oder möglicherweise Finanzierungsengpässe entstehen. Belastungssteigerungen sind dann nicht gefährlich, wenn auch mit entsprechenden Steigerungen des Nettoeinkommens gerechnet werden kann.

Geht man einmal davon aus, dass die laufende Belastung aus dem Kapitaldienst mittelfristig nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen soll, so ergibt sich zwangsläufig die Grundregel, dass die absolute Grenze für die Aufnahme von Fremdmitteln (Krediten) umso niedriger ist, je geringer das Haushaltsnettoeinkommen ist. Das heißt, dass Haushalte mit einem geringeren Einkommen noch sorgfältiger auf die Auswahl eines möglichst preisgünstigen Objektes und Möglichkeiten verstärkt Eigenleistungen einzubringen achten sollten. Wer über ein günstiges Grundstück verfügt, selbst handwerkliche Fähigkeiten hat und mit Nachbarschaftshilfe rechnen kann, kommt auch mit einem geringeren Einkommen meist noch zum Eigenheim. Eine Möglichkeit, bei der Erwerbsentscheidung eine geringere finanzielle Belastungsfähigkeit zu berücksichtigen, besteht darin, eine Gebrauchtimmoblie zu erwerben. Diese ist in der Regel günstiger - auch unter Berücksichtigung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen - und lässt sich gewöhnlich ohne wesentlichen Wertabschlag wieder veräußern, wenn dies trotz sorgfältiger Finanzierungsplanung notwendig werden sollte. Müssen dagegen Neubauten schon kurze Zeit nach der Fertigstellung wieder verkauft werden, so müssen häufig beträchtliche Wertabschläge in Kauf genommen werden.

1.2 Das breite Angebot der Kreditwirtschaft nutzen

Wer den Bau oder Erwerb von Wohneigentum plant und als zuverlässiger Kreditkunde angesehen werden kann, wird heute von den Geldinstituten - Banken, Sparkassen, Kreditgenossenschaften und Bausparkassen - umworben. Auch Lebensversicherungsunternehmen vergeben Kredite zur Baufinanzierung. Die teilweise verwirrende Vielfalt der Angebote der einzelnen Kreditinstitute resultiert überwiegend aus der unterschiedlichen Kombination bekannter Finanzierungsbausteine. Nutzen Sie bei Ihren Verhandlungen mit verschiedenen Anbietern die Konkurrenz auf dem Markt, um die für ihr individuelles Vorhaben günstigsten Konditionen zu erreichen. Das lässt sich dadurch sichern, dass Sie Kreditangebote bei mehreren Instituten einholen.

Die meisten Geldinstitute bieten heute „Finanzierungspakete“ oder eine „Gesamtfinanzierung aus einer Hand“ an. Dadurch sind sie in der Lage, ihr Finanzierungsangebot auf Ihre persönlichen Bedürfnisse auszurichten (niedrigere Anfangsbelastung mit längerer Entschuldung oder schnellere Entschuldung mit höherer Anfangsbelastung). Die „Gesamtfinanzierung aus einer Hand“ erspart dem Bauherrn oder Erwerber viele Wege und weiteren Aufwand bei der Finanzierung. Sie sollten aber darauf achten, dass die Darlehensangebote marktgerecht sind.

Lassen Sie sich von mehreren Anbietern intensiv beraten und prüfen Sie die Angebote kritisch. Es ist heutzutage mithilfe des Internets relativ einfach, sich mit einem angemessenen Zeitaufwand einen Überblick über die aktuellen Konditionen zu verschaffen. Mit den Kenntnissen aus einer intensiven Vorbereitung können Sie viel fundierter mit Ihrem Finanzierungsinstitut verhandeln und durch geschickte Taktik auch als Einzelbauherr Zinskonditionen erzielen, die um 0,25 bis 0,5 % günstiger als das Standardangebot des Anbieters sind.

1.3 Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen

In der Regel wird die auf den Erwerber eines Eigenheims zukommende Belastung mindestens in den ersten zehn Jahren nach dem Bau oder Erwerb wesentlich höher sein als die Miete für die bisherige Wohnung. Gerade für Familien mit niedrigem Einkommen, die sonst nur wenig Eigenkapital erbringen können, empfiehlt es sich daher, zunächst über mehrere Jahre hinweg regelmäßig Eigenkapital anzusparen. Das kann im Rahmen eines Bausparvertrages geschehen, der mit einer Anwartschaft auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verbunden ist. Dazu nähere Informationen im Abschnitt 2 dieses Infoblatts. Wer vor dem Bau oder Kauf bereits mehrere Jahre neben der Miete regelmäßig Sparleistungen erbracht hat, wird leichter mit den zunächst hohen Belastungen nach Verwirklichung des Vorhabens zurechtkommen.

1.4 Staatliche Hilfen

Der Staat hilft den Bauherren oder Erwerbern von Wohneigentum z.B. beim Bausparen mit der Arbeitnehmer-Sparzulage und der Wohnungsbauprämie, bei der Finanzierung mit verschiedenen Förderprogrammen der KfW-Förderbank und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Wichtig zu wissen ist, dass nur auf Leistungen bei der Bausparförderung und auf steuerliche Hilfen ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht.

Die soziale Wohnraumförderung kann nur dann gewährt werden, wenn die persönlichen Voraussetzungen - z.B. Kinderzahl und Unterschreitung der Einkommensgrenzen - erfüllt sind und der zuständigen Bewilligungsstelle des Landes ausreichende Mittel zur Verfügung stehen. Wer diese Förderung in Anspruch nehmen will, darf deshalb Zahlungsverpflichtungen erst dann eingehen, wenn ein Bewilligungsbescheid oder die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilt wurde. Weitere Informationen dazu können Sie dem Informationsblatt *2.3 Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung* entnehmen.

Die KfW-Förderbank unterstützt mit ihren Förderungsprogrammen den Erwerb, die Modernisierung und Sanierung sowie die Errichtung von privaten Wohnimmobilien. Nicht finanziert werden Umschuldungen bestehender Darlehen und Nachfinanzierungen bereits begonnener oder abgeschlossener Vorhaben. Damit gilt für diese Förderprogramme, dass grundsätzlich mit einer Maßnahme nicht begonnen werden darf, bevor der Antrag nicht bei der KfW-Förderbank eingereicht wurde. Weiterführende Informationen erhalten Sie in den Informationsblättern *2.2 Staatliche Förderung beim Erwerb von Wohneigentum* und *2.4 Staatliche Förderung bei Instandsetzung, Modernisierung und Energiesparmaßnahmen*.

2 Hypothekendarlehen der Kreditinstitute

2.1 Grundbuchgesicherte Darlehen

Hypothekendarlehen stellen üblicherweise einen wesentlichen Baustein einer privaten Immobilienfinanzierung dar. Hypothekendarlehen ist der Oberbegriff für alle grundpfandrechtl. gesicherten Darlehen, bei denen zur Absicherung der Ansprüche des Kreditgebers eine dingliche Sicherheit in Form eines Pfandrechtes im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen wird. Das Grundbuch - geführt beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts - ist ein amtliches Register für Grundstücke, in dem unter anderem Lage, Eigentumsverhältnisse und mit einem Grundstück verbundene Rechte und Lasten verzeichnet sind.

Unterschieden wird zwischen der Bestellung einer Hypothek und einer Grundschuld. Eine Hypothek ist in der Höhe an eine vorhandene persönliche Forderung - z.B. die Restschuld eines Darlehens - gebunden. Bei vollständiger Rückzahlung des Darlehens ist die Hypothek zu löschen. Im Gegensatz dazu haftet das belastete Grundstück bei

der Bestellung einer Grundschuld, dem aus der Grundschuld Berechtigten für eine fest vereinbarte Geldsumme. Die Grundschuld hat damit gegenüber der Hypothek den Vorteil, dass sie auch bei fortschreitender Tilgung des Darlehens in voller Höhe bestehen bleiben kann. So sind Änderungen im bestehenden Darlehensvertrag - beispielsweise die Erhöhung dieses Darlehens - ohne weitere Eintragungen im Grundbuch möglich, sofern die eingetragene Grundschuld ausreichend hoch ist.

2.1.1 Beleihungsgrenzen

Die Kreditinstitute legen vor der Gewährung eines Darlehens eine Obergrenze für die Darlehenshöhe fest, den sogenannten Beleihungswert. Dieser soll einen langfristig erzielbaren Wert der Immobilie abbilden und liegt in der Regel unter dem aktuell ermittelten Verkehrswert bzw. dem Kaufpreis oder den Baukosten des Objektes. Von dem festgelegten Beleihungswert wiederum wird nur ein bestimmter Prozentsatz als Darlehen gewährt. Dabei wird zwischen erstrangigen Darlehen - die im Falle der Zwangsversteigerung als erstes aus dem Versteigerungserlös bezahlt werden - und zweitrangig bzw. nachrangig gesicherten Darlehen unterschieden. Erstrangige Darlehen werden üblicherweise nur bis zu einer Höhe von 60 % des Beleihungswertes, dafür aber auf Grund der höheren Sicherheit zu relativ günstigen Zinssätzen vergeben.

Bei Versicherungsdarlehen - z.B. bei der Finanzierung über eine Lebensversicherung (siehe Abschnitt 2.1.4) - beträgt die Quote häufig nur 45 % des Beleihungswertes. Sollte darüber hinaus Kreditbedarf bestehen, können bei persönlicher Bonität des Schuldners weitere Kredite - als zweitrangig bzw. nachrangig gesicherte Darlehen - mit einem höheren Zinssatz bis zu 80 % des Beleihungswertes vergeben werden. Auch durch Bauspardarlehen - die Bausparkassen sind in der Regel mit nachrangiger Besicherung einverstanden - lässt sich weiterer Finanzierungsbedarf decken.

Nachrangige Darlehen können auch mit einer Bürgschaft eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts - z.B. dem jeweiligen Landesförderinstitut - zusätzlich abgesichert werden. Sie beinhaltet, dass in dem Fall, in dem ein Darlehen weder von dem Schuldner noch aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung zurückgezahlt werden kann, dieses Institut die Schuld übernimmt. Die Schuld des Darlehensnehmers bleibt bestehen, geht jedoch auf das bürgende Kreditinstitut über. Dementsprechend sind die Zinsen bei einer solchen verbürgten Hypothek in der Regel genauso niedrig wie bei einer erstrangigen Hypothek, dafür wird jedoch eine Bürgschaftsgebühr fällig.

2.1.2 Annuitätendarlehen

Die klassische Form der Baufinanzierung ist das sogenannte Annuitätendarlehen. Die jährliche Belastung, Annuität genannt, setzt sich aus dem für das Darlehen vereinbarten Zinssatz sowie der Darlehenstilgung zusammen. Es sind gleichbleibende Jahresraten, die den Zins- und Tilgungsanteil beinhalten - in der Regel als monatliche Zahlungen - zu leisten. Beim Annuitätendarlehen wird der Zinssatz für eine bestimmte Zinsbindungsfrist fest vereinbart. Üblich sind Zinsbindungen von fünf oder zehn Jahren, teilweise können bis zu 15 Jahren vereinbart werden. Sofern Sie Ihr Darlehen nicht zum Ende der Zinsbindung vollständig tilgen, muss für das Restdarlehen eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden.

Da sich durch die laufende Tilgung die Restschuld reduziert und damit auch die anfallenden Zinszahlungen sinken - nach einem Jahr müssen bei einer festgelegten Tilgung von einem Prozent nur noch auf 99 Prozent der ursprünglichen Summe Zinsen gezahlt werden - würde unter normalen Umständen auch die Höhe der monatlichen Rate sinken. Beim Annuitätendarlehen bleibt diese jedoch in der vereinbarten Höhe bestehen, stattdessen wird die Differenz zur Erhöhung der Tilgungsleistung eingesetzt. Im Verlauf des Kredits nimmt dadurch die Tilgungszahlung zu und die Zinszahlungen nehmen ab. Dieses Prinzip hat zur Folge, dass sich die Laufzeit des Kredits - bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 1 % - deutlich auf etwa 25 - 30 Jahre verkürzt. Ohne diesen

Effekt würde die Rückzahlung eines Kredits bei einer einprozentigen Tilgung 100 Jahre dauern.

Die Höhe des anfänglichen Tilgungssatzes können Sie selbst bestimmen, sie muss jedoch mindestens 1% betragen. Bei den zur Zeit günstigen Zinssätzen - und vorausgesetzt, die finanzielle Situation lässt dies zu - ist es durchaus empfehlenswert, höhere Tilgungsleistungen zu vereinbaren, um die Laufzeit des Darlehens zu verkürzen und damit die Gesamtkosten der Finanzierung zu verringern.

2.1.3 Tilgungsdarlehen

Tilgungsdarlehen (auch Abzahlungsdarlehen) unterscheiden sich von Annuitätendarlehen dadurch, dass mit dem Darlehensnehmer über eine feste Laufzeit eine gleich bleibende (lineare) Tilgungsleistung vereinbart wird. Die zu zahlende Rate setzt sich zu den jeweils vereinbarten Terminen - in der Regel monatlich - aus der linearen Rate und den jeweils auf die Restschuld entfallenden Zinsen zusammen. Der Kreditnehmer zahlt dabei bis zur vollen Rückzahlung des Darlehens also sinkende Leistungsraten, die sich durch die wegen der Verringerung der Restschuld abnehmenden Zinsen ergeben. Für die langfristig angelegte Baufinanzierung sind Tilgungsdarlehen wenig verbreitet.

2.1.4 Tilgungsfreie Darlehen

Tilgungsfreie Darlehen - auch als Festdarlehen bezeichnet - werden über eine feste Summe abgeschlossen und am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Laufzeit komplett getilgt, zum Beispiel durch die Ablaufleistung einer Kapitallebensversicherung oder einen zugeteilten Bausparvertrag. Während der Laufzeit sind für den Kredit lediglich die anfallenden Zinsen, jedoch keine Tilgungsraten zu zahlen. Anstelle der Tilgung erfolgt die Zahlung von Beiträgen in eine Lebensversicherung oder einen Bausparvertrag. Das bedeutet jedoch, dass die Restschuld bis zum vereinbarten Ablösetermin in Höhe des vollen Darlehensbetrages bestehen bleibt und darauf jedes Jahr der Zins berechnet wird, ohne dass die Schulden weniger werden. Daraus ergeben sich auch die mit einer Finanzierung über eine Kapitallebensversicherung verbundenen Risiken für den Darlehensnehmer.

Von einer späteren Zinserhöhung nach dem Auslaufen der Zinsbindung - z.B. nach zehn Jahren - ist der Darlehensnehmer stärker betroffen als bei einem normalen Hypothekendarlehen, bei dem sich die zu verzinsende Restschuld durch die laufende Tilgung zunehmend verringert. Damit entsteht auch kein Puffer für den Fall, dass sich die finanziellen Verhältnisse verschlechtern und die monatliche Belastung abgesenkt werden müsste. Für den Fall, dass die Finanzierung vorzeitig abgebrochen werden muss, wirkt sich der relativ niedrige Rückkaufwert der Lebensversicherung zusätzlich negativ aus.

Da die Rendite einer Kapitallebensversicherung in der Regel geringer ist als der Darlehenssollzinssatz, lohnt sich diese Kombination normalerweise nicht. Steuerliche Vorteile aus dem Ansatz der Darlehenszinsen als Aufwendungen aus Vermietung sind bei selbstgenutztem Wohneigentum ohnehin nicht möglich. Die bei einer Kapitallebensversicherung enthaltene Todesfallabsicherung des Kredits kostet in einer gesondert vereinbarten Risiko-lebensversicherung nur einen kleinen Teil der Prämie. Dazu kommt, dass die Hochrechnungen der Versicherungen zu der in der Ablaufleistung enthaltenen Gewinn-Beteiligung unverbindlich sind und diese damit bei ungünstiger Entwicklung nicht vollständig zur Ablösung der Darlehenssumme ausreichen könnten.

2.2 Darlehen mit festem und variablem Zins

Bei der Auswahl des Kredits sind die wichtigsten Merkmale der Auszahlungsbetrag, der Nominalzins, der effektive Jahreszins, die Höhe der monatlichen Raten, die Dauer der Zinsfestschreibung, die Darlehensrestschuld nach Ablauf der Zinsbindung, ein eventuelles Disagio und die Kreditnebenkosten.

Die Kreditinstitute vergeben neben Darlehen mit Festzinssatz auch solche mit variablem Zinssatz (Gleitziens). Bei ihnen wird der Zinssatz der jeweiligen Entwicklung des Kapitalmarktzins angepasst. Aus den Kreditverträgen geht häufig nicht eindeutig hervor, wann und in welchem Ausmaß diese Anpassungen vorgenommen werden. So besteht die Gefahr, dass Zinserhöhungen schneller und stärker als Zinssenkungen weitergegeben werden. Vereinbaren lassen sich z.B. Anpassungen parallel zum Diskontsatz oder zum Zinssatz für Darlehen mit zweijähriger Zinsbindung. Beide Zinssätze werden in den Veröffentlichungen der Bundesbank ausgewiesen.

Die Frage, ob ein Darlehen mit Zinsfestschreibung oder mit Zinsanpassung günstiger ist, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Die Entscheidung ist abhängig von den Zinserwartungen, dem Wunsch nach einer - zeitlich befristeten - festen Belastung oder dem Wunsch nach Sondertilgungen oder vollständiger vorzeitiger Darlehensrückzahlung.

Zinsfestlegungen für üblicherweise fünf bis zehn oder teilweise sogar fünfzehn Jahre führen zu überschaubaren Belastungen während eines langen Zeitraumes. Dies ist besonders für Haushalte, bei denen die Belastung aus der Finanzierung einen großen Anteil am verfügbaren Einkommen ausmacht, ein großer Vorteil. Allerdings sind in der Regel die Zinsen bei längerer Zinsbindung höher.

Bei manchen Darlehensnehmern entsteht während der Darlehenslaufzeit auf Grund günstiger Umstände der Wunsch, das Darlehen schneller zu tilgen als ursprünglich vorgesehen. Während der laufenden Zinsbindung dies jedoch - sofern keine Sondertilgung vereinbart wurde - nur mit Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Diese ist umso höher, je größer die Differenz zwischen dem geschuldeten Darlehenszins und dem am Kapitalmarkt für die Restlaufzeit erzielbaren Anlagezins ist.

Darlehen mit variablen Zinsen ermöglichen dagegen bei Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen Sondertilgungen und lassen sich ohne weitere Kosten vorzeitig vollständig tilgen. Auf Grund der genannten Zinsrisiken sollte das Darlehen mit variablen Zinsen jedoch begründeten Ausnahme vorbehalten bleiben.

Nur im Ausnahmefall ist der Zins für die gesamte Laufzeit des Kredits festgeschrieben. Zum Ablauf der Zinsbindung wird über den Zinssatz neu verhandelt. Das Auslaufen der Zinsbindung ist darüber hinaus der beste Zeitpunkt, um Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten und so die Darlehenshöhe für die Anschlussfinanzierung zu senken - sofern Ihre finanzielle Situation dies zulässt.

Fragen Sie Ihr Finanzierungsinstitut spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Zinsbindung nach Angeboten für die Anschlussfinanzierung. Oft lassen diese nur zwei oder drei Wochen Zeit, um das Verlängerungsangebot zu prüfen. Bei zu kurzer Frist können Sie auch später widersprechen oder kündigen - mindestens bis zum Ablauf der Zinsbindung. Lassen Sie sich insbesondere die genaue Höhe des Restdarlehens, die neue Ratenhöhe und die Restschuld nach Ablauf der neuen Zinsbindung nennen. Ergeben sich bei einem Konkurrenzangebot günstigere Konditionen, lohnt es sich über einen Wechsel nachzudenken. Als Darlehensnehmer sind Sie nicht verpflichtet, das Angebot Ihres derzeitigen Finanzierungsinstituts anzunehmen.

Bei der Bewertung der Konditionen ist u.a. zu prüfen, ob die Gebühren die durch die Umschuldung entstehen - wie die erneute Ermittlung des Beleihungswertes, die Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Geldgeber, die Änderung der Grundbucheinträge etc. - durch den günstigeren Zinssatz des neuen Anbieters gedeckt sind. Je länger die Zinsbindung der Anschlussfinanzierung und die Restlaufzeit des Kredits, desto eher rechnet sich in der Regel ein Wechsel. Das gilt vor allem, wenn das neue Institut ein vorhandenes Wertgutachten akzeptiert oder auf Schätzkosten verzichtet. Bei zehnjähriger Zinsfestschreibung sollte das neue Institut rund 0,2 Prozentpunkte günstiger sein.

2.3 Disagio

Bei einem Disagio handelt es sich um einen Abschlag auf die nominale Darlehenssumme in Form einer vorweggenommenen Zinszahlung. Mit einem Disagio verzichtet der Kreditnehmer zunächst einmal auf einen bestimmten Betrag - üblicherweise 5 bis 10 % - seines Darlehens. Damit verbunden ist die Vereinbarung eines niedrigeren Zinssatzes, wodurch die monatliche Rate bei der Rückzahlung - über den Zeitraum der Zinsbindung - geringer gehalten werden kann. Das bedeutet, dass zur Abdeckung der geplanten Finanzierung ein entsprechend höheres Darlehen aufgenommen und zurückgezahlt werden muss.

Interessant ist die Vereinbarung eines Disagios allenfalls für Kreditnehmer, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen wollen, da die Aufwendungen im Jahr der Auszahlung ggf. als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht werden können. Für Selbstnutzer lohnt sich ein Disagio in der Regel nicht, da es keine steuerlichen Wirkungen entfalten kann, es überwiegen eher die Nachteile. Auf Grund der höheren nominalen Darlehenssumme ist nach Ablauf der ersten Zinsbindung auch die Restschuld und damit die notwendige Anschlussfinanzierung höher. Da außerdem im Normalfall für diese kein erneutes Disagio gewährt wird, entfällt die bisherige Zinsermäßigung. Fällt dies noch mit einer zwischenzeitlichen Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus zusammen, verteuert sich die monatliche Belastung aus der Anschlussfinanzierung deutlich und kann ggf. die Finanzierung insgesamt gefährden.

2.4 Bereitstellungszinsen

Wenn eine Hypothekbank, eine Geschäftsbank, eine Spar- oder eine Bausparkasse dem Bauherrn oder Hauskäufer eine Darlehenszusage gibt, dann verpflichtet sie sich, die zugesagten Geldmittel zu einem bestimmten Termin bereitzuhalten. Nun kann es vorkommen, dass der Darlehensnehmer die ihm zugesagten Geldmittel noch nicht abrufen oder die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für eine Absicherung des Kredits noch nicht schaffen konnte. Während dieser Zeit zwischen Darlehenszusage und Überweisung des Geldes an den Darlehensnehmer - also während der Bereitstellungszeit - verlangt das Kreditinstitut u.U. eine Entschädigung, die sogenannten Bereitstellungszinsen.

Auch über die Bereitstellungszinsen kann man jedoch mit dem Finanzierungsinstitut verhandeln, insbesondere über die Fristen, in denen noch keine Bereitstellungszinsen erhoben werden. Der Bauherr oder Käufer kann darüber hinaus viel Geld sparen, wenn er die Finanzierungspläne mit dem Kreditgeber frühzeitig auf seine Termine abstimmt.

2.5 Immobiliendarlehen als langfristige Finanzierung

2.5.1 Am Wunsch nach schneller Entschuldung kann das Vorhaben scheitern

Jeder Bauherr oder Erwerber von Wohneigentum hätte es natürlich am liebsten, wenn er möglichst schnell von den Schulden herunterkäme, die er für sein Vorhaben aufnehmen muss. Viele können sich eine schnelle Entschuldung aber nicht leisten, weil die dafür erforderlichen hohen Tilgungsleistungen zusammen mit den Zinsen zu laufenden Belastungen führen, die nicht mehr tragbar wären.

Bei der Immobilienfinanzierung gilt der Grundsatz: Lieber eine langsamere Entschuldung in Kauf nehmen, als das Vorhaben an einer zu hohen, nicht mehr tragbaren laufenden Belastung scheitern zu lassen. Dennoch sollte zur Zeit bei den sehr niedrigen Zinsen überlegt werden, nicht die übliche Tilgungsrate von 1 % zu wählen, sondern z.B. 2 %. Damit ist erstens eine schnellere Tilgung verbunden, andererseits können gestiegene Zinsen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist dann durch eine Senkung der Tilgungs-

rate auf 1% zumindest teilweise ausgeglichen und damit ein Ansteigen der Gesamtbelastung verhindert werden.

Besonders hoch sind die Belastungen wegen der hohen Tilgungsrate bei Bauspardarlehen (siehe Abschnitt 3). Deren Anteil an der Gesamtfinanzierung sollte deshalb bei Haushalten mit relativ geringer Belastungsfähigkeit nicht zu hoch angesetzt werden.

2.5.2 Kürzere Darlehenslaufzeiten durch erhöhte Tilgungsleistungen

In vielen Fällen können Darlehensnehmer allerdings auch eine hohe monatliche Belastung tragen und sind an einer schnellen Tilgung der Fremdmittel interessiert. Häufig sind Finanzierungen, bei denen ein Bausparvertrag angespart wird, mit dessen Hilfe nach der Zuteilung ein Teil der Fremdmittel durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst wird; letzteres wird anschließend auf Grund der hohen Tilgungsrate rasch zurückgeführt (siehe Abschnitt 3).

Eine weitere Möglichkeit die Laufzeit eines Darlehens zu verkürzen, sind Sondertilgungen. Diese sind z.B. bei den meisten Bausparverträgen während der Darlehensrückzahlung grundsätzlich ohne besondere Vereinbarung jederzeit als Einmalzahlungen oder in Form höherer Tilgungsleistungen möglich. Bei Darlehen mit Zinsbindung sind Sondertilgungen in der Regel nur bei vorheriger vertraglicher Vereinbarung zu bestimmten Zeitpunkten in festgelegter Höhe oder jeweils nach Ablauf der Bindungsfrist ohne Vorfälligkeitsentschädigungen möglich.

2.5.3 Zahlungsschwierigkeiten

Sollten später trotz aller Vorsicht dennoch Zahlungsschwierigkeiten auftreten, so sollten Sie diese nicht durch zusätzliche Verschuldung über Konsumentenkredite decken, sondern sich frühzeitig mit Ihren Kreditgebern in Verbindung setzen. Diese haben zumeist die Möglichkeit, vorübergehende Zahlungsschwierigkeiten zu überbrücken, zum Teil durch Tilgungs- und Zinsaussetzungen oder in Ausnahmefällen auch durch Zinsherabsetzungen.

2.6 Prüfliste zur Finanzierung

Prüflisten sind ein methodisches Hilfsmittel, um Vollständigkeit und Richtigkeit der eigenen Überlegungen zu überprüfen.

A. Überprüfung des Entscheidungsverfahrens

1. Wurden mehrere Finanzierungsangebote eingeholt?
2. Hat der Kreditgeber den Effektivzins, die Bearbeitungsgebühr, die Restschuld und die Bereitstellungszinsen angegeben?
3. Wurden alle Zusagen schriftlich gegeben? Keine Unterschriften unter Blankoformulare abgeben!
4. Für Haushalte, die auf Mittel aus öffentlichen Kassen angewiesen sind:
Selbst bei der Bewilligungsstelle vorsprechen! Es sollen erst dann größere Verpflichtungen eingegangen werden, wenn die öffentlichen Mittel bewilligt sind! Es besteht kein Rechtsanspruch auf solche Mittel.

B. Planung der Herstellungs- und Erwerbskosten

1. Wurde an alle Herstellungs- und Erwerbskosten gedacht und wurden sie realistisch angesetzt? Fast alle Bauherren und Erwerber unterschätzen die Kosten (s. dazu Anlage D). Es sollte deshalb ein Ansatz von ca. 10 % der geplanten Herstellungs- und Erwerbskosten für Unvorhergesehenes vorgesehen werden.

Insbesondere sollten Sie prüfen:

2. Sind die eingeplanten Eigenleistungen realistisch?
3. Fallen noch Erschließungskosten für das Grundstück und Anschlusskosten (Gas, Strom, Wasser usw.) an?
4. Sind die Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Notar- und eventuell Maklergebühren) berücksichtigt worden?
5. Wurde an die Umzugs- und Einrichtungskosten gedacht?

C. Planung der Belastungen

1. Wurden bei der Ermittlung der Belastung aus der Finanzierung neben Zinsen und Tilgung für die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel auch die Zinsen für die Zwischen- oder Vorfinanzierung von Bausparverträgen und weiter laufende Ansparraten für Bausparverträge oder Lebensversicherungen berücksichtigt?
2. Wurden die Bewirtschaftungskosten bzw. deren - geschätzte - Entwicklung vollständig und realistisch berücksichtigt (Heizkosten, kommunale Gebühren für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Straßenreinigung und die Grundsteuer, Instandhaltungskosten, Versicherungsprämien, Schornsteinfeger, Kosten der Gartenpflege)?
3. Ist eventuell mit Einnahmen aus der Vermietung der Einliegerwohnung und untervermieteten Wohnungsteilen zu rechnen?
4. Wurden staatliche Aufwendungshilfen nach Höhe und Dauer realistisch angesetzt?
5. Wie entwickelt sich längerfristig die Belastung? Ist mit Belastungssprüngen zu rechnen, die dann möglicherweise nicht mehr verkraftet werden können? (Ursache von Belastungssprüngen können neben steigenden Zinsen z.B. sein: Auslaufen der zinsenkenden Wirkung des Disagios oder Eigenkapitaldarlehen von Bauträgern; Auslaufen der steuerlichen bzw. der öffentlichen Förderung). Mögliche negative Zinsentwicklungen können durch Kalkulation mit einem Durchschnittssatz von (derzeit relativ hohen) 6,5 % erfasst werden.

D. Prüfung der Tragbarkeit aus dem Einkommen

1. Ist das Einkommen in der für die Finanzierung erforderlichen Höhe längerfristig gesichert?
Wie realistisch ist die Erhöhung des verfügbaren Haushaltseinkommens durch Mitverdiener?
Mit welcher Einkommensentwicklung kann insbesondere für den Hauptverdiener gerechnet werden?
Wann ziehen mitverdienende Kinder aus?
2. Hat der Hauptverdiener eine Risikolebensversicherung abgeschlossen?
3. Verbleibt nach Abzug des monatlichen Schuldendienstes, der Bewirtschaftungskosten sowie der Kosten des laufenden Lebensunterhalts vom Einkommen noch ein Rest, aus dem unvorhergesehene Ausgaben bestritten werden können? Etwa höhere Heizkosten, größere Reparaturen am Auto und anderen teuren Gebrauchsgütern, Ersatzanschaffungen.

3 Bausparen

3.1 Bausparsystem und Bausparzwischenfinanzierung

Der Erwerb von Haus oder Wohnung ist gewöhnlich ohne Eigenkapital nicht möglich. Es muss angespart werden. Je früher man sich dazu entschlossen hat, desto eher kann man seine Erwerbsabsichten verwirklichen.

Allgemein wird ein Anteil von mindestens 25% Eigenkapital an den Gesamtkosten empfohlen, die Verbraucher-Zentralen empfehlen sogar 30 bis 40%!

Für das Sparen stehen grundsätzlich zwei Modelle zur Auswahl: Entweder man spart gut verzinslich an und muss dann bei der Kreditaufnahme relativ hohe Zinsen in Kauf nehmen, wobei die Höhe dieses zukünftigen Zinssatzes heute nicht bekannt ist; oder man wählt das Bausparen, bei dem einem niedrigen Zins in der Ansparphase auch ein niedriger und heute bekannter Kreditzins in der Zukunft gegenübersteht.

In Deutschland spielt das Bausparen traditionell eine große Rolle. 50 % der Erwerber setzen Bausparmittel ein. Dabei stammt im Durchschnitt ein Drittel der Mittel, die für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Objekten aufgewandt werden, aus Bausparverträgen. Sehr viele junge Leute beginnen frühzeitig mit dem Bausparen bei einer privaten oder öffentlichen Bausparkasse. Die Grundprinzipien des Bausparens sind bei allen Bausparkassen gleich. Man schließt einen Bausparvertrag ab und spart monatliche Beträge, die in erster Linie von der Höhe der Bausparsumme bestimmt werden. Die Spar- und Darlehensbedingungen zielen auf einen langfristigen Sparprozess, bieten aber dabei genügend Flexibilität für vermehrte und verringerte Sparleistungen. Verstärkte Spar- und Tilgungsleistungen sind ohne Weiteres möglich. Bausparverträge können gekündigt werden; die angesparten Mittel werden einschließlich der Zinsen unter Berücksichtigung bestimmter Fristen ausgezahlt. Das gilt für die gewährten staatlichen Vergünstigungen jedoch nur, wenn die Bindungsfrist von sieben Jahren seit Abschluss des Bausparvertrages abgelaufen ist (siehe unten). Jede Bausparkasse bietet verschiedene Tarife an, die auf die unterschiedlichen Interessenlagen der Kunden abgestellt sind.

Im Grundsatz bestimmt der Zins für die Sparer auch den Zins für die Darlehensnehmer. Der Unterschied zwischen Guthaben- und Darlehenszins beträgt in der Regel 2 %. Der Bausparer hat meist die Wahl zwischen Tarifen mit Guthabenzinsen von 2,5 bis 4,5 % und Darlehenszinsen von 4,5 bis 6,5 %. Der Zinssatz hängt nicht von der jeweiligen Kapitalmarktlage ab, er ist im Bauspartarif festgelegt.

Der Bausparer spart in der Regel monatlich vier Promille der Bausparsumme. Wenn der Vertrag zugeteilt wird, werden dem Bausparer Mittel in Höhe der Bausparsumme zur Verfügung gestellt, die sich aus den angesparten Mitteln und dem Bauspardarlehen zusammensetzen. Der Zeitpunkt der Zuteilung lässt sich beim Abschluss des Vertrages nicht vorhersagen, da er vom Geldeingang bei der jeweiligen Bausparkasse abhängig ist. Verringert sich der Geldeingang, so verlängert sich die Zuteilungsfrist. Diese kann jedoch jeder einzelne Bausparer für sich dadurch verkürzen, dass er Sondersparbeiträge leistet. Die Bausparer müssen zur Erreichung der Zuteilungsanwartschaft Mindestsparguthaben von 40 bis 50 % erreicht haben. Diese werden nach acht bis neun Jahren erreicht, wenn man allein die tariflich festgelegten Regelsparbeiträge erbringt. Nach Gewährung des Bauspardarlehens zahlt der Bausparer eine aus Zins und Tilgung zusammengesetzte Annuität, die sich gewöhnlich auf 12 % der Darlehenssumme beläuft, also auf 1 % monatlich.

Die Annuität für Bauspardarlehen ist deshalb relativ hoch, weil das Bauspardarlehen schnell (im Allgemeinen in zwölf Jahren) getilgt werden soll.

Bereits vor der Zuteilung besteht die Möglichkeit, den Bausparvertrag vor- oder zwischenfinanzieren zu lassen. In der Regel vermittelt die Bausparkasse solche Kredite von anderen Kreditinstituten. Man erhält ein Darlehen in Höhe der Bausparsumme. Dieses wird abgelöst, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird. Von einer Zwischenfinanzierung spricht man in der Regel, wenn das vereinbarte Mindestansparguthaben schon erreicht ist. Die Zwischenfinanzierungsmittel werden teilweise von der Bausparkasse zu Zinsen gewährt, die etwas günstiger sind als die Hypothekenzinsen. Meist werden Bauspardarlehen neben anderen Darlehen eingesetzt. Bei der Bestimmung des Gewichts dieser unterschiedlichen Darlehen sollte man berücksichtigen, dass die mit Bauspardarlehen verbundenen monatlichen Belastungen wegen der hohen Tilgungsrate recht hoch sind.

Da die Belastungsfähigkeit der meisten Haushalte gerade in den ersten zehn Jahren begrenzt ist, ergibt sich daraus eine Grenze für die anzustrebende Bausparfinanzierung. Diese Überlegungen gelten verstärkt für Fälle, in denen Bausparverträge erst relativ kurz vor dem Erwerb abgeschlossen wurden, so dass sie bei Erwerb noch nicht zuteilungsfähig sind. Dann sind die Belastungen bis zur Zuteilungsfähigkeit besonders hoch. Es empfiehlt sich deshalb, frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen, auch wenn noch keine konkreten Baupläne bestehen.

3.2 Staatliche Förderung des Bausparens

3.2.1 Wohnungsbauprämien

Die Bausparprämie beträgt nach dem Wohnungsbauprämienengesetz (WoPG) 8,8 % der prämiengünstigen Aufwendungen, und zwar unabhängig davon, wann der entsprechende Bausparvertrag abgeschlossen wurde. Die Höchstbeträge, bis zu denen Aufwendungen begünstigt sind, betragen für Alleinstehende 512 Euro und für Verheiratete zusammen 1.024 Euro. Die Förderung beträgt damit für Alleinstehende 45,06 Euro bzw. für Verheiratete 90,11 Euro pro Jahr.

Aufwendungen werden nur berücksichtigt, soweit die an dieselben Bausparkassen geleisteten Beiträge mindestens 50 Euro im Sparjahr betragen.

Bei Verträgen, die nach dem 31.12.1991 abgeschlossen wurden, wird dem Bausparer die Prämie, die er auch weiterhin nach Ablauf des Sparjahres beantragen muss, nicht mehr jährlich sondern bei Vertragszuteilung oder sonstiger prämienschädlicher Verwendung oder bei Ablauf der Sperrfrist überwiesen.

Bausparprämien gibt es nur, wenn das zu versteuernde Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Diese betragen jetzt für Alleinstehende 25 600 Euro und für Verheiratete 51 200 Euro. Maßgebend ist das Einkommen im Sparjahr.

Das „zu versteuernde Einkommen“ darf nicht mit dem „Bruttojahresarbeitslohn“ verwechselt werden, da von diesem Sonderausgaben ggf. Kinderfreibeträge usw. abgezogen werden können, bis sich das zu versteuernde Einkommen ergibt. Je nachdem, wie die Abzugsmöglichkeiten im Einzelfall sind, kann der Bruttojahresarbeitslohn bei Ledigen über 25 600 Euro und bei Verheirateten deutlich über 51 200 Euro liegen.

3.2.2 Arbeitnehmersparzulage

Wenn auf Antrag eines Arbeitnehmers Bausparbeiträge vom Arbeitgeber direkt an die Bausparkasse gezahlt werden, sind diese Zahlungen „vermögenswirksame Leistungen“ im Sinne des 5. Vermögensbildungsgesetzes. Das Gesetz gilt seit dem 1. Januar 1991 auch in den neuen Bundesländern. Nach diesem Gesetz können jährlich bis zu 470 Euro je Arbeitnehmer als vermögenswirksame Leistung auf einen Bausparvertrag - zusätzlich zu den nach dem WoPG begünstigten Beträgen angelegt werden. Es gelten dabei seit dem 1. Januar 1999 die Einkommensgrenzen von 17 900 Euro zu versteuerndes Einkommen bei Alleinstehenden und 35 800 Euro bei Verheirateten. Die Arbeitnehmersparzulage, die auf die vermögenswirksame Leistung gewährt wird, beträgt 9 %. Ein Ehepaar, bei dem beide Ehegatten Arbeitnehmer sind, kann danach jährlich insgesamt 940 Euro als vermögenswirksame Leistungen auf einen Bausparvertrag einzahlen und hierfür 84,60 Euro Arbeitnehmersparzulage erhalten.

Für vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31.12.1993 auf einen Bausparvertrag eingezahlt werden, wird die Arbeitnehmersparzulage erst bei Vertragszuteilung oder sonstiger zulagenunschädlicher Verwendung gutgeschrieben. Die Arbeitnehmersparzulage muss aber jährlich beim Finanzamt beantragt werden.

3.3 Sperrfrist

Die beschriebenen staatlichen Begünstigungen des Bausparens sollen grundsätzlich der Förderung der Bildung von Wohneigentum dienen. Deshalb müssen sie zurückgezahlt werden, wenn die von der Bausparkasse **vor Ablauf der Sperrfrist** ausgezahlten Bausparmittel - Ansparleistungen, Bauspardarlehen und Prämien - nicht unverzüglich und unmittelbar zur Bildung von Wohneigentum verwendet werden. Dazu zählen der Bau und der Erwerb eines Hauses, der Kauf von Bauland, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, Energiesparmaßnahmen sowie die Ablösung von Hypothekendarlehen durch Bausparmittel.

Von diesem Grundsatz gibt es jedoch zwei Ausnahmen:

- Trotz Verwendung des Bausparguthabens innerhalb der Sperrfrist für nicht wohnungswirtschaftliche Zwecke gehen die gewählten Begünstigungen *nicht* verloren bei längerer Arbeitslosigkeit, Erwerbsunfähigkeit oder Tod.
- Trotz Verwendung des Bausparguthabens für den Wohnungsbau müssen die Begünstigungen jedoch dann zurückgezahlt werden, wenn das Bausparguthaben vor Zuteilung des Bausparvertrages innerhalb der Sperrfrist ausgezahlt wird.

Nach Ablauf der Sperrfrist müssen die Begünstigungen nicht zurückgezahlt werden. Über das Bausparguthaben kann ohne Verwendungsbegrenzung verfügt werden. Entscheidend bei nicht wohnungswirtschaftlicher Verwendung ist also die Sperrfrist. Ist auf Beiträge eine Prämie oder eine Arbeitnehmersparzulage gewährt worden, so beträgt die Sperrfrist bei Verträgen, die nach dem 31.10.1984 abgeschlossen wurden, 7 Jahre.

4 Entnahmemodell Riester

Zur Finanzierung des unmittelbaren Erwerbs oder Baus selbstgenutzten Wohneigentums kann ein Betrag zwischen 10.000 € und 50.000 € dem Altersvorsorgevertrag (Verträge der privaten Altersvorsorge) steuerfrei und zinslos entnommen werden. Eine spätere Tilgung, also Umschuldung anderer Immobiliendarlehen ist nicht möglich. Der entnommene Betrag muss spätestens ab dem zweiten Jahr nach dem Erwerb des Wohneigentums bis zum 65. Lebensjahr in monatlich gleichen Raten zurückgezahlt werden. Erfolgt dies nicht, fordert der Staat alle Zulagen und Steuervorteile als schädliche Verwendung zurück.

Trotz der durch eine Entnahme verminderten Rentabilität der Altersvorsorge kann das Entnahmemodell bei der Finanzierung von Wohneigentum im Einzelfall sinnvoll sein. Durch die Entnahme muss insgesamt weniger Kredit aufgenommen werden. Damit ergibt sich ein Zinsersparnis, die in der Regel höher ist als die Rendite des Kapitals in dem Altersvorsorgevertrag. Es würden also mehr Zinsen für das ungekürzte Darlehen gezahlt, als gleichzeitig mit dem angelegten Betrag verdient werden. Der Nachteil durch den geringeren Ertrag der Altersvorsorge wird zusätzlich dadurch ausgeglichen, dass sich der Wohneigentümer später die ersparte Miete teilweise als Zusatzrente anrechnen kann.

Anlagen

Kostenplan, Finanzierungsplan, tragbare Belastung, Kosten im Hochbau

Auf dem Weg zum Wohneigentum muss der Bauinteressent eine Vielzahl von Informationen möglichst lückenlos erfassen, ordnen und bei Bedarf auch fortschreiben. Für diese wichtige Aufgabe liefert dieses Kapitel praktische Grundlagen und Beispiele. Der folgende „Kostenplan“ soll durch seine ausführliche Darstellung von Einzelpositionen dazu anregen, alle in Betracht zu ziehenden Kosten innerhalb und außerhalb der Baufinanzierung möglichst genau und vollständig zu erfassen. Einem Nachfinanzierungsbedarf, der darauf zurückzuführen ist, dass einzelne Positionen der Kostenkalkulation schlicht vergessen worden sind, kann dadurch entgegengewirkt werden. Neubau und Erwerb einer gebrauchten Immobilie (Gebrauchterwerb) werden nicht getrennt behan-

delt. Beim Gebrauchterwerb fällt ein Großteil der im Kostenplan ausgeführten Positionen nicht an. Die beiden anderen Themen dieses Kapitels - Finanzierungsplan, tragbare Belastung - weisen für Neubau und Bestandserwerb Unterschiede auf.

A Kostenplan

	Kosten kalkuliert	Kosten endgültig
I. Kosten der Baufinanzierung		
1 Baugrundstück		
1.1 Kaufpreis		
gemäß notariellem Kaufvertrag	€	€
1.2 Erwerbskosten*		
- Grundbuchamts- und Notargebühren (0,8 bis 1,5%)	€	€
- Grunderwerbsteuer (3,5%)	€	€
- Maklerprovision (ca. 3,5%)	€	€
- Vermessungskosten (ca. 0,3%)	€	€
- Sonstige Kosten (Bodenuntersuchungen, Grundbuchauszüge, Beglaubigungen usw.)	€	€
1.3 Erschließungskosten		
Erschließungskosten oder Anliegerbeiträge	€	€
Kosten der (Haus-)Anschlüsse an das Versorgungsnetz		
- Kanalanschluss	€	€
- Wasseranschluss	€	€
- Stromanschluss	€	€
- Gasanschluss/Fernwärme	€	€
- Kabelanschluss TV/Rundfunk	€	€
- Telefon	€	€
1.4 Kosten der Baufreimachung	€	€
1.5 Sonstiges	€	€
2 Reine Baukosten		
- Hauptgebäude m ³ umbauter Raum à Euro pro m ³ =	€	€
- Nebengebäude/Garage	€	€
3 Kosten der Außenanlagen		
- Wege, Hofbefestigungen, Terrassen m ² à € =	€	€
- Einfriedungen lfd. m à € =	€	€
- Erdbewegungen (Planie), Anpflanzungen	€	€
4 Baunebenkosten		
- Architektenhonorar (ca. 10% der reinen Bauleistungen)	€	€
- Ingenieurleistungen (z.B. Statik)	€	€
- Baugenehmigungsgebühren	€	€
- Vermessungsgebühren	€	€
- Geldbeschaffungskosten	€	€

- Bereitstellungs- und Bauzeitinsen .....	€	.....	€
- Notar- und Grundbuchgebühren für Grundschul- und Hypotheken- bestellung .....	€	.....	€
- Baustrom, Bauwasser .....	€	.....	€
- Material für Eigenleistungen .....	€	.....	€
- Versicherungskosten (Bauwesen, Bauherrenhaftpflicht, Unfall usw. ....	€	.....	€
- Richtfest, sonstiges .....	€	.....	€
Gesamtsumme .....	€	.....	€
*In % des Kaufpreises			

II Kosten außerhalb der Baufinanzierung

- Umzugskosten .....	€	.....	€
- Einbaumöbel, Gardinen u.a. ....	€	.....	€
- Erste Ölfüllung .....	€	.....	€
- Mietkosten während der Bauzeit .....	€	.....	€

Der nächste wichtige Schritt, aufbauend auf dem „Kostenplan“, besteht in der Erarbeitung eines möglichst gut auf die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Bauherrn zugeschnittenen Finanzierungsplanes. Ein Muster für einen Finanzierungsplan zeigt der folgende Abschnitt.

B Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Belastung

Betrag/ Höhe der
Auszahlungs-laufenden Belastung
Summe € €/Jahr €/Monat

1 Eigenmittel

- Baugeld, Spar- und Bausparguthaben
- Eigenleistungen (Arbeitszeit,
vorhandene Baustoffe)
- Grundstück (soweit bezahlt)

2 Fremdmittel

- Hypothek (erstrangig)
von
- Zins % Jahre fest
- Tilgung %
- Auszahlungskurs %
- Effektivzins %
- Hypothek (zweitrangig)
von
- Zins % Jahre fest
- Tilgung %
- Auszahlungskurs %
- Effektivzins %
- Bauspardarlehen
von
- Zins % Jahre fest
- Tilgung %
- Auszahlungskurs %
- Effektivzins %
- Öffentliche Baudarlehen
von
- Zins % Jahre fest
- Tilgung %
- Auszahlungskurs %

Effektivzins %
 - Sonstige Darlehen
 von
 Zins % Jahre fest
 Tilgung %
 Auszahlungskurs %.....
 Effektivzins %

3 Aufwand für Baufinanzierung

4 Aufwandsminderung

- Staatliche Hilfen
 (z.B. Aufwendungsbeihilfen, -..... -.....)
- Mieteinnahmen -..... -.....

5 Bewirtschaftungskosten

- Heizung (einschließlich Wartung) +..... +.....
- Abgaben (Kanal, Müllabfuhr usw.) +..... +.....
- Versicherungen +..... +.....
- Rücklage für Instandhaltung +..... +.....
- Sonstiges

6 Höhe der laufenden Belastung

Im folgenden Abschnitt finden Sie eine Hilfestellung für Ihre Überlegungen, ob Sie die Kosten der Baufinanzierung tragen können. Prüfen Sie, ob künftig im neuen Zuhause noch genug Geld übrig bleibt, um die Lebenshaltungskosten dauerhaft zu bestreiten.

C Ermittlung der tragbaren Belastung

	€/Monat	€/Jahr
1 Verfügbares Eigenkapital		
a) Einkommen		
- Nettoeinkommen € €
- Sonstige Einnahmen (Kindergeld, Mieten, Renten) € €
Ausgabefähiges Einkommen insgesamt € €
b) Eigenkapital/XYZ		
- Sparguthaben, Termingelder € €
- Wertpapiere etc. € €
- Edelmetalle, Münzen etc. € €
- Bausparguthaben (zuteilungsreif) € €
Eigenkapital/XYZ insgesamt € €
- Sicherheitsreserve (z.B. aus Weihnachts-/Urlaubsgeld)	-..... €	-..... €
c) Verfügbares Eigenkapital insgesamt € €

2 Lebenshaltungskosten (in der bisherigen Wohnung)

„Lassen sie sich durch den verständlicherweise starken Wunsch nach den eigenen vier Wänden nicht dazu verleiten, die Kosten oder Ihre finanziellen Möglichkeiten zu optimistisch einzuschätzen! Spätestens wenn ihnen die Belastungen über den Kopf

wachsen, werden Sie erkennen, wie verhängnisvoll dieser Fehler sein kann. Zigtausende von Zwangsversteigerungen jedes Jahr sprechen da eine deutliche Sprache!“ (Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Baufinanzierung, Düsseldorf, 2000)

- Wohnungsmiete einschl. Nebenkosten	-	€	-	€
- Bewirtschaftungskosten der Wohnung (Heizung, Strom usw.)	-	€	-	€
- Nahrungs- und Genussmittel einschl. Kantine	-	€	-	€
- Reinigungs- und Pflegemittel	-	€	-	€
- Körper- und Gesundheitspflege, Friseur	-	€	-	€
- Sport, Freizeit, Hobbies, Feste	-	€	-	€
- Bekleidung, Schuhe	-	€	-	€
- Schule: Lernmaterial, Fahrgeld usw.	-	€	-	€
- Autokosten (Benzin, Reparatur)	-	€	-	€
- TV/Rundfunk	-	€	-	€
- Telefon	-	€	-	€
- Zeitungen, Bücher, Zeitschriften	-	€	-	€
- Versicherungsbeiträge	-	€	-	€
- Kleinkredite, Kontogebühren	-	€	-	€
- Sparverträge	-	€	-	€
- Rücklagen (Urlaub, Auto, Möbel, Haushaltsgeräte, Reparaturen, Wiederholungsdisagio, Renovierungen)	-	€	-	€
- Taschengeld, Unterhaltszahlungen	-	€	-	€
- Sonstiges	-	€	-	€
Gesamtbetrag der Lebens- haltungskosten	-	€	-	€

3 Derzeit frei verfügbares Einkommen € €
(Differenz aus 1. und 2.)

4 Künftige Belastungsfähigkeit für Wohnen

- Wegfall der bisherigen Miete einschl. Nebenkosten	+	€	+	€
- Wegfall der bisherigen Bewirtschaftungs- kosten (z. B. Strom, Heizung)	+	€	+	€
- Wegfall von Sparleistungen	+	€	+	€

**5 Tragbare Höhe der laufenden
Belastung** € €

D Kosten im Hochbau (DIN 276)

Diese Anlage soll dem interessierten Bauherren einen Überblick über die Vielfältigkeit der anfallenden Kosten geben.

Übersicht nach Kostengruppen:

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk - Baukonstruktion
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

Die einzelnen Kostengruppen (Auswahl):

100 Grundstück		
110	Grundstückswert	
120	Grundstücksnebenkosten	z.B. Vermessungsgebühren, Gerichts- und Notariatsgebühren, Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Wertermittlungsgebühren, Baugrunduntersuchungen, Grenzregulierungskosten,
130	Freimachen	z.B. Abfindungen und Entschädigungen für bestehende Nutzungsrechte
200 Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	z.B. Sicherungsmaßnahmen, Abruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Roden von Bewuchs (ggf. Baumfällgenehmigung)
220	Öffentliche Erschließung	
230	Nichtöffentliche Erschließung	
240	Ausgleichsabgaben	z.B. für das Ablösen von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften
300 Bauwerk - Baukonstruktion		
310	Baugrube	Baugrubenumschließung und ggf. Wasserhaltung, Lagerung oder Abfuhr des Aushubs
320...370	Gründung, Außen- und Innenwände, Decken, Dächer etc.	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	z.B. Baustelleneinrichtung, Gerüste, Recycling oder Entsorgung von Baustoffen

400 Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
420	Wärmeversorgungsanlagen	
430	Lufttechnische Anlagen	
440	Starkstromanlagen	einschl. Blitzschutz- und Erdungsanlagen
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	
460	Förderanlagen	auch Aufzüge und Fahrtreppen
470	Nutzungsspezifische Anlagen	z.B. Trinkwasseraufbereitung, Aufbereitung von Schwimmbeckenwasser
480	Gebäudeautomation	
490	Sonstige Maßnahmen für techn. Anlagen	u.a. Baustelleneinrichtung (z.B. Baustrom- und Bauwasseranschlüsse, Wasch- und Toilettenwagen, Baustraßen, Lagerplätze, Verkehrssicherung, Bauschild, Bauzaun), Gerüste, ggf. Vorkehrungen zum Schlechtwetterbau
500 Außenanlagen		
510	Geländeflächen	
520	Befestigte Flächen	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	u.a. Zäune, Mauern, Tore, Stützmauern, Rampen, Treppen, Pergolen
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	z.B. biologische Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Abscheider, Hebeanlagen
600 Ausstattung und Kunstwerke		hier: die Wohnungseinrichtung des Bauherren. In den meisten Fällen sind Neuanschaffungen zu berücksichtigen.
700 Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben	Projektleitung (Überwachung und Vertretung der Bauherreninteressen, Überwachung der Baustelle!), Bauherrenhaftpflicht, ggf. Bauhelferversicherung

730	Architekten- und Ingenieurleistungen	
740	Gutachten und Beratung	Fachingenieure
760	Finanzierung	Finanzierungskosten, einschl. Zinsbelastungen vor Nutzungsbeginn
770	Allgemeine Baunebenkosten	z.B. Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen