
Medieninformation

Carolin Schneider
Presse und Information
Telefon 0791/46-2360
Telefax 0791/46-4072
carolin.schneider
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

25. April 2013

Das Bauherren-ABC

Zehn Begriffe, die bares Geld wert sind

Die Bauzinsen sind historisch niedrig, die Chancen, günstig Eigentümer zu werden, so hoch wie selten. „Damit aus hervorragenden Rahmenbedingungen eine wirklich maßgeschneiderte Finanzierung wird, sollte ein Bauherr allerdings über wichtige Punkte Bescheid wissen“, betont Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider. Sie hat die wichtigsten Begriffe zusammengestellt, die jeder Bauherr kennen sollte – von A wie Anschlussfinanzierung bis Z wie Zinsbindung.

Anschlussfinanzierung: Der Darlehenszins für das Hypothekendarlehen einer Bank wird für eine bestimmte Dauer (z.B. 15 Jahre) vertraglich festgeschrieben. Nach Ablauf dieser → **Zinsbindung** ist der Baukredit aber in aller Regel noch nicht vollständig abbezahlt. Für die Restschuld muss der Kreditnehmer mit seiner Bank (oder einem anderen Kreditinstitut) einen neuen Zinssatz vereinbaren. Es kann sinnvoll sein, sich lange vor Ablauf der Zinsbindung günstige Konditionen für die Anschlussfinanzierung zu sichern, beispielsweise mit einem Bausparvertrag oder einem → **Forward-Darlehen**.

Medieninformation

Beleihungswert: ein von der Kredit gebenden Bank vorsichtig geschätzter Wiederverkaufswert, der den aktuellen Verkehrswert, also den tatsächlichen Kaufpreis, niemals übersteigt. Die Beleihungsgrenze, bis zu der die Bank den Erwerb finanziert, beträgt maximal 80 Prozent des Beleihungswertes. Damit die Bank im Falle einer geplatzten Immobilienfinanzierung auf der sicheren Seite ist, also das Objekt verlustfrei verkaufen kann, nimmt sie zusätzlich einen Sicherheitsabschlag vor. Beispiel: Ein Haus kostet 375.000 Euro. Die Bank setzt den Beleihungswert auf 300.000 Euro fest. Bei einer Beleihungsgrenze von 80 Prozent erhält der Bauherr dann ein Darlehen von maximal 240.000 Euro.

Effektivzins: Er gibt die tatsächlichen Kosten eines Darlehens an. Die beinhalten neben dem vom Kreditgeber verlangten Zins (Nominalzins) auch sämtliche anfallenden Nebenkosten wie etwa Kontoführungsgebühren oder Vermittlerprovisionen.

Eigenkapital: Die Gesamtheit aller Guthaben und sonstigen Vermögenswerte, die für die Finanzierung frei zur Verfügung stehen. Dazu zählen beispielsweise Guthaben auf Sparbüchern, Tagesgeldkonten und Bausparverträgen, aber auch Anteile an Fonds oder Aktien. Für eine solide Baufinanzierung sollte das Eigenkapital erfahrungsgemäß mindestens 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten ausmachen.

Forward-Darlehen: Damit können Kreditnehmer die aktuellen Zinskonditionen um bis zu fünf Jahre im Voraus festschreiben. Da niemand mit Sicherheit sagen kann, wie lange die derzeitige Niedrigzinsphase noch anhält, kann dies für Baufinanzierer eine lukrative Option sein, sich die Zinsen jetzt zu sichern und dafür einen geringen Kostenaufschlag zu akzeptieren.

Medieninformation

KfW-Förderprogramme: Die KfW-Bank unterstützt den Eigenheimbau mit einer Vielzahl zinsverbilligter Darlehen. Faustregel: Je besser die Energiebilanz eines Neubaus, desto mehr Kredit gibt es zu Konditionen, die deutlich unter dem Marktniveau liegen. Die Fördergelder der KfW können private Bauherren in aller Regel aber nicht direkt beantragen, sondern nur über eine Bank oder Bausparkasse.

Nebenkosten: Dazu zählen Grunderwerbsteuer und Notargebühren sowie gegebenenfalls Maklerkosten. Die Grunderwerbsteuer beträgt – je nach Bundesland – zwischen 3,5 und 5,5 Prozent der Gesamtkosten, der Notar hat für seine Leistungen (u.a. die Änderung des Grundbucheintrags) Anspruch auf bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises. Einem Makler steht für eine erfolgreiche Vermittlung eine Provision zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Kaufpreises zu – die genaue Höhe hängt auch hier vom Bundesland ab.

Tilgung nennt man die vertraglich vereinbarte Rückzahlung eines Darlehens. Je höher die Tilgung, desto kürzer die Laufzeit und desto niedriger die Gesamtkosten. Die Niedrigzinsphase sollten Bauherren, wenn möglich, zu einer höheren Tilgung statt der üblichen ein oder zwei Prozent nutzen. Drei oder vier Prozent Tilgung machen den Immobilienerwerb unterm Strich deutlich günstiger. Bei Abschluss eines klassischen Bankdarlehens sollte man außerdem die Möglichkeit kostenloser Sondertilgungen vereinbaren. Bei Bauspardarlehen sind kostenfreie Sondertilgungen jederzeit möglich.

Wohn-Riester: Die Riester-Förderung für den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum kann der Bauherr unterschiedlich nutzen – mit einem Riester-Bausparvertrag etwa schon in der Ansparphase und später auch bei der Rückzahlung des Darlehens. Bausparkassen bieten außerdem Kombikredite mit Riester-Förderung an, bei denen ein Bausparvertrag mit

Medieninformation

einem tilgungsfreien Darlehen kombiniert wird. Wer vier Prozent seines beitragspflichtigen Vorjahreseinkommens – maximal 2.100 Euro – anlegt, erhält den vollen Riester-Bonus: 154 Euro Grundzulage sowie weitere 185 Euro pro Kind, für jedes ab 2008 geborene sogar 300 Euro.

Zinsbindung: Die aktuellen Niedrigzinsen sollten sich Bauherren möglichst langfristig sichern. Die meisten Experten sind sich einig, dass auf lange Sicht ein – zumindest moderater – Anstieg wahrscheinlicher ist als ein weiteres Sinken des Zinsniveaus. Darum sollten Häuslebauer derzeit eher eine Zinsbindungsfrist von 15 oder 20 Jahren statt der üblichen zehn Jahre vereinbaren.

Abschließender Tipp von Carolin Schneider: „Auch für die Zinsbindung gilt: mehrere Angebote vergleichen, sich individuell beraten lassen, genau kalkulieren, ohne sich in die Tasche zu lügen. Letztlich sollte man alle wichtigen Parameter nicht isoliert betrachten. Und nicht vergessen: Immer auch einen Puffer für unerwartete Ausgaben bereithalten.“

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG ist die größte Bausparkasse Deutschlands. Die 7.200 Mitarbeiter arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien und China aktiv. Weltweit hat das Unternehmen mehr als 10 Mio. Kunden, davon 7 Mio. in Deutschland.