

ANZEIGE

baugeld & mehr

Neues und Wissenswertes zum Thema Finanzierung

baugeld & mehr
Finanzvermittlung GmbH



Helge-Jürgen Grundmann

- Bankkaufmann
- Bankbetriebswirt
- Geschäftsführer

Konstanzenstr. 15
90439 Nürnberg

Telefon: 0911 37 65 33 0
Fax: 0911 37 65 33 33
E-Mail: info@baugeldundmehr.de
www.baugeldundmehr.de

Neubaufinanzierung – was ist zu beachten

Hätten wir doch nur... detaillierter unser Vorhaben geplant, eine Eigenkapitalreserve belassen, eine nicht so optimistische Haushaltsrechnung aufgestellt, uns bei den Eigenleistungen nicht überschätzt, eine flexible Finanzierung gewählt, den Empfehlungen des Finanzberaters mehr vertraut usw. Solche Erfahrungen haben viele Bauherren und Käufer gemacht, die sich die größte Investition ihres Lebens realisiert und die ein oder andere unbedachte Entscheidung teuer bezahlt haben.

Mit diesem Artikel möchte ich Ihnen einige Anregungen und Empfehlungen geben, die für unsere Baufinanzierungsexperten und mich üblicher Bestandteil der Beratungsgespräche sind. Bei Entscheidungen von solch weitreichender Bedeutung mit einer langfristigen, finanziellen Verpflichtung sollten diese Themenbereiche selbstverständlich sein. Risiken werden aufgezeigt, Lösungswege angesprochen. So ist eine gesicherte Entscheidung mit einem guten Gefühl möglich.

Kassensturz – was habe ich an Kapital zur Verfügung?

Welche Geldbeträge können kurzfristig realisiert werden? Sind Bausparverträge vorhanden und wie einsetzbar? Können befristete Geldanlagen oder frei werdende Versicherungen eingeplant werden? Scheuen Sie sich nicht in Ihre Entscheidung die Eltern/Großeltern einzubinden und fragen Sie offen, ob eine Unterstützung möglich ist, als Schenkung oder Darlehen und wann dieses wie rückzahlbar ist.

Nun verfügen Sie über einen gesicherten Finanzstatus. Als nächstes überlegen Sie, was an Einrichtungsinvestitionen (Küche, Mobiliar, Beleuchtung etc.) erforderlich ist. Veranschlagen Sie eine feste Größenordnung, limitieren Sie sich, nur zwingend notwendige Anschaffungen notieren. Jetzt überlegen Sie noch, was Sie an finanzieller Reserve für Unwägbarkeiten zurückbehalten. Das ist sinnvoll, wir kommen noch später darauf zurück.

Was kann ich mir leisten oder was will ich mir leisten?

Führen Sie ein „Haushaltsbuch“ – wissen Sie im Detail, wofür, was und wieviel Sie jeden Monat ausgeben? Ich kann Ihnen versichern, die meisten Kunden wissen es leider nicht, da ist man sehr großzügig unterwegs. Durch dieses ungeplante Verhalten entstehen teure Kontoüberziehungen, immer wieder Umschuldungen und Aufstocken von Ratenkrediten – keine gute Grundlage für eine langfristig zu betrachtende Baufinanzierung, die eine gewisse Finanzdisziplin erfordert. Sparen Sie jeden Monat Beträge für ein bestimmtes Ziel? Auch diese sind zu berücksichtigen.

Arm rechnen ist angesagt. Nur gesicherte monatliche Einkünfte ansetzen, also kein 13. Monatsgehalt, keine Überstunden, keine Verpflegungszuschläge, Spesen etc. Nacht- und Wochenendzuschläge nur dann ansetzen, wenn ein Schichtdienst auch in Zukunft als gesichert anzusehen ist. Provisionen im Verkaufsbereich sind vorsichtig zu würdigen,

immer die letzten 12 Monate betrachten und vom niedrigsten Wert ausgehen.

Nehmen Sie sich die Zeit und stellen Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben in einer Tabelle zusammen. Die viertel-, halb- oder jährlichen Zahlungen rechnen Sie monatlich um. Damit Sie nichts vergessen, nehmen Sie Kontoauszüge der letzten 12 Monate als Hilfe hinzu. Überlegen Sie genau, wofür Barverfügungen verwendet wurden und ordnen Sie diese z. B. den Rubriken „Nahrungsmittel, Kleidung, Benzin, Freizeit etc.“ zu.

Nun setzen Sie die Ausgaben von den Einkünften ab und erhalten einen validen Betrag als Grundlage für eine Finanzierungsberechnung. Die bisherige Miete hinzurechnen und überlegen, was vom Sparbeitrag für eine Finanzierung verwendet werden kann.

Bitte detailliert ermitteln, denn diese Übersicht ist sehr wichtig für Sie. Nur so ermitteln Sie einen gesichert verfügbaren Betrag, den Sie sich als Finanzierungsrate leisten können. Bei veränderten Lebenssituationen - verminderte Einkünfte durch Elternzeit oder Arbeitslosigkeit etc. – können Sie nun Anpassungen vornehmen. Sie wissen, wo Einsparmöglichkeiten bestehen, können auf dieser Basis jederzeit neu kalkulieren und rasch handeln.

Mit dieser Übersicht haben Sie Ihre Finanzen „im Griff“ und sind immer handlungsfähig. Überzeugen Sie den Kreditgeber auf diese Weise bei einer knappen Finanzierung davon, dass Sie alles gut überlegt und sicher geplant haben und nicht leichtfertig handeln.

Mit einer detaillierten Planung gewinnen

Überlegen Sie zunächst, wo und wie Sie künftig wohnen möchten. Wie gut erreichbar ist der

Arbeitsplatz, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe oder gut erreichbar?

Sie haben sich bei ihrer Besichtigungstour am Wochenende in ein Musterhaus eines Bauträgers „verliebt“ und genau so soll Ihr Wunschhaus sein? Klären Sie bitte, ob diese Ausstattung dem Listenpreis entspricht oder aufpreispflichtig ist, wieviel zusätzliche Sonderwünsche kosten, wann das Objekt bezugsfertig bzw. vollständig fertiggestellt ist, welcher Energiestandard angeboten wird, das Objekt verbindlich reserviert werden kann, eine Anzahlung dafür erforderlich ist. Lassen Sie sich einen Kaufvertragsentwurf geben und möglichst bemaßte Pläne, damit Sie ein Gefühl zum Stellen Ihrer Einrichtung bekommen und auch die Elektroplanung sinnvoll beeinflussen können. Sind alle Erschließungskosten abgesehen oder kommen später Nachforderungen der Kommune auf Sie zu? Wenn das Objekt in einem größeren Neubaugebiet errichtet wird, erkundigen Sie sich zur angrenzenden Bebauung. Lichteinfall, und Geräuschpegel sind zu prüfen, besuchen Sie deshalb den Standort zu verschiedenen Tageszeiten.

Sie sehen, es gibt viele wichtige Fragen zu klären und nur vom Plan weg zu kaufen ist zu „kurz gesprungen“. **Sie treffen eine Entscheidung „fürs Leben“ – das muss richtig passen.**

Wenn Sie selbst ein Objekt mit einem Architekten, Bauingenieur, Baubetreuer oder Generalunternehmer planen und errichten möchten, dann gelten selbstverständlich viele der bereits genannten Punkte. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass bei Kauf eines Grundstücks zur Realisierung einer solchen Maßnahme vorab generell bei der Kommune angefragt werden sollte, was und wie gebaut werden darf, welche Auflagen einzuhalten

sind, wie hoch die Kosten für das Anbinden an die öffentliche Versorgung sind, welche Erschließungsmaßnahmen noch anfallen. Auch bei dieser Form der Eigenheimrealisierung sollte ein „Festpreis“ vereinbart oder durch Kostenvoranschläge der Finanzierungsbedarf abgesichert sein.

Wenn Sie Eigenleistungen zur Realisierung des Vorhabens einbringen wollen und können, überlegen Sie bitte, ob Sie oder Ihre Helfer über die fachliche Qualifikation verfügen und auch immer zeitnah zur Verfügung stehen, ob auch Sie die Anzahl an Stunden neben Ihrer täglichen beruflichen Beanspruchung aufbringen können. Denken Sie auch daran, dass Eigenleistungen keine Ansprüche aus Gewährleistung bieten. Beim Kauf vom Bauträger ist generell zu klären, wenn Sie Eigenleistungen ausführen möchten, wie sich das auf die Gewährleistung auswirkt. Die Erfahrung zeigt, dass man seine Möglichkeiten meist überschätzt, der Einspareffekt überschaubar ist und häufig dann doch Firmen mit der Ausführung beauftragt werden müssen. Sollten dann keine Reserven eingeplant und vorhanden sein, führt dies zu nicht unerheblichen Kostensteigerungen und Nachfinanzierungsbedarf, was bei einer knapp kalkulierten Finanzierung sogar zu einer Gefährdung des Gesamtvorhabens führen kann.

Wenn Sie durch diesen Artikel einige interessante und neue Informationen und Anregungen erhalten haben, freue ich mich, wenn Sie die Fortsetzung meines Berichts in der nächsten qm-Ausgabe auch wieder mit großem Interesse verfolgen.

Sie können den Artikel gerne auch auf unserer Webseite www.baugeldundmehr.de/ Publikationen nachlesen.

.....
www.baugeldundmehr.de

ALLES, WAS RECHT IST

KOSTENLOSE BERATUNG IN RECHTS- UND STEUERFRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Wohnungseigentumsgesetz, Energieeinsparverordnung, Nachbarrecht ... Die Experten des Grund- und Hausbesitzervereins sorgen dafür, dass Immobilienbesitzer, Vermieter und Bauwillige zu ihrem guten Recht kommen.

Jetzt Mitglied werden, von einer starken Gemeinschaft und der kostenlosen Beratung in u. a. Rechts- und Steuerfragen profitieren!

Grund- und Hausbesitzerverein
Nürnberg & Umgebung e.V.
Färberplatz 12, 90402 Nürnberg Tel. 0911 376578-0
verein@hausundgrund-nuernberg.de

Gründlich profitieren:
Haus & Grund®
Nürnberg

baugeld & mehr
Finanzvermittlung GmbH

Wir erfüllen Wohnträume!

Mit einer maßgeschneiderten Anschlussfinanzierung nutzen Sie das Zinstief zu Ihrem Vorteil!

Sprechen Sie uns noch heute an!

Telefon: 0911 37 65 33 0

www.baugeldundmehr.de

