



Baufinanzierung

Wer sich den Wunsch von der eigenen Immobilie erfüllen will, stößt unweigerlich auf die einschlägig lockende Werbung: „Baufinanzierung ab 3,49%“, „Optimale Baufinanzierung“, „Baufinanzierung vom Profi“ oder auch „Mit Wohn-Riester können Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen“.

Die wenigsten bedenken aber dabei, dass der Kauf einer Immobilie fast immer die größte Investition im Leben bedeutet. Deshalb ist die Finanzierung des Vorhabens genau zu prüfen und zu planen.

Die Kunst der Finanzierungskonzeption besteht dabei in der Mischung aller Verfügungsmöglichkeiten, minimierter Finanzierungskosten, der Besicherung, abgestimmten Laufzeiten unter Ausnutzung der staatlichen Förderung. Grundsätzlich sind unter dem Begriff „Baufinanzierung“ sämtliche Finanzierungsarten, die zur Deckung des Kapitalbedarfs bei einem Bauvorhaben dienen, zu verstehen. Hierzu zählen auch die Vor- und Zwischenfinanzierung, genauso wie Vorausdarlehen und Forward-Darlehen.

Zu unterscheiden sind die Eigenfinanzierung und Fremdfinanzierung. Während zur Eigenfinanzierung sämtliche Eigenmittel, wie Bankguthaben, Bausparguthaben, Festgeld, Tagesgeld, Grundstücke und auch die Muskelhypothek gehören, fällt unter den Begriff Fremdfinanzierung die Bereitstellung

von Fremdmitteln. In der Regel decken diese Fremdmittel den größten Teil des Finanzierungsbedarfs ab. Kurz- und mittelfristige Fremdmittel dienen der Vorfinanzierung von Eigen- und Fremdmitteln und werden als Bankvorausdarlehen bezeichnet. Zu den langfristigen Fremdmitteln gehören Realkredite, Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen und öffentliche Baudarlehen. Bei den Realkrediten handelt es sich um langfristige Darlehen zur Immobilienfinanzierung, die durch Eintragung eines erstrangigen Grundpfandrechts im Grundbuch innerhalb der Beleihungsgrenze besichert werden. Als Grundpfandrechte dienen hier Hypotheken und Grundschulden. Die Beleihungsgrenze ist ein prozentualer Wert des Beleihungswertes, dessen Höhe die finanzierende Bank im Rahmen ihrer Kreditpolitik bestimmt. Als ein 1a-Darlehen gilt eine Beleihungsgrenze von 60 %. Hierfür werden in der Regel die günstigsten Zinskonditionen gewährt. Dabei wird der Beleihungswert, der einem Grundstück oder einem grundstücksgleiches Recht beigemessen wird, von der Bank bestimmt.

Ein Erbbaupachtrecht ist ein grundstücksgleiches Recht, ebenso wie Wohnungseigentum.

Die darlehensgebende Bank sichert ihre Ansprüche durch die Erstrangigkeit des Grundpfandrechts. Dies bedeutet, dass jedes nachfolgende Recht erst nach Befriedigung des Vorrangigen relevant wird.

Ein über die Beleihungsgrenze hinausgehender Finanzierungsbedarf gilt nur dann als Realkredit, wenn dieser zweck- und objektgebunden ist und durch eine Bürgschaft der öffentlichen Hand gesichert wird. Solche Darlehen bezeichnet man als 1b-Darlehen oder 1b-Hypothek. Zu erwähnen sind hier die Förderprogramme der Länder oder die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Der Erwerb von Haus oder Wohnung ohne Eigenkapital ist außerordentlich schwer und muss wegen vielfältiger Risiken gründlich überlegt werden. Und es ist klar, dass eine Baufinanzierung über die Beleihungsgrenze hinaus selbstverständlich teurer ist. Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Banken neben der Ab-

Lebenshaltungskostenindex

Verbraucherpreisindex Basis 2005 = 100

2006		2007		2008		2009	
Januar	100,7	Januar	102,4	Januar	105,3	Januar	106,3
Februar	101,1	Februar	102,9	Februar	105,8	Februar	106,9
März	101,1	März	103,1	März	106,3	März	106,8
April	101,5	April	103,6	April	106,1	April	106,8
Mai	101,5	Mai	103,6	Mai	106,7	Mai	106,7
Juni	101,7	Juni	103,6	Juni	107,0	Juni	107,1
Juli	102,1	Juli	104,2	Juli	107,6	Juli	107,1
August	101,9	August	104,1	August	107,3		
September	101,5	September	104,2	September	107,2		
Oktober	101,7	Oktober	104,5	Oktober	107,0		
November	101,7	November	105,0	November	106,5		
Dezember	102,4	Dezember	105,6	Dezember	106,8		



sicherung ihrer Ansprüche durch Hypothek oder Grundschuld zusätzlich die persönliche Unterwerfung zur Zwangsvollstreckung verlangen.

Voraussetzung einer Baufinanzierung über ein Bauspardarlehen ist ein Bausparvertrag. Dabei ist ein Bauspardarlehen, ebenso wie ein Realkredit, ein zweck- und objektgebundener langfristiger Kredit. An die Stelle der finanzierenden Bank tritt die Bausparkasse als Darlehensgeber. Im Allgemeinen beleihen Bausparkassen bis zu 80% des Beleihungswertes. Bei Abschluss des Bausparvertrages ist darauf zu achten, welcher Tarif vereinbart wird. Danach kann die Mindestsparleistung 40–50% der vereinbarten Bausparsumme ausmachen. Demnach gilt: Je früher man sich zum Abschluss eines Bausparvertrages entschlossen hat, desto eher kann man seine Erwerbsabsichten verwirklichen. Erreicht man die Mindestsparleistung und besteht auch keine Wartefrist mehr, entsteht der Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages. Ist dieser zuteilungsreif, erhält der Bau-

sparer die Bausparsumme ausgezahlt. Dabei setzt sich diese aus dem Bausparguthaben, d.h. der Sparleistung zuzüglich der Zinsen, und dem Bauspardarlehen zusammen. Der Darlehensnehmer zahlt nun das Bauspardarlehen in regelmäßigen Raten zurück. Möglich ist auch eine Zwischenfinanzierung von noch nicht zuteilungsreifen Bausparverträgen durch die Bausparkassen selbst oder von anderen Kreditinstituten. Dabei ist aber unbedingt darauf zu achten, dass der eigentliche Sinn des Bausparens, nämlich günstige Zinskonditionen zu erhalten, hierdurch nicht ins Hintertreffen gerät. Es gilt, dass Zwischenfinanzierungen in der Regel deutlich teurer als langfristige Darlehen sind.

Baufinanzierungen mit Fördermitteln sind oft unbekannt. Dies hängt auch damit zusammen,

dass die Beantragung von Fördermitteln nicht immer einfach ist. Hier ist auch die Sachkenntnis der finanzierenden Bank oder der Bausparkasse unbedingt gefragt, um den Immobilienerwerber zu unterstützen. Neben den Förderangeboten der Länder oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist vielen Immobilienerwerbern der Begriff „Wohnriester“ unbekannt.

Von daher ist immer zu prüfen, ob das Finanzierungskonzept in seiner Mischung aus allen Verfügungsmöglichkeiten nicht auch mit den Mitteln staatlicher Förderung optimiert werden kann.

Nikolaus Jung



Der Hauskauf ist eine weit in die Zukunft reichende Entscheidung und der richtige finanzielle Schlüssel für die eigene Immobilie unter den vielen Angeboten nicht immer leicht zu finden.