

Main-Post,
28.01.2016

Günstige Wege zum Eigenheim

Baufinanzierungsspezialist Stefan Riedmann referierte in einer Veranstaltung der Volkshochschule

Von unserer Mitarbeiterin
UTE BRUMMER

LOHR Den Traum vom eigenen Haus zu realisieren, ist neben Gründung einer Familie sicherlich eine der ganz großen Entscheidungen im Leben. Wertvolle Hinweise hierzu erhielten die rund 30 Zuhörer am Dienstagabend bei einer Veranstaltung der Volkshochschule Lohr im alten Rathaus. Baufinanzierungsspezialist Stefan Riedmann von der Raiffeisenbank Main-Spessart eG hielt einen Vortrag mit dem Titel „Der Traum vom Haus – so günstig wie nie“.

Locker referierte Riedmann über das breite Feld der Baufinanzierung. Trotz der trockenen Materie gelang es ihm, die überwiegend jungen Zuhörer mit seinen strukturierten Ausführungen zu fesseln. Über die Einstiegsfragen „Warum Wohneigentum?“, „kaufen oder mieten?“ führte er zum Thema Zinsentwicklung. Der langjährige Durchschnitt des effektiven Jahreszinses bei zehn Jahren Zinsbindung liege knapp über sechs Prozent. Der aktuelle Wert mit rund zwei Prozent sei extrem niedrig. Jedoch könne niemand garantieren, wie lange dies so noch bleiben wird. Parallel zu den günstigen Zinsen seien die Baupreise angestiegen, also Bauen nur relativ günstig. Es gelte genau abzuwägen zwischen Miete und Kauf.

Bei der Frage Neubau oder Bestandsimmobilie arbeitete Riedmann die jeweiligen Vor- und Nachteile

heraus. Beim Neubau (Richtwert: rund 380 Euro pro Kubikmeter umbauten Raum) sei die Realisierung individueller Wünsche möglich, es gäbe eine Fülle von Fördermöglichkeiten und durch Eigenleistung (Muskelhypothek) könne die finanzielle Belastung reduziert werden. Als Nachteil nannte er höhere und schwer kalkulierbare Kosten, größeren Zeitaufwand und die Gefahr, sich finanziell und körperlich zu übernehmen.

Die Pluspunkte einer Bestandsimmobilie seien ein fester Kaufpreis, meist sofort bezugsfertig und damit Mietersparnis, mehr Platz ums Haus und ein gewachsenes Umfeld mit soliden Rahmenbedingungen. In der Regel seien bei Sanierungen ebenfalls Fördermöglichkeiten gegeben. Der Charme eines denkmalgeschützten Hauses könne allerdings durch Auflagen eingeschränkt werden. Hier gelte es, sich im Vorfeld genau zu informieren.

Das Gesamtpaket Wohnbaufinanzierung bestehe aus den Bausteinen Eigenkapital, Fremdkapital und Fördermitteln. Eigenkapital wie Bargeld, Bankguthaben, Eigenleistung oder gar eigenes Grundstück seien im Gegensatz zum Fremdkapital oder Fördermitteln zinsfrei. Fremdkapital wie Bank-, Bauspar- oder Versicherungsdarlehen unterliegen einem marktüblichen Zins dessen Festschreibung bis zu 30 Jahren möglich sei und somit Planungssicherheit biete.

Guter Einblick

Bei den Fördermitteln stellte Riedmann KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), Labo und Wohn-Riester ausführlich vor. Allen Programmern sei gemeinsam, dass sie vor Beginn des Investitionsvorhabens beantragt werden müssten. Ein Sachverständiger, zum Beispiel ein Energieberater begleite das Projekt bis zur Fertigstellung und überwacht den Verwendungszweck der Fördermittel und die Ausführung durch Fachunternehmen. Dies reduziere eventuelle Möglichkeiten der Eigenleistung.

An Hand von Finanzierungsbeispielen wurde die Vielfalt der Möglichkeiten mit unterschiedlicher Laufzeiten von Krediten, Tilgungsraten oder Sondertilgungen verdeutlicht. „Gehen Sie zu Ihrer Hausbank und lassen Sie sich beraten“, empfahl Riedmann abschließend.

Infos unter www.kfW.de (mit Tilgungsrechner), www.wohnen.bayern.de



Baufinanzierungsspezialist Stefan Riedmann erläutert die Entwicklung von Bauzinsen.
FOTO: UTE BRUMMER