

8 Schritte zur Hausbaufinanzierung

1

Die Finanzierung des Eigenheims erfordert eine langfristige Kalkulation und eine umsichtige Planung. Achten Sie dabei auf folgende wichtige Schritte:

1. Planung und Kassensturz

Im Rahmen eines Kassensturzes wird zunächst ermittelt, wie viel Euro monatlich für die Kreditrate der Finanzierung aufgebracht werden können. Dabei werden langfristig zur Verfügung stehende Einkommen den monatlichen Ausgaben gegenübergestellt, um festzustellen, wie hoch das frei verfügbare Einkommen ist, aus dem die monatlichen Belastungen für das Haus getragen werden müssen.

TIPP: Vergessen Sie nicht auf ein Mal jährlich anfallende Aufwendungen!

Auch die unmittelbare oder zukünftige Lebensplanung spielt bei der Planung der Finanzierung eine wichtige Rolle. Dabei sollten folgende Fragestellungen in die Überlegungen einfließen:

- Wie sicher ist der gegenwärtige Arbeitsplatz?
- Wie sieht die Familienplanung aus?
- Sind neben der Finanzierung des Eigenheims weitere Großprojekte geplant?

2. Ermittlung des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals

Um von einem Bankinstitut einen Kredit zu erhalten, sollte das Eigenkapital mindestens 20, besser 30 Prozent der benötigten Summe betragen. Je mehr Eigenkapital aufgebracht werden kann, desto besser sind die Konditionen. So bieten Banken häufig bei erhöhtem Eigenkapital günstigere Zinsen an.

TIPP: Listen Sie die verfügbaren Eigenmittel (Sparguthaben, Eigentum, Bausparvertrag) auf und überprüfen Sie, welche Mittel kurzfristig bereitstehen.

3. Ermittlung des Finanzierungsbedarfs (Gesamtkosten)

Die Gesamtkosten der Hausfinanzierung setzen sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

- Kosten für das **Grundstück**
- **Nebenkosten aus dem Grunderwerb**, wie Grunderwerbsteuer, Grundbuch- und Notarkosten und eventuell die Provision eines Immobilienmaklers - bis zu 15 %
- Kosten für Infrastrukturanschließung der Gemeinde (z.B.: Straße, Kanal)
- Freimachung des Grundstückes und Altlastensanierung für die Baudurchführung (alte Bausubstanz entfernen, Bäume fällen, Einebnung des Grundstückes)
- Bauwerk – Beispiel Massivbau
 - **Rohbau** (Erdbauarbeiten, Baumeisterarbeiten, Trockenbauarbeiten, Zimmermeisterarbeiten, Stahlbauarbeiten) - etwa 40 %
 - **Technik** (Elektro, Heizung, Kühlung, Lüftung, Sanitär) - rund 25 %
 - **Ausbau** (Dachdecker, Bauspengler, Schlosser, Fassadenbau, Fenster, Glaser, Tischler, Fliesen- und Plattenleger, Bodenleger, Natursteine, Kunststeine, Maler- und Anstreicher, Tapezierer) - rund 35 %

8 Schritte zur Hausbaufinanzierung

2

- Kosten für **Nebenleistungen** (Kosten für Bewilligung, Gebühren, Anschlussgebühren für TV bzw. Internet, Versicherungen)
- Kosten für **Außenanlagen**, wie Treppen, Einfriedung, Wege
- Kosten für die **Finanzierung**
- Kosten für die **Planung**
 - Entwurfsplanung (ca. 2 % der Nettoherstellungskosten)
 - Einreichplanung (ca. 1 % der Nettoherstellungskosten)
 - Ausführliche Detailplanung, Kostenermittlungsgrundlage, Oberleitungen (ca. 4 bis 5 % der Nettoherstellungskosten)
 - Ausführungsüberwachung (ca. 4 % der Nettoherstellungskosten)

TIPP: Planen Sie die Gesamtkosten konservativ, eine Nachfinanzierung ist in der Regel nur zu unattraktiven Konditionen möglich.

Kalkulieren Sie eine Reserve von 15 % für Unvorhergesehenes ein.

4. Rückzahlungsdauer und Tilgung realistisch planen

Bei einer Tilgungsrate von 2 % beträgt die Rückzahlungsdauer etwa 30 Jahre. Je kürzer die benötigte Rückzahlungsdauer, desto höher die Tilgung und die damit einhergehende monatliche finanzielle Belastung.

TIPP: Die Darlehensrate sollte 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens nicht überschreiten.

5. Fördermöglichkeiten abklären

Förderungen werden vom Bund, dem Land Niederösterreich, Gemeinden und Unternehmen aufgelegt. Förderrichtlinien beinhalten immer Ansprüche an die Förderwerber (z. B. Einkommen, Familienstand), deren Gebäude (z. B. Alter des Gebäudes) oder hinsichtlich technischer Kennzahlen (z. B. Heizwärmebedarf, Dämmstärke).

TIPP: Eine Übersicht über mögliche Förderungen steht unter www.energieberatung-noe.at/foerderungen bereit.

Nehmen Sie eine kostenlose Energieberatung durch die Energieberatung NÖ in Anspruch, um auszuloten, welche Fördermöglichkeiten für Ihr Objekt zur Verfügung stehen.

6. Unterlagen zusammenstellen

Um ein individuelles Finanzierungsangebot zu erstellen, benötigen die Bankinstitute eine Vielzahl an Informationen:

- Kopie des Personalausweises
- Informationen zum geplanten Objekt (Grundbuchauszug, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Baukostenberechnung, Kostenvoranschläge)
- Einkommensnachweise
- Nachweis über vorhandenes Eigenkapital

8 Schritte zur Hausbaufinanzierung

3

7. Angebote bei Banken einholen und vergleichen

Es lohnt sich, Angebote unterschiedlicher Geldinstitute einzuholen, zumal die Unterschiede der angebotenen Konditionen bei den Banken groß sein können. Die Bedingungen der Banken unterscheiden sich teils deutlich, was Rückzahlungsbedingungen, Laufzeiten, und Zinshöhe angeht.

TIPP: Gehen Sie mit dem günstigsten Angebot zur Hausbank und verhandeln Sie.

8. Vertragsabschluss & Aus- sowie Rückzahlungsphase

Nachdem das passende Finanzierungsangebot am Tisch liegt, kann mit der Bank ein Vertrag abgeschlossen werden. Die Auszahlungsphase richtet sich optimaler Weise an den Baufortschritten bzw. den individuellen Bedürfnissen. Tilgungen, die außerplanmäßig durchgeführt werden, können die Restschuld auf einen Schlag deutlich verringern. Die meisten Bankinstitute gestatten kostenlose Sondertilgungen. Diese sind auf einen bestimmten Anteil an der gesamten Kreditsumme (z.B.: 5 bis 10 Prozent) pro Jahr festgelegt.

TIPP: In der aktuellen Niedrigzinsphasen ist es ratsam, die günstigen Zinsen lange festzuschreiben, etwa zehn Jahre oder länger.

Oft kann es sinnvoll sein, einen Tilgungssatzwechsel vertraglich zu vereinbaren. So können Sie Ihre Ausgaben an Ihre Einkommenssituation anpassen, falls diese sich verändert.