

I/2022 25. Jahrgang
Januar/Februar

1,00 Euro

Dresdner
Stadtteiljournal

Südhang

Sanierung der Trinkwasserhochbehälter

Sauberes Wasser aus Räcknitz

Die Geburtsstunde von Strehlen 1288

Aus der „Neuesten Strehleiner Rundschau“ von 1988

Stadtwanderung im Winter

Von Strehlen zum Fetscherplatz



Gittersee • Coschütz • Plauen • Südvorstadt • Räcknitz • Kleinpestitz • Kaitz • Mockritz • Zschertnitz • Gostritz •
Leubnitz-Neuostra • Torna • Strehlen • Reick • Nickern • Prohlis • Lockwitz • Niederselitz • Kleinluga • Großluga

Südhang

Die Baufinanzierung

Teil II: Grundlagen



Foto: Thorben Wengert / pixello.de

In unserer aktuellen Ausgabe spreche ich mit Herrn Penski und Herrn Ulbricht von der FIMAVO GmbH in einer Fortsetzung über das Thema Baufinanzierung.

Christoph Hille: *Beim letzten Mal erläuterten Sie einige Details zu Fördermöglichkeiten beim Immobilien-erwerb oder einer Modernisierung. Worauf kommt es nun konkret bei der Gestaltung der Baufinanzierung an?*

Steffen Ulbricht: Der Gedanke, eine Immobilie zu erwerben oder ein Haus zu bauen kommt ja selten über Nacht. Daher ist das die absolute Grundlage, dass Sie sich irgendwann festlegen, was Sie erwerben möchten. Dafür sollten Sie genau Ihre familiäre und Ihre berufliche Situation betrachten, ein wenig in die Zukunft schauen, wo und wie Sie sich in zehn Jahren sehen. Sind Kinder geplant? Wollen Sie sich noch einmal beruflich verändern oder sind Sie gar auf Anweisung Ihres Arbeitgebers plötzlich in eine Zweigniederlassung 500 Kilometer entfernt delegiert? Planen Sie, in Zukunft Ihre Eltern mit in der Wohnung aufzunehmen, um deren Pflege zu übernehmen? Alle genannten Faktoren sind wichtig bei der Kaufentscheidung, denn diese ist meist eine der wichtigsten in Ihrem Leben.

Michael Penski: Ja, wenn die Entscheidung dann über die Art der Immobilie getroffen ist, folgt die Einschätzung Ihrer finanziellen Situation, also wieviel Haus oder Wohnung Sie sich leisten können. Dazu nehmen Sie am besten alle verfügbaren Unterlagen aus Ihrem Lebens-Alltag und ver-

schaffen sich einen Überblick über Ihre Einnahmen und Ihre Ausgaben. Suchen Sie also alle Kontoauszüge des letzten Jahres und schreiben Sie alle Einnahmen und Ausgaben in eine Tabelle oder eine fertige Vorlage aus dem Internet. Schreiben Sie alle wiederkehrenden Abbuchungen wie Miete, Strom, Schule, Kita, Verein, Versicherungen, Kredite, Telefon, Antennenanschluss und so weiter in die Seite mit den Ausgaben. Auf der anderen Seite schreiben Sie alle Ihre wiederkehrenden Einnahmen wie Lohn, Gehalt, Unterhalt, Mieteinnahmen, Auszahlungen aus Versicherungen etc. Und in die dritte Spalte schreiben Sie Ihr verfügbares Eigenkapital, also Guthaben auf Konten, Bausparverträge, Lebensversicherungen, Aktiendepots oder verfügbare Sachwerte wie Gold, Silber oder Platin.

Also am besten mal ein Haushaltsbuch führen?

Penski: Ja das wäre sicher die beste Variante, um einen Überblick zu erhalten. Dort wird sehr schnell klar, dass es mit den laufenden Ausgaben nicht getan ist. Wie schnell geht am Auto was kaputt oder eine neue Waschmaschine ist fällig, vom Urlaub oder Geschenken für die Kinder oder Verwandten ganz zu schweigen. Kino, Restaurant, Friseur ... werden oft bei der Planung vergessen.

Wenn ich nun weiß, was ich kaufen möchte, wie geht es weiter?

Ulbricht: Nun kommt der zurzeit schwierigste Teil: eine geeignete Immobilie finden. Die Lage am Immobilienmarkt ist derzeit sehr angespannt. Gute und bezahlbare Woh-

nungen und Häuser sind absolute Mangelware. Sie können selbst auf die Suche gehen oder einen Makler mit der Suche beauftragen. Erzählen Sie es in Ihrem Freundeskreis, dass Sie auf der Suche sind. Oft kommen Tipps zu guten Immobilien genau aus Ihrem Umfeld, weil jemand umziehen möchte oder die Wohnung zu klein oder groß geworden ist. Die Profi-Variante ist, einen Makler einzuschalten. Mit ihm erläutern Sie Ihre Wünsche und erstellen eine konkrete Suchanfrage. Bedenken Sie in jedem Fall, dass Ihnen bei der Beauftragung eines Maklers Kosten anfallen. In der Regel verlangt ein Makler für die Vermittlung eines Objektes zwischen zirka zwei und 7,14 Prozent des Kaufpreises.

Penski: Ganz wichtig: mit den Maklerkosten ist es nicht getan! Zusätzlich zum Kaufpreis der Immobilie kommen noch die Kosten für das Notariat, die Grunderwerbsteuer und die Kosten für Eintragungen im Grundbuch. Alles zusammen nennt man Kaufnebenkosten. Sie liegen in Sachsen derzeit bei etwa

- Notariat 1,5 Prozent des Kaufpreises
- Grundbuchkosten 0,5 Prozent des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent des Kaufpreises

Aber das ist noch nicht alles an Kosten, die Sie einplanen sollten. Hinzu kommen dann, wenn es so weit ist

- Renovierungskosten für Ihre alte Wohnung zur Übergabe an den Vermieter
- Umzugskosten
- Renovierungskosten für die neue Wohnung

- eventuell Sanierungskosten oder Modernisierungskosten für die neue Wohnung/das neue Haus
- Versicherungskosten beim Hausbau
- eventuell doppelte Belastung für Ihre Miete in der alten Wohnung und Kreditraten für Ihr neues Domizil

Das ist ja doch nicht so einfach, wie es manchmal in den Anzeigen und im TV suggeriert wird. Da hat man manchmal das Gefühl, dass das alles in zwei Wochen erledigt ist.

Ulbricht: Wir erleben immer wieder Kunden, die genau das erwarten. Aber weit gefehlt. Allein die Suche nach der passenden Immobilie nimmt oft Monate in Anspruch. Wenn sie dann gefunden ist, muss die Finanzierung geklärt werden. Gut vorbereitet ist man, wenn bereits vorher durch einen Baufinanzierungsberater alle Unterlagen gesammelt und geprüft wurden. Wir bei der FIMAVO GmbH erstellen zum Beispiel nach der Bonitätsprüfung ein sogenanntes „Käuferzertifikat“, in welchem wir dem Käufer eine maximal finanzierbare Summe bestätigen. Damit sind Sie oft bei einer Vielzahl von Bewerbern um eine Immobilie den anderen Interessenten einen guten Schritt voraus. Aber zurück zum zeitlichen Ablauf: ist die Finanzierung und alles andere mit dem Verkäufer geklärt, geht es zum Notar, um den Kaufvertrag notariell zu beglaubigen. Wartezeiten für einen Notartermin können sich durchaus bei bis zu zwei Monaten bewegen. Im Anschluss erfolgt dann die Grundbucheintragung, welche in Dresden zum jetzigen Zeitpunkt mal eben bis zu sechs Monaten dauern kann. Finden Sie also keine einvernehmliche Lösung mit dem Verkäufer, so können Sie im schlimmsten Fall mit einer Abwicklungszeit von bis zu einem Jahr von der Besichtigung bis zum Einzug rechnen.

Kommen wir zum Geld, was kostet eine Baufinanzierung und worauf sollte man achten?

Penski: Wir befinden uns derzeit in einer Phase mit sehr niedrigen Zinsen. Bei guter Bonität sind ohne Probleme Zinssätze unter einem Prozent möglich, in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren wie Zinsfestschreibungszeitraum, Tilgungsanteil oder Sondertilgungsmöglichkeiten. In jedem Fall sollten Sie so viel wie möglich Eigenkapital aufbringen, was die Höhe des Zinssatzes sehr beeinflussen kann. Lassen Sie sich nicht durch diverse Zinssätze von Vergleichsrechnern im Internet täuschen! Dabei handelt es sich nicht selten um Lockangebote ausgehend von einer Top-Bonität. Wenn sich dann, wenn Sie alle Unterlagen vorlegen, herausstellt, dass Ihre Haushaltsrechnung nicht ganz optimal ist, oder ein Kreditnehmer noch in einer Probezeit einer neuen Arbeitsstelle tätig ist, verändern sich diese Lockangebote plötzlich um einiges, meist nach oben. Hier kommt wieder der Baufinanzierungsberater ins Spiel: wir klären mit Ihnen alles vorab, optimieren unter Umständen Ihre Ausgabensituation und finden die richtige Bank mit den besten Zinsen für Ihr Vorhaben. Bedenken Sie auf jeden Fall: keine Unterschrift beim Notar ohne eine bestätigte Finanzierung einer Bank!

Ulbricht: Wichtige Regeln in diesen Zeiten kurz zusammengefasst:

- möglichst lange Zinsbindungszeiträume vereinbaren
- möglichst viel Eigenkapital sammeln
- möglichst hohe Tilgung vereinbaren
- Fördermöglichkeiten einplanen
- Sondertilgungsmöglichkeiten vereinbaren
- Ausgaben überprüfen und unnötige Ausgaben vermeiden

Gibt es denn Angaben, wie hoch die monatliche Belastung für einen Kredit sein kann?

Penski: Allgemein sagt man, dass die Belastung durch das Darlehen zirka 35 Prozent des gesamten Haushaltseinkommens netto nicht überschreiten sollte. Dies ist aber von Bank zu Bank und von Ihrer individuellen Bonität abhängig. Wir raten unseren Kunden zu einer stabilen und auch krisensicheren Finanzierung, damit in schweren Zeiten das Traumhaus nicht zum Albtraumhaus wird. Daher versuchen wir die 35 Prozent nie auszureizen, denken Sie an die Waschmaschine.

Ist denn eigentlich auch bei Baufinanzierungen mit einem Negativzinssatz zu rechnen?

Penski: Aller Wahrscheinlichkeit nach eher nicht. Auch wenn man derzeit bei Sparguthaben von den Banken mit Negativzinsen bestraft wird, sind sie nicht unbedingt in der Lage, diese auch bei Krediten technisch umzusetzen. Das ist auch einfach nicht gewollt.

Ulbricht: Der einzige Negativzins, der mir bei Baufinanzierungen bekannt ist, erscheint bei der KfW. Dort werden einfach die nicht rückzahlbaren Zuschüsse in die komplette Laufzeit eingerechnet und dadurch ergibt das dann einen Negativzinssatz. Das ist aber ja nur eine Frage der Darstellungsform.

Das war ja wieder ein interessanter Ausflug in die Welt der Baufinanzierung. Ich bin schon gespannt, wie es in der nächsten Ausgabe weitergeht. Vielen Dank für das nette Gespräch!

Ulbricht: Sehr gern, bis zum nächsten Mal! Dann sprechen wir über Anschlussfinanzierungen!

Penski: Vielen Dank auch Ihnen, Herr Hille!

Zinskonditionen Baufinanzierung Stand 12/2021

60-Prozent-Finanzierung		80-Prozent-Finanzierung		90-Prozent-Finanzierung	
10 Jahre	15 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
0,72	0,95	0,7	0,98	0,82	1,17

Angaben Effektivzinssatz je nach Bonität ab ca. % p.a.



www.coaching-wandern.de

**Systemisches Coaching
und psychologische Beratung**

auch als Coaching-Wandern

für Einzelpersonen und Teams im berufsbezogenen Kontext

Diplom-Psychologe, Dr. Jürgen Schmeißer



www.wanderideen.de

**Beratung, Organisation, Reiseleitung
von Tages- und Mehrtageswanderungen**

Wanderreisen 2022 für www.binesreisekiste.de:

ab März: Rund um Dresden in 9 Etappen

15.–22. 5.: Wandern im Land der Hohenzollern

14.–21. 8.: Südpfalz – Wandern zwischen Sandstein und Burgen

Finanzierungen

Immobilien

Versicherungen

Ihr Partner auf dem Südhang



Finanzen | Eigentum | Vorsorge

Münzteichweg 29

0351-65335675

fimavo.de



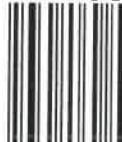
Druckerei & Verlag

Ältere **Südhang**-Ausgaben
können Sie für jeweils 1,00 € bei
Druckerei & Verlag Hille erhalten.
Telefon (03 51) 4 71 29 12
E-Mail: suedhang@hille1880.de
www.hille1880.de/suedhang/

ISSN 14381206



00100



9 771438 120004