

# „Gute Konzepte, solide Finanzierung: Bauen bleibt machbar“

Die Nachfrage nach Immobilienkrediten habe sich zuletzt zwar deutlich abgeschwächt, grundsätzlich ist der Wunsch nach mehr Wohnraum in der Region Straubing-Bogen aber vorhanden. „Die Immobiliennachfrage ist intakt“, sagt Josef Wenninger, Vorstandsmitglied der VR-Bank Ostbayern-Mitte.

Nicht nur in der derzeitigen Krise sei es wichtig, eine Baufinanzierung auf individuelle Vermögens- und Lebensverhältnisse abzustimmen. Das Wichtigste bei jeder Finanzierung sei, sich die neuen monatlichen Belastungen nicht nur kurzfristig, sondern dauerhaft leisten zu können. Als Faustformel gilt, dass die monatliche Belastung die Summe der bisherigen monatlichen Kaltmietbelastungen und eventueller bisheriger monatlicher Sparleistungen nicht übersteigen sollte. „In dieser Höhe hat man zumindest die Erfahrung, dass man die Belastung in der Vergangenheit gut tragen konnte und die Neubelastung somit zu keinen persönlichen Einschränkungen führt“, sagt Bernhard Stuber, Prokurist und verantwortlicher Marktbereichsleiter im Privatkundenbereich der VR-Bank Ostbayern-Mitte.

Auch beim Thema Zinssicherheit empfiehlt der Banker eine individuelle Betrachtung. Grundsätzlich sei eine möglichst langfristige Sicherung zu empfehlen. Dabei sei aber zu beachten, dass Sicherheit Geld kostet. Stuber: „Längere Sicherungskonzepte sind in der Regel teurer als kürzere.“

Immer wieder macht Stuber die Erfahrung, dass Bauwillige künftige Wohnnebenkosten unterschätzen. Grundsätzlich sollten sich die potenziellen Eigenheimbesitzer auf eine durch die Energiekrise bedingte neue Nebenkostensituation von rund drei bis vier Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einstellen. Das Thema Kostensicherheit spiele derzeit bei Neubauten eine entscheidende Rolle, da wegen Materialmangel und Lieferkettenproblemen die Anbieter oft keine fixen Preise mehr garantieren. Klauseln,

durch welche künftige Kostensteigerungen im Materialbereich eins zu eins an den Kunden weiterbelastet werden, machten eine Gesamtkostenplanung nur überschlägig möglich. „Sofern es möglich ist, sollten sich die Kunden für Fixpreisanbieter entscheiden, um Sicherheit bei dem Thema Baukosten zu erreichen“, empfiehlt Stuber.

Bei Neubauten ohne entsprechende Fixpreisvereinbarungen sollten ausreichend finanzielle Reserven für eventuelle Baukostensteigerungen im Finanzierungskonzept vorgehalten werden. „Aktuell sollten mindestens zehn Prozent der kalkulierten Bausumme als Baukostenreserve berücksichtigt werden.“

Um die Gesamtkosten im Rahmen zu halten, können Bauwillige auf eine geringere Wohnfläche oder eine andere Art von Immobilien, beispielsweise Eigentumswohnung, Doppel- oder Reihenhaus anstatt eines freistehenden Einfamilienhauses ausweichen. „Auch mit weniger Quadratmetern lässt sich bei der Wahl des optimalen Grundrisses

eine hohe Wohnqualität erzielen“, sagt Stuber.

Aktuell sei wieder ein leicht steigendes Angebot an Wohnimmobilien festzustellen, so Stuber. „Die teils massiven Preisanstiege von gebrauchten Immobilien der letzten Jahre scheinen aktuell vorbei zu sein.“ Eine Grundregel bleibt weiter bestehen: Je mehr Eigenkapital für die eigene Immobilie angespart wurde, desto besser. „Als Faustformel sollten bei eigener Nutzung der Immobilie mindestens zehn Prozent vorhanden sein“, sagt Stuber.

Oftmals können auch zusätzliche Sicherheiten von dritter Seite – beispielsweise von den Eltern – zu günstigeren Zinskonditionen führen. Laut Stuber ist vielen nicht bewusst, dass diese Möglichkeit ein erhebliches Einsparpotenzial birgt, denn Banken kalkulieren ihre Zinsen in der Regel nach der Höhe der jeweiligen Immobilienbeleihung. Stuber: „Es muss nicht immer nur eine Geldschenkung sein, die Bau- und Kaufwilligen weiterhilft.“

–ale–