



BBK



Heimo Kandler

Thenn 40
D-85456 Wartenberg (Erding)

Mobil: +49-177-2584218
Fax: +49-8762-7255470
eMail: heimo.kandler@t-online.de



Bauberatung
Baubegleitung



Baubudget und Baupreissicherung

Wie Sie Ihr persönliches Limit richtig ermitteln können

Der Wunsch nach einem eigenen Haus treibt viele Menschen um. Statt ein Leben lang Miete zu bezahlen, ist es grundsätzlich auch sinnvoller, **Geld in Eigentum zu investieren** und nicht einem Vermieter zur Abzahlung seiner Investition Monat für Monat zu überweisen. Dabei muss man sich als Mieter vergegenwärtigen, dass die Mieten ja nicht gleich bleiben sondern im Durchschnitt pro Jahr um 3% erhöht werden. Damit zahlt der Mieter in ca. 30 Jahren die stolze Summe von rund **€ 705.000,-- an seinen Vermieter** und hat damit zugunsten dieses Vermieters **"Vermögensbildung in Vermieterhand"** geleistet, anstatt diesen Betrag in das **eigene Wohneigentum zu investieren**. Bei dem zurzeit immer noch **historisch niedrigen Zinsniveau** ist es also mehr als sinnvoll, sich den eigenen Immobilienerwerb zu überlegen und nachzurechnen - **"was kann ich mir leisten"**.

Das **Limit der Gesamtkosten** setzt sich aus mehreren **Faktoren** zusammen:

- Kaufpreis des Grundstückes
- Kaufpreis des Hauses
- Grunderwerbssteuer (in Bayern 3,5%)
- Notargebühr (in Bayern 1,5%)
- Maklergebühren (eventuell) von 3,57%
- Nebenkosten für den Hausbau (ca. %)

Wer in **Ballungsräumen** wie z.B. München Mieten von € 12,-- bis € 15,-- zu bezahlen gewohnt ist, kann durchaus folgende Rechnung aufmachen:

- Mietwohnung mit 100 m² kostet an Kaltmiete € 1200,-- bis € 1500,-- monatlich
- Das sind Kaltmieten pro Jahr von € 14.400,-- bis € 18.000,-- pro Jahr
- Gehören Sie zur Altersgruppe < 39 Jahren, teilen Sie diesen Betrag durch 5%
- Gehören Sie zur Altersgruppe > 39 Jahren, teilen Sie diesen Betrag durch 6%, weil dann die Finanzierung schneller gehen muss.

Das Ergebnis zeigt Ihnen den Betrag, den Sie aktuell ohne große Mühen und Einschränkungen durch eine Hypothek - also durch eine Fremdfinanzierung stemmen können, weil Sie ihn ja schon heute für die laufende Miete aufbringen.

Beispiel < 40: € 14.400,-- : 5 % = € 288.000,-- € 18.000,-- : 5 % = € 360.000,--

Beispiel > 40: € 14.400,-- : 6 % = € 240.000,-- € 18.000,-- : 6 % = € 300.000,--

Zu diesen o.g. Beträgen addieren Sie nun Ihr Eigenkapital, das Sie bar einbringen können - also das **Barkapital**, über das Sie aktuell verfügen (Bargeld, Bankguthaben, Aktien- und Wertpapiere), beispielsweise € 100.000,--. Der **unter 40igjährige** kann sich nach dieser Rechnung eine Gesamtfinanzierung zwischen **€ 388.000,- und € 460.000,--** leisten. Der **über 40igjährige** kann sich nach dieser Rechnung eine Gesamtfinanzierung zwischen **€ 340.000,- und € 400.000,--** leisten. Unter Berücksichtigung der üblichen und o.g. Erwerbskosten (Grunderwerbssteuer, Notar, Makler, Grundbucheintragungen) von ca. 9% kann der **Kaufpreis der Immobilie zwischen ca.**

€ 355.000,-- bis € 420.000,-- (< 40 Jahre) und bei € 310.000,-- bis € 370.000,-- (> 40 Jahre) liegen - immer ca. mit kleineren Abweichungen noch oben und unten je nach persönlichen Verhältnissen.

Unter der Annahme, dass die Hypothek mit aktuell 5 % gleichbleibender Belastung (Zins und Tilgung) über die vereinbarte Laufzeit bedient (abbezahlt) würde, wäre die gekaufte Immobilie nach rund 28 Jahr komplett schuldenfrei. Der aktuelle Zinssatz wird bei dieser Rechnung mit 2,5% für 10 Jahre Zinsbindung, die Tilgung ebenfalls mit 2,5% unterstellt. Längere Zinsbindungen von z.B. 20 Jahren führen bei höherem Anfangszinssatz von 2,84% und einer entsprechenden Tilgung von 2,12% zu einer Gesamtfinanzierungslaufzeit von ca. 30 Jahren, wobei die Monatsrate an die Bank unverändert bleibt. Um **Träume zu konkretisieren** und sich einen **Überblick über seine ganz persönlichen Möglichkeiten** zu verschaffen, ist es also sehr sinnvoll, im Vorfeld seinen möglichen Finanzrahmen zu ermitteln. Dazu kann (grob) diese o.g. Rechnung dienen. Allerdings ersetzt das nicht die persönliche Beratung durch einen freien Finanzberater oder ein seriöses Kreditinstitut bzw. die Bank des Vertrauens.

Baupreissicherung

Wer ein Bauvorhaben realisieren möchte, legt großen Wert auf die **Baupreissicherung**, um Kostensteigerungen durch Preisanpassungen während der Umsetzungsphase zu vermeiden, die ggfs. das Baubudget sprengen können.

Deshalb gibt es bei **BÄRENHAUS** ab Bauvertragsdatum eine Festpreisgarantie über 12 Monate. Als weiteren Vorteil bieten wir Ihnen auch einen Bauvertrag, der Vorbehalte für die Rechtskraft beinhaltet. Wenn Sie also noch kein Grundstück haben sollten, die Finanzierung noch nicht absolt geregelt ist oder z.B. noch Altbestand zu verkaufen ist, vereinbaren wir mit Ihnen diese Vorbehalte. Der Bauvertrag sichert Ihnen dann ab Datum das Baupreinsniveau, aber Sie haben bis zur Rechtskraft, die Sie selbst schriftlich erklären müssen, keine Kosten und damit auch kein Risiko.

Interesse?

Ich berate Sie auch zu diesem Thema, kompetent, kostenfrei, seriös und unverbindlich, denn dazu arbeite ich auch mit freien Finanzberatern, Banken und Bausparkassen zusammen. Bitte sprechen Sie mich gerne dazu an.



BBK



Heimo Kandler

Thenn 40
D-85456 Wartenberg (Erding)

Mobil: +49-177-2584218
Fax: +49-8762-7255470
eMail: heimo.kandler@t-online.de



Bauberatung
Baubegleitung



PV-Anlage



BV Kandler (c) Luftbild + Bild Kandler