

PRESSEINFORMATION

Bauen mit Zinsen unter 3 % – das geht auch heute noch

Von Marco Hammer, Geschäftsführung Hanse Haus

Oberleichtersbach, August 2023 – Möchten Sie für sich und Ihre Familie den Traum vom Eigenheim angehen? Sehen auch Sie eine eigene Immobilie als eine krisenunabhängige, sinnvolle Form der Altersvorsorge an? Möchten Sie steigenden Mieten und dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung ausweichen? Wenn das so ist, sind Sie sicher genauso genervt wie wir von Schlagzeilen wie diesen:

„Steigende Bauzinsen – Platzt der Traum vom Eigenheim?“ Handelsblatt, 25.10.2022

„Gehetzte Hauskäufer: Sorge um steigende Zinsen wächst“ DPA, 08.05.2022

Ich finde, es ist an der Zeit, mal zu schauen, was geht, anstatt ständig darüber zu jammern, was nicht geht.

Gehen tut das: Die Familie Müller, das sind Andrea und Stefan mit den Kindern Max und Marie, wohnt in der Nähe von Bad Brückenau und träumt von diesem Haus, das sie so bei Hanse Haus am Werksstandort besichtigt hat.

Andrea und Stefan fragen sich, was dieses Haus kostet und ob sie sich das leisten können.

Zunächst: Was kostet das Haus?

Das Haus selbst kostet schlüsselfertig 367.000 €. Wenn die Müllers einige Eigenleistungen erbringen – wie Malerarbeiten, Tapezierarbeiten und Bodenbeläge – kostet es rund 330.000 €. Aber das Haus ist ja nicht alles. Die Müllers fragen sich, was außer dem Haus noch an Kosten auf die junge Familie zukommt. Dazu hat der Verkaufsberater von Hanse Haus den Bauherren eine Kalkulation erstellt:

Mit folgenden Kosten werden Bauherren konfrontiert:

Kostenpositionen	in €
Ebenes Grundstück, max. 600 m ²	70.000,00
Nebenkosten Grundstück 10 %	7.000,00
Erdaushub, Kanalanschluss, Versorger	35.000,00
Außenanlage, Bauwasser, Strom	22.000,00
Carport/Garage	12.000,00
Kaufpreis Haus Variant 35-160 "Fast fertig" inkl. Bodenplatte mit Dämmpaket, QNG	340.000,00
Bemusterungsguthaben	10.000,00
Material für bauseitige Spachtel-, Schleif-, Streich- und Tapezierarbeiten im Erd- und Dachgeschoss NUR LIEFERN	4.600,00
Material (ohne Werkzeug) für bauseitigen Bodenbelag NUR LIEFERN	7.700,00

Material (ohne Werkzeug) für bauseitige Innentüren NUR LIEFERN	1.700,00
Photovoltaik, Batterie	22.000,00
Küche, Innenausstattung	18.000,00
Unvorhergesehenes	20.000,00
Anschaffungskosten gesamt	570.000,00

Insgesamt bedeutet das Projekt somit eine Investition von 570.000 €. Andrea und Stefan fragen sich, ob sie sich das leisten können. Dazu machen die beiden Kassensturz. In den letzten Jahren haben die beiden etwas sparen können, zusammen haben sie 46.000 € auf der hohen Kante. Die Eltern der beiden geben 40.000 € als Geschenk zum Bau dazu, sodass die beiden 86.000 € (15 % der gesamten Baukosten) eigenes Geld einsetzen können, was die Banken als „Eigenkapital“ bezeichnen. Als „Muskelhypothek“ bringen die beiden das Verlegen der Bodenbeläge, Spachteln und Tapezieren und das Setzen der Innentüren als Eigenleistung ein und sparen so im Vergleich zur schlüsselfertigen Variante ca. 20.000 €.

Damit die beiden sich bei der Kreditaufnahme nicht übernehmen, prüft auch die Bank, welche Kreditrate sich die Familie leisten kann. Dazu schaut die Bank zunächst einmal auf die Gehaltsabrechnungen. Andrea geht Vollzeit arbeiten und verdient brutto 4.576 € im Monat, Stefan arbeitet Teilzeit und verdient 2.281 € im Monat. Zusammen verdienen die beiden 6.857 € pro Monat brutto. Andrea hat zwei Kinderfreibeträge auf der Lohnsteuerkarte, sie haben sich für die Steuerklasse 4 entschieden und das Faktorverfahren (0,957) beim Finanzamt beantragt. Das Faktorverfahren sorgt dafür, dass die Lohnsteuer möglichst nah an der zu entrichtenden Einkommensteuer liegt, sodass am Jahresende weder Nach- noch Rückzahlungen zu erwarten sind. Nach Abzug von Lohn-, Kirchensteuer und Sozialversicherungsbeträgen verbleiben den beiden monatlich netto 4.529,76 €.

	Andrea	Stefan	€ pro Monat	€ pro Jahr
Brutto	4.576,00	2.281,00	6.857,00	82.284,00
LSt	- 717,50	- 175,25	- 892,75	- 10.713,00
KiSt.	- 38,65	- 1,03	- 39,68	- 476,16
SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00
RV	- 425,57	- 212,13	- 637,70	- 7.652,40
ALV	- 59,49	- 29,65	- 89,14	- 1.069,68
KV	- 370,66	- 184,76	- 555,42	- 6.665,04
PflegeV	- 69,78	- 42,77	- 112,55	- 1.350,60
Netto	2.894,35	1.635,41	4.529,76	54.357,12

Damit die beiden sich auch nachhaltig die Darlehensraten leisten können, rechnet die Bank nach, was monatlich für die Rückzahlung der Darlehen übrig bleibt:

Ausgaben	€ pro Monat
Lebenshaltungspauschale für die Familie	- 2.098,00
2 PkW, Kosten Finanzierung	- 500,00
Sonstige Kleindarlehen	- 120,00
Instandhaltung Haus 3 €/m ² bei 160 m ² p.a.	- 480,00
Summe erforderlich pro Monat	- 3.198,00

Einnahmen	
Nettoeinkommen von Andrea und Stefan	4.529,76
Kindergeld	500,00
Netto	5.029,76
Maximal übrig für die Finanzierung	1.831,76

In Bayern können junge Familien bei Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen einen staatlich subventionierten Kredit und auch Zuschüsse zur Finanzierung des Hauses beantragen. Hanse Haus berät die Bauherren und prüft, ob die Bauherren wie auch das Haus die Voraussetzungen zur Förderung erfüllen. Bei einem Familieneinkommen von bis zu 90.000 € brutto im Jahr lohnt sich diese Prüfung. Hanse Haus empfiehlt die Finanzierung über die Labo in Kombination mit einem weiteren geförderten Kredit für besonders nachhaltige Häuser bei der KfW und einem normalen Kredit bei der lokalen Sparkasse, mit der Hanse Haus bereits derartige Finanzierungen durchgeführt hat. Das Investitionsvolumen von 570.000 € wird dann wie folgt finanziert:

Eigenkapital 15 %	86.000,00 €
Darlehen KfW WEF, 1 % für 10 Jahre, endfällig	190.000,00 €
Eigenwohnraumförderung Darlehen Labo 0,5 %, 2 % Tilgung	40.000,00 €
Zinsverbilligungsdarlehen Labo 2,55 % für 15 Jahre, 2 % Tilgung	120.000,00 €
Darlehen Sparkasse, 3,8 % für 10 Jahre 2 % Tilgung, 10 % Sondertilgung	134.000,00 €
Summe	570.000,00 €

Beim KfW-Darlehen hat sich Familie Müller für die endfällige Variante entschieden, um max. Spielraum zur Tilgung des teuersten Darlehens, das Sparkassendarlehen, zu haben. Beim Sparkassendarlehen wählen die Bauherren eine Tilgung von 2 % mit der Möglichkeit, jährliche Sondertilgungen von 10 % einzubringen. Durch die Kombination der geförderten Darlehen mit dem Sparkassendarlehen erhalten die Müllers insgesamt einen durchschnittlichen Zins von 2,23 % für zehn Jahre. Wenn die Müllers anfänglich jährlich 2,31 % der Gesamtschulden tilgen, dann beträgt die anfängliche Belastung $510.000 \text{ € Verschuldung} \cdot (2,31 \% + 2,23 \%) = 21.981,16 \text{ € p.a. bzw. genau } 1.831,76 \text{ € pro Monat}$.

Die Monatsraten sehen dann wie folgt aus:

Bank	Darlehen in €	Rate pro Monat in €
Darlehen KfW WEF, 1 % für 10 Jahre, endfällig	190.000,00	182,08
Eigenwohnraumförderung Darlehen Labo 0,5 %, 2 % Tilgung	40.000,00	83,33
Zinsverbilligungsdarlehen Labo 2,55 % für 15 Jahre, 2 % Tilgung	120.000,00	455,00
Darlehen Sparkasse, 3,8 % für 10 Jahre 2 % Tilgung, 10 % Sondertilgung	134.000,00	647,66 bis 1.111,35
Summe	484.000,00	1.368,07 bis 1.831,76

Das teuerste Darlehen wird so hoch zurückgezahlt wie möglich. Erst wenn dieses getilgt ist, wird das nächstteure Darlehen bedient. Maximal können die Müllers 1.831,76 € im Monat leisten – aber dadurch, dass mit der Sparkasse eine Regeltilgung von 2 % und eine Sondertilgungsmöglichkeit von 10 % vereinbart wurde, sind auch Zeiträume, in denen die Müllers mal weniger Geld zur Verfügung haben, kein Problem. Sollte es erforderlich sein, können die Müllers die Rate bei der Sparkasse um monatlich 463,69 € reduzieren und sich so etwas Luft verschaffen. Unterstellt man, dass die Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsperiode zu einem Marktzins von 3,8 % refinanziert werden können, so sind die Müllers bei einer regelmäßigen Rate von 1.831,76 € pro Monat nach ziemlich genau 30 Jahren schuldenfrei. Hätten die Müllers eine Wohnung mit 120 m² gemietet und würden dort 8 € Miete pro m² zahlen und nimmt man an, dass die Miete um 2,0 % jedes Jahr steigt, so kommt man nach 30 Jahren auf eine Summe der Mietraten von 473.016 €. Die Summe aller Darlehensraten beträgt über den Zeitraum 659.433 € – der Unterschied somit 659.433 € – 473.016 € = 186.417 €. Dafür leben die Müllers frei im eigenen Haus anstatt zur Miete im Appartement und sind im Rentenalter mietfrei. Das Beispiel zeigt, dass auch heute noch viele Bauherren, gerade Familien, auf geförderte zinsgünstige Kredite zugreifen können und sich so den Traum vom Eigenheim erfüllen können. Dies geht aufgrund der KfW-Darlehen für nachhaltige Häuser in Kombination mit geförderten Darlehen der Bundesländer, u. a. in Bayern, Sachsen, Hessen oder Baden-Württemberg. Schauen Sie bei uns rein, wir helfen Ihnen bei der Beantragung und geben Ihnen schnell und unverbindlich Auskunft, ob dies für Sie in Frage kommt.

Über die Hanse Haus GmbH

Die Hanse Haus GmbH mit Sitz im unterfränkischen Oberleichtersbach zählt zu den führenden deutschen Fertighausanbietern. Seit der Gründung vor mehr als 90 Jahren hat sich Hanse Haus zu einem international tätigen Unternehmen im Fertighausbau entwickelt. Mehr als 36.000 Fertighäuser, darunter Wohnhäuser in ein- bis dreigeschossiger Bauweise, Reihenhäuser, Büro- und Zweckbauten, wurden im In- und Ausland errichtet. Das Unternehmen realisiert Bauvorhaben auf Wunsch als energiesparendes KfW-Effizienzhaus, Passivhaus oder Plusenergie-Haus. Neben der Planung und Umsetzung des Fertigbaus unterstützt Hanse Haus zukünftige Bauherren bei der Grundstückssuche und bei der Finanzierungswahl. Zudem ist Hanse Haus mit rund 30 Ausstellungshäusern und mehr als 50 Vertriebsbüros bundesweit vertreten. Weitere Vertriebsstellen befinden sich in der Schweiz, Luxemburg und Großbritannien. Hanse Haus beschäftigt über 1.000 Mitarbeiter und ist ein Unternehmen von Goldman Sachs Asset Managements.

Website: www.hanse-haus.de

PRESSEKONTAKT

Hanse Haus GmbH
Ulrike Kiesel, Abteilungsleitung Marketing
Buchstraße 1-3, 97789 Oberleichtersbach
Telefon +49 9741 808-480
ulrike.kiesel@hanse-haus.de
www.hanse-haus.de