

Qualität zahlt sich aus

Oft leben Familien bescheiden, um ihr Haus finanzieren zu können. Wie sollen sie da auf Qualität achten, wenn das Eigenkapital knapp ist? Wer dennoch gesund und ökologisch baut, spart auf lange Sicht.

Billig um jeden Preis? Von diesem Motto sollten sich junge Baufamilien nicht leiten lassen. Vielmehr ist intelligentes Sparen angesagt: an den richtigen Stellen den Rotstift ansetzen und da, wo es wirklich wichtig ist, auf gute Materialien und Arbeit achten. In der Planungsphase haben Familien noch viele Möglichkeiten, um Sparpotenziale zu nutzen. So ist das freistehende Einfamilienhaus nicht die beste Option, wenn laut Städtebauinstitut ifs in Westdeutschland allein für 500 Quadratmeter Baugrundstück durchschnittlich über 70.000 Euro zu zahlen sind. Ein Reihenhaus mit einem Platzbedarf von nur 200 Quadratmetern hält nicht nur die Kosten des Grundstückskaufs überschaubar. Auch die Bau- und laufenden Betriebskosten sinken: Für ein Mittelreihenhaus muss man statt vier nur zwei Außenwände bauen. Und die Nachbarn helfen beim Beheizen.

ANGEBOTE KLUG VERGLEICHEN

Eine der besten Sparstrategien ist der Preisvergleich von Krediten. Bauherren können so den Wettbewerb unter den Finanzierungsinstituten nutzen. Das Angebot an der nächsten Straßenecke zu nehmen, kann dagegen teuer werden: Über die zwei oder drei Jahrzehnte bis zur Tilgung eines Darlehens summieren sich schnell mehrere tausend Euro an Zusatzkosten für die Finanzierung. Internetmakler wie zum Beispiel www.financecout24.de machen die Angebote im Markt überschaubar und helfen, die individuell passende Finanzierungsvariante auszuwählen. Mancher Dienstleister versucht gar, Familien mit speziellen Tarifen und „Baby-Bonus“ zu locken. Mitnehmen sollten Kaufwillige auch die Zuschüsse und Darlehen, die Bund und Länder gewähren (Infos über die Programme unter www.kfw.de).

Wenn man die Bau- und Finanzierungskosten im Griff hat, fällt es leichter, Geld für Qualität auszugeben. Insbesondere beim Thema Gesundheit lohnt es sich, ins Portemonnaie zu greifen. Eine Immobilie, an deren Wänden nach einem Jahr Schimmelpilze blühen und deren Fenster undicht sind, kann die Baufamilie teuer zu stehen kommen. Unschön, aber häufig: Wenn Mängel auftreten, ist das Bauunternehmen oft schon insolvent, und der Bauherr bleibt auf den Reparaturkosten sitzen. Eine Lösung: Verbraucherorganisationen wie der Bauherren-Schutzbund (www.bsb-ev.de) beraten von der Vertragsprüfung bis zur Abnahme und bei einer etwaigen Mängelbeseitigung. Die Kosten dafür sind mit rund 1,5 Prozent der Bausumme zu veranschlagen.

GUTES MATERIAL

Wer für sich und seine Kinder gesundheitliche Risiken ausschließen will oder anfällig für Allergien ist, sollte keine Kosten scheuen. Eine Lüftungsanlage, die Pollen und Staub aus der Außenluft filtert, schlägt mit rund 2.000 Euro zuzüglich der Montage zu Buche. Außerdem sind ökologische Baustoffe eine gute Wahl, auch wenn

sie teurer als herkömmliche Materialien sind. Zwar honorieren Baufinanzierer es derzeit nicht durch bessere Konditionen, wenn ein Haus umweltgerecht geplant wird. Doch allemal können Baufamilien künftig mit einem höheren Wiederverkaufswert ihrer Immobilie rechnen – den Gewinn an Wohnqualität genießen sie ja ohnehin! ●

Expertentipps



Sandra Dickhaut, Director Products and Sales, FinanceScout24 AG

Finanzierer lassen sich vieles einfallen, um Kunden zu gewinnen. Welche speziellen Familientarife gibt es im Markt?

Wer einen Anspruch auf Kindergeld hat, kann zum Beispiel einen Familientarif nutzen, bei dem je Kind für fünf Jahre ein Zinsabschlag von 0,25 Prozent auf die Darlehenssumme von bis zu 75.000 Euro gewährt wird – ohne Einschränkung bei den Sondertilgungsoptionen und den Tilgungssatzänderungen. Angeboten wird derzeit auch ein Baby-Bonus, bei dem der Baufamilie mit Geburt jedes Kindes innerhalb der Kreditlaufzeit je zwei Monatsraten erlassen werden. Der Bonus ist allerdings auf vier Kinder begrenzt.

Mit welchem Prozentsatz rechnen Finanzierungsinsti-tute Eigenleistungen als Eigenmittel an?

Das ist verschieden. Generell werden Eigenleistungen wie Eigenkapital gewertet und als „ersparte Lohnkosten“ angelegt. Die meisten Banken geben einen Höchstsatz an, der häufig bei zehn Prozent der Darlehenssumme oder maximal 20.000 Euro liegt. Dabei zählt auch, ob der Bauherr selbst Handwerker ist.

Welche Spartipps können Sie Familien noch geben?

Viele Banken bieten heute Leistungen kostenfrei an, für die früher Aufschläge verlangt wurden. Dazu gehören etwa Sondertilgungen von bis zu zehn Prozent der Darlehenssumme jährlich und das Anrecht auf einen zweimaligen Tilgungswechsel während der Zinsbindungsdauer. Bauherren sollten sich danach erkundigen.