

Finanzierung

Das A und O bei der Finanzierung ist eine gute Planung. Schließlich geht es um die Realisierung Ihrer Träume und Sie werden die nächsten Jahre in Ihren eigenen vier Wänden verbringen. Die wenigsten Menschen zahlen ihr Eigenheim aus der Portokasse. Der Normalfall ist die Baufinanzierung durch eine Bank. Je mehr Eigenkapital Sie einbringen, umso besser. Steuerliche Ersparnisse sollten nach Möglichkeit als Reserve dienen. Beraten Sie mit Ihrem Architekten, welche staatlichen Förderprogramme für Sie in Frage kommen und was das für die Planung und den Bauablauf bedeutet.

Gute Beratung macht sich bezahlt

Bei der Finanzierung Ihres Bauvorhabens sind zwei Größen ausschlaggebend: das Eigenkapital und die maximale monatliche Belastung. Ermitteln Sie zunächst die beiden Werte, um zu wissen, was Sie sich leisten können. Zum Eigenkapital gehören gespartes Geld, Versicherungen, die Sie sich auszahlen lassen, Aktien, Wertgegenstände, Bausparguthaben und Erbschaften. Experten empfehlen einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent der Gesamtbaukosten, den Rest müssen Sie über Kredite finanzieren. Prüfen Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben, um herauszufinden, wie hoch der Baukredit und damit die monatliche Belastung sein darf. Wieviel von Ihrem aktuellen Einkommen bleibt übrig für Tilgungsraten? Lebensgewohnheiten sind individuell verschieden, Erfahrungswerte des Architekten schlecht zu verallgemeinern. Unterziehen Sie sich aus diesem Grund einer kritischen Selbstprüfung. Führen Sie zum Beispiel mehrere Monate lang ein Haushaltsbuch, in dem Sie alle Ausgaben festhalten. Denken Sie neben den alltäglichen Ausgaben auch an folgende Posten:

- Gebühren für Gas, Wasser, Strom, Müll, Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet
- Heizkosten
- Autokosten inklusive Steuern, Versicherung, Kraftstoff, Reparaturen und Parkgebühren
- Freizeitausgaben, insbesondere Urlaub
- Versicherungsbeiträge
- kommunale Gebühren
- Instandhaltungsrücklagen

Ziehen Sie alle Ausgaben von Ihrem monatlichen Netto-Einkommen ab und das Ergebnis ist der Betrag, den Sie zur Finanzierung einer Immobilie einsetzen können. Rechnen Sie nicht zu knapp und gehen Sie nicht davon aus, dass Sie künftig sparsamer leben und geringere Ausgaben haben. Kalkulieren Sie eher

mit dem Gegenteil und halten sich Reserven frei. Schließlich wollen Sie in Ihrem neuen Traumhaus ja nicht nur wohnen, sondern auch Ihr Leben genießen.

Fördermittel

Wenn Sie Wohnraum schaffen, bekommen Sie unter Umständen Geld vom Staat. Wohnungsbauprämien und Vermögenswirksame Leistungen sind staatliche Zulagen für Bauherren, die in der Summe eine erhebliche finanzielle Unterstützung darstellen können. Staatliche Förderprogramme berücksichtigen zum Teil auch die Bauweise. Interessant sind die verschiedenen zinsgünstigen Kredite der KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die besonders bei Energiespar-, Modernisierungs- und Gebäudesanierungsmaßnahmen greifen.

Instandhaltungskosten

Um den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten, ist es ratsam, frühzeitig entsprechende Rücklagen für die Instandhaltung zu bilden. In welchem Umfang dies erforderlich ist, können Sie schon bei der Materialauswahl während der Planung beeinflussen. Beispielsweise erfordert eine verblendete Fassade weniger Pflege als eine geputzte. Ein Holz- oder Steinfußboden verursacht in den kommenden Jahren der Nutzung weniger Kosten als ein Teppichboden. Wenig beeinflussen können Sie dagegen den Erneuerungsbedarf technischer Anlagen wie Heizung und Lüftung. Bei der Pflege und Instandhaltung Ihres Hauses sollten Sie besonders auf die Bauteile achten, die der Witterung ausgesetzt sind, die stark beansprucht werden und die den Wert des Hauses nachhaltig bestimmen. Auch ein gepflegter Garten ist mit Investitionen verbunden, die mit der Zeit steigen können.

Landesförderung

Das Land Rheinland-Pfalz stellt über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Förderprodukte zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Den Neubau oder Kauf eines Eigenheimes bzw. einer selbstgenutzten Eigentumswohnung unterstützt die Investitions- und Strukturbank

Sanierung/Anbau an ein Fachwerkhaus, Siershahn
Architekt Andreas M. Schwickert, Fachwerk4 | Architekten BDA, Wirges

mit einem nachrangig gesicherten Darlehen zu erstrangigen Konditionen mit Zinsfestschreibungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit.

Für den Neubau von Mietwohnungen hält die Investitions- und Strukturbank zinsgünstige Darlehen mit einer Nullzinsphase von bis zu 10 Jahren bereit. Darüber hinaus können Tilgungszuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere in Regionen mit starker Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum können zusätzliche Förderinstrumente wie der Ersterwerb sowie der Erwerb von Belegungsrechten mit zur Verbreiterung des Wohnungsangebots führen.

Förderangebote zu attraktiven Konditionen bietet die ISB für die Schaffung von betreuten Wohngruppen sowie Wohngemeinschaften, den Bau von Studierenden Wohnheimen sowie für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende an.

Für die Modernisierung selbstgenutzten Wohneigentums sowie von vermietetem Wohnraum und von Studierenden Wohnheimen können Haus- und Wohnungseigentümer auf interessante Förderangebote zurückgreifen.

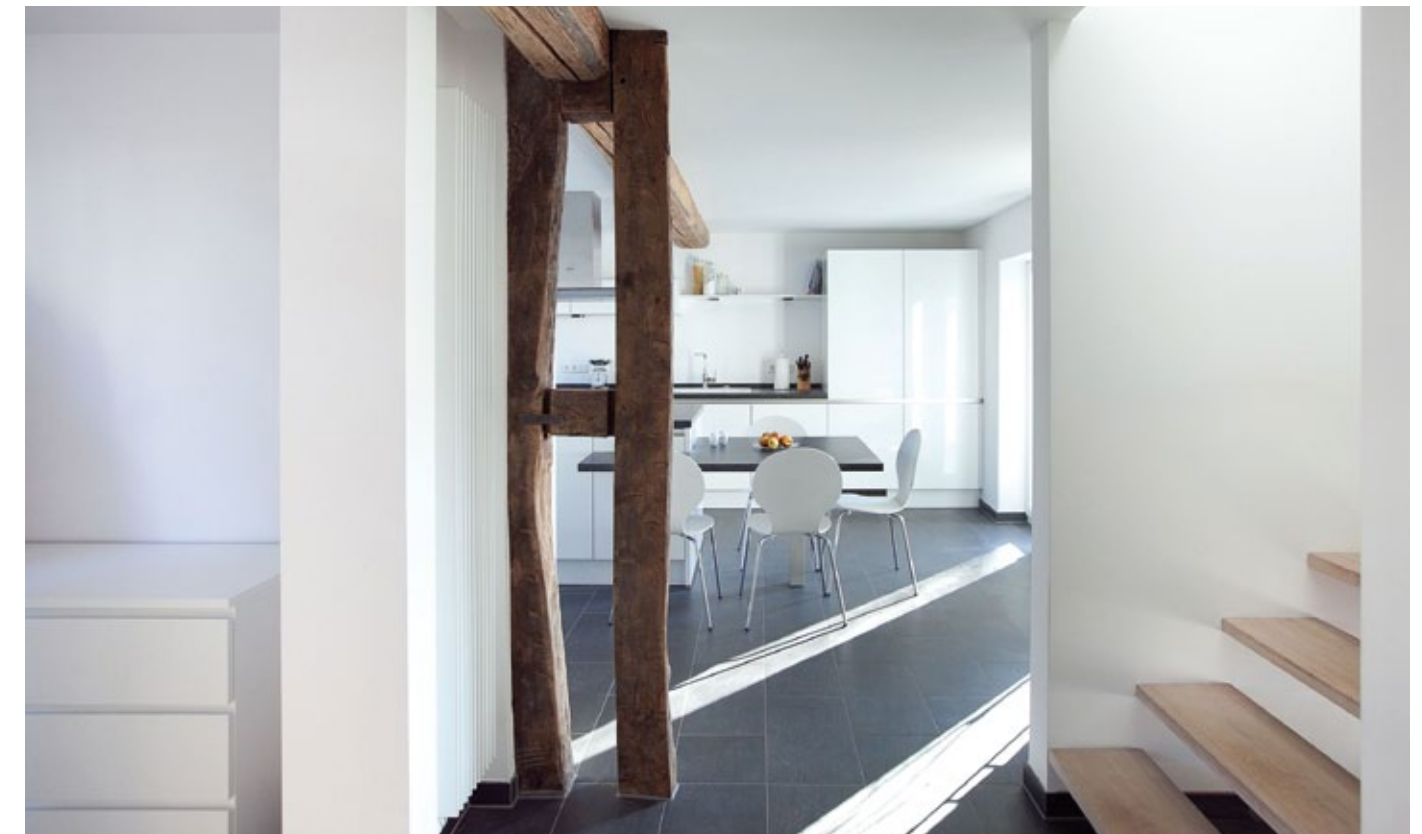
Ansprechpartner für alle Fragen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz ist die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Mainz, Telefon: 06131/6172 1991.

Die Inhalte der einzelnen Förderprogramme sowie die aktuellen Zinssätze sind auf der Internetseite der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unter www.isb.rlp.de nachzulesen.

BUNDESFÖRDERUNG

Über die KfW Bankengruppe werden Förderprogramme des Bundes bzw. eigene Programme der KfW für den Bau, den Kauf, die Modernisierung oder Sanierung von Eigenheimen und zur Unterstützung von Beratungsleistungen bei der energetischen Sanierung gefördert. Dabei können je nach Programm Darlehen aber auch Zuschüsse bereitgestellt werden. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die energieeffiziente Sanierung der Wohnungsbestände gelegt. Hierfür gibt es zinsgünstige Darlehen und zusätzlich einen Tilgungszuschuss je nach KfW-Effizienzhaus-Standard. Mehr Informationen unter der kostenfreien Servicenummer 0800/539-9002 oder im Internet unter www.kfw.de.

Weitere Fördermittel für den Einsatz erneuerbarer Energien und hochenergieeffizienter Technologien erhalten Sie beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de).



TIPP

Weitere Förderprogramme finden Sie auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz www.diearchitekten.org im Bauherrenbereich beim Thema „Bauen und Wohnen“ sowie bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unter www.isb.rlp.de im Bereich „Wohnraum“ und beim Finanzministerium Rheinland-Pfalz unter www.fm.rlp.de.

FÖRDERMITTEL

Fördermittel für den Erwerb, den Neubau und die Modernisierung von vorhandenen Wohnimmobilien werden von den Bundesländern – in Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Mainz – und vom Bund über die KfW Förderbank sowie über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zur Verfügung gestellt.