Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

7.Teil: Die Bedeutung von Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen

Wer die Kosten für den Bau einer Immobilie im Vorfeld kalkulieren will, versucht meist, die Kalkulation der Ausgaben vorsichtig zu gestalten. Oft sind aber gerade dann Finanzierungslücken nicht zu vermeiden – und eine Nachfinanzierung ist teuer.
Ein Bereich, der gerne in der Kalkulation übersehen wird und auch von Banken oft nicht realistisch in die Kalkulation einbezogen wird, sind – vor allem bei Neubauten, die nach der Makler- und Bauträgerverordnung abgerechnet werden – die Kosten für Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen.
Ein Beispiel soll das verdeutlichen: Angenommen, sie lassen von einem Fertighausbauer oder einem Bauträger ein Haus erstellen. Schnell ist vorab zugesagt, dass alles ganz schnell und reibungslos läuft. Doch meist ist das nicht so. Wer schon einmal mit anderen Bauherren gesprochen hat, der weiß, dass sich die optimistischen Anfangsangaben meist nicht halten lassen.
Ein Beispiel soll das verdeutlichen: Die Gespräche mit einem Bauträger führen zum Abschluss, in dem das Bauvorhaben schlüsselfertig mit 250.000 € veranschlagt wird. Fertigstellung wird am 1. Juni 2010 für den 1. April 2011 zugesagt. Die Finanzierung wird auch am 1. Juni 2010 zugesagt. Das Grundstück ist bezahlt. Der Neubau selbst wird voll finanziert.

Klauseln besagen, dass Verzögerungen wegen des Wetters zulasten des Bauherren gehen. Die Rechtsprechung sagt – je nach Formulierung – dass bis zu 3 Monate nach dem Fertigstellungstermin noch keine Verzögerung zählt. Angenommen, wir verlieren 1 Monat wegen schlechtem Wetter und die Baufertigstellung verzögert sich um die 3 möglichen Monate.

		Datum	Kapitalbedarf		Bereit stellungs zinsen	Bauzeitzinsen
8%	bei Fertigstellung Bauantrag	01.07.2010	20.000,00 €	20.000,00 €		151,67 €
		01.09.2010	20.000,00 €	20.000,00 €	1.150,00 €	151,67 €
11%	bei Fertigstellung Fundamente	01.11.2010	27.500,00 €	47.500,00 €	506,25 €	180,10 €
11%	bei Fertigstellung Kellerdecke	01.12.2010	27.500,00 €	75.000,00 €	437,50 €	284,38 €
11%	bei Fertigstellung Erdgeschossdecke	01.01.2011	27.500,00 €	102.500,00 €	368,75 €	388,65 €
11%	nach Richtung Dachstuhl	01.02.2011	27.500,00 €	130.000,00 €	300,00 €	492,92 €
11%	bei Fertigstellung Dacheindeckung	01.03.2011	27.500,00 €	157.500,00 €	231,25 €	597,19 €
11%	bei Fertigstellung Rohinstallation	01.04.2011	27.500,00 €	185.000,00 €	162,50 €	701,46 €
11%	bei Fertigstellung Estrich	01.05.2011	27.500,00 €	212.500,00 €	93,75 €	805,73 €
7%	bei Fertigstellung Fliesen	01.06.2011	17.500,00 €	230.000,00 €	50,00 €	872,08 €
3%	bei Fertigstellung Außenputz	01.07.2011	7.500,00 €	237.500,00 €	31,25 €	900,52 €
5%	bei Bauabnahme	01.08.2011	12.500,00 €	250.000,00 €		
100%					3.331,25 €	5.526,35 €

Dann findet der Einzug ins neue Haus am 1. August 2011 statt. Die Bank bietet für 3 Monate die Bereitstellung des Geldes zinsfrei; danach werden Bereitstellungszinsen von 3 % fällig. Der Darlehenszins wird mit 4,55 % vereinbart.

Wie aus Tabelle 1 zu ersehen ist, addieren sich die Bereitstellungszinsen bis zum Einzugstermin auf 3.331,25 € und die Bauzeitzinsen auf 5.526,35 €. Werden diese Kosten bei der Finanzierung nicht berücksichtigt, fehlen dem Bauherrn 8.857,60 €. Alternativ kann der Vertrag mit dem Bauträger so rechtssicher gestaltet werden, dass der Einzugstermin 1.Mai 2011 – bei einem Monat Verspätung wegen des Wetters – möglich wird oder der Bauträger die Mehrkosten ab 1. Mai 2011 trägt.
Außerdem kann mit den Banken die Zeit, ab wann Bereitstellungszinsen anfallen, verhandelt werden. Ohne Probleme sind 6 Monate möglich (bei manchen Banken bis zu 12 Monaten).
Wenn wir ansonsten die Bedingungen beibehalten, dann ergibt sich folgende Rechnung:

Raten	Fälligkeit der Rate	Datum		Kapitalbedarf	Bereit stellungs zinsen	Bauzeitzinsen
8%	bei Fertigstellung Bauantrag	01.07.2010	20.000,00 €	20.000,00 €		303,33 €
11%	bei Fertigstellung Fundamente	01.11.2010	27.500,00 €	47.500,00 €		180,10 €
11%	bei Fertigstellung Kellerdecke	01.12.2010	27.500,00 €	75.000,00 €	218,75 €	142,19 €
11%	bei Fertigstellung Erdgeschossdecke	15.12.2010	27.500,00 €	102.500,00 €	184,38 €	194,32 €
11%	nach Richtung Dachstuhl	01.01.2011	27.500,00 €	130.000,00 €	150,00 €	246,46 €
11%	bei Fertigstellung Dacheindeckung	15.01.2011	27.500,00 €	157.500,00 €	115,63 €	298,59 €
11%	bei Fertigstellung Rohinstallation	01.02.2011	27.500,00 €	185.000,00 €	81,25 €	350,73 €
11%	bei Fertigstellung Estrich	15.02.2011	27.500,00 €	212.500,00 €	93,75 €	805,73 €
7%	bei Fertigstellung Fliesen	15.03.2011	17.500,00 €	230.000,00 €	25,00 €	436,04 €
3%	bei Fertigstellung Außenputz	01.04.2011	7.500,00 €	237.500,00 €	31,25 €	900,52 €
5%	bei Bauabnahme	01.05.2011	12.500,00 €	250.000,00 €		
100%					900,00 €	3.858,02 €

Im Beispiel (Tabelle 2) fallen nun noch 900,00 € Bereitstellungszinsen sowie 3.858,02 € Bauzeitzinsen an. Auch dieser Betrag – immerhin in Summe 4.758,02 € - ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen. Aber mit zwei kleinen Kenntnissen des Marktes wurden ca. 4.000 € eingespart.

Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierungsplanung eine Fachkraft zur Seite zu haben, die die gesamte Klaviatur der Möglichkeiten kennt und spielen kann. Das ist aber nur möglich, wenn die Fachkraft über die notwendige Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Bank, Bausparkasse oder Versicherung gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

NEUHAUS Finanzberatung

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

- Finanzierungen & Verbraucherkredite
- Anlageimmobilien & Preisverhandlungen
- Investmentfonds & geschlossene Fonds
- Sach- & Personenversicherungen
- Kapitalanlagen & Bausparen
- Betriebliche Altersvorsorge

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de