

*Einfach per
Mausklick auf die
richtige Seite* 

INHALT

Seite 2
**Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren**

Seite 3–4
**Die Gesamtkosten
überblicken**

Seite 5–6
**Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle**

Seite 7–8
**Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens**

Impressum

Ratgeber » Geld

**Eigenheim-
Finanzierung**

**Volksbank
Kraichgau**



Die eigenen vier Wände: kaufen, bauen, sanieren



Bauherren und Immobilienkäufer profitieren zurzeit von niedrigen Zinsen. Die eigenen vier Wände sind für die Deutschen außerdem derzeit die attraktivste Geldanlage. Mit 76 Prozent rangiert Wohneigentum im Investmentbarometer 2017 der GfK aus Nürnberg mit deutlichem Abstand vor der betrieblichen Altersvorsorge (42 Prozent), Gold (38 Prozent) und dem Bausparvertrag (32 Prozent). Trotz der niedrigen Zinsen sollten Interessenten Kauf oder Bau nicht übereilt angehen. Eine fundierte Beratung ist Gold wert, denn es kommt darauf an, die eigenen finanziellen Möglichkeiten richtig einzuschätzen und die passende Finanzierung zu finden. Dabei helfen die Volksbanken und Raiffeisenbanken und ihr genossenschaftlicher Verbundpartner Bausparkasse Schwäbisch Hall. Auch die energetische Sanierung einer

Immobilie will gut geplant und solide finanziert sein. Wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, können dafür Fördermittel beantragt werden.

Die finanziellen Möglichkeiten realistisch einschätzen

Auch wenn die Finanzierung relativ günstig ist, bleibt Eigenkapital für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses unverzichtbar. Je mehr aus eigenen Mitteln beigesteuert werden kann, desto weniger Schulden muss der Kreditnehmer machen. Dadurch ist auch die monatliche Belastung geringer. Mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme sollten laut Empfehlung der Bausparkasse Schwäbisch Hall aus eigenen Mitteln bestritten werden. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank-

und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können, etwa Fonds, Gold oder eine Münzsammlung.

Bei der Frage, welche monatliche Belastung sich der Käufer oder Bauherr leisten kann, gilt die Grundregel: Die monatlichen Raten für Zins und Tilgung sollten ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht das Alltagsleben weiter. Eine Autoreparatur muss ebenso eingeplant werden wie ein kurzzeitiger Verdienstausschlag.

Wenn es die finanzielle Situation zulässt, sollte eine Tilgung von drei bis fünf Prozent vereinbart werden. Denn je höher die Tilgung, desto kürzer die Laufzeit und desto niedriger die Gesamtkosten.

INHALT

Seite 2
**Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren**

Seite 3–4
**Die Gesamtkosten
überblicken**

Seite 5–6
**Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle**

Seite 7–8
**Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens**

Impressum

Die Gesamtkosten überblicken

Neben dem Eigenkapital und der monatlichen Belastung gibt es weitere Finanzierungsfragen, die vor dem Kauf unbedingt zu klären sind.

Wie viel Eigenleistung kann ich einkalkulieren?

Hier gibt es keine pauschale Antwort, denn es kommt ganz auf die handwerklichen Fähigkeiten der Bauherren an. Grundsätzlich gilt: Vorsichtig kalkulieren. Es ist zwar schön, wenn man am Bau selbst mit anpacken kann und Freunde und Verwandte mithelfen. Doch viele überschätzen nicht nur ihre Fähigkeiten und die verfügbare Zeit, sondern auch die Einsparmöglichkeiten.

Welche Nebenkosten kommen beim Immobilienkauf oder -bau auf mich zu?

Die Gesamtnebenkosten summieren sich auf zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises. Für Notar und Grundbucheintrag werden meist 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig, die Grunderwerbssteuer beträgt in Baden-Württemberg fünf, in anderen Bundesländern zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Wer einen Makler eingeschaltet hat, muss zusätzlich Maklergebühren be-

zahlen: Sie betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Bauherren müssen noch weitere Zusatzkosten einplanen. Beim Grundstückskauf muss zunächst geprüft werden, ob auch die Erschließungskosten enthalten und keine Altlasten vorhanden sind. Vorsicht auch beim schlüsselfertigen Bauen: Das heißt beispielsweise nicht zwingend, dass Garage oder Außenanlagen im Preis inbegriffen sind. Auch höherwertige Heizanlagen oder technische Sonderlösungen gehen schnell ins Geld. Deshalb beim Kreditrahmen Extrawünsche von Anfang an berücksichtigen, denn jede Nachfinanzierung wird deutlich teurer.

Wie kann ich langfristig vom niedrigen Zinsniveau profitieren?

Die günstigen Zinskonditionen sollte man sich unter Abwägung der Gesamtbelastung so lange wie möglich sichern, am besten für die gesamte Laufzeit des Kredits, mindestens aber für 15 oder 20 Jahre.

Nebenkosten: von Anfang an mit einplanen

+ **Grunderwerbssteuer**
wird auf den Gesamtpreis fällig – die Höhe ist abhängig vom jeweiligen Bundesland. **3,5–6,5%**

+ **Notar**
beurkundet den Kaufvertrag und veranlasst die kostenpflichtige Eintragung im Grundbuch. **ca. 1,5–2%**

+ **Maklerprovision**
ist zwischen Makler und Kunde frei verhandelbar. **ca. 5–7%**

= **Baunebenkosten**
summieren sich auf bis zu ca. 10–15% der Erwerbskosten und sollten von vornherein bei der Finanzierung eingeplant werden. **ca. 10–15%**

INHALT

Seite 2
Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren

Seite 3–4
Die Gesamtkosten
überblicken



Seite 5–6
Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle

Seite 7–8
Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens

Impressum

Die Gesamtkosten überblicken

Energetisch modernisieren: vielfältige Förderung

Der Bund unterstützt Hausbesitzer bei der energetischen Modernisierung ihrer Immobilie mit verschiedenen Förderprogrammen. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können Bauherren und Sanierer Kredite mit günstigen Zinssätzen, die unter dem jeweiligen Marktniveau liegen, beantragen. So gibt es für die Sanierung eines Altbaus zu einem Effizienzhaus zum Beispiel zinsgünstige Darlehen der KfW mit einem Zinssatz ab 0,75 Prozent plus Tilgungszuschuss oder alternativ einen direkten Zuschuss bis 30.000 Euro je Wohneinheit. Die Darlehen haben meist Laufzeiten von zehn, 20 oder 30 Jahren, eine Zinsbindung von zehn Jahren sowie, je nach Laufzeit, ein bis fünf tilgungsfreie Anlaufjahre. Zudem gibt es Tilgungszuschüsse, deren Höhe sich nach dem erreichten energetischen Standard richtet. Und wer vor der Sanierung einen Energieberater hinzuzieht, erhält für eine solche Vor-Ort-Beratung ebenfalls eine finanzielle Unterstützung.



Die Darlehen werden über die Banken vor Ort beantragt und ausgezahlt, die Zuschüsse müssen direkt bei der KfW beantragt werden. Beides muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Einzelmaßnahmen wie eine Wärmedämmung der Außenwände oder der Austausch von Fenstern, Außentüren oder eines Heizkessels können ebenfalls gefördert werden, entsprechende Programme gibt es bei der KfW und beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

INHALT

Seite 2
Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren

Seite 3–4
Die Gesamtkosten
überblicken



Seite 5–6
Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle

Seite 7–8
Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens

Impressum

Immobilienfinanzierung mit Weitsicht: So vermeiden Sie eine Zinsfalle



Seit Herbst 2016 sind die Bauzinsen in Deutschland leicht gestiegen. Immobilienkäufer sollten deshalb jetzt die Chance nutzen und die Zinsen möglichst lange fest-schreiben, um sich gegen höhere Zinsen in der Zukunft abzusichern. Dazu eignen sich drei gängige Finanzierungsmöglichkeiten:

1. Möglichkeit: **Annuitätendarlehen mit langer Laufzeit**

Bei einem Annuitätendarlehen bezahlt der Kreditnehmer das Darlehen in festen Raten zurück. Mit jeder Rate werden zum einen Zinsen, zum anderen ein Teil des Darlehens getilgt. Der Zinssatz wird bei Vertragsabschluss

festgeschrieben und bleibt für die gewählte Zinsbindungsfrist – zum Beispiel zehn Jahre – gleich. Das bedeutet Planungssicherheit. Aber Vorsicht: Am Ende der Zinsbindung bleibt meist eine Restschuld stehen. Diese muss zum dann aktuellen Zinssatz neu finanziert werden. Sind die Zinsen inzwischen gestiegen, verteuert sich die Finanzierung. Wer sich dagegen absichern möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung, am besten über 20 Jahre, wählen und möglichst eine höhere Tilgung vereinbaren. Dabei gilt: Je länger die Zinsbindung, desto höher der Zinssatz.

2. Möglichkeit: **Kombikredite der Bausparkassen**

„Eine gute Alternative zu langfristigen Bankdarlehen sind die Kombikredite der Bausparkassen“, schreibt Finanztest (Ausgabe 04/15). Bei einem Kombikredit schließt der Kreditnehmer einen Bausparvertrag in der Höhe seines Kreditbedarfs ab. Er erhält daraufhin ein Sofortdarlehen für den Immobilienerwerb und zahlt zunächst lediglich Zinsen. Gleichzeitig leistet er monatlich Beiträge in den Bausparvertrag. Sobald der Bausparvertrag zuteilungsreif ist, wird das Sofort-Darlehen auf einen Schlag abgelöst. Danach zahlt der Kreditnehmer die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen. Der größte Vorteil

INHALT

Seite 2
**Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren**

Seite 3–4
**Die Gesamtkosten
überblicken**

Seite 5–6
**Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle**



Seite 7–8
**Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens**

Impressum

Immobilienfinanzierung mit Weitsicht: So vermeiden Sie eine Zinsfalle

dieser Finanzierungsvariante ist, dass Zinsen und Tilgungsraten während der gesamten Laufzeit des Kombikredits von bis zu 30 Jahren konstant bleiben. Ein weiterer Pluspunkt: Sobald das Sofort-Darlehen durch den Bausparvertrag abgelöst wird, kann das verbleibende Bauspar-Darlehen kostenlos, zu jeder Zeit und in beliebiger Höhe getilgt werden. Damit kann der Bausparer seine Schulden ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen und ist schneller schuldenfrei. Staatliche Zulagen in Form von Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie können ebenfalls zu einer schnellen Schuldenfreiheit beitragen. Bei der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie gelten Einkommensgrenzen.

3. Möglichkeit: der klassische Bausparvertrag

Die dreifache staatliche Förderung aus Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie macht auch die dritte Möglichkeit attraktiv, den klassischen Bausparvertrag. Wer erst in einigen Jahren einen Immobilienerwerb plant, sichert sich mit einem Bausparvertrag die niedrigen Zinsen von heute und baut gleichzeitig Eigenkapital auf. Denn Bausparen besteht aus einer Anspar- und einer Darlehensphase. Die Spar- und Dar-

lehenszinsen werden bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbart. Die Vorteile: Es gibt keine Verpflichtung zur Abnahme des Darlehens und Sondertilgungen sind jederzeit kostenlos möglich. Im Grundbuch reicht außerdem eine Absicherung im zweiten Rang aus, das heißt, es werden weniger Sicherheiten verlangt.

Kostenfallen beim Altbau

Alte Häuser sind ein Traum – können aber zum Alptraum werden, wenn vor dem Kauf keine gründliche Bestandsaufnahme gemacht wird. Mögliche Kostenfallen sind:

- Substanzschäden wie Setzungsrisse, Schädlings- oder Pilzbefall
- Nässefolgeschäden an Tragwerk und Mauern wie Schimmel
- Verkalkte oder bleihaltige Wasserrohre
- Veraltete elektrische Anlagen
- Renovierungsbedürftige Heizung und Heizungsrohre
- Fehlende oder nicht fachgerechte Wärmedämmung
- Asbest
- Giftige Stoffe wie manche Holzschutzmittel oder Altlasten auf dem Grundstück
- Schwarzbau ohne Baugenehmigung

Es empfiehlt sich, einen erfahrenen Architekten oder Gutachter hinzuzuziehen. Er kann auch aufzeigen, in welchem Rahmen kostensenkende Eigenleistungen oder Fördergelder möglich sind.

INHALT

Seite 2
Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren

Seite 3–4
Die Gesamtkosten
überblicken

Seite 5–6
Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle



Seite 7–8
Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens

Impressum

Vorbereitet auf die Wechselfälle des Lebens

Die Eigenheimfinanzierung kann gerade in Zeiten, in denen es auf klassische Geldanlagen kaum Zinsen gibt, eine attraktive Anlagemöglichkeit sein. Wohneigentum ist nicht von ungefähr auch die beliebteste Form der Altersvorsorge in Deutschland: Fast sieben von zehn Deutschen halten eine Immobilie für die bessere Alters-

vorsorge als die gesetzliche Rentenversicherung, so eine Umfrage von TNS Emnid von 2016. Jeder Fünfte plant demnach den Kauf einer Immobilie. Besonders stark ausgeprägt ist der Wunsch nach dem Eigenheim bei den bis 29-Jährigen (60 Prozent). Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigen zudem, dass

der Kauf einer Immobilie in Deutschland aufgrund des seit Jahren niedrigen Zinsniveaus langfristig betrachtet häufig günstiger ist als das Wohnen zur Miete. Wer das nötige Eigenkapital aufbringen kann, kann von dieser Entwicklung langfristig profitieren und wohnt nach dem Abbezahlen völlig „mietfrei“.

Kauf schlägt Miete Entwicklung von Selbstnutzer- und Mietkosten in Deutschland



Mietkosten pro m²

Die Kosten pro Quadratmeter für Eigentümer liegen im Bundesdurchschnitt bei rund **4,60 Euro**, für Mieter hingegen bei rund **6,80 Euro**.

Damit zahlen Mieter rund ein Drittel mehr als Immobilienbesitzer.

Selbstnutzerkosten pro m²

Quelle: Forschung und Beratung für Wohnen (F+B), Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)

INHALT

Seite 2
Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren

Seite 3–4
Die Gesamtkosten
überblicken

Seite 5–6
Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle

Seite 7–8
Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens



Impressum

Vorbereitet auf die Wechselfälle des Lebens



Gut beraten für den Fall der Fälle

Bei allen Vorteilen ist allerdings zu beachten: Die Finanzierung der eigenen vier Wände begleitet Käufer und Bauherren meist über Jahrzehnte. In dieser Zeit kann sich einiges im Leben und an der finanziellen Situation ändern. Die Volksbanken und Raiffeisenbanken und ihr Verbundpartner Bausparkasse Schwäbisch Hall legen in der Finanzierungsberatung Wert darauf, die typischen Risiken möglichst im Vorfeld bereits im Blick zu haben und die Finanzierung solide zu gestalten.

Verdienstaufschlag:

Der plötzliche Verlust des Arbeitsplatzes oder ein weiteres Kind – aus vielen Gründen kann ein Gehalt in der Familie wegfallen oder geringer werden. Für die Wechselfälle des Lebens ist es ratsam, eine Baufinanzierung mit der Option zum Tilgungssatzwechsel und der Möglichkeit von Sondertilgungen abzuschließen. Dann kann die monatlich zu zahlende Rate an die finanziellen Verhältnisse angepasst werden.

Größere Reparaturen:

Bei jedem Haus muss irgendwann Heizungsanlage, Dach oder Fassade erneuert werden. Wer es sich leisten kann, bespart schon ab Beginn der Finanzierung mit kleinen Beträgen einen Bausparvertrag und sichert sich so ein zinsgünstiges Darlehen für künftige Modernisierungen.

Todesfall:

Stirbt der Partner, kann ein Immobilienkredit zur finanziellen Belastung werden, wenn der Hinterbliebene den Kredit allein nicht bewältigen kann. Der Abschluss einer Risikolebens- oder Restschuldversicherung kann helfen, dass der Verlust der eigenen vier Wände nicht hinzukommt.

In jedem Fall gilt:

Wenn etwas Unvorhergesehenes eintritt, das deutliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation hat, sollten Kreditnehmer rechtzeitig ihren Berater aufsuchen. Nicht nur die Kunden, sondern auch jedes Kreditinstitut hat ein Interesse daran, dass die Finanzierung dauerhaft tragfähig ist. Verändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen, sollte umgehend zusammen mit dem Berater der Volksbank oder Raiffeisenbank eine Lösung gesucht werden.

INHALT

Seite 2

**Die eigenen vier Wände:
kaufen, bauen, sanieren**

Seite 3–4

**Die Gesamtkosten
überblicken**

Seite 5–6

**Immobilienfinanzierung
mit Weitsicht: So vermeiden
Sie eine Zinsfalle**

Seite 7–8

**Vorbereitet auf die
Wechselfälle des Lebens**



IMPRESSUM

Redaktion: Celia Eisele, Fon 0711 222 13-27 67,
E-Mail: celia.eisele@bwgv-info.de;
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Herausgeber: Baden-Württembergischer
Genossenschaftsverband,
Heilbronner Str. 41, 70191 Stuttgart.

Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Herstellung: druckpunkt tübingen
Gestaltung: www.summerer-thiele.de