

# BAUfinanzierung aktuell



Sparkasse  
Zollernalb

## Gut geplant finanzieren

**Baufinanzierung persönlich, direkt und individuell auf Sie zugeschnitten.**

Beim Kauf einer Immobilie geht es um viel Geld. Umso wichtiger ist es, dass das Haus oder die Eigentumswohnung zu den eigenen

Vorstellungen und Möglichkeiten passt. Denn die Preise für Häuser sinken zwar momentan. Doch das führt nicht dazu, dass mehr Menschen den Traum vom Eigenheim verwirklichen können. „Die Finanzierung ist aktuell manchmal das

Kontakt sollte daher die Sparkasse sein, um sich zu informieren, was man sich überhaupt leisten kann“, so Göder.

### Baufinanzierung nach Maß

„Baufinanzierung ist Maßarbeit und muss über Jahrzehnte sitzen. Es gibt keine Baufinanzierung für alle, quasi von der Stange“, weiß Oliver Göder. Als Grundlage der

Das Fremdkapital kann aus verschiedenen Quellen stammen. Am häufigsten kommt bei Baufinanzierungen ein Immobiliendarlehen in der Form des Annuitätendarlehens zum Einsatz. Sein großer Vorteil besteht darin, dass sich die finanzielle Belastung des Kreditnehmers entsprechend seinen persönlichen Bedürfnissen und der Leistungsfähigkeit optimieren lässt.

Zuschüsse für den Bau oder Kauf selbst genutzter Immobilien, aber auch für das altersgerechte Umbauen, für Einbruchschutzmaßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energien, das energetische Sanieren und vieles mehr.

### Bausteine richtig kombinieren

Immobilienkredit, Bausparvertrag, staatliche Fördermittel: Eine clevere Finanzierungsstrategie berücksichtigt nicht nur die persönliche Situation, sondern kombiniert die verschiedenen Finanzierungsbausteine geschickt miteinander. Lassen Sie sich bei der Sparkasse Zollernalb kompetent individuell beraten und vereinbaren Sie einen Termin mit einem unserer Berater.



Oliver Göder, Leiter Bereich Firmenkunden und Immobilien der Sparkasse Zollernalb (r.) zusammen mit Armin Stepper, Leiter Firmenkunden und Baufinanzierung (2. v. l.) mit einem Teil seines Teams.

Problem“, sagt Oliver Göder, Leiter Bereich Firmenkunden und Immobilien der Sparkasse Zollernalb, und: „Die gestiegenen Zinsen machen es für einige Leute schwerer finanzierbar.“ Baukostenerhöhungen durch neue Klimaschutz-Auflagen verteuern den Traum vom Eigenheim zusätzlich. Wer sich ein Haus kaufen will, müsse viele Aspekte bedenken – darunter Größenordnungen des Vorhabens, Finanzierung und eigene Mittel. „Der erste

Finanzierungsstrategie dient das Eigenkapital, das idealerweise 15 bis 20 Prozent des Finanzierungsaufwands ausmachen sollte. Denn wer weniger oder gar kein Eigenkapital einbringt, muss beim Immobiliendarlehen Zinsaufschläge in Kauf nehmen und für die Finanzierung tiefer in die Tasche greifen. Außerdem dauert es länger, bis der Kredit abbezahlt ist, weil insgesamt mehr Fremdkapital aufgenommen werden muss.

### Geld vom Staat

„Natürlich geben wir allen Baubeziehungsweise Kaufwilligen den Rat, die staatlichen Fördermöglichkeiten auszuschöpfen“, bringt Göder den dritten großen Finanzierungsbaustein ins Spiel. Der Staat greift Bauherrn und Hauskäufern auf verschiedene Arten unter die Arme. Wohl am bekanntesten sind die Fördermöglichkeiten über die staatliche KfW-Bank. Hier gibt es zinsgünstige Darlehen und

## Checkliste

Diese Unterlagen sollten Sie zu einem Gespräch mitbringen:

- ✓ Infos zur Immobilie (Baubeschreibung, -antrag, -pläne, Exposé, Lageplan, Kaufvertrag etc.)
- ✓ Aktueller Grundbuchauszug
- ✓ Aufstellung der Gesamtbaukosten inklusive Grundstück
- ✓ Eigenkapitalnachweise, zum Beispiel durch Kontoauszüge, Bausparvertragsauszüge, Lebensversicherungen
- ✓ Einkommensnachweise (Gehalts-/Lohnabrechnungen, gegebenenfalls Einkommensteuererklärung)
- ✓ Personalausweis/Reisepass



# Verschiedene Möglichkeiten bei der Finanzierung

**Es gibt verschiedene Formen von Baudarlehen. Welche davon für Sie am besten geeignet ist, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab.**

Am beliebtesten ist das Annuitätendarlehen. Es hat den Vorteil, dass die Rate, die Sie monatlich bezahlen, über die gesamte Laufzeit hin konstant bleibt. Dabei setzt sich die Rate aus Zinsen und Tilgung zusammen.

Anders beim Festdarlehen (auch: Endfälliges Darlehen): Dieses tilgen Sie nicht monatlich, sondern erst am Ende der Laufzeit. Dann wird die gesamte Darlehenssumme auf einmal fällig. Monatlich zahlen Sie hingegen bis dahin nur die Zinsen. Ein endfälliges Darlehen eignet sich vor allem, wenn Sie zu einem bestimmten Termin in der Zukunft eine größere Geldsumme erwarten, etwa aus einem zuteilungsreifen Bausparvertrag.

Kann man mit Letzterem nicht auch finanzieren? Ja klar! Ein Bausparvertrag ist zum Beispiel ideal, wenn Sie später finanzieren wollen. Zunächst sparen Sie damit in der Regel monatlich Eigenkapital an – dabei können Sie unter Umständen gleich von mehreren Förderungen profitieren. Wird der Bausparvertrag dann zuteilungsreif, verfügen Sie über das angesparte Geld und bekommen, wenn Sie möchten, zusätzlich ein Baudarlehen. Dessen Summe und Konditionen kennen Sie bereits bei Abschluss des Vertrags Jahre vorher. So können Sie gut planen und sich in den aktuellen Zeiten steigender Zinsen noch vergleichbar günstige Konditionen für die Zukunft sichern.

## Zinssicherheit rückt weiter in den Fokus

**In Zeiten steigender Zinsen richtet sich der Blick darauf, den jetzt noch niedrigen Bauzins so lange wie möglich festzuschreiben.**

Dabei rückt der Zinsanstieg der vergangenen Monate den vermeintlich konservativen Bausparvertrag für die Zinssicherung wieder in den Fokus – sei es für den Immobilienerwerb, die sichere Anschlussfinanzierung oder die Modernisierung der eigenen vier Wände. Darlehenszinsen werden oft nicht für die gesamte Kreditlaufzeit vereinbart, üblich ist in Deutschland ein Zeitraum von 10 oder 15 Jahren. Danach wird der Baukredit zu den dann gültigen Konditionen neu abgeschlossen. Fehlt in einer Immobilienfinanzierung eine dauerhafte Zinssicherung, wie sie ein Bausparvertrag bietet, führen steigende Zinsen zu deutlich höheren Belastungen bei den monatlichen Kreditraten und auch den Gesamtkosten.

Ein Beispiel: Familie Auer und Familie Behrend haben jeweils einen zehn Jahre laufenden Immobilienkredit von 300.000 Euro aufgenommen und 1.000 Euro Zins- und Tilgungsrate für ihre Immobilienfinanzierung ins Haushaltsbudget eingeplant.

Während die Auers vor fünf Jahren für 1,15 Prozent Darlehenszinsen finanziert haben, mussten die Behrends vor gut zehn Jahren 2,50 Prozent Zinsen zahlen. Diese Zinsdifferenz wirkt sich deutlich auf die Restschuld aus: Während Familie Auer am Ende ihrer Zinsbindung in fünf Jahren nur 209.436 Euro neu finanzieren muss, stehen bei Familie Behrend heute noch 248.935 Euro aus.

Angenommen beide Familien wollen mit ihrer Anschlussfinanzierung ihre kompletten Restschulden in weiteren 20 Jahren tilgen, so steigt die monatliche Zins- und Tilgungsrate bei einem aktuellen Zins von gut drei Prozent für Familie Auer um mehr als 16 Prozent auf 1.160 Euro monatlich, für Familie Behrend sogar um rund 38 Prozent auf 1.380 Euro im Monat. Alles in allem summierten sich die Zinskosten über die gesamten 30 Jahre der Finanzierungen in unseren Fällen auf 98.766 Euro bei den Auers und 151.341 Euro bei den Behrends.





# Altbau klug sanieren: So klappt der energetische Umbau

**Renovieren, sanieren, umbauen: Wer ein älteres Haus gekauft oder geerbt hat und es nach eigenen Vorstellungen umgestalten möchte, steht häufig vor großen Aufgaben. An einer guten Planung, begleitet von kompetenter Beratung, führt kein Weg vorbei – auch wegen gesetzlicher Vorgaben an die energetische Sanierung und teils erheblicher Kosten. Das gilt besonders, wenn deutlich mehr gemacht werden soll, als nur die Wände zu streichen.**

Ein Leben im sanierten Altbau ist beliebt. Ob im freistehenden Einfamilienhaus mit Garten oder in der Großstadt-Wohnung mit hohen Stuckdecken: Häufig stehen für neue Eigentümer erhebliche Umbaumaßnahmen an, um eigene Wohnwünsche und gesetzliche Anforderungen an den energetischen Zustand ihrer Immobilie erfüllen zu können. Wer einen noch unsanierten Altbau kauft oder erbt, sollte sein Vorhaben deswegen überlegt und strukturiert angehen.

## **Viele suchen nach Wohneigentum im Bestand**

Auffällig ist: Die Frage, wie man das eigene Zuhause am besten fit für eine energetisch zeitgemäße Zukunft macht, betrifft immer mehr Menschen. Wie aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervorgeht, erfüllten sich 79 Prozent der

Haushalte, die zwischen 2018 und 2021 in Deutschland Wohneigentum bildeten, ihren Wunsch im Bestand – nur jeder fünfte dagegen im Neubau. 23 Prozent erbten ein Objekt oder erhielten es als Geschenk. Mit Blick auf hohe und oftmals weiter steigende Neubaupreise stellt auch die Sparkasse Zollernalb fest, dass viele Interessenten auf den Bestand zurückgreifen.

## **Wichtig: Experten hinzuziehen und staatliche Fördermittel nutzen**

Wer seinen Altbau nach eigenen Vorstellungen gestalten und bauliche Veränderungen vornehmen möchte, sollte in jedem Fall Fachleute hinzuziehen. Wichtig ist eine gute und umfassende Planung des Sanierungsvorhabens im Austausch mit Architekten, Bausachverständigen oder Energieberatern. Diese können Tipps bei der Material-

auswahl geben, einen genauen Zeit- und Ablaufplan für Umbau oder Sanierung entwickeln oder dank ihrer Erfahrung vor manch teurer Überraschung warnen.

## **Wohn-Riester jetzt auch für Sanierung nutzbar**

Gut zu wissen, wenn es um staatliche Fördermittel geht, die die eigene Finanzierung entlasten können: Das 2022 verabschiedete Jahressteuergesetz enthält hierzu wichtige Neuerungen. Ab 2024 kann die Riester-Förderung zur energetischen Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden – zum Beispiel für die Dämmung, neue Außentüren und Fenster, einen Austausch der Heizungsanlage oder deren Optimierung sowie den Einbau digitaler Regelungstechnik. Bisher war die Förderung nur für den Bau und Kauf sowie für den altersgerechten Umbau

zulässig. Wohn-Riester unterstützt nun den Weg hin zur Energiewende im Gebäudebestand.

## **Große Auswahl an Fördermöglichkeiten**

Von der BAFA gibt es zudem die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die unter anderem den Einbau oder die Optimierung von Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und verbesserte Anlagentechnik unterstützt. Das Geld, das jetzt für energetische Sanierung mobilisiert wird, hilft Menschen letztlich auch dabei, die laufenden Kosten ihrer eigenen Immobilie zu senken. Außerdem steigern Sanierungsmaßnahmen sowie die nachhaltige Nutzung des Hauses dessen Wert auch für nachfolgende Generationen.



# Häufige Fragen zur Baufinanzierung

Wir haben für Sie Antworten auf die häufigsten Fragen zur Baufinanzierung zusammengestellt. Natürlich sind unsere Baufinanzierungsspezialisten für Sie gern persönlich da!

## Wie hoch sind die aktuellen Zinsen für eine Baufinanzierung?

Nachdem die Zinsen in den letzten Jahren historisch niedrig waren, steigen sie seit November 2021 wieder. Welchen Zinssatz Sie für Ihre Baufinanzierung konkret bekommen, ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig. Vereinbaren Sie daher am besten direkt einen Termin in Ihrer Sparkassen-Filiale. Wir beraten Sie gern zu einer für Sie persönlich optimalen Lösung bei der Baufinanzierung.

## 1. Wie lange dauert der Prozess einer Baufinanzierung bei der Sparkasse?

Die Bearbeitungszeit kann von Fall zu Fall variieren. Durchschnittlich dauert der Prozess einer Baufinanzierung etwa drei bis vier Tage. Sie können Ihre Zu- oder Absage aber durchaus auch schon schneller bekommen. Bei bestimmten Anfragen kann sie aber auch länger dauern. Nach der Zusage wird dann der Finanzierungsvertrag erstellt.

Bitte erfragen Sie die aktuellen Bearbeitungszeiten bei der Baufinanzierung direkt bei Ihrer Sparkasse, um eine genaue Auskunft zu bekommen.

## Welche Laufzeiten gibt es bei einer Baufinanzierung?

Die Zinsbindung können Sie individuell mit Ihrem Sparkassen-Berater oder Ihrer -Beraterin vereinbaren. Von fünf Jahren bis hin zu 25 Jahren oder sogar mehr ist alles möglich. Je schneller Sie tilgen, desto weniger kostet Sie der Kredit insgesamt. Allerdings bedeutet eine schnelle Tilgung auch eine höhere monatliche Rate. Anhand unseres Belastungsquotenrechners können Sie überschlagen, welche monatliche Rate Sie sich leisten können. Bedenken Sie, dass Sie gegebenenfalls eine Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfrist neu finanzieren müssen. Niemand weiß, wie sich bis dahin die Zinsen entwickeln. Sicherer ist es also, wenn Sie innerhalb der Frist komplett tilgen können.

## 2. Muss ich bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um für eine Baufinanzierung ein Darlehen zu erhalten?

Ja, es sind bestimmte Voraussetzungen notwendig, um einen Kredit für eine Immobilie zu bekommen. Grundsätzlich sind eine gute Bonität, ein ausreichend hoher Anteil an Eigenkapital (ein Richtwert besagt, dass mindestens 20 Prozent sinnvoll sind) und ein sicheres Einkommen in ausreichender Höhe Bedingung, um das Darlehen bei einer Sparkasse oder Bank abschließen zu können. Der Kredit wird in der Regel über eine Grundschuld auf der Immobilie besichert. Wenden Sie sich für nähere Details am besten direkt an Ihre Sparkasse.

## Was wird als Eigenkapital für eine Baufinanzierung angerechnet?

- Geld auf Girokonten, Tagesgeldkonten und Sparbüchern, auf das Sie zugreifen können
- Ersparnisse in bar

- Angesparter Eigenanteil aus einem zuteilungsreifen Bausparvertrag
- Abtretbare Rückkaufswerte aus Lebensversicherungen
- Vermögen aus Aktien, Investmentfonds und Wertpapieren
- Bewertbare Grundschuld an einer anderen Immobilie
- Angespartes Guthaben aus einer Riester-Rente o. ä.

## 3. Habe ich Anspruch auf eine KfW-Förderung bei einer Baufinanzierung?

Ja, je nach Situation können Sie eventuell eine Förderung der KfW nutzen. Ihr Sparkassen-Berater oder Ihre -Beraterin bespricht gern mit Ihnen, unter welchen Umständen eine Förderung möglich ist und füllt gegebenenfalls gemeinsam mit Ihnen den Antrag aus.

Sie haben Fragen rund ums Bauen und Wohnen? Rufen Sie uns an.

**07433 13-0**

 **Sparkasse  
Zollernalb**