



Experten-Tipp

Mit Unterstützung der Familie ins Eigenheim

Zwar sinken die Immobilienpreise momentan. Gleichzeitig sind aber die Zinsen gestiegen. Für viele ist das Ziel der eigenen vier Wände aktuell nur schwer oder gar nicht erreichbar. Doch: Es gibt



Jürgen Staib
Leiter Immobilien-Center
der Sparkasse Zollernalb

mehrere Optionen, den Einzug ins Eigenheim zu ermöglichen. Dazu zählt beispielsweise die Unterstützung durch die eigenen Eltern. Sie hängt natürlich von deren finanziellen Situation ab. Vermögende Eltern können ihren Kindern zum Beispiel einen gewissen Betrag schenken.

Der Fiskus erlaubt hier maximal 400.000 Euro. Es würde als Eigenkapital zählen. Natürlich können

die Eltern auch vereinbaren, dass die Kinder den Zuschuss zurückzahlen sollen – entweder mit Zinsen oder zinslos.

Zinsloses Darlehen der Eltern

Achtung: Ein zinsloses Darlehen zählt als Schenkung der Zinsen. Hier kann Schenkungssteuer fällig werden. Eine schuldenfreie Immobilie der Eltern kann als Sicherheit für die Finanzierung der Kinder hinterlegt werden. Grundvoraussetzung ist hier aber ein absolut vertrauensvolles Verhältnis aller Beteiligten. Eine weitere Variante: Die Eltern kaufen die Immobilie und vereinbaren einen „Mietkauf“ mit den Kindern. Der Mietkauf muss notariell beurkundet werden. Außerdem können Bausparverträge, mit Zustimmung der Bausparkassen, auf die Kinder übertragen werden.

Sie sehen: Es gibt viele Wege zur Finanzierung des Eigenheims. Wir beraten Sie gern!



Jeder Zentimeter sinnvoll genutzt: 4-Zimmer-Wohnung in Balingen-Heselwangen. Im 5. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Wfl. ca. 101 m², 3 Schlafzimmer, Küche mit EBK und Essplatz, Bad, sep. WC, großes Wohnzimmer, Balkon, Abstellraum in der Wohnung und im Keller, Garage. Sofort bezugsfrei.
VA 104,0; 1973; (2); D.

264.000,00 Euro | FIO-10813731460

Trotz gestiegener Zinsen ins Eigenheim

Steigende Zinsen können den Traum vom Eigenheim zerplatzen lassen. Doch mit guter Beratung ist der Weg in die eigenen vier Wände machbar.



Aktuell spricht man von einem Käufermarkt. Denn die Preise für Immobilien sinken momentan – teilweise ist in der Presse von bis zu 20 Prozent Wertverlust die Rede. Das gilt allerdings vor allem für Immobilien mit Renovierungstau. Neuere Gebrauchte hingegen sind in gefragten Lagen immer noch wertstabil. „Für Kaufinteressenten mit wenig Eigenkapital ist es dennoch eine Möglichkeit, in die eigene Immobilie trotz gestiegener Zinsen zu kommen, indem man auf Immobilien setzt, deren Bausubstanz durch Renovierung wieder auf Vordermann gebracht werden können“, berichtet Jürgen Staib, Leiter des Immobilien-Centers der Sparkasse Zollernalb. Mithilfe der Makler der Sparkasse Zollernalb können derartige Objekte gesucht und gefunden werden. „Klar, eine gewisse Kompromissbereitschaft bei der Immobilienwahl ist dabei schon vonnöten“, so Staib. Da aber zusätzlich auch die Preise für Baustoffe fallen und hier und da – aufgrund Nachfragemangels – die Kosten für Handwerker sinken, sollte man durchaus Immobilien ins Kalkül ziehen, die nicht gleich auf den ersten Blick punkten und in Schuss gebracht werden müssen.

Auch auf Muskelhypothek setzen

Gerade junge Familien können zudem auf die so genannte „Muskelhypothek“ setzen – also Umbau- und Renovierungsarbeiten selbst übernehmen. Allerdings sollte man seine eigenen Fähigkeiten nicht zu sehr überschätzen und realistisch bleiben – „Aber vielleicht können Familienmitglieder oder Freunde mit anpacken“, meint Jürgen Staib.

Insgesamt ist ihm durchaus bewusst, dass sich junge Familien mit Kindern dennoch im Augenblick schwertun, Wohneigentum zu kaufen. Die Anforderungen ans Eigenkapital, die Zinsbelastung sowie die Grunderwerbsnebenkosten sind generell zu hoch. „Da aber auch die Mieten anziehen, sind die eigenen vier Wände nach wie vor attraktiv“, sagt Jürgen Staib. Er sieht daher gute Chancen, den Traum zu verwirklichen.

Kompetente Beratung ist wichtig

„Dabei sollten Interessenten auf umfassende und kompetente Beratung setzen“, rät er. Die Sparkasse Zollernalb bietet hierfür den Rund-um-Service aus einer Hand. Erfahrene Makler helfen bei der Suche und Auswahl einer erschwinglichen Immobilie. Hierbei kann auf einen großen Immobilienpool zugegriffen werden. Kompetente Finanzierungsberater der Sparkasse Zollernalb helfen dabei, die maximale Darlehenshöhe zu bestimmen, Zinskonditionen zu berechnen und Fördermittel zu beantragen. Der klassische Bausparvertrag rückt dabei wieder in den Fokus und sollten Käufer bei den Finanzierungsplanungen berücksichtigen. Mit der LBS Südwest hat die Sparkasse Zollernalb eine starke Partnerin an ihrer Seite. „Ich bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam mit Immobilien-Interessenten Wege finden, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen – Kommen Sie einfach bei uns zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch vorbei! Wir freuen uns auf Sie und helfen gern, Ihre Möglichkeiten auszutastieren“, sagt Jürgen Staib abschließend.

Wichtige Versicherungen für Immobilienbesitzer

Eine Immobilie macht zumeist den größten Posten des Vermögens aus. Deshalb gilt es, diese auch besonders zu schützen. Ein Überblick über die wichtigsten Versicherungen.

Welche Immobilienversicherungen sind ein Muss? Welche sind weniger wichtig? Bei einigen Policen müssen Immobilieneigentümer je nach Bedarf und Risiko individuell entscheiden. Für Wohngebäudeversicherung oder private Haftpflichtversicherung zum Beispiel besteht zwar keine Pflicht, sie sind aber jedem Immobilieneigentümer zu empfehlen.

Was auf jeden Fall nötig ist

Wohngebäudeversicherung: Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm stellen große Gefahren für ein Gebäude dar. Entsprechende Schäden können Besitzer finanziell komplett ruinieren. Eine Wohngebäudeversicherung sollte daher jeder Eigentümer einer Immobilie besitzen. Gut zu wissen: Die Versicherung übernimmt die Kosten bis hin zum Totalverlust und kommt für Reparaturen und Wiederaufbau auf. Während Eigentümer eines Hauses eine solche Police eigens abschließen müssen, zahlen Wohnungsbesitzer die anteiligen Kosten für die Versicherung innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder der Gesellschaft, die die Immobilie verwaltet.

Elementarschäden: Naturgewalten wie ein Erdbeben, ein über die Ufer tretender Fluss, Rückstau aus der Kanalisation oder Erdbeben gefährden Immobilien ebenfalls in hohem Maße – bis hin zum kompletten Verlust. Schäden durch



Naturgewalten, auch Elementarschäden genannt, sind von der Wohngebäudeversicherung in der Regel nicht abgedeckt.

Deshalb sollten Immobilienbesitzer darauf achten, dass die Wohngebäudeversicherung Elementarschäden als Bausteine umfasst. Gerade, wenn sie in einem gefährdeten Gebiet wohnen. Auf www.naturgefahren-check.de

können Hauseigentümer anhand ihrer Postleitzahl das individuelle Risiko prüfen. Die

Kosten für die Versicherung werden zumeist nach dem individuellen Risiko berechnet und können daher regional sehr unterschiedlich ausfallen.

Hausratversicherung: Nicht nur das Gebäude an sich, sondern auch die darin enthaltenen Werte gilt es zu schützen. Die Hausratversicherung sichert zum Beispiel Möbel, Kleidung und andere Wertgegenstände ab. Gerade, wer im Lauf des Lebens wertvolle Einrichtungsgegenstände wie Antiquitäten angeschafft hat, sollte eine solche Police abschließen. Die Versicherung ersetzt zum Beispiel bei Einbruch, Feuer oder Wasserrohrbruch zumindest den materiellen Schaden. Die Versicherungssumme hängt vom Wert des Inventars ab; empfohlen werden mindestens 650 bis 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wer große Panoramafenster oder einen Wintergarten hat, sollte über eine Glasversicherung nachdenken.

Private Haftpflichtversicherung: Eine private Haftpflichtversicherung ist nicht nur für Immobilienbesitzer ein Muss. Doch für diese lohnt sich diese Police besonders. Denn sie deckt in der Regel auch Schäden ab, die von dem Gebäude ausgehen und unbeteiligten Dritten einen Schaden zufügen, beispielsweise durch herabfallende Dachziegel oder vereiste Gehwege. Voraussetzung dafür ist, dass man die Immobilie selbst bewohnt. Für Vermieter ist eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht erforderlich.

Zusätzlicher Schutz je nach Bedarf

Wer mit Öl heizt, bei dem könnte durch ein Leck im Tank Öl ins Grundwasser gelangen – hiervoor schützt die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung. Auch Fotovoltaikanlagen müssen gesondert versichert werden. Und ist eine Immobilie noch im Bau, gibt es speziell zugeschnittene Versicherungen für jeden Bedarf – wie etwa die Bauherrenhaftpflicht, eine Bauleistungs- oder Feuerrohbauversicherung.

Wer in Zukunft einen großen Immobilienkredit abbezahlen muss, sollte sich Gedanken machen, wie er oder sie die Familie vor den Folgen von Krankheit oder Tod schützen kann. Eine Risikolebensversicherung sorgt dafür, dass Hinterbliebene nicht auf einem Berg voller Schulden sitzen, wenn das Haupteinkommen wegfällt. Auch eine Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Restschuldversicherung kann sinnvoll sein, um für den Ernstfall vorzusorgen.

Immobilien altersgerecht umbauen

In jungen Jahren, kurz nach der Familiengründung, kann man sich kaum vorstellen, wie beschwerlich das Leben im Alter sein kann. Schon kleine Stufen werden dann schnell zum unüberwindbaren Hindernis. Lesen Sie hier, wie Sie Ihre Immobilie altersgerecht sanieren können.

Braucht es ein neues Bad, kann man gleich an Barrierefreiheit denken und gegebenenfalls den Raum vergrößern oder die Tür breiter gestalten. Auch eine ebenerdige Dusche mit Rollstuhlschwelle kann sehr sinnvoll sein. Falls man später auf den Rollstuhl angewiesen sein sollte, ermöglichen solche Umbauten die Nutzung der eigenen Immobilie bis ins hohe Alter.

Fördergelder für Umbaumaßnahmen

Sanierungen gehen schnell richtig ins Geld; allein der Tausch von Fenstern kostet oft fünfstelligen Summen. Auch eine Badsanierung wird in der Regel teuer. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat für solche Maßnahmen ein eigenes Förderprogramm aufgelegt: „Altersgerecht umbauen“. Hier gibt es einen zinsgünstigen Kredit von bis zu 50.000 Euro für Baumaßnahmen, die Barrieren reduzieren, den Wohnkomfort erhöhen und den Einbruchschutz verbessern. Es gelten gewisse Förderbedingungen.

Förderung mit Zuschuss der KfW

Alternativ können Sanierer den Investitionszuschuss „Barrierereduzierung“ bei der KfW wählen. Bis zu 6.250 Euro Zuschuss für förderfähige Investitionskosten sind hier möglich. Wichtig: Sie können nur einen Antrag stellen, wenn Sie noch keine Liefer- und Leistungsverträge abgeschlossen haben. Es müssen auch hier bestimmte Mindestanforderungen erfüllt sein (mehr dazu unter www.kfw.de).

Förderungen der Bundesländer

In einzelnen Bundesländern gibt es zudem spezielle Förderungen. Recherchieren Sie gezielt danach im Netz. Teilweise fördern auch Kommunen altersgerechte Umbauten.

Beratung einholen

Wenn Sie im Vorfeld unsicher sind, sollten Sie sich beraten lassen. Die Sparkasse Zollernalb hilft Ihnen gern weiter – mit ihrem Service-Angebot für Senioren und Wohnen im Alter. Unsere Immobilien-Berater des Immobilien-Centers in Balingen finden vertrauensvoll die für Sie passende individuelle Lösung – www.spkza.de/immobilien

Wir suchen für unsere Kundinnen und Kunden Einfamilienhäuser im gesamten Zollernalbkreis.

Rufen Sie uns an!



Ihr Familiendomizil: die besondere Immobilie in Meßstetten. Wfl. ca. 286 m², 8 Zimmer, 2 Bäder, Holz-Isolierglasfenster, voll ausgebautes Dachgeschoss, Hallenbad, Öl-Zentralheizung (Bj. 2004), separate Doppelgarage, Grdst. ca. 1.310 m². Sofort bezugsfrei. BA 202,4; 1979; (1); G.

549.000,00 Euro | FIO-10813612990



Hier ist für alle Platz: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Albstadt-Pfeffingen. Wfl. ca. 141 m², 8,5 Zimmer, ELW mit ca. 46 m², voll unterkellert, Öl-Zentralheizung (Bj. 2003), zwei Garagen, zwei KfZ-Stellplätze, Grdst. ca. 980 m², ELW ist derzeit vermietet. VA 132,0; 1985; (1) + (10); E.

495.000,00 Euro | FIO-10813797040



Viel Raum für Familie und Hobby: großes Platzangebot, viele variable Nutzungsmöglichkeiten, ruhige Lage, weiteres Ausbaupotential bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus in Haigerloch-Trillfingen. Wfl. ca. 140 m², 6 Zimmer, Küche mit EBK, große Terrasse, zwei Garagen, Grdst. ca. 711 m², sofort frei. BA 380,65; 1922; (1); H.

349.000,00 Euro | FIO-10813626180



Dieses Einfamilienhaus wird Sie begeistern: top modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Albstadt-Onstmettingen. Wfl. ca. 180 m². 7 Zimmer, großer und gemütlicher Wohnbereich mit offener Küche, hochwertige Bodenbeläge und Ausstattung, überdachte Terrasse, Zentralheizung mit Stückholzbefuerung. Grdst. ca. 528 m². VA 88,2; 2017; (10), C.

650.000,00 Euro | FIO-10813694080



Einziehen und wohlfühlen: Traumhaus in Winterlingen. Wfl. ca. 150 m², 6 Zimmer, Gäste WC mit Duschköglichkeit, hochwertige Ausstattung, geräumiger und vielseitig nutzbarer Hobbyraum im UG, geräumige Doppelgarage, Grdst. ca. 682 m². Bezugsfrei nach Absprache. VA 64,2; 2006; (4) + (10); B.

695.000,00 Euro | FIO-10813708380



Perfekt für Kapitalanleger: top gepflegte Gewerbe-Immobilie am Obertorplatz in Hechingen. Umfassend renoviertes Ladenlokal im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Gesamtgewerbefläche ca. 180 m². EG: Verkaufsraum, 3 Zi., aktuell vermietet, UG: Labor/Küche, Sozial- und Kellerräume. Nichtwohngebäude: VA Wärme 84,4 und Strom 2,7; 1930; (2).

349.000,00 Euro | FIO-10813737450

Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen?

Unser Tipp:
Dann rufen Sie die Makler der Sparkasse Zollernalb an:

07433 13-4444



Endlich genügend Platz für die ganze Familie: attraktives Einfamilienhaus in toller Lage von Balingen. Wfl. ca. 131 m², 8 Zimmer, Wohnküche mit EBK, Einliegerwohnung im EG möglich, 2 Garagen, Garten, Grundstück ca. 778 m². BA 179,7; 1970; (1); F.

487.000,00 Euro | FIO-10813777860

Abkürzungen Energieausweis:

VA = Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch in kWh/(m²a) auf Basis der letzten 3 Jahre

BA = Bedarfsausweis

Endenergiebedarf in kWh/(m²a) auf Basis der energetischen Kennwerte

Endenergieträger

(1) Öl, (2) Gas, (3) Strom, (4) Nah- oder Fernwärme, (5) Pellets, (6) Kohle, (7) Alternative Energie, (8) Solarenergie, (9) Erdwärme, (10) Holz, (11) Flüssiggas

Energieeffizienzklassen (nur bei Energieausweis ab 18.11.2013)

A+, A, B, C, D, E, F, G, H (A+ = niedriger Verbrauch, H = hoher Verbrauch)

So lesen Sie die Energiedaten richtig:

Beispiel: VA 130,05; 1970; (2); D

Verbrauchsausweis: 130,05 kWh/(m²a)

Baujahr: 1970

Endenergieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D



Hier werden Wohnträume wahr: traumhaft gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Pool in ruhiger Wohnlage von Bechtoldsweiler. Wfl. ca. 153 m², Nfl. ca. 118 m², 6 Zimmer, 2 Bäder, Wärmekonzept mit Öl-Zentralheizung, Solarthermie und PV-Anlage. Carport, Garage, Grdst. ca. 648 m². BA 214,1; 1991; (1) + (10); G.

649.000,00 Euro | FIO-10813696700



Wie viel ist meine Immobilie wert?

Beim Verkauf soll die Immobilie einen möglichst hohen Preis erzielen. Doch wie schätzt man den Preis richtig ein, und woran bemisst sich der Wert?

Steht der Verkauf einer geerbten oder eigenen Immobilie im Raum, möchten Verkäufer wissen, wie viel das Objekt wert ist. Gerade jetzt, wo die Preise für Immobilien teilweise fallen. Eigentümer, deren Herz am Eigenheim hängt, überschätzen den Wert gern. Ist eine überbewertete Immobilie monatelang erfolglos am Markt, muss der Preis gesenkt werden, was potenziellen Käufern die Chance bietet, den Preis noch weiter herunterzuhandeln. Stimmt der Preis dagegen von vornherein, zieht das oft mehrere Interessenten an, die sich am Ende vielleicht überbieten.

Doch wie können Immobilieneigentümer den „richtigen“ Preis ermitteln? Im Ernstfall bedarf es der Marktpreisermittlung durch einen Profi.

Wichtige Kriterien sind grundsätzlich Lage, Haustyp, Bauqualität sowie die Ausstattung. Regelmäßige Instandhaltung kann das Alter eines Gebäudes sozusagen senken. Pluspunkte gibt es für Grundrisse und Zimmeraufteilungen, die den Geschmack der breiten Masse treffen.

Erste eigene Einschätzung

Einen ersten Marktüberblick erhalten potenzielle Verkäufer zum Beispiel über den von den Landesbausparkassen ermittelten Preisspiegel „Markt für Wohnimmobilien 2022“ (www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de). Außerdem bieten Portale wie www.s-immobilien.de eine erste Vorstellung von vergleichbaren Objekten.

Gutachter suchen

Unerfahrene Verkäufer sollten auf jeden Fall einen Gutachter beauftragen. Die Kosten eines Wertgutachtens hängen von der Art der Immobilie und vom Umfang des Gutachtens ab. Ein Kurzgutachten gibt es ab 1.000 Euro. Ein umfangreiches Wertgutachten kann bis zu 1,5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie kosten. Bei freien Sachverständigen und Gutachtern will bedacht sein, dass der Beruf nicht geschützt ist. Gutachter findet man zum

Beispiel über die Industrie- und Handelskammern (IHK), TÜV und DEKRA, die Gutachterausschüsse der Kommunen oder den Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS). Ein seriöser Ansprechpartner kann auch die Sparkasse sein. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Region können die dortigen Makler eine erste Einschätzung abgeben und einen Sachverständigen empfehlen.

Drei Bewertungsverfahren

Der Gesetzgeber hat mithilfe von Sachverständigen Richtlinien zur Wertermittlung von Immobilien erarbeitet – die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Danach gibt es drei Verfahren:

- Das Vergleichswertverfahren nutzen Gutachter vor allem, wenn es um Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser geht. Grundlage sind die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse. Zusätzlich wird vor Ort der Zustand des Objekts bewertet. Bei individuellen Objekten stößt das Verfahren aber an seine Grenzen.
- Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Ein- oder Zweifamilienhäusern angewandt. Dabei wird der Wert anhand der Herstellungskosten – unter Berücksichtigung der Wertminderung seit dem Bau – und des Bodenrichtwerts berechnet. Das Ergebnis muss an die Marktgegebenheiten angepasst werden.
- Das Ertragswertverfahren wird in der Regel bei vermieteten Immobilien genutzt, die der Geldanlage dienen. Im Vordergrund steht entsprechend die zu erzielende Jahresnettokaltmiete.

In der Praxis wenden Gutachter meist nicht nur einen dieser möglichen Berechnungswege an. Sprechen Sie die Makler des Sparkassen Immobilien-Centers an. Sie helfen Ihnen gern weiter!

Hier geht es zur Immobilien-Kompetenz:

07433 13-4444
spkza.de/immobilien

 **Sparkasse
Zollernalb**