

BAUfinanzierung aktuell



Sparkasse
Zollernalb

Bei der Baufinanzierung auf Eigenkapital achten

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchte, muss üblicherweise dafür einen Kredit aufnehmen. Je höher der Kredit, desto teurer wird er. Darum ist angespartes Eigenkapital eine gute Möglichkeit, die Kosten zu senken. Aber wie viel sollte es sein? Und was zählt zum Eigenkapital?

Tipp: Vergessen Sie die Nebenkosten nicht! Wenn Sie eine Immobilie kaufen, müssen Sie wahrscheinlich noch den Makler bezahlen, die Grunderwerbsteuer, den Eintrag ins Grundbuch – und einiges mehr. Außerdem muss an einer gebrauchten Immobilie sicherlich noch einiges renoviert werden. Und auch ein Neubau wird regelmäßig teurer als erwartet.

Die Nebenkosten sollten Sie von Ihren Rücklagen bezahlen können. Und nicht nur die – in Finanzierungs-gesprächen wird oft davon ausgegangen, dass die Kreditnehmer 20 bis 30 Prozent Eigenkapital haben sollten. Das ist wichtig, weil der Kredit Sie weniger kosten wird, wenn die Kreditsumme niedriger ist. Je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können, desto schneller und sicherer lässt sich das Darlehen zurückzahlen. Darüber freut sich auch das Kreditinstitut, das das Risiko eines Kreditausfalles trägt. Darum bekommen Sie üblicherweise für einen niedrigeren Kredit bei höherer Eigenkapitalquote bessere Konditionen.

Was zählt zum Eigenkapital?

Unter dem Begriff „Eigenkapital“ versteht man alles, was Sie bereits angespart haben – beispielsweise in Ihrem Wertpapierdepot, auf einem Tagesgeldkonto oder in einem Bausparvertrag. Welchen Teil davon können Sie einsetzen? Andere Beispiele für Eigenkapital sind:

- ein Verwandtenkredit, der allerdings auch zurückgezahlt werden muss
- eine Schenkung der Eltern als vorgezogener Teil des Erbes
- die sogenannte Muskelhypothek. Wer handwerkliches Geschick hat, kann mit diesen Eigenleistungen etwa fünf bis zehn Prozent der Baukosten im Rohbau auffangen. Im Innenausbau sind es sogar 10 bis 20 Prozent. Zu den typischen Eigenleistungen gehören Fliesenlegen, Tapezieren oder Streichen.

Aber Vorsicht: Die Eigenleistung sollte nicht zu hoch angesetzt werden, damit die Finanzierung auf einer sicheren Basis steht. Bei der Muskelhypothek kommt außerdem der Zeitfaktor hinzu: Bauen ist anstrengend und zeitintensiv. Wer viel selbst machen möchte, verbringt oft jede freie Minute auf der Baustelle. Kommt eine Krankheit dazwischen, kann das die Finanzierung sprengen. Denn wenn die Bauzeit länger dauert als geplant, wirkt sich das auf die Zeit der finanziellen Doppelbelastung aus. Schließlich muss man normalerweise auch noch die Miete überweisen, während man baut.

Wann Eigenkapital nicht ganz so wichtig ist

Sie sind in einer krisenfesten Branche fest angestellt und verdienen überdurchschnittlich gut? Dann dürfte das Eigenkapital nicht das zentrale Thema der Finanzierung sein. Die Nebenkosten sollten Sie

aber trotzdem aus Ihren Rücklagen bezahlen.

Doch selbst wenn Sie nicht zu den Besserverdienern gehören, ist Eigenkapital nicht immer zwingend in hohen Summen nötig. Ist der Preis der Wohnung oder Immobilie eher niedrig, kann das ein Vorteil sein. Das gilt, wenn Sie bei einer absehbaren Laufzeit eine monatliche

Rate zahlen müssten, die nicht höher ist als Ihre Miete. Wer das Finanzierungsrisiko jedoch so niedrig wie möglich halten möchte, der sollte einige Jahre Geld zurückgelegt haben, bevor er den Entschluss fasst, eine Immobilie zu kaufen. Die Baufinanzierungsberater der Sparkasse Zollernalb beraten Sie dazu gern umfassend!



Es geht doch nichts über ein eigenes Zuhause.

Ihr Weg ins Eigenheim: die Sparkassen-Baufinanzierung.

In den eigenen vier Wänden zu leben, macht glücklich – wir machen Ihren Traum wahr. Lassen Sie sich jetzt bei uns beraten. www.spkza.de/immobilien

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse
Zollernalb



„Beratung wird immer wichtiger!“

Wer plant ein Haus zu kaufen und zu finanzieren, sollte sich unbedingt gut informieren – am besten bei den Baufinanzierungsprofis der Sparkasse Zollernalb.

Die Preise für Häuser sinken momentan. Doch das führt nicht dazu, dass mehr Menschen den Traum vom Eigenheim verwirklichen können. Denn: „Die Finanzierung ist manchmal das Problem“, sagt Oliver Göder, Leiter Bereich Firmenkunden und Immobilien der Sparkasse Zollernalb. „Die gestiegenen Hypothekenzinsen machen Immobilien schwerer finanzierbar.“ Zins- und 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 Kontakt sollte daher die Sparkasse sein, um sich zu informieren, was man sich überhaupt leisten kann“, so Göder. Die Beratung ist dabei wesentlich individueller geworden als noch vor Jahrzehnten. Auch das Spezialwissen in punkto Fördermittel wird immer komplexer: „Unsere Berater weisen Ihnen den Weg durch den Dschungel staatlicher

Fördermittel“, betont Oliver Göder. Vor der Darlehensberatung findet daher bei der Sparkasse immer auch eine Förderberatung statt. Durch die KfW-Förderung gibt es etwa zinsgünstige Darlehen für klimafreundliche Neubauten. „Beratung wird also immer wichtiger – potenzielle Käufer müssen schauen, ob es ihre finanzielle Situation hergibt, den Traum vom Eigenheim zu erfüllen“, appelliert Oliver Göder und fügt hinzu: „Unsere Baufinanzierungsberater stehen Ihnen jederzeit gern zur Seite!“



Oliver Göder
Leiter Bereich
Firmenkunden
und Immobilien
in Balingen

Warum ein Forward-Darlehen jetzt wichtig wird

Die Zinsen waren über ein gutes Jahrzehnt sehr niedrig. Doch jetzt steigen sie beziehungsweise stagnieren auf einem höheren Niveau. Das hat auch Auswirkungen auf alle, die bereits einen Immobilienkredit haben und deren Zinsbindungsfrist bald auslaufen wird. Darum ist jetzt der richtige Zeitpunkt, über ein Forward-Darlehen nachzudenken.

Die Preise für Wohnungen und Häuser waren hoch. Für viele Käufer war das in den letzten Jahren kein Problem: Da die Zinsen für die Immobilienfinanzierung günstig waren, konnten sie sich auch eine etwas teurere Wohnung oder ein Haus leisten. Dafür musste man einkalkulieren, den Kredit lange abzuzahlen. Denn ist die Gesamtsumme hoch und tilgt der Käufer sein Darlehen nur mit niedrigen monatlichen Raten, braucht er eben länger, bis er schuldenfrei ist. Wenn die günstige Baufinanzierung über 15 oder sogar 20 Jahre läuft, ist man zumindest für diese Zeit sicher.

Was passiert aber, wenn der Kredit ausläuft?

Je weniger die Immobilienkäufer getilgt haben, desto höher ist die Restschuld, die am Ende der Kreditlaufzeit noch abbezahlt werden muss. Wer bereits bisher wegen der Raten fürs Wohneigentum finanziell keine großen Sprünge machen konnte, bekommt bei steigenden Zinsen eventuell ein Problem mit seiner Anschlussfinanzierung. Denn wenn die Zinsen bis dahin gestiegen sind, werden die monatlichen Raten teurer. Und das

kann für viele Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses ein Problem werden. Darum ist es sinnvoll, früh genug ein sogenanntes Forward-Darlehen abzuschließen.

Mit diesem Darlehen sichert man sich die heutigen Zinsen in der Regel bis zu drei Jahre im Voraus. Für die garantierte Zinssicherheit zahlt man einen kleinen Aufschlag auf den aktuell geltenden Zinssatz. Seine Höhe hängt unter anderem davon ab, wie lange im Voraus die derzeitigen Konditionen reserviert werden sollen. Grundsätzlich gilt: Je länger die Vorlaufzeit, desto höher der Zinsaufschlag.

Die Zukunft kann natürlich niemand vorhersagen: Sollten die Zinsen tatsächlich noch weiter deutlich steigen, spart man letztlich trotz des Zinsaufschlags. Sollten die Zinsen gleich bleiben oder wieder fallen, zahlt man dagegen möglicherweise drauf. Denn ist der Vertrag unterschrieben, muss man das Forward-Darlehen abnehmen. Daher ist es wichtig, sich kompetent beraten zu lassen – die Baufinanzierungsexperten der Sparkasse Zollernalb sind gern für Sie da!





Bausparen: Jetzt Zinsen sichern!

Hohen Zinsen die kalte Schulter zeigen – mit dem LBS-Bausparvertrag im Tarif Niedrigzins und einem festen Sollzins von 1,0 %.

Die Bauzinsen haben sich von unter einem Prozent auf rund vier Prozent in wenigen Monaten fast vervierfacht. Wie sie sich weiterentwickeln weiß keiner. Wenn Sie in Zukunft eine eigene Immobilie bauen, kaufen oder modernisieren möchten, sollten Sie sich deshalb vorsorglich gegen weiter steigende Zinsen wappnen: Das geht am besten mit einem LBS-Bausparvertrag. Die LBS Südwest bietet nach wie vor niedrige Zinsen für die Finanzierung von Wohneigentum.

Bauspar-Boom

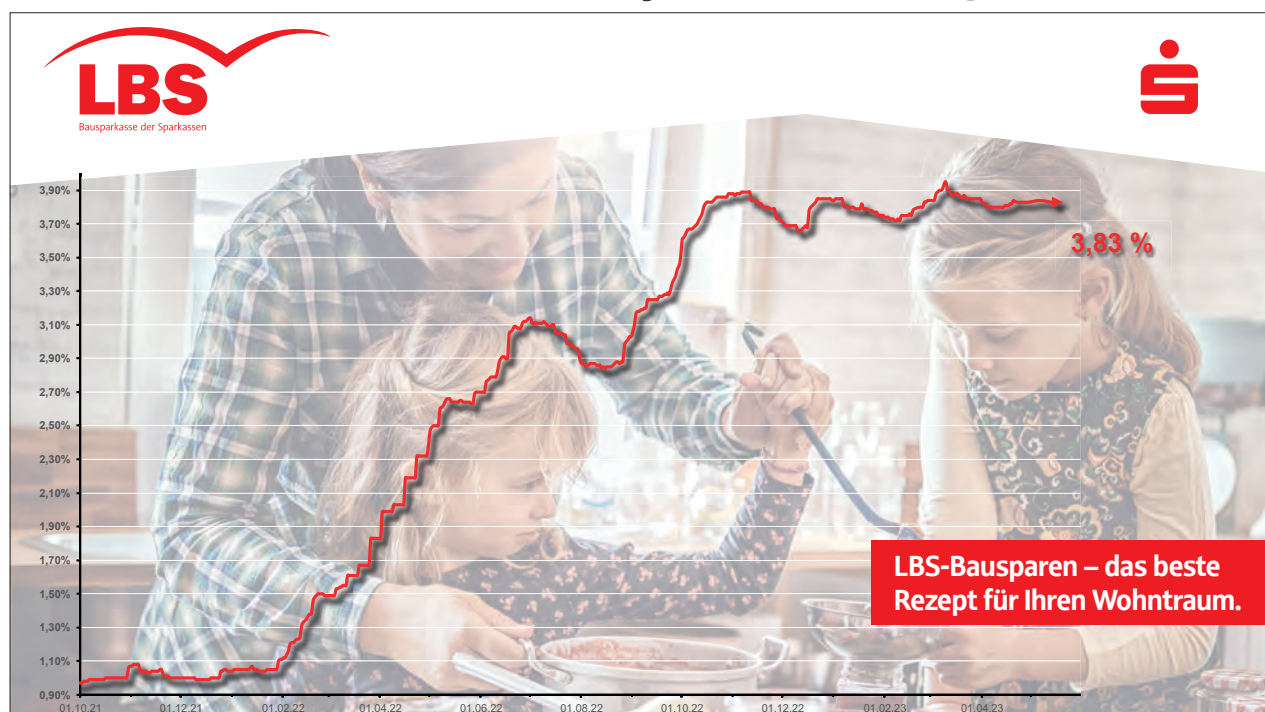
Egal, ob Sie zeitnah Wohneigentum kaufen oder bauen möchten oder erst zu einem späteren Zeitpunkt – Bausparen ist eine attraktive Möglichkeit, Eigenkapital anzusparen und sich ein günstiges Bauspardarlehen für die Zukunft zu sichern. Denn die bei Vertragsabschluss vereinbarten Konditionen gelten bis zur letzten Darlehensrate. Sogar, wenn diese noch 20 bis 30 Jahre in der Zukunft liegen sollte.

Sichern Sie sich jetzt die garantiert niedrigen Darlehenszinsen. Zum Beispiel mit dem Bausparvertrag

der LBS Südwest im Tarif Niedrigzins. Mit dem Abschluss sichern Sie sich einen festen Sollzins von 1,0 % (effektiver Jahreszins ab 1,45 %) für Ihr Bauspardarlehen und für die Finanzierung Ihrer Wohnträume in circa 10 Jahren.

Übrigens: Viele Bausparerinnen und Bausparer können von zusätzlichen staatlichen Förderungen profitieren, zum Beispiel der Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen oder der Wohn-Riester-Förderung. Wussten Sie,

dass beim LBS-Bausparen beim späteren Darlehen kostenlose unbegrenzte Sondertilgungen inklusive sind? Und dass der Vertrag auf Angehörige übertragen werden kann? Wir beraten Sie gern, welches Angebot zu Ihnen am besten passt.



LBS-Bausparen – das beste Rezept für Ihren Wohntraum.

Die Bauzinsen steigen!

Finanzgruppe • www.LBS-SW.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Durchschnittliche Sollzinsen auf Basis von marktbezogenen, repräsentativen Finanzierungsangeboten; Zinsbindung 10 Jahre. Quelle: ImmoScout24; Stand 2023-05-24

Immo Scout24



Energie und Geld sparen

Wer energetisch saniert, erhält Geld vom Staat. Verringern Sie Ihre Kosten und die CO₂-Bilanz.

Längst ist die Energiewende in den eigenen vier Wänden angekommen. Die Bundesregierung strebt einen „klimaneutralen Gebäudebestand“ an – der Titel klingt sperrig, dahinter steckt jedoch ein überzeugendes Ziel für den Klimaschutz. Denn immerhin verursachen Gebäude ein Drittel der gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland; den größten Anteil daran haben Wohnhäuser mit 63 Prozent. Vor allem ältere Gebäude verfügen zumeist über eine schlechte Energieeffizienz. Das belastet sowohl die Haushaltskasse als auch die Umwelt. Deshalb zahlt sich die energetische Gebäudesanierung aus. Indem Sie das eigene Zuhause umwelt- und klimaschonend fachgerecht sanieren, machen Sie sich

unabhängiger von steigenden Energiepreisen und verringern zusätzlich Ihre CO₂-Bilanz.

Kostencheck vorab

Eine energetische Sanierung oder Modernisierung ist fraglos eine lohnende Investition. Dennoch sollten Sie von Anfang an die Kosten im Blick haben. Berechnen Sie vorab, wie viel Ihre Modernisierung voraussichtlich kosten wird, und finden Sie die passende Finanzierung. So können Sie sich anschließend völlig unbeschwert auf Ihr Großprojekt konzentrieren. Wichtig: Bei umfangreichen energetischen Maßnahmen und zur Antragstellung von Fördergeldern muss immer ein Energieberater hinzugezogen werden.

Finanzierung und Förderung

In puncto Finanzierung erhalten Sie Unterstützung bei den Experten Ihrer Sparkasse. „Für kleinere und mittlere Investitionen können Sie einen Sparkassen-Privatkredit perfekt nutzen, für Großprojekte, einen Modernisierungskredit oder eine Sparkassen-Baufinanzierung. Auch die Landesbausparkasse (LBS) hat einen Modernisierungskredit im Programm“, sagt Martin Kath von der Sparkasse Zollernalb. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet wiederum die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) an – als Förderkredit mit attraktivem Tilgungszuschuss. Dabei wird die energetische Sanierung von Immobilien gefördert, wenn der Bauantrag oder die

Bauanzeige zum Zeitpunkt des Antrags mindestens fünf Jahre zurückliegt.

Ihre Beraterin oder Ihr Berater bei der Sparkasse hilft Ihnen gern bei der Entscheidung, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen sinnvoll sind, und dabei, die passende Förderung zu beantragen.

Ihr Ansprechpartner:



Martin Kath
Wohnbauberater
Bereich Firmenkunden und Baufinanzierungen
Balingen
07433 13-7214
martin.kath@spkza.de

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

07433 13-0

 Sparkasse
Zollernalb