

Bauen und Wohnen

So kann der Traum von den eigenen vier Wänden Wirklichkeit werden

Egal ob Sie sich ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen wollen oder ob Sie Wohnungseigentum als „zweite Rente“ zur Altersvorsorge oder als attraktive Kapitalanlage nutzen möchten: Diese Sonderausgabe von VR aktuell gibt einen ersten Überblick über verschiedene Finanzierungsstrategien, als Vorbereitung für das Gespräch mit der Bankberaterin oder dem Bankberater.

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung - dieser Traum steht bei den Bundesbürgern nach wie vor ganz oben auf der Wüschliste. Während mehr als die Hälfte der Deutschen bereits in den eigenen vier Wänden wohnt, hat jeder zweite Mieter Interesse daran, das zeigten aktuelle Umfragen.

Ein wichtiges Motiv für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für die Mehrheit der Befragten die Höhe ihrer derzeitigen Miete. Sie fragen sich, ob sie Mietzahlungen nicht sinnvoller zur Finanzierung eines Eigenheimes einsetzen können. Andere möchten ihre derzeitige Wohnsituation verbessern und für sich, die Familie oder für den Ruhestand ein Zuhause schaffen.

Angesichts sinkender staatlicher Renten gewinnt der Erwerb von Wohneigentum aber auch im Rahmen der privaten Altersvorsorge zunehmend an Bedeutung. Rund 80 Prozent der Deutschen sehen das eigene Heim mittlerweile als sichere Vorsorgeform. Wer heute in ein mietfreies Leben im Alter investiert, sichert sich im Ruhestand zusätz-

lichen finanziellen Spielraum und einen gehobenen Lebensstandard.

Vorteile eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung

- die bisherigen Mietzahlungen investieren Sie in die eigenen vier Wände
- eine Immobilie ist wie eine „zweite Rente“; Entweder ersparen Sie sich im Alter die eigene Miete, oder Sie haben Zusatzeinkünfte aus Mieteinnahmen
- unter bestimmten Umständen können Sie Förderprogramme nutzen und Steuern sparen
- die Bauzinsen sind derzeit nach wie vor sehr günstig

Eigenheim auch bei durchschnittlichem Einkommen möglich

Die Finanzierung ist für viele Mieter die größte Hürde beim Kauf oder Bau einer Immobilie. Sie befürchten, dass das Eigenkapital nicht aus-



reicht, oder ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu teuer sei und die Zinsen zu hoch. Schließlich hält die Angst vor Arbeitslosigkeit jeden Zweiten vom Erwerb des eigenen Heims ab. Zwar ist es wichtig, den Bau oder den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung gründlich zu durchdenken. Dennoch könnten viel mehr Bundesbürger in die eigenen vier Wände ziehen. Richtig geplant, ist das Eigenheim auch mit einem durchschnittlichen Einkommen ein erreichbares Ziel.

Entscheidend ist, die privaten» Finanzen professionell zu planen. Der Bankberater oder die Bankberaterin Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank unterstützt Sie dabei.

Wohneigentum muss Teil eines umfassenden Konzepts für die privaten Finanzen sein, das an Ihren jeweiligen Möglichkeiten, Wünschen und Zielen ausgerichtet ist. Der VR-FinanzPlan ist ein ganzheitlicher Beratungsansatz, der stets Ihre aktuelle Finanzsituation und Ihre individuelle Lebensphase berücksichtigt. Ob Berufsanfänger oder Ruhestandler, ledig oder verheiratet - der VR-FinanzPlan nützt allen, die ein Vermögen auf* oder ausbauen wollen. Wohneigentum ist ein zentraler Vermögensbestandteil und gleichermaßen für die Altersversorgung von Bedeutung. Im VR-FinanzPlan ist das Thema „Immobilien“ eingebettet in die Absicherung und Entwicklung der privaten Finanzen insgesamt. So werden der Immobilienerwerb und damit die Zukunftsvorsorge auf ein solides Fundament gestellt.

Gemeinsam mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater analysieren Sie zunächst Ihre derzeitige Finanzsituation:

Welche Einnahmen haben Sie?

Welche Ausgaben haben Sie jeden Monat?

Wo könnten Sie etwas einsparen?
Welche weiteren Pläne und Wünsche gibt es?

Was kommt in Zukunft auf Sie zu?
Beginnen beispielsweise Ihre Kinder eine Ausbildung?

Wichtig ist, dass der VR-FinanzPlan regelmäßig mit Ihrer aktuellen Lebenssituation verglichen wird. Denn was in einer Lebensphase noch wichtig erschien, verliert später vielleicht seine Bedeutung, dafür treten dann neue Erwartungen und Verpflichtungen in den Vordergrund. Dabei spielen auch persönliche Einstellungen und Haltungen eine Rolle.

Nach einer genauen Analyse des finanziellen Status quo ermittelt der Berater gemeinsam mit Ihnen den Finanzierungsbedarf Ihrer Wunschimmobilie. Er informiert Sie über staatliche Förderungen und steuerliche Aspekte und entwickelt dann eine Finanzierungsstrategie nach Maß. Gemeinsam ermitteln Sie also, wie viel Geld Ihnen zur Verfügung steht und wie teuer das Haus oder die Wohnung werden darf. Im nächsten Schritt stellen Sie dann eine Strategie für die Finan-

zierung zusammen.

Übrigens: Als Bank in Ihrer Nähe kennen wir den lokalen Markt bestens und helfen Ihnen darüber hinaus auch bei der Suche nach geeigneten Grundstücken und Gebrauchtimmobilen.

Wie viel Eigenkapital benötigen Sie?

Eigenkapital ist die Grundlage der Eigenheimfinanzierung, Sie sollten etwa 20 Prozent der Bau- oder Kaufsumme bezahlen können. Je höher das Eigenkapital ist, desto geringer ist der Finanzierungsbedarf und damit Ihre Zinsbelastung. Außerdem erweitert mehr Eigenkapital Ihren finanziellen Spielraum, So können Sie mehr von Ihren Wohnträumen verwirklichen.

Welche Finanzierungsalternativen gibt es?

In Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank erhalten Sie eine Komplettlösung rund um Ihre Immobilienfinanzierung aus einer Hand. Die Genossenschaftsbanken arbeiten dafür eng mit leistungsfähigen Spezialinstituten zusammen. Sprechen Sie mit Ihrer Bankberaterin oder Ihrem Bankberater! Gemeinsam erarbeiten Sie die ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösung. Ihr persönlicher Ansprechpartner unterstützt Sie bei allen Formalitäten.

Hypothekendarlehen (Annuitätentilgung)

Der Kreditnehmer zahlt konstante Raten, die sich aus Zins und Tilgung zusammensetzen (sog. Annuitäten). Die Laufzeit beträgt in der Regel 10 Jahre (25 bis 30 Jahre sind möglich), die Mindesttilgung beträgt ein



Prozent. Im Laufe der Zeit sinkt der Zinsanteil und steigt der Tilgungsanteil der Rate. Das bedeutet: Zu Beginn ist die Restschuld hoch, doch zum Ende nimmt die Restschuld rapide ab.

Vorteile: Die Tilgung kann individuell festgelegt werden. Die Anfangstilgung ist niedrig und innerhalb des Zinsbindungszeitraums sind die Monatsraten konstant. Beleihungen sind bis zu 100 Prozent möglich und nachrangige Darlehen sind möglich. **Nachteile:** Es besteht das Risiko der Zinsänderung nach Ablauf des Zinsbindungszeitraums. Sondertilgungen sind häufig nur nach vorheriger vertraglicher Vereinbarung möglich, Die Laufzeit ist aufgrund des Zinsänderungsrisikos nicht exakt vorhersehbar.

Annuitäten oder Raten?

Die übliche Rückzahlungsvariante einer Immobilienfinanzierung ist das Annuitätendarlehen. Für einen bestimmten Zeitraum wird der Zinssatz festgelegt (Zinsbindung). Während dieses Zeitraums sind Zins und Tilgung in monatlich gleich bleibenden Beträgen (Annuitäten) zu entrichten. Mit der Zeit sinkt der Zinsanteil an der Annuität, der

Tilgungsanteil erhöht sich. Die unveränderte monatliche Belastung bedeutet für den Kreditnehmer langfristige Planungssicherheit.

Bei einem Kredit mit Ratentilgung bleiben die Tilgungsraten gleich. Allerdings sinkt die monatliche Belastung stetig, weil sich der Zinsanteil für die verbleibende Restschuld reduziert.

Gegenfinanzierung über Investmentfonds

Der Kreditnehmer nimmt von der Bank ein endfälliges Darlehen direkt in Anspruch, für das er jedoch nur Zinsen zahlt, eine Tilgung erfolgt nicht. Statt zu tilgen, zahlt der Kreditnehmer Sparbeträge in einen Investmentfonds ein. Hat sich genügend Vermögen im Fonds angesammelt, tilgt der Kreditnehmer das Darlehen auf einen Schlag.

Vorteile: Durch Kursanstieg sind Gewinne möglich. Die Rückzahlung erfolgt dann schneller als beim traditionellen Hypothekenkredit und die Finanzierungskosten sind geringer. Es kann ein variabler Zinssatz vereinbart werden.

Nachteile: Durch Kursschwän-

kungen sind Verluste bis zu 100 Prozent möglich. Dann verzögert sich die Rückzahlung und die Finanzierungskosten sind höher.

Bausparen

Auch nachdem die Eigenheimzulage gestrichen wurde, ist Bausparen nach wie vor überaus attraktiv. Das Bausparen beginnt mit der Ansparphase, in der Eigenkapital angesammelt und der Anspruch auf Zuteilung eines besonders günstigen Bauspardarlehens erworben wird, Bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall gibt es ein Darlehen bereits zum Nominalzins von 1,95 Prozent (Tarif Fuchs Spezial) -- und das für die gesamte Laufzeit.

Bauspardarlehen

Zunächst wird der Bausparvertrag bis zum Mindestsparguthaben bespart, danach kommt der Vertrag zur Zuteilung, wobei die Bausparsumme, bestehend aus dem Guthaben und einem Darlehen, ausgezahlt wird. Hierbei unterstützt der Staat das Bausparen mit einer Gewährung der Arbeitnehmersparzulage zusätzlich, wobei jedoch bestimmte Einkommensgrenzen gelten. Die Laufzeit beträgt meist 9 bis 20 Jahre. Die Tilgung ist unterschiedlich, sie liegt zwischen drei und sieben Prozent. Der Darlehenszins wird vor Finanzierungsbeginn fest vereinbart.

Bausparvorausdarlehen

Das Bausparvorausdarlehen ist ein endfälliges Darlehen, An die Stelle der Tilgung tritt die Besparung eines Bausparvertrags, für den die staatliche Bausparförderung genutzt werden kann (bei Berechtigung, es gelten Einkommensgrenzen). Auf das Darlehen werden nur Zinsen

Monatliche Belastung bei verschiedenen Zinssätzen							
Kreditbetrag in Euro	Nominalzins bei 100 Prozent Auszahlung (1 Prozent Tilgung)						
	4 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
25.000	104,17	114,58	125,00	135,42	145,83	156,25	166,67
50.000	208,33	229,17	250,00	270,83	291,67	312,50	333,33
75.000	312,50	343,75	375,00	406,25	437,50	468,75	500,00
100.000	416,67	458,33	500,00	541,67	583,33	625,00	666,67
125.000	520,83	572,92	625,00	677,08	729,17	781,25	833,33
150.000	625,00	687,50	750,00	812,50	875,00	937,50	1.000,00
175.000	729,16	802,08	875,00	947,92	1.020,83	1.093,75	1.166,67
200.000	833,33	916,67	1.000,00	1.083,33	1.166,67	1.250,00	1.333,33

gezahlt. Bei Zuteilung des Bausparvertrags wird das Bausparvorausdarlehen mit dem zins-sicheren Bauspardarlehen abgelöst. Anschließend wird das Bauspardarlehen mit festen Zins- und Tilgungsraten getilgt.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten sind die Tilgungsaussetzung mit einer Lebensversicherung oder die Finanzierung mit Altersvorsorge. Lassen Sie sich in Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank beraten!

Wie viel Kredit brauchen Sie?

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder bauen, kommen neben den tatsächlichen Immobilienkosten weitere Beträge für Maklerkaution, Notargebühren und Grunderwerbsteuern hinzu. Beim Erwerb eines Altbaus sollten Sie vor Vertragsabschluss einen Sachverständigen zu Rate ziehen, damit keine unerwarteten Sanierungs- und Reparaturkosten auf Sie zukommen. Durch Eigenleistungen können Sie Ihren Finanzierungsbedarf reduzieren. Beim Neubau entfallen 60 Prozent der Kosten auf das Material und 40 Prozent auf die Arbeit.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bankengruppe) unterstützt Maßnahmen zur Renovierung und Modernisierung bestehender Wohngebäude sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung. Folgende Programme stehen zur Verfügung:

- **Wohnraum modernisieren:**
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen werden mit einer Basisförderung gefördert, Maßnahmen zum Klimaschutz mit einem günstigeren Zinssatz, der sogenannten Öko-Plus-Variante.
- **Solarstrom erzeugen:**
Fotovoltaik-Anlagen werden mit Darlehen bis maximal 50.000 Euro gefördert.
- **KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** und **KfW-Umweltprogramm** für umfangreiche energetische Sanierung an Wohngebäuden, die bis spätestens 31. Dezember 1994 errichtet wurden (kategorie B-Maßnahmen)

Ab Januar 2007 ergänzt um eine Zuschussvariante für Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert unter bestimmten Voraussetzungen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Auch die Bundesländer sowie Städte und Gemeinden haben zum Teil eigene Förderprogramme aufgelegt. Tipps und Hinweise zu den Fördermöglichkeiten erhalten Sie in Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank.

Lassen Sie sich beraten!

Der Bau, Umbau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung gehört zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen, die Sie in Ihrem Leben treffen. Sie sollte in ein Gesamtkonzept für Ihre Finanzplanung eingebunden sein. Detaillierte Informationen und eine auf Ihre persönliche Situation zugeschnittene Beratung erhalten Sie in Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank. Dort steht Ihnen in allen Phasen der Finanzierung ein kompetenter Artsprechpartner zur Seite!