



*Einfach per  
Mausklick auf die  
richtige Seite* 

## INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird

Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

Impressum

# Ratgeber » Geld

**Sichern Sie  
sich vielfältige  
Unterstützung**



Vereinigte  
VolksbankeG

# Mit staatlicher Wohnbauförderung ins eigene Heim

Die eigenen vier Wände sind für viele Menschen ein großes und wichtiges Lebensziel. Angesichts hoher Immobilienpreise mag es schwierig erscheinen, dieses Ziel zu erreichen. Dennoch lohnt es sich, Wohneigentum anzustreben. Ein eigenes Haus, eine eigene Wohnung schafft Sicherheit und Unabhängigkeit.

Ein wichtiger Grund für eine eigene Immobilie ist, dass Sie keine Miete bezahlen müssen. Zwar können nur die wenigsten Menschen eine Wohnung ausschließlich mit eigenem Kapital erwerben. Die meisten benötigen zur Finanzierung einen Kredit, auf den sie Zins und Tilgung zahlen müssen. Dennoch sind Sie als Käufer am Ende Eigentümer und haben sich einen Vermögensgegenstand geschaffen. Sie zahlen Zins und Tilgung für den Kredit letztlich in die eigene Tasche, während den Mietzahlungen am Ende kein dauerhafter Vermögenswert gegenüber steht.

## **Niedrige Zinsen erleichtern den Immobilien-erwerb**

Angesichts der niedrigen Sollzinsen war es außerdem noch nie so günstig, eine Immobilie über einen Kredit zu finanzieren. Das macht Immobilien auch als Kapitalanlage interessant, denn die niedrigen Guthabenzinsen bringen kaum noch attraktive Renditen in anderen sicheren Anlageformen. Im Gegensatz zu Aktien und anderen risikoreicheren Wertpapieren ist Wohneigentum recht krisensicher. Während Unternehmensanteile im Wert stark schwanken können und die Anleger unter Umständen sogar einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals erleiden können, sind Immobilien wertbeständiger.

## **Mit Immobilien die Altersvorsorge unterstützen**

Doch nicht nur für die Vermögensbildung ist eine Wohnung oder ein Haus ein wichtiges Standbein, sondern

auch für die Altersvorsorge. Für viele Menschen ist es beruhigend zu wissen, dass im Ruhestand ihre Ausgaben für das eigene Haus oder die eigene Wohnung im Allgemeinen niedriger sind als die Miete für eine entsprechende Immobilie. Dabei entspannt nicht nur das selbst bewohnte Haus oder die eigene Wohnung Ihre finanzielle Situation im Alter. Auch die Mieteinnahmen aus einer fremdvermieteten Wohnung können ein willkommenes Zusatzeinkommen sein und zu Ihrer finanziellen Absicherung beitragen.

## **Wohneigentum macht unabhängig**

Schließlich macht die eigene Immobilie Sie unabhängig von den Plänen des Vermieters. Sie müssen keine Mieterhöhung befürchten und Sie entscheiden selbst, wann und wie Sie Ihre eigenen vier Wände gestalten, renovieren oder modernisieren.

## INHALT

Seite 2  
**Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim**

Seite 3–6  
**Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird**

Seite 7  
**Finanzierungsfallen  
umschiffen**

**Impressum**

## Wie der Traum vom Wohneigentum Wirklichkeit wird



Wohneigentum ist bei den Deutschen nach wie vor äußerst beliebt. 90 Prozent der 13- bis 29-Jährigen geben laut Umfragen an, Wohneigentum erwerben zu wollen. Mehr als 1,7 Millionen Haushalte planen bereits in den nächsten zwei bis drei Jahren den Bau oder Kauf einer Immobilie. Die ungebrochene Nachfrage nach den eigenen vier Wänden hat mehrere Gründe. Die Konditionen für eine Baufinanzierung sind derzeit extrem günstig, die niedrigen Sollzinsen machen die gestiegenen Immobilienpreise vielerorts mehr als wett: Im Bundesdurchschnitt liegen die Wohnnutzerkosten rund 33 Prozent unter den Mietkosten. Außerdem bringen bei niedrigen Guthabenzinsen andere sichere Anlageprodukte wenig Rendite. So ist es nicht verwunderlich, dass nach Ansicht von 74 Prozent der Bundesbürger Wohneigentum mit Abstand die beste Altersvorsorge ist. Durch die vermiedene Miete hat ein Haushalt mit eigener Immobilie laut Statistischem Bundesamt im Ruhestand monatlich im Durchschnitt 600 Euro mehr zur Verfügung als ein Mieterhaushalt.

### INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird



Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

Impressum

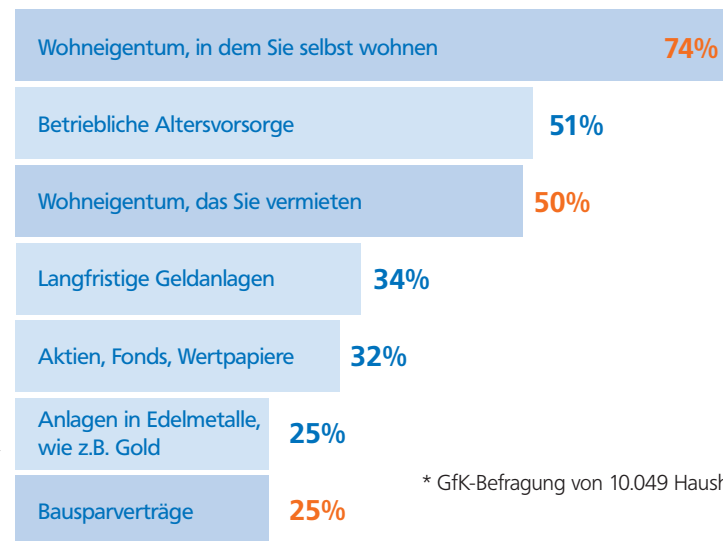
## Wie der Traum vom Wohneigentum Wirklichkeit wird

### Eigenkapital-Hürde nehmen

Der Traum von den eigenen vier Wänden braucht vor allem zweierlei: Eigenkapital und Ausdauer. Trotz der günstigen Konditionen stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland seit Jahren bei rund 45 Prozent. In Europa leben nur in der Schweiz weniger Menschen in den eigenen vier Wänden. Das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln hat herausgefunden, dass es den Deutschen vor allem an Eigenkapital fehlt, um ihre Wohnwünsche erfüllen zu können. Immerhin sollten mindestens 20 Prozent des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten bei einer soliden Finanzierung als Eigenkapital eingebracht werden. Soviel können derzeit nur elf Prozent der Mieter aufbringen. Um beim Spar-Dauerlauf nicht ins Straucheln zu geraten, sollten sich zukünftige Immobilienbesitzer also in ein Trainingslager begeben.

Kapital anzusparen bedeutet für viele Noch-Mieter den Verzicht auf Konsum und ist deswegen schwer durchzuhalten. Ein Bausparvertrag motiviert laut Forschungsinstitut Empirica jedoch, bei der Stange zu bleiben. Bausparer sparen monatlich rund 17 Prozent mehr als solche, die anderen Trainingsmethoden folgen, etwa einem Sparbuch oder Omas Sparstrumpf.

### Wohneigentum ist das beliebteste Instrument zur Altersvorsorge\*



© Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall

\* GfK-Befragung von 10.049 Haushalten

### INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird



Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

Impressum

## Wie der Traum vom Wohneigentum Wirklichkeit wird

Hinzu kommt: Fleißige Sparer ermöglichen sich durch das Training nicht nur den Erwerb von Wohneigentum. Während Immobilienbesitzer vor dem Eintritt ins Rentenalter ein durchschnittliches Vermögen von 160.000 Euro ausweisen können, sind es bei vergleichbaren Mieterhaushalten nur 30.000 Euro. Selbst wenn man das in der Immobilie gebundene Vermögen herausrechnet und nur das reine Geldvermögen betrachtet, liegen hier die Wohneigentümer mit 45.000 Euro vor den Mietern mit 24.000 Euro.

### Der Staat hilft mit

Der Staat unterstützt Bausparer gleich dreifach. Wer von seinem Arbeitgeber **vermögenswirksame Leistungen** erhält, kann diese auf einen Bausparvertrag einzahlen und sich damit die Arbeitnehmer-Sparzulage von neun Prozent sichern. Bei bis zu 470 Euro jährlicher Sparleistung kassieren Sparer so 43 Euro extra im Jahr. Die Einkommensgrenze für die Arbeitnehmer-Sparzulage liegt für Alleinstehende bei 17.900 Euro, für Verheiratete bei

35.800 Euro im Jahr. Das tatsächliche Jahres-Bruttoeinkommen einer Familie mit zwei Kindern kann aber sogar 62.700 Euro betragen. Wer im Jahr 512 Euro anspart, erhält zudem die Wohnungsbauprämie von bis zu 45,06 Euro.

Sparer, die im Jahr bis zu 512 Euro (Alleinstehende) bzw. 1.024 Euro (Verheiratete) für ihren Bausparvertrag aufbringen, erhalten zusätzlich die **Wohnungsbauprämie** in Höhe von 8,8 Prozent. Das sind maximal 45 bzw. 90 Euro extra im Jahr. Die Prämie erhält aber nur, wer das Guthaben auch für Maßnahmen rund ums Bauen und Wohnen einsetzt. Außerdem darf das zu versteuernde Einkommen 25.600 bzw. 51.200 Euro nicht übersteigen – mit zwei Kindern liegt das zulässige Jahreseinkommen aber schon bei 81.000 Euro.

Zusätzlich erhalten **Riester-Sparer** 175 Euro Grundzulage im Jahr plus 300 Euro für jedes Kind (185 Euro für vor 2008 geborene Kinder), ganz ohne Einkommensgrenze. Eine vierköpfige Familie kann so durch Grund- und Kinderzulage bis zu 950 Euro im Jahr an Zuschüssen

erhalten. Zu den Zulagen können handfeste Steuervorteile kommen. Berufseinsteiger unter 25 erhalten bei Abschluss eines Riester-Bausparvertrags zudem einen einmaligen Bonus vom Staat in Höhe von 200 Euro. Neu hinzugekommen ist im vergangenen Jahr das **Baukindergeld**. Familien mit Kindern und Alleinerziehende, die Wohneigentum kaufen oder bauen, können Baukindergeld beantragen. Grundvoraussetzung für die Förderung ist, dass die Familie erstmalig Wohneigentum erwirbt und tatsächlich in der geförderten Immobilie wohnt. Die Höhe des Zuschusses beträgt pro Kind und Jahr 1.200 Euro. Das zu versteuernde Jahreseinkommen von 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je Kind darf nicht überschritten werden.

### INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird



Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

[Impressum](#)

## Wie der Traum vom Wohneigentum Wirklichkeit wird



### Rechtzeitig über Fördermöglichkeiten informieren

Wer sich bereits vor dem Bau oder Kauf eines Hauses um eine Förderung kümmert, kann die Fördermittel gezielt in die Finanzierung einplanen und das Budget für den Immobilienerwerb entlasten. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt viele Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen. Zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum vergibt die KfW zinsgünstige Kredite.

Bei einem Neubau können Sie ein KfW-Darlehen für das Baugrundstück, Material- und Arbeitskosten, Baunebenkosten für den Architekten, Notar und Makler, die Grunderwerbsteuer und die Außenanlagen verwenden. Beim Kauf einer Bestandsimmobilie betrachtet die KfW den Kaufpreis, die Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung, für die Hauskaufnebenkosten, wie Notar- oder Makler-

gebühren oder die Grunderwerbsteuer als förderwürdig. Wird die Immobilie zudem energieeffizient saniert oder barrierefrei erstellt, vergibt die KfW neben zinsgünstigen Darlehen sogar Zuschüsse. Je nach Bau- oder Investitionsvorhaben können Sie auch mehrere KfW-Fördermaßnahmen kombinieren.

### Förderung durch Länder und Kommunen

Auch Bundesländer und Kommunen bieten Fördermaßnahmen und helfen Ihnen in die eigenen vier Wände. Besonders Familien können von den zinsvergünstigten Krediten der Förderbanken und von kommunalen Förderprogrammen profitieren. In Baden-Württemberg erfolgt die Vergabe und Abwicklung der Förderkredite über die landeseigene L-Bank. Auch viele Kommunen vergeben Zuschüsse für den Erwerb von kommunalem Bauland vor allem an Familien mit Kindern.

Lassen  
Sie sich  
beraten!

### INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird



Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

Impressum

## Finanzierungsfallen umschiffen

Auch wenn das nötige Eigenkapital beisammen ist, lauern auf künftige Bauherren noch einige Finanzierungsfallen, die es zu vermeiden gilt:

### 1. Überschätzt: Die Monatsrate

Wer seine finanzielle Belastungsgrenze für Zins und Tilgung überschätzt, gefährdet die gesamte Finanzierung. Die Monatsraten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen. Schließlich geht das Alltagsleben auch für Immobilienbesitzer weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Daher gilt: Nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern zurückhalten.

### 2. Zu niedrig: Die Tilgung

Bauherren sollten genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei oder besser drei Prozent Tilgung im Monat stemmen können. Ein weiterer Anhaltspunkt für die Rechnung: Spätestens bei Renteneintritt sollte die Immobilie abbezahlt sein. Eigentümer sollten außerdem das Zinsstief nutzen und eine möglichst langfristige Zinsbindung wählen, also mindestens 15, besser noch 20 Jahre.

### 3. Falsch berechnet: Der Kreditbedarf

Wer den Kreditbedarf unterschätzt, muss eine teure Nachfinanzierung in Kauf nehmen. Setzt man die Bedarfssumme dagegen zu hoch an, verlangen Banken üblicherweise eine Nichtabnahmeentschädigung.



### 4. Unterschätzt: Die Kaufnebenkosten

Die Gesamtnebenkosten aus Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbucheintrag sowie mögliche Maklerprovisionen können sich auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Wer eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro finanzieren will, sollte also bereits mindestens 45.000 Euro für die Nebenkosten angespart haben.

### 5. Nicht ausgeschöpft: Zuschüsse und Förderungen

Guthaben aus Riester-Verträgen, Darlehen aus öffentlicher Hand, wie Kredite der KfW-Bank, oder auch Baugeld vom Bürgermeister können den Kreditbedarf senken. Zusätzlich kann es weitere Zuschüsse geben. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung oder das Baukindergeld nicht

für die Finanzierung nutzt, verschenkt mitunter eine fünfstellige Summe. Käufer sollten sich daher im Vorfeld gezielt nach Zulagen und Förderungen erkundigen. Am besten bei der Volksbank oder Raiffeisenbank vor Ort oder bei Ihrem Schwäbisch Hall-Berater.

### Behalten Sie den Überblick mit Ihren Beratern der Volksbanken und Raiffeisenbanken und von Schwäbisch Hall

Damit Sie den Überblick über die verschiedenen Fördermaßnahmen nicht verlieren, helfen Ihnen die Berater Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank vor Ort und bei Ihrer Bausparkasse Schwäbisch Hall. Sie prüfen mit Ihnen gemeinsam, ob und wie Sie einen Antrag auf Fördermittel stellen, damit Sie die verschiedenen Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen können.

## INHALT

Seite 2  
Mit staatlicher Wohnbau-  
förderung ins eigene Heim

Seite 3–6  
Wie der Traum vom Wohn-  
eigentum Wirklichkeit wird

Seite 7  
Finanzierungsfallen  
umschiffen

## IMPRESSUM

Redaktion: Elisabeth Hübler-Weber,  
Fon: 0711 222 13-27 67,  
E-Mail: elisabeth.huebler-weber@bwgvi-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