

# Immobilie bauen oder kaufen

Wir zeigen, was geht.



» BAUFINANZIERUNG «



» ZUM RECHNER «



» UNSERE TIPPS «



» ZUR BERATUNG «



## Machen Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden wahr

An alle, die bereit sind für die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Die jetzt ihr Herz und viel Geld in die Hand nehmen. Für die eigene Wohnung, das eigene Haus, für den wichtigsten Ort der Welt. Die Heimatexperten von Schwäbisch Hall zeigen was geht: Mit langfristig sicheren Zinsen bis zu 30 Jahren und passenden Finanzierungslösungen.



## Tschüss Miete, hallo Eigenheim!

Investieren Sie Ihre Miete lieber in Ihre eigene Zukunft. Das eigene Zuhause gestalten Sie ganz nach Ihren Wünschen, ohne dass Ihnen ein Vermieter reinredet. Eine eigene Immobilie ist eine sichere Altersvorsorge, die sich auszahlt und Ihnen zudem Schutz vor Inflation bietet. Mehr » **Vorteile** « eines Eigenheims ...



Monat für Monat Miete zu zahlen, kostet Sie im Laufe der Jahre ein echtes Vermögen!



Monatliche Miete heute:  
**500 €**



Aufwendungen für Miete insgesamt in 50 Jahren:  
ca. **500.000 €<sup>1</sup>**

Checken Sie mit dem » **Mietrechner** « was mit dem Einsatz Ihrer Miete für die eigenen vier Wände möglich wäre.

Ihre Traumimmobilie ist gefunden. Ist der Kaufpreis realistisch? Ermitteln Sie den » **Immobilienwert der Immobilie** «

Mit einer **Baufinanzierung** zum sofortigen Kauf oder Bau



Mit der Nutzung möglicher **Förderungen<sup>2</sup>** wie z. B. BAFA oder Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)



**So kommen Sie mit uns ins eigene Heim**

<sup>1</sup> Annahme: Mietsteigerung 2,0 % pro Jahr. <sup>2</sup> Bei Berechtigung. Es gelten weitere Voraussetzungen.



» **BAUFINANZIERUNG** «



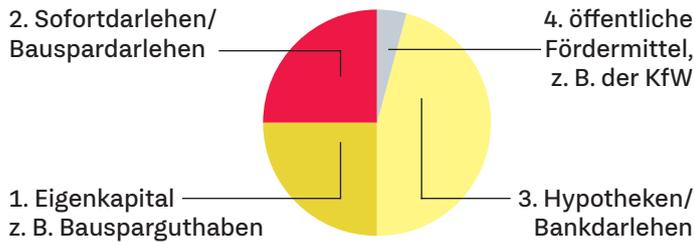
» **ZUM RECHNER** «



» **UNSERE TIPPS** «



» **ZUR BERATUNG** «



## So finanzieren Sie mit Schwäbisch Hall

Die Heimatexperten von Schwäbisch Hall finden für Sie zusammen mit den genossenschaftlichen Partnerbanken die optimalen Finanzierungsbausteine.

## 1. Eigenkapital

Wenn mindestens 20 % Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden können, sprechen wir von einer soliden Finanzierung. Was zählt alles zum » **Eigenkapital** ? «



Angespartes Bausparguthaben oder Sparguthaben bei der Bank



Bezahltes Grundstück



Aktien, Fonds, Wertpapiere



Wie sieht es mit » **Eigenleistung** « also der Muskelhypothek aus?

» **Finanzieren ohne Eigenkapital** « – geht das?

## 2. Finanzierungsbausteine von Schwäbisch Hall



Wer bereits einen Bausparvertrag abgeschlossen hat, kann das » **Bauspardarlehen** « in die Finanzierung einbringen.



Die Entscheidung für eine Immobilie oder einen Bauplatz muss man mitunter schnell treffen. Das ermöglicht Ihnen unser » **Sofortdarlehen** «

Profitieren Sie von diesen Pluspunkten beim Sofortdarlehen:

Sofortdarlehen



Optionen



Individuelle Finanzierungslösung

## 3. Hypotheken/Bankdarlehen



In die Gesamtfinanzierung können Sie auch ein Bankdarlehen der genossenschaftlichen Partnerbanken kombinieren.

**Tipp » How to Baufinanzierung? «**



» **BAUFINANZIERUNG** «



» **ZUM RECHNER** «



» **UNSERE TIPPS** «



» **ZUR BERATUNG** «



## 4. Öffentliche Fördermittel

1

Profitieren Sie von der attraktiven  
» **KfW-Förderung für Neubau und Kauf** «  
für energieeffiziente Immobilien sowie  
von der » **KfW-Heizungsförderung** «  
für das Heizen mit erneuerbaren Energien.

Außerdem

» **KfW-Förderung für Bestandsimmobilie** «  
(Kauf und Sanierung).

Zudem können Sie für energetische Einzelmaß-  
nahmen bei Bestandsimmobilien

» **BAFA-Zuschüsse** « erhalten.

2

Profitieren Sie von der » **Riester-Förderung** «  
bei selbst genutztem Wohneigentum als  
Finanzierungsturbo.

Damit kommen Sie als Bausparer  
noch schneller ans Ziel. Denn Sie erhalten  
damit eine jährliche Fördersumme, die Sie  
in Ihren Bausparvertrag einbringen.

Und das alles ohne Einkommensgrenzen.  
**Eine vierköpfige Familie kann z. B. in 20 Jahren  
Riester-Zulagen von rund  
19.000 Euro<sup>3</sup> erhalten.**

### Ihre Vorteile:

- Gesamtkosten für Finanzierung reduzieren
- Schneller Eigenkapital aufbauen
- Zusätzliche Steuervorteile mitnehmen

**Vereinbaren Sie eine Beratung.  
Ihr Heimatexperte hat auch die  
» Fördermöglichkeiten «  
durch den Staat im Blick.**

<sup>3</sup> Bei Berechtigung. Beispiel für Verheiratete, 2 rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer mit 2 Kindern, 2 Verträge, Jahresbruttoeinkommen 60.000 Euro und 40.000 Euro im FuchsImmo 1, jährliche Einzahlungen von 4 % aus rentenversicherungspflichtigem Vorjahreseinkommen abzüglich gewährter Zulagen, mindestens 60 Euro. Die 19.000 Euro Riester-Zulage enthalten 2 x 175 Euro Grundzulage und 2 x 300 Euro Kinderzulage über eine Spar- und Darlehensphase von 20 Jahren (Berechnung für Kinder, die ab 2008 geboren sind). Die Steuervorteile sind nicht berücksichtigt.



» BAUFINANZIERUNG «



» ZUM RECHNER «



» UNSERE TIPPS «



» ZUR BERATUNG «



## Damit geht die Rechnung auf

Was können Sie sich im Monat leisten? Welche Ratenhöhe ist für Sie tragbar? Haben Sie einen Überblick über Ihre Ein- und Ausgaben im Monat?

Unser » [Einnahmen- und Ausgabenrechner](#) «



## Unser Baufinanzierungsrechner.<sup>4</sup>

Sie wollen eine erste Einschätzung, wie Ihre Finanzierung mit Schwäbisch Hall aussehen könnte? Dann nutzen Sie doch mal unseren » [Online-Baufinanzierungsrechner](#) «

### Baufinanzierungsrechner

Wie hoch ist der Bau-/Kaufpreis der Immobilie? <sup>?</sup>

300 .000 €

Wie hoch soll das Darlehen sein? <sup>?</sup>

100 .000 €

Gewünschte Dauer der Sollzinsbindung

5 Jahre 10 Jahre 15 Jahre **20 Jahre** 25 Jahre 30 Jahre

Ich möchte am Ende der Sollzinsbindung schuldenfrei sein <sup>?</sup>

Wie hoch soll Ihre monatliche Rate ausfallen? <sup>?</sup>

300 €

### So einfach geht's:

- 1 Kauf- oder Baupreis angeben
- 2 Darlehensbetrag bestimmen
- 3 Dauer der Zinsbindung festlegen

<sup>4</sup> Die hier angezeigte Modellrechnung wird aufgrund Ihrer Angaben ermittelt und stellt kein verbindliches Angebot dar. Zusätzlich unterstellt der Rechner Kriterien für eine vereinfachte Darstellung, die von Ihrer konkreten Situation abweichen können. Eine Beratung ist daher nicht entbehrlich.

Der Baufinanzierungsrechner zeigt das Ergebnis kompakt zusammengefasst, mit Gesamteffektivzins, jährlichem Sollzins, der anfänglichen monatlichen Rate und weiteren Informationen. Doch bedenken Sie: Es handelt sich dabei nur um eine Modellrechnung. Eine » [persönliche Beratung](#) « die alle Variablen, Ihr Budget und Ihren Bedarf ganz individuell berücksichtigt, kann der Online-Rechner nicht ersetzen.



» [BAUFINANZIERUNG](#) «



» [ZUM RECHNER](#) «



» [UNSERE TIPPS](#) «



» [ZUR BERATUNG](#) «



## Mit den Heimatexperten ins eigene Zuhause

Mit diesen 6 Tipps kommen Sie sicher ins Wohnglück:

①

### Eigenkapital und Fördermöglichkeiten

Bei größeren Finanzierungen sollten Sie mindestens 20 % Eigenkapital einsetzen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie bei Berechtigung Fördermöglichkeiten nutzen.

②

### Tragbare monatliche Raten

Als Faustformel gilt: Gesamtbelastung für Zins und Tilgung von jährlich 6 % der Finanzierungssumme.

③

### Höhere Tilgung heißt schneller schuldenfrei

Vereinbaren Sie eine möglichst hohe Tilgung oder Möglichkeiten für Sonderzahlungen.

④

### Zinsen jetzt langfristig sichern

Experten empfehlen, eine Zinsbindung von mindestens 15 Jahren anzustreben.

⑤

### Realistische Gesamtkosten

» **Nebenkosten** «  
wie z. B. Notar, Steuern, Außenanlagen und eine Reserve für Mehrkosten einplanen. Im Schnitt liegen sie bei circa 13 % des Gesamtpreises.

⑥

### Absicherung der Finanzierung

Krankheit, Arbeitslosigkeit oder gar Todesfall - mit der » **Restschulversicherung** « ist der Wohnraum über die Finanzierungslaufzeit vor Risiken abgesichert.

#### Kaufnebenkosten im Überblick:

Notar-gebühren	ca. 1,5 % des Kaufpreises*
Eintrag ins Grundbuch	1,5 % des Kaufpreises*
Grunderwerbsteuer	3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises, je nach Bundesland*
Makler-gebühren	3 % bis 8 % des Kaufpreises* plus Mehrwertsteuer

\*Unverbindlicher Richtwert

#### Darlehensbedarf ermittelt: So geht's.

Kaufpreis netto	
+ Kaufnebenkosten (ca. 13 %)	
+ Finanzpuffer für Außenanlagen, Modernisierung, Sonstiges	
<b>= Gesamtsumme</b>	
- Eigenkapital (ca. 20 %)	
<b>= Darlehensbedarf insgesamt</b>	



## Heute an Zinsablauf denken: Anschlussfinanzierung

Ihr Wohntraum ist wahr geworden und Sie genießen entspannt Ihre eigenen vier Wände. Wann endet Ihr laufender Kredit und damit die vereinbarte Zinsbindung? Je früher Sie sich um eine passende » **Anschlussfinanzierung** « kümmern, umso mehr Optionen haben Sie.

Jetzt » **Anschlussfinanzierung** « berechnen.



### So finden Sie Anschluss – 5 Tipps für Ihre Finanzierung

- 1 Mit einer frühzeitigen Anschlussfinanzierung **schützen Sie sich vor steigenden Zinsen**. Mit welchen Mehrkosten Sie sonst rechnen müssen, zeigt die Tabelle.
- 2 Durch bessere Darlehenskonditionen **sparen Sie Geld**.
- 3 Investieren Sie die ersparten Zinsen in eine höhere Tilgung, **somit sind Sie schneller schuldenfrei**.
- 4 Mit optional möglichen **Sondertilgungen**<sup>6</sup> und **Sondersparzahlungen**<sup>6</sup> verkürzen Sie die Restlaufzeit Ihrer Finanzierung und **verringern Ihre Gesamtkosten**.
- 5 **Nutzen Sie staatliche Förderungen**<sup>5</sup> und senken Sie so die Kosten Ihrer Finanzierung.

<sup>5</sup> Bei Berechtigung. Es gelten Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen.

<sup>6</sup> Bis zu 10 % p.a. von der Bausparsumme in der Sparphase, in der Darlehensphase immer und in beliebiger Höhe. Beim Annuitäten-Darlehen bis zu 10 % p.a. (100 % unter weiteren Voraussetzungen) vom Anfangsdarlehen.

### Darum jetzt: So wirkt sich eine Zinserhöhung aus

Erhöhung des effektiven Jahreszinses um Angaben in %	1,0	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Mehrkosten Zinsanteil monatlich in Euro	73	146	182	218	253	288
Mehrkosten Zinsanteil im Jahr in Euro	880	1.753	2.186	2.618	3.039	3.459

Die Tabelle bezieht sich auf ein Restdarlehen von 100.000 €. Der Berechnung zugrunde liegt beispielhaft ein Annuitätendarlehen mit Zinsbindung 10 Jahre, Darlehensbetrag 100.000 €, Tilgung (anfänglich) 2 %. Im Effektivzins sind die Kosten der Sicherstellung in Höhe von 273 Euro berücksichtigt. Beträge gerundet.

Berechnung durch Bausparkasse Schwäbisch Hall AG



» **BAUFINANZIERUNG** «



» **ZUM RECHNER** «



» **UNSERE TIPPS** «



» **ZUR BERATUNG** «



## Vier Schritte für ein erfolgreiches Beratungsgespräch

### 1. Schritt:

Vereinbaren Sie » **direkt einen Termin** « mit Ihrem Heimatexperten in Ihrer Nähe. Geben Sie dazu einfach die Postleitzahl ein.

### 2. Schritt:

Erstellen Sie Ihre » **persönliche Checkliste** « die Ihnen aufzeigt, welche Unterlagen Sie mit ins Finanzierungsgespräch nehmen sollten.

Weitere nützliche Checklisten zum Download:

» **Checkliste Hausbau** «

» **Checkliste Hauskauf** «

» **Was muss im Kaufvertrag stehen** «

### 3. Schritt:

In der Beratung informiert Sie unser Heimatexperte umfassend und betrachtet genau Ihr konkretes Vorhaben, Ihr Budget und weitere Variablen. Unser Experte erstellt Ihnen dann ein auf Ihre Situation **maßgeschneidertes Finanzierungsangebot**. Welche Unterlagen Sie für die Darlehensprüfung und Objektbewertung einreichen müssen, erklärt Ihnen Ihr Berater ausführlich in einem weiteren Termin.

### 4. Schritt:

Oftmals werden Käufer vor einem Besichtigungstermin nach einer Finanzierungsbestätigung gefragt, die dem Makler signalisieren soll, ob die Immobilie überhaupt finanziert werden kann. Diese ist nicht mit einem Kreditvertrag gleichzusetzen. Informieren Sie sich hier und erstellen das kostenlose

» **Finanzierungszertifikat direkt online** «



## Sie haben Fragen?

Sie erreichen uns per Chat, Videoberatung oder Telefon oder Sie vereinbaren gleich einen » **Beratungstermin** « mit Ihrem Heimatexperten in Ihrer Nähe.

## Gute Gründe für Schwäbisch Hall.

Ein eigenes Zuhause ist die schönste Heimat. Gerne erfüllen wir auch Ihre Wohnträume.

- Deutschlands **größte private Bausparkasse**
- Über **90 Jahre** Erfahrung
- **7 Millionen Verträge** zur Erfüllung von Wohnwünschen
- Mit **3.000 Heimatexperten** deutschlandweit – auch in Ihrer Nähe

Mehr Infos auch unter [www.schwaebisch-hall.de](http://www.schwaebisch-hall.de)

**Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**

Crailsheimer Straße 52

74523 Schwäbisch Hall

Telefon +49 791 46-4646

(Mo. bis Fr. von 8 bis 20 Uhr)



» **BAUFINANZIERUNG** «



» **ZUM RECHNER** «



» **UNSERE TIPPS** «



» **ZUR BERATUNG** «