



Ratgeber Erfüllen Sie sich jetzt Ihre Wohnträume

Der Weg zum Eigenheim: Die zehn besten Tipps



Ralf Mispagel

Der Traum vom Eigenheim

Das eigene zu Hause ist eines der größten Sparziele der Deutschen. Dennoch wohnen im Vergleich zu anderen europäischen Ländern in Deutschland immer noch vergleichsweise wenige Menschen in den eigenen vier Wänden – trotz des Baubooms sowie des Niedrigzinsniveaus der letzten Jahre.



Doch mit dem richtigen Konzept, kann es ganz einfach sein, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

- Kaufen ist in vielen Fällen sinnvoller als Mieten: Käufer sollten sich davor schlau machen über die Miet- und Kaufpreise für Immobilien in den entsprechenden Regionen. Auch die Immobilienpreisentwicklung ist dabei für Immobilienkäufer wichtig. Ebenso ist der Kauf nur dann relevant, wenn Käufer über die finanziellen Eigenmittel verfügen und die Kosten langfristig tragbar sind.
-

- Viele Immobilienkäufer nutzen einen Immobilienkredit, um ein Haus oder eine Wohnung zu finanzieren. Einen wesentlichen Einfluss auf die Konditionen nimmt die Höhe des Eigenkapitals. Je mehr Kapital man zur Verfügung hat, desto geringer wird das Risiko für die Bank. Wenn das Risiko für die Bank sinkt, kann sie Käufern auch einen besseren Zins bieten. Es gilt also: Je höher das Risiko, desto höher auch der Zins. Zudem sinkt im Gegenzug die Zinsbelastung, da die Darlehenssumme geringer ist. Dabei besteht Eigenkapital nicht nur aus Bargeld oder Guthaben auf Giro- und Sparkonten. Auch Aktien, Fonds und andere Wertpapiere zählen dazu. Mehr dazu unter „*Wie viel Eigenkapital braucht man zum Hauskauf?*“.

- Viele Hauslebauer und Käufer wissen schon Jahre vorher, dass sie eine Immobilie erwerben und finanzieren möchten. Es kann sich auszahlen, da bereits mit dem Sparen anzufangen. Meist ist ein individueller Sparplan auf Basis eines einfachen Sparkontos oder verbunden mit Investitionen in zum Beispiel ETFs das Mittel der Wahl.
-

- Bausparen ist nicht mehr so attraktiv wie noch vor Jahren. Das hat mit dem Zinstief der Europäischen Zentralbank zu tun. Die Vorteile des Bausparens mit Zuschüssen vom Staat und Zinsvorteilen beim späteren Kredit lohnen sich kaum noch. Eine Einzelfallprüfung ist jedoch immer wichtig und richtig. Das Zinstief ebnet aber auch den Weg für generell sehr preiswerte Zinsen bei Immobilienkrediten.

Förderungen fürs Eigenheim: Bauen, kaufen, renovieren

Das Eigenheim kostet einiges an Geld – doch wer bauen oder kaufen will, kann sich Unterstützung holen: Es gibt Förderungen durch vergünstigte Darlehen, Zuschüsse, und andere Arten der Subvention. Auch für den energieeffizienten oder barrierefreien Umbau des Eigenheims gibt es Fördermittel.

Diese Übersicht zeigt sich Förderarten für Ihr Eigenheim:

Förderungen beim Hauskauf und Hausneubau

Von staatlicher Seite – aber auch von anderen Behörden, Banken und Versicherungen – gibt es verschiedene Förderungsmöglichkeiten für den Bau oder Kauf des Eigenheims. Ein Überblick über die wichtigsten Fördertöpfe:

Wohn-Riester: Der Klassiker fürs Eigenheim

Die Eigenheimrente – besser bekannt als „Wohn-Riester“ – bietet eine Möglichkeit, sich den Hausbau oder den Kauf einer Wohnung staatlich fördern zu lassen. Das Prinzip ist einfach: Ein Teil des Einkommens wird in den Wohn-Riester-Vertrag eingezahlt, dafür gibt es Zuschüsse vom Staat. Zudem kann das eingezahlte Geld als Sonderausgaben von der Steuer abgesetzt werden. Das in den Wohn-Riester-Vertrag eingezahlte Geld muss für eine Immobilie verwendet werden, zum Beispiel indem es direkt in einen Bauspar- und/oder Versicherungsvertrag eingezahlt wird. Diese Art der Förderung kann sich vor allem für Familien mit Kindern und Gutverdiener lohnen.

Wohnraumförderung - Hilfe für weniger gut Betuchte

Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien. Die Förderung gilt jedoch nur für Haushalte, deren Jahreseinkommen bestimmte Beträge nicht übersteigt. Gleichzeitig müssen die Antragsteller aber auch genug Eigenmittel mitbringen.

Wohnraumförderungsgesetz

Trotz geringem Einkommen ins Eigenheim: Einkommensschwachen Familien soll hier das Wohnraumförderungsgesetz helfen.

KfW-Darlehen: Zinsgünstige Kredite und Zuschüsse

Die KfW-Bank vergibt zinsgünstige Kredite für den Hausbau oder -kauf, sofern es das Eigenheim ist. Beim Hausbau werden neben den reinen Baukosten auch Grundstücks- und Baunebenkosten berücksichtigt, sowie die Kosten der Außenanlagen. Wird eine bereits bestehende Immobilie gekauft, lassen sich auch etwaige Umbau- oder Sanierungskosten in die Förderung mit einbeziehen. Für Häuser, die zudem besonders energieeffizient gebaut sind – also Anforderungen erfüllen, mit denen sie unter den im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Grenzwerten liegen – gibt es ein eigenes Programm. Dabei ist die maximale Darlehenshöhe noch höher, und die Bank gewährt zusätzlich einen Tilgungszuschuss.

Eigenheimförderung der Länder und Kommunen

Ähnlich der KfW-Bank gibt es auch auf Länderebene Förderbanken, die günstige Darlehen und Zuschüsse für den Bau oder Kauf des Eigenheims gewähren. Je nach Bundesland sind die Förderungsbedingungen verschieden. Mehr Informationen zu ihren Förderungsmöglichkeiten finden angehende Eigenheimbesitzer auf der Seite ihrer jeweiligen Landesbank. Der Förderantrag selbst wird in der Regel beim Landratsamt oder bei kreisfreien Städten beim jeweils zuständigen Referat gestellt. Zusätzlich gibt es zahlreiche Kommunen, die den Erwerb von Wohneigentum durch Zuschüsse, Vergünstigungen oder Darlehen fördern – und damit auch den Zuzug in ihre Region. Mehrere hundert Kommunen bieten Förderungsmöglichkeiten an: Hier lohnt es sich, einmal bei der eigenen kommunalen Behörde nachzufragen.

Förderungen für den Umbau: Modernisieren und Sanieren

Wer ein Haus kauft, kommt an Umbaumaßnahmen oft nicht vorbei. In einigen Fällen ist eine energetische Sanierung sogar Pflicht: das Dach oder die Leitungsrohre müssen gedämmt werden, viele veraltete Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Wer diese Gelegenheit nutzt, um beim Modernisieren und Sanieren noch bessere Werte zu erreichen als es das GEG fordert, kann bestimmte Maßnahmen von der KfW-Bank fördern lassen.

Förderung für den Einsatz erneuerbarer Energien

Auch beim Umstieg auf erneuerbare Energien gibt es Förderung durch die KfW-Bank möglich. Wurde die alte Heizungsanlage vor Januar 2009 eingebaut, gibt es zinsvergünstigte Darlehen für:

- Solarkollektoren bis 40 Quadratmeter Fläche
- Biomasseanlagen
- Wärmepumpen
- Kombinierte Heizungsanlagen aus erneuerbaren Energien und Gas-Brennwertheizung

Daneben fördert auch das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA)** den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen. Das **BAFA** vergibt nur Zuschüsse, keine Darlehen. Damit der Umstieg bei bereits bestehenden Gebäuden gefördert wird, muss zudem schon mindestens zwei Jahre ein Heizungssystem installiert gewesen sein, das ersetzt oder unterstützt werden soll. Gefördert werden unter anderem:

- Solarkollektoranlagen
- Wärmepumpen
- Biomasseanlagen

Eine Kombination der Förderung durch KfW und BAFA bietet sich durchaus an – allerdings dürfen KfW-Kredit und BAFA-Zuschuss in der Summe die Investitionskosten nicht übersteigen. Mehr zu den nötigen energetischen Sanierungen beim Hauskauf und den Förderungsmöglichkeiten:

Förderung für altersgerechten Umbau und Einbruchschutz

Mit dem Alter fällt das Leben in den eigenen vier Wänden oft schwer – Stufen, Schwellen und glatte Böden machen Mühe und führen leicht zu Unfällen. Hier kann ein altersgerechter Umbau helfen, indem etwa Schwellen abgebaut werden oder der Bodenbelag der Dusche rutschhemmend errichtet wird. Für diese und einige weitere Umbaumaßnahmen – auch zum Einbruchschutz – gibt es von der KfW Förderung:

Entweder als zinsgünstiges Darlehen oder Investitionszuschuss. Für diese Förderung kommt es nicht auf das Alter des Antragsstellers an – Eigenheimbewohner können damit also auch vorsorgen. Zudem können auch Vermieter Fördergelder beantragen.

Altersgerecht umbauen und Einbruchschutz

Die KfW-Bank fördert altersgerechtes Umbauen und Maßnahmen zum Einbruchschutz mit günstigen Darlehen und Zuschüssen. Dann ist der Umbau förderbar.

Altersgerechtes Wohnen

Mit zunehmendem Alter wird das Leben in den eigenen vier Wänden oft schwierig. Diese Maßnahmen erleichtern den Alltag, so wird altersgerechtes Wohnen möglich.

Die Förderungen im Schnell - Überblick

Je nachdem, ob das Eigenheim gebaut, gekauft oder umgebaut wird, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Die wichtigsten staatlichen Förderungen in Schnell-Überblick:

- **Hauskauf:** Wohn-Riester, soziale Wohnraumförderung, Fördermittel der KfW, eventuell: Bundesland, Stadt oder Gemeinde, Hausbau: Wohn-Riester, soziale Wohnraumförderung, Fördermittel der KfW, eventuell: Bundesland, Stadt oder Gemeinde, Kirchen
- **Energieeffizientes Bauen und Sanieren:** KfW, BAFA, eventuell auch Bundesland
- **Altersgerecht Umbauen und Einbruchschutz:** KfW, eventuell auch Bundesland

Neben den bekannteren Fördermitteln wie Wohn-Riester oder KfW sollten angehende Bauherren und Eigenheimbesitzer auch die weniger bekannten Optionen nicht außer Acht lassen. Es lohnt sich oft, einmal bei der Kommune nach Fördermitteln zu fragen. Ist das Baugeld knapp, könnte auch ein Erbbaurecht eine Alternative sein, um den Kaufpreis für das Grundstück zu sparen.

Zehn Tipps zur Baufinanzierung

Beim Bau oder Kauf einer Immobilie geht es neben der Zukunft auch um viel Geld.

Umso bedeutsamer ist es, bei der Finanzierung von Beginn an die richtigen Weichen zu stellen.

Eine ungünstige Finanzierung kann schnell einige Tausend Euro kosten. Wer dagegen optimal finanzieren möchte, sollte diese zehn Tipps eines erfahrenen Baufinanzierungsexperten zur Baufinanzierung beachten.

1. Die Baufinanzierung ist Chefsache

Viele Bauherren machen sich vor allem Gedanken über die technische und gestalterische Umsetzung ihres Bauprojekts, kümmern sich aber zu wenig um die Finanzen für das Eigenheim. Denn es geht nicht nur darum, die Finanzierung „irgendwie“ zu stemmen, sondern letztendlich so zu gestalten, dass das schwer verdiente Einkommen möglichst ideal eingesetzt wird. Wer mit den wichtigsten Begriffen bei der Baufinanzierung nicht viel anfangen kann, zahlt am Ende zu viele Zinsen und erlebt spätestens bei der ersten Anschlussfinanzierung eine böse Überraschung.

2. Das erste Konzept ist selten das beste

Häufig erleben wir es, dass Bauträger, Architekten oder Makler mit den Objektunterlagen auch bereits ein Finanzierungskonzept im Gepäck haben. Allerdings kalkulieren sie die Finanzierung meist so, dass die Rückzahlung (Tilgung) des Kredits über möglichst viele Jahre gestreckt wird. Auf diese Weise kann ein hoher Anteil der Monatsrate für die Zinsen genutzt werden und die Monatsrate reicht dann für besonders hohe Kauf- und Bausummen. Eine langsame Gesamttilgung des Baukredits nutzt aber nur denen, die am hohen Kaufpreis und einer langsamen Rückzahlung verdienen. Das sind einerseits die Verkäufer von Immobilien, andererseits die Banken.

Bauherren sollten darauf achten, dass ihre Baufinanzierung an die persönliche Lebensplanung und die finanziellen Möglichkeiten angepasst sind.

Wichtigste Eckdaten sind das Lebensalter und der Zeitpunkt, zu dem man wieder schuldenfrei sein will. Bei niedrigen Zinsen sollte der anfängliche Tilgungssatz bei mindestens bei zwei Prozent, idealerweise mindestens bei drei Prozent liegen.

3. Laufzeit des Baukredits an Lebensalter anpassen

Die Laufzeit des Baukredits ist so bedeutsam, weil die meisten Menschen im Alter weniger Einkommen als während der Erwerbsphase haben. Dies gilt für die meisten Arbeiter und Angestellten. Ihre gesetzliche Rente liegt meist Hunderte Euro unter ihrem letzten Verdienst und wird zumeist in den Berechnungen völlig überschätzt. Eine nicht abbezahlte Immobilie wird dann zum Problem, denn die Monatsrate an die Bank läuft auch mit dem niedrigeren Einkommen weiter.

Unser Rat - Die Baufinanzierung sollte also stets so geplant werden, dass man bis zur Rente schuldenfrei ist. Die Grundregel lautet: Alter bei Renteneintritt (zum Beispiel 67 Jahre) minus aktuelles Lebensalter (zum Beispiel 40 Jahre) ist gleich maximale Laufzeit des Baukredits (hier: 27 Jahre).

Hierbei können selbstverständlich auch Sondertilgungen, z.B. durch Erbschaften, Schenkungen, etc., eingeplant werden.

4. Budget abwägen

Bei der Baufinanzierung sollten man sich gleich am Anfang überlegen, wie hoch die Monatsrate maximal sein darf. Wer es dann schafft, weniger Geld auszugeben als vielleicht bei der ersten Kalkulation geplant und dieses Geld zur Sondertilgung einsetzt, ist umso schneller wieder schuldenfrei. Beim Bauen gibt es reichlich Spielräume:

Carport statt Garage, Hauswirtschaftsraum statt Keller und Eigenleistungen bei der Außenanlage sind nur einige Beispiele für mögliche Einsparungen. Grundsätzlich gilt: Wenn man auf das Geld achten muss, sollten man besser so kalkulieren, dass nach der Bauphase noch etwas für einen Kurzurlaub mit der Familie bleibt, statt den letzten Euro für teure Fliesen zu investieren.

Unser Rat – Lassen Sie immer einen Bausachverständigen bzw. Architekten über die Bauplanung schauen, ggf. hat er noch Vorschläge die Baukosten durch regionale Kontakte bzw. Ausschreibungen zu senken.

5. Nicht von der Werbung blenden lassen

Banken und Bausparkassen werben häufig mit beeindruckend niedrigen Zinsen. Allerdings steht hinter dieser Angabe immer eine hochgestellte Zahl oder ein Sternchen, die auf eine Erläuterung verweist. Dort erklärt der Anbieter dann, dass diese Kondition nur Kunden erhalten, die maximal 60 Prozent des Immobilienwerts als Baukredit benötigen und auch die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten als Eigenkapital mitbringen. Für eine Immobilie im Wert von 250.000 Euro muss man also gut 110.000 Euro an Eigenkapital mitbringen. Wer nicht so viel gespart hat, zahlt einen höheren Zins. Welche Bank den besten Zins anbietet, erfährt man nicht aus der Werbung, sondern indem man möglichst effektiv die Angebote vergleicht.

Unser Rat – Nicht das erstbeste Angebote nehmen, sondern vergleichen Sie alle Punkte – Zins, Kosten, Sondertilgungsmöglichkeiten.

6. Tagesaktuelles Zinsniveau abfragen und sichern

Welchen Zins man bekommt, entscheidet eine Bank erst, wenn umfassende Angaben über das Einkommen, Vermögen, berufliche Situation und finanzielle Verpflichtungen gemacht wurden.

Sobald ein Zinsangebot von der Bank vorliegt ist dieses Angebot mit einer Annahmefrist verbunden. Gemeinsam mit Ihrem Finanzierungsberater können Sie entscheiden, ob es das Angebot angenommen werden soll oder noch Zeit ist ein neues Angebot anzufordern.

7. Den richtigen Vermittler finden

Grundsätzlich gibt es kleinere und größere Unternehmen, die Baufinanzierungen vermitteln. Auch ein kleiner, regionaler Vermittler kann also eine Baufinanzierung kompetent begleiten. Allerdings ist es häufig schwer, die Kompetenz eines kleineren Vermittlers bei diesem Thema einzuschätzen. Viele von ihnen vermitteln neben Baukrediten auch Versicherungen und Geldanlageprodukte. Bei den größeren Anbietern kann man meist davon ausgehen, dass der Berater sich auf das Thema Baufinanzierung spezialisiert hat. Grundsätzlich sollte bei der Wahl ein besonderes Augenmerk auf die fachliche Eignung und Qualifikation des Beraters liegen. Egal, welche Vermittler kontaktiert wird, die Beratung muss in der Regel nicht gesondert bezahlen. Der Vermittler erhält sein Geld später von der Bank, die er vermittelt.

Unser Rat – unser Experte, Ralf Mispagel, konzentriert sich ausschließlich seit Jahrzehnten ausschließlich auf das Finanzierungsgeschäft. Nach seiner Bankausbildung und etlichen Weiterbildungsqualifikationen ist er heute ein geschätzter Berater auf seinem Gebiet. Tausende Kunden schätzen seine Fähigkeiten und sein Engagement.

8. Hausbank oder Bausparkasse

Ein gutes Pferd springt nur so hoch, wie es muss. Dieser Grundsatz gilt auch für Banken und den Bauzins, den sie anbieten.

Wer sich bei seiner Hausbank oder Bausparkasse gut aufgehoben fühlt, sollte bei diesem Anbieter ein Angebot einholen. Allerdings erhalten erhält man erst konkurrenzfähige Angebote, wenn man vorher bei einem Vermittler war und zeigen kann, wie hoch die Latte liegt. Gerade bei regionalen Banken und Sparkassen ist dann völlig offen, ob sie mitgehen oder sogar das ein oder andere Zehntelprozent noch drin ist. Es kommt auf den Versuch an.

9. Auf Bereitstellungszinsen achten – Vorsicht ist geboten!

Wichtig: Wer selbst baut oder bauen lässt, kann zu Beginn nur schwer einschätzen, ob die Arbeiten wie geplant verlaufen und wann Teilbeträge des Baudarlehens tatsächlich gebraucht werden. Die Bank geht davon aus, dass der Darlehensbetrag möglichst bald vollständig abgerufen wird; schließlich muss sie diesen Betrag zur Auszahlung bereithalten. Nach einigen Monaten verlangt die Bank dann die sogenannten Bereitstellungszinsen auf den nicht abgerufenen Betrag.

Fast immer liegen diese Zinsen bei mindestens 3 Prozent pro Jahr. Das bedeutet: Wer 100.000 Euro ein Jahr lang nicht abrufen muss dafür 3.000 Euro an Zinsen bezahlen. Viele Banken lassen allerdings bei diesem Punkt bzgl. der Höhe und der Dauer mit sich reden. Besonders wichtig ist dies, wenn mit einem Bauträger oder Architekten gebaut wird und diese nach Baufortschritt bezahlen. Statt der üblichen drei oder sechs Monate bereitstellungsfreie Zeit bieten manche Banken bis zu achtzehn Monate.

10. Welche Förderprogramme kommen in Frage?

Kommunen, Bundesländer und die staatliche Förderbank KfW unterstützen bestimmte Gruppen mit unterschiedlichen Programmen beim Kauf oder Bau einer Immobilie. Bei kommunalen Förderprogrammen ist das Ziel meistens, junge Familien in die jeweilige Stadt oder Region zu locken oder sie dort zu halten, indem ihnen das Bauen erleichtert wird. Für die Förderprogramme gelten fast immer Einkommens- und Altershöchstgrenzen. Dabei wird häufig die Kinderanzahl berücksichtigt, indem sie die zulässige Einkommensgrenze erhöht. Wer also frühzeitig weiß, ob er bauen oder kaufen will, sollte sich bei der Gemeinde danach erkundigen, ob etwa Baugrundstücke günstig vergeben werden. Auch die Programme der KfW sind grundsätzlich zu empfehlen. Allerdings liegen die Konditionen für diese staatlich bezuschussten Kredite teilweise über den Zinssätzen, die Banken von sich aus anbieten. Bei den Programmen zum energieeffizienten Bauen liegen die Zinssätze zwar deutlich niedriger.

Allerdings muss ein Sachverständiger die Umsetzung nach den geforderten Standards prüfen und bescheinigen. Unter bestimmten Umständen besteht die Gefahr, dass diese Kosten den Zinsvorteil übersteigen. Dann lohnt sich das KfW-Programm unter dem Strich nicht.

A man and a woman are sitting at a desk in an office, looking at a laptop screen together. The man is pointing at the screen, and the woman is smiling. The background shows a modern office environment with plants and a white wall.

Sie möchten sich unverbindlich beraten lassen?

Dann nehmen Sie jetzt mit uns Kontakt auf:

☎ 05151 787 4976

✉ ralf.mispagel@allianz.de

Oder nutzen Sie unser Kontaktformular und teilen Sie uns Ihren Terminwunsch mit.