

Immobilienfinanzierung

Eigenheim ist einfach.

Wenn man einen Partner hat, der beim
Bauen und Kaufen weiß, worauf es ankommt.

Wenn's um Geld geht



[s-immobilien.de](https://www.s-immobilien.de)

Wir hören gerne zu, weil Ihre Träume realistische Pers- pektiven verdienen.

In sechs Schritten zu den eigenen vier Wänden	3
Schritt 1: Ihre Ziele und Wünsche	4
Schritt 2: Konzepterstellung	6
Schritt 3: Lösungsvorschlag	8
Schritt 4: Vertragsunterschrift	14
Schritt 5: Auszahlungsphase	15
Schritt 6: Eingezogen	16
Unterlagen-Checkliste	17

Hinweis: Die Inhalte dieser Broschüre sind beispielhaft und das hier beschriebene Vorgehen stellt lediglich das Grundprinzip Ihres Weges in die eigenen vier Wände dar. Die Darstellung ersetzt keinesfalls die individuelle Beratung. Sie stellt auch keine rechtliche Beratung dar. Sie dient ausschließlich einer ersten Orientierung. Insbesondere Entscheidungen von rechtlicher bzw. finanzieller Tragweite sollten daher nie allein aufgrund dieser Informationen getroffen werden. Es wird empfohlen, im Einzelfall den fachkundigen Rat eines Fachexperten einzuholen.

In sechs Schritten zu den eigenen vier Wänden

Das eigene Zuhause ist ein Traum vieler Menschen – ihn zu realisieren ist ziemlich komplex. Viele Unterlagen sind notwendig. Unterschiedlichste rechtliche Fragen stellen sich und zahlreiche Aspekte sind zu beachten. Denn falsche Entscheidungen können weitreichende Folgen haben.

Deshalb machen wir es Ihnen einfach, zu bauen oder zu kaufen. Mit dem Wissen unserer Experten sowie einer fachkundigen Beratung, die exakt auf Ihre Ziele und Wünsche zugeschnitten ist. Dazu gehört unser umfassender Service, der auch Risiken minimiert und den Weg in Ihre eigenen vier Wände in sechs Schritten optimiert.

Der Weg in Ihre eigenen vier Wände* mit der persönlichen Immobilienfinanzierung der Sparkasse

* beispielhaftes Vorgehen bzgl. einer Immobilienfinanzierung



Schritt 1

Ihre Ziele und Wünsche



In unserem Gespräch stellen wir Ihre individuellen Werte und Vorstellungen in den Mittelpunkt. Auf dieser Basis arbeiten wir ein optimales Angebot für Sie aus. Gerne erläutern wir Ihnen dabei komplexe Fragen, beispielsweise mit Modellrechnungen.

Damit wir mit konkreten Zahlen für Sie aktiv werden können, stellt sich zuerst die Frage nach dem „Was und Wie“:

- Schicke Eigentumswohnung in der Stadt oder ein eigenes Häuschen im Grünen?
- Freistehendes Haus oder doch eher ein praktisches Reihenhaus?
- Wunschobjekt gebraucht kaufen oder Traumhaus selbst bauen?
- Wie viele Räume und welche Größe wären ideal?
- Wie hoch wird die Rate sein?
- Was ist bei der Finanzierung zu beachten und welche Absicherung gibt es?

Bei der Beantwortung dieser Fragen unterstützen wir Sie gerne – denn genau die sind für die gemeinsame Finanzplanung von zentraler Bedeutung.



Wie möchten Sie finanzieren?

Ihre Finanzierung wird Sie über viele Jahre hinweg begleiten und deshalb sollten sämtliche Details gut durchdacht sein.

Da sich alle Faktoren gegenseitig beeinflussen, ist es wichtig, eine ganze Reihe von Fragen zu besprechen, damit wir Ihnen auf dieser Basis das gesamte, auf Ihre Ziele und Wünsche abgestimmte Angebot unterbreiten können.

Wichtig: Wir sind gesetzlich verpflichtet, Ihre Kreditwürdigkeit zu prüfen, bevor wir einen Kreditvertrag mit Ihnen abschließen dürfen. Das bedeutet, Ihre Zuverlässigkeit als Kreditnehmer wird durch unterschiedliche Nachweise (bspw. Einkommensnachweise oder Verlauf der bisherigen Kreditengagements) geprüft. Diese Analyse dient zur Abschätzung des mit einer Kreditvergabe verbundenen Risikos und schlussendlich als Entscheidungsgrundlage für das Kreditinstitut.

Ihre Notizen



Lassen Sie uns gemeinsam darüber nachdenken, wie bedeutend folgende Punkte für Sie sind:



Monatliche Leistung

Monatliche Wunschrate, die sich an Ihrer Sparfähigkeit bzw. der momentanen Miete orientiert. Hier können Sie uns gerne die Wunschobergrenze der Rate nennen, die wir dann als Grundlage für die maßgeschneiderte Ausgestaltung Ihrer Finanzierungskonzeption berücksichtigen.



Sicherheit

Zinssicherheit, damit die Konditionen langfristig konstant bleiben.
Absicherung der Immobilie und der Familie – auch hier bieten wir Ihnen eine überzeugende Lösung.



Kosten und Zinsen

Die **Kosten** stehen in direktem Verhältnis zu Sicherheit und Laufzeit: Je länger die Zinssicherheit, desto höher fallen die Kosten aus. Je kürzer die Laufzeit, desto geringer sind die Kosten.
Förderprogramme, wenn Sie die Möglichkeiten staatlicher Förderungen nutzen/einbeziehen möchten, z. B. Riester-Förderung.



Dauer der Finanzierung

Flexibilität, falls Sie die Laufzeit splitten, den Tilgungsbeginn verschieben oder Sondertilgungen leisten wollen.
Laufzeit des Darlehens, die sich maßgeblich auf die Höhe der Zinsen, die Tilgung und letztlich auch die Gesamtkosten auswirkt.

Komplexe Zusammenhänge brauchen Partner, die es Ihnen einfach machen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Deshalb legen wir viel Wert darauf, dass wir Sie und Sie uns gut verstehen.

Schritt 2

Konzepterstellung



Ihre Finanzierung kostet Geld, deshalb muss sie ganz exakt zu Ihnen passen. Wir nehmen uns Zeit, um Ihre Ziele und Wünsche im Rahmen unserer Konzepterstellung zu berücksichtigen. Wir beachten alle wichtigen Faktoren – günstige Förderungen und hilfreiche Programme inklusive:

- Die **Riester-Förderung** macht das selbst genutzte Eigenheim noch attraktiver: Die staatlichen Zulagen fließen z. B. als Sonderzahlung in den Vertrag – das Darlehen kann dadurch schneller zurückgezahlt werden. Außerdem können Sie Ihre Tilgung und Zulagen (max. 2.100 €) als Sonderausgaben beim Finanzamt geltend machen.
- Die **staatlichen Förderungen (z. B. KfW)** bieten unter bestimmten Bedingungen sehr günstige Kredite. Förderzwecke sind z. B. die Schaffung von Wohneigentum, die energetische Gebäudesanierung, das Modernisieren von Wohnraum sowie die Errichtung von energiesparenden Neubauten.
- Die **Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmer-Sparzulage** erleichtern Bausparern oft auch den Weg ins Eigenheim.

Gerne helfen wir Ihnen bei allen Fragen und Anträgen weiter. Über unsere Verbundpartner wie die Landesbausparkassen kombinieren wir selbst unterschiedlichste Finanzbausteine flexibel für Sie.

Ihre Notizen

Wichtige Unterlagen

Um Sie bestmöglich beraten zu können, werden in der Regel folgende Unterlagen benötigt. In einem persönlichen Gespräch mit Ihrem Sparkassen-Berater erfahren Sie, welche Unterlagen Sie evtl. darüber hinaus benötigen.

Unterlagen zum Objekt

- **Baukostenschätzung/-berechnung**
Inhalt: Macht die voraussichtlichen Aufwendungen für den Bau/Kauf einer Immobilie transparent.
Zweck: Um den Investitionsbedarf und die Kredithöhe einschätzen zu können.
Wo zu erhalten: Architekt, Bauträger, eigene Aufstellung.
- **Aktueller Grundbuchauszug**
Inhalt: Alle Informationen zu den Grundstücken sind im Grundbuch verzeichnet. Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift daraus für ein bestimmtes Grundstück.
Zweck: Bewertung des Grundstücks auch mit Blick auf Rechte und Belastungen (Wohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten etc.).
Wo zu erhalten: Amtsgericht der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.
- **Flurkarte/Lageplan**
Inhalt: Maßstabsgetreues Verzeichnis sämtlicher Grundstücke (Flurstücke) innerhalb eines festgelegten Bereichs.
Zweck: Die genaue Lage des Grundstücks bestimmt seinen Wert – inklusive der steigenden oder mindern- den Aspekte.
Wo zu erhalten: Kataster- bzw. Vermessungsamt, digitale Geokarten der Bundesländer
- **Wohn-/Nutzflächenberechnung**
Inhalt: Berechnung der zu Wohnzwecken nutzbaren Grundflächen eines Objekts.
Zweck: Um einen objektiven Preisvergleich von Wohnimmobilien machen zu können.
Wo zu erhalten: Architekt, Bauträger, eigene Aufstellung.

Ihre Notizen

- **Bauzeichnung/Grundriss**
Inhalt: Zeichnerische Darstellung, die die Aufteilung des Gebäudes kenntlich macht.
Zweck: Um die Werthaltigkeit einer Immobilie zu bestimmen.
Wo zu erhalten: Architekt, Bauamt, Bauträger, eigene Aufstellung.
- **Exposé**
Inhalt: Beschreibung einer Immobilie.
Zweck: Zusammenfassung der wesentlichen Informationen rund um die Immobilie.
Wo zu erhalten: Makler, Vermittler.

Unterlagen zum Einkommen aller Antragsteller*

- Gehalts- oder Lohnabrechnung der letzten drei Monate
- Nachweis des Vorjahreseinkommens
- Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr
- Gegebenenfalls Einkommensteuererklärung
- Eigenmittelnachweise (Kontoauszüge o. Ä.)

Legitimation aller Antragsteller

- über einen gültigen Personalausweis oder Reisepass

Sonstiges

- Selbstauskunft von Ihrer Sparkasse
- Online-Bestätigung des Energieberaters für die KfW

Auf Seite 17 finden Sie die wichtigsten Unterlagen nochmals kompakt in einer Checkliste zusammengefasst. Bei weiteren Fragen sind wir gerne für Sie da.

* Die hier genannten Unterlagen dienen u. a. zur Ermittlung Ihrer Kreditwürdigkeit. Hierzu siehe den Punkt „Wichtig“ auf Seite 4.

Schritt 3

Lösungsvorschlag

Bauen, Kaufen und Finanzieren bedeuten auch, einen gut kalkulierten Schritt in die Zukunft zu wagen. Weil niemand vorhersehen kann, was kommen wird, unterbreiten wir Ihnen zur exakt passenden Finanzierung auch die unverzichtbaren Vorschläge für Ihre Sicherheit. So bleiben die Folgen böser Überraschungen ausgeschlossen, maximale Transparenz in Sachen Kosten dafür immer inklusive.

Es gibt viele Wege, möglichst rasch ins eigene Zuhause zu kommen. Hier unsere möglichen Bausteine im kompakten Überblick. Sie entscheiden selbst, was zu Ihnen passt. Ihr Sparkassen-Berater unterstützt Sie gerne dabei.

Unsere möglichen Bausteine der Finanzierung im Überblick



Ihre Notizen

Absicherung der Familie

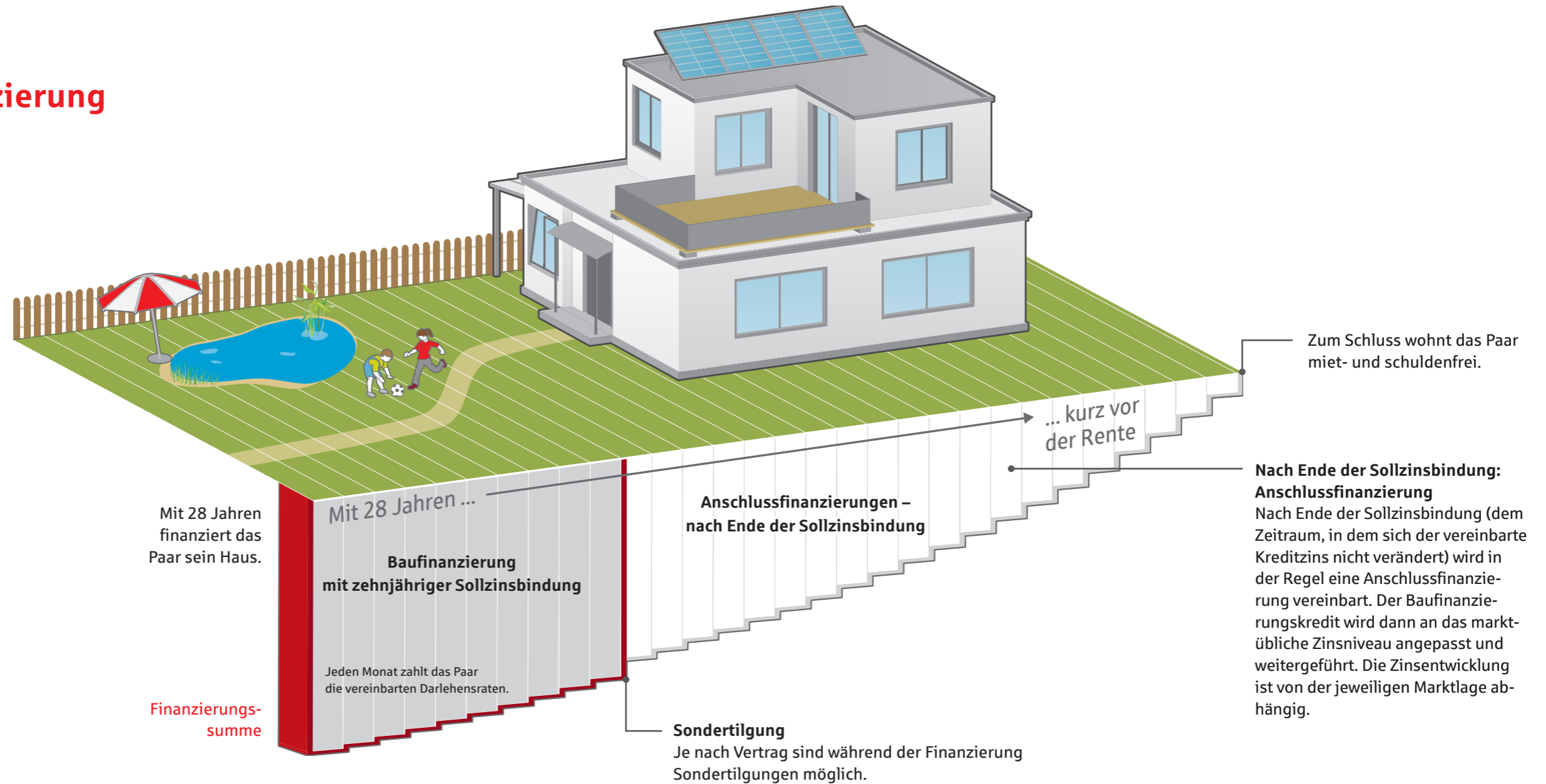
Restkreditversicherung (Tod, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit)	Die Restschuld wird im Todesfall getilgt. Eine Leistung erfolgt auch im Falle der Arbeitslosigkeit und Arbeitsunfähigkeit, damit die Darlehensraten während dieser Phase weiterbezahlt werden können.
Risikolebensversicherung	Günstige Möglichkeit, die Hinterbliebenen im Todesfall finanziell abzusichern und zu entlasten.
Berufsunfähigkeitsversicherung	Die Berufsunfähigkeitszusatzversicherung bezahlt die vertraglich vereinbarte Rente, wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in Ihrem Beruf arbeiten können.
Private Haftpflichtversicherung	Deckt die Risiken und Schäden des Alltags ab. Zusätzlich Schutz gegen unberechtigte Ansprüche gegen Sie und Ihre Familie.

Absicherung der Immobilie

Bauherren-Versicherungen	Bauherrenhaftpflichtversicherung	Sichert Schadenersatzansprüche Dritter ab wegen Schäden, die der Bauherr zu verantworten hat. Beispiel: Ein Passant stürzt in eine nicht gesicherte Baugrube und verletzt sich.
	Bauleistungsversicherung	Leistet Entschädigung für unvorhergesehen eintretende Schäden (Beschädigungen oder Zerstörungen z. B. durch Vandalismus) an bereits erstellten Bauleistungen und vor Ort gelagerten Baumaterialien.
	Feuerrohbaversicherung	Versichert sind Feuerschäden am Rohbau.
Hausratversicherung		Der Hausrat ist versichert gegen Schäden durch Feuer, Einbruchdiebstahl, Raub, Vandalismus nach einem Einbruch, Leitungswasser, Sturm und Hagel.
Wohngebäudeversicherung		Das Wohngebäude ist nach Fertigstellung gegen Beschädigung oder Zerstörung durch Feuer, Leitungswasser, Rohrbruch, Frost, Sturm und Hagel sowie gegebenenfalls weitere Elementargefahren wie Überschwemmung versichert. Bei Abschluss der Wohngebäudeversicherung mit Baubeginn ist die Feuerrohbaversicherung i. d. R. beitragsfrei mitversichert.
Bauherren-Rechtsschutzversicherung		Optimaler Schutz Ihrer Rechte bei Planung, Kauf, Errichtung oder Sanierung einer privat genutzten Immobilie.

So funktioniert die Sparkassen-Baufinanzierung

Sie schließen eine Baufinanzierung für Ihr Eigenheim ab. Jeden Monat zahlen Sie die vereinbarten Darlehensraten, die aus Zins und Tilgung bestehen. Während der vereinbarten Laufzeit bleibt die Rate gleich. Einige Jahre vor Fälligkeit kann eine Anschlussfinanzierung zu den dann üblichen Konditionen vereinbart werden. Unter bestimmten Bedingungen unterstützt der Staat Sie beim Erwerb der Immobilie. Ihr Sparkassen-Berater überprüft gerne für Sie Ihre persönlichen Fördermöglichkeiten.



Heute, Karla und Karl (28) ...

Das Paar wünscht sich ein Haus mit einem kleinen Garten, damit die beiden Kinder ungestört spielen können. Sie haben ihr Traumhaus gefunden. Die Anschaffungskosten betragen mehr, als sie gespart haben. Die fehlende Geldsumme bekommen sie über eine Sparkassen-Baufinanzierung.

... kurz vor der Rente

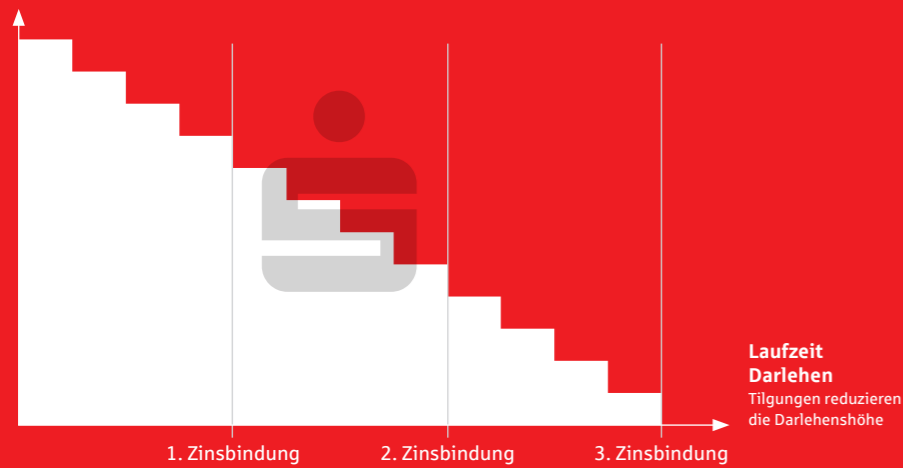
Noch vor der Rente ist das Haus von Karla und Karl schuldenfrei. Die Kinder sind längst aus dem Haus. Das Paar genießt Haus und Garten. Das Haus war eine gute Investition und eine hervorragende Altersvorsorge. Da ist sich die Familie einig.

Sparkassen-Darlehen

Unsere Zusage gilt bis zur Rückzahlung des Darlehens

Gemeinsam mit Ihnen ermitteln wir die optimalen monatlichen Aufwendungen für Darlehenstilgung und Zinsen, ausgerichtet an Ihren finanziellen Möglichkeiten. So wissen Sie ganz genau, was auf Sie zukommt.

Gesamtbelastung/Kosten
(Anschlussfinanzierung, höheres Zinsniveau etc.)



Effektivzinssätze der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte – Zinsbindung 10 Jahre



Quelle: Deutsche Bundesbank, Zinssätze und Volumina für das Neugeschäft der deutschen Banken (MFIs Wohnungsbaukredite an private Haushalte).

Was macht das Sparkassen-Darlehen so besonders?

- **Vertrauen**
Sie vertrauen uns, wir vertrauen Ihnen – ohne Wenn und Aber! Auf eine erneute Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit* nach Ablauf Ihrer Zinsbindung, wie oftmals üblich, verzichten wir.
- **Sicherheit und Bequemlichkeit**
Wir besprechen und regeln alles Wichtige. Auch die Anschlusszinsvereinbarung. So können Sie heute und zukünftig ruhig schlafen.
- **Und falls es doch noch mal etwas zu besprechen gibt ...**
... sind wir gerne für Sie da!

* Siehe auf Seite 4 den Punkt „Wichtig“

Erfüllen Sie jetzt Ihren Immobilienwunsch. Nutzen Sie die derzeit niedrigen Finanzierungszinsen, um günstiger ins eigene Zuhause zu kommen.

Ihre Notizen



Schritt 4

Vertragsunterschrift

Auf dem Weg in die eigenen vier Wände sind im Wesentlichen zwei wichtige Verträge zu unterschreiben:

- Darlehensvertrag, den Sie bei Ihrer Sparkasse unterschreiben.
- Kaufvertrag, den Sie beim Notar unterschreiben.

Mit der Unterschrift beim Notar lassen Sie Ihren Traum besiegelte Realität werden. Doch auch bei diesem Meilenstein gibt es ein wichtiges Davor, damit danach alles reibungslos für Sie weitergehen kann:

- verbindliche Finanzierungszusage vor Notartermin.
- 14 Tage Widerrufsrecht für den Darlehensvertrag, falls der Kaufvertrag platzt.

Und so sehen im Regelfall die weiteren Schritte aus:

- Nach dem Abschluss des Kauf-/Bauvertrags sorgt der Notar dafür, dass die Grundschild rangrichtig im Grundbuch eingetragen wird.
- Als finanzierendes Institut können wir die Darlehensauszahlung veranlassen, sobald die Grundschild auf uns eingetragen ist.
- Zwei Abschriften sendet der Notar an das Finanzamt.
- Dort wird eine eventuelle Spekulation geprüft und die beim Verkauf fällige Grunderwerbsteuer berechnet.
- Die Notar- und Grundbuchkosten betragen nach der Gebührenordnung ca. 2 % des Kaufpreises.
- Die Grunderwerbsteuer wird wenige Wochen nach Vertragsabschluss fällig. Je nach Bundesland beträgt sie zwischen 3,5 und 6,5 %.

Ihre Notizen



Schritt 5

Auszahlungsphase

Selbst wenn alles unter Dach und Fach ist, gibt es einiges zu beachten, damit das Darlehen wie von Ihnen gewünscht ausgezahlt werden kann. Die Details hängen unter anderem davon ab, ob Sie ...

... selbst oder mit einem Bauträger neu bauen:

- Üblich ist, dass der Bauträger in Vorleistung geht und Sie je nach Baufortschritt Raten an ihn bezahlen. Diese können Sie bei uns abrufen.
- Falls Sie die erste Rate aus Ihrem Eigenkapital an den Bauträger bezahlen, benötigen Sie den ersten Teilbetrag vielleicht erst ein paar Monate später von uns. Da wir das Geld jederzeit für Sie bereithalten und damit nicht arbeiten können, berechnen wir ab einem gewissen Zeitpunkt Bereitstellungszinsen.
- Bereitstellungszinsen fallen für den Teil der Darlehenssumme an, der von Ihnen noch nicht abgerufen wurde.
- Für die ausgezahlten Beträge bezahlen Sie den für die Baufinanzierung vereinbarten Zinssatz.

... eine Immobilie kaufen:

- Die Kaufsumme wird wenige Wochen nach der Vertragsunterzeichnung komplett fällig.
- Nach Abschluss des Darlehensvertrags veranlassen wir die Auszahlung zu den vereinbarten Konditionen.
- Liegt u. a. die Fälligkeitsanzeige des Notars vor, überweisen wir im Rahmen Ihrer Finanzierung den Kaufpreis an den Käufer.

... modernisieren:

- Nach Abschluss des Darlehensvertrags wird die Auszahlung zu den vereinbarten Konditionen von der Sparkasse veranlasst.

Was immer Sie auch vorhaben – mit uns können Sie in jeder Phase rechnen.

Ihre Notizen



Schritt 6 Eingezogen

Endlich geschafft! Und alles lief hoffentlich exakt so, wie Sie es sich vorgestellt haben. Denn mit diesem Anspruch begleiten wir Sie nicht nur bis zum Einzug, sondern auch über die gesamte Finanzierungsphase hinweg. Darauf geben wir Ihnen sehr gerne unser Wort.

→ Wir sind für Sie da:

Wenn sich Ihre Lebenssituation ändert, Sie neue Pläne, Fragen oder Wünsche haben, dann sprechen Sie einfach Ihren Sparkassen-Berater an.

→ Wir haben alles im Blick:

Während der Baufinanzierung bleiben wir mit Ihnen in Kontakt. So können wir persönlich aktuelle Chancen und wichtige Themen besprechen, wenn es darum geht, Ihre Finanzierung zu optimieren oder anzupassen.

→ Wir beraten Sie rundum:

Sie haben jederzeit Zugriff auf unsere vielfältigen Informationen, Leistungen und Beratung rund um den Immobilienbesitz. Dadurch haben Sie alle Themen von der Sicherheit bis zum Werterhalt immer im Griff.

Was immer Sie brauchen – wir machen es Ihnen einfach; weil wir uns engagiert, kompetent und immer gerne für Sie einsetzen.

Ihre Notizen

Unterlagen-Checkliste

Sie haben es bereits auf Seite 7 gelesen, welche Unterlagen Sie benötigen, um den ersten Schritt in Richtung Wohneigentum zu machen. Natürlich wird Ihnen der Sparkassen-Berater in einem persönlichen Gespräch

sagen, ob das alle Unterlagen sind oder ob Sie evtl. darüber hinaus noch welche benötigen. Anbei als Unterstützung für Sie eine Checkliste mit den benötigten Unterlagen und Hinweisen, wo/von wem Sie diese bekommen können.

Was?	Von wem?
Benötigte Unterlagen zum Objekt (sofern vorhanden) *	
<input type="checkbox"/> Baukostenschätzung/-berechnung	Architekt/Bauträger/selbst erstellt
<input type="checkbox"/> Aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt/Verkäufer
<input type="checkbox"/> Flurkarte/Lageplan	Architekt/Katasteramt
<input type="checkbox"/> Wohn-/Nutzflächenberechnung	Architekt/Bauträger/eigene Aufstellung
<input type="checkbox"/> Bauzeichnung/Grundriss	Architekt/Bauträger/selbst erstellt
<input type="checkbox"/> Exposé	Makler/Vermittler
Benötigte Unterlagen zum Einkommen aller Antragsteller *	
<input type="checkbox"/> Gehalts- oder Lohnabrechnung der letzten drei Monate	
<input type="checkbox"/> Nachweis des Vorjahreseinkommens	
<input type="checkbox"/> Einkommensteuerbescheid Vorjahr	
<input type="checkbox"/> ggf. Einkommensteuererklärung	
<input type="checkbox"/> Eigenmittelnachweis	Kontoauszüge o. Ä.
Legitimation aller Antragsteller	
<input type="checkbox"/> Personalausweis/Reisepass	
Sonstiges	
<input type="checkbox"/> Selbstauskunft	von Ihrer Sparkasse
<input type="checkbox"/> Online-Bestätigung des Energieberaters für die KfW	

* Die benötigten Unterlagen sollten im Optimalfall bis zum Beratungstermin an Ihren Sparkassen-Berater übermittelt werden. Die Sparkasse ist verpflichtet, Ihre Kreditwürdigkeit zu prüfen, bevor sie einen Kreditvertrag mit Ihnen abschließen darf. Sollte Ihnen fristgerechte Übermittlung der Unterlagen nicht möglich sein, sprechen Sie Ihren Sparkassen-Berater rechtzeitig darauf an. Die Kreditwürdigkeitsprüfung kann nur durchgeführt werden, wenn Ihre Unterlagen richtig und vollständig sind. Wichtig: Mit der rechtzeitigen Übermittlung der Unterlagen und der Feststellung Ihrer Kreditwürdigkeit ist noch keine Entscheidung für den Abschluss eines Kreditvertrags verbunden.

Haben Sie Fragen oder wünschen Sie eine persönliche Beratung? Wir sind gerne für Sie da – in Ihrer Filiale oder online unter s-immobilien.de.

