



Das passt zu Ihren Wohnwünschen

Variable Laufzeiten, flexible Tilgungsmöglichkeiten, Eigenleistung und mehr: Lesen Sie im zweiten Teil unserer Serie, welche Bausteine bei einem perfekten Finanzierungsplan dazugehören sollten.

Flexibel gestalten

Manche wollen (und können) bei Bau oder Renovierung selbst mit anpacken, andere ziehen lieber ins gemachte Nest. Für die einen muss es ein großzügiges Haus mit Garten im Grünen sein, andere bevorzugen ein schickes Apartment in der City. Jeder hat seine ganz persönliche Vorstellung vom Leben im Eigenheim und dem Weg dahin, doch alle haben den gleichen Traum: sich in eigenen vier Wänden zu verwirklichen und ihr Geld in einen sicheren Wert zu investieren.

So vielfältig wie die Träume von der eigenen Immobilie sind auch die Möglichkeiten der Finanzierung mit der Sparda-Bank Südwest: Dank einer Vielzahl variabel einsetzbarer Finanzierungsbausteine lässt sie sich ganz flexibel an die Bedürfnisse eines jeden zukünftigen Immobilieneigentümers anpassen.

Immer eine gute Lösung

Vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Zinsen ist der Weg in die eigene Immobilie derzeit für besonders viele Menschen möglich. „Selbst wenn Sie über wenig Eigenkapital verfügen, finden wir fast immer eine gute Lösung“, sagt Torsten Ludwig, Baufinanzierungsberater bei der Sparda-Bank in Saarbrücken. Wichtig sei dabei aber, dass auch in der Zukunft möglicherweise anstehende Veränderungen der persönlichen Lebensumstände berücksichtigt werden. So müssen die Darlehensraten auch dann tragbar sein, wenn zum Beispiel im Zuge von Elternzeiten mal für eine Weile ein Teil des Einkommens entfällt. „Das anzusprechen, gehört für uns zu einer fairen Beratung dazu“, betont Torsten Ludwig.

Flexibler geht's nicht

Jedes Jahr vertrauen mehr Kunden auf die fairen Baufinanzierungsbedingungen der Sparda-Bank Südwest. Dazu gehören Top-Konditionen mit bis zu 30 Jahren fester Sollzinsbindung und die Möglichkeit kostenfreier Ratenänderungen und Sondertilgungen (siehe unten).

Wer eine schnelle Rückzahlung seines Darlehens wünscht und über entsprechende Liquidität verfügt, wird beim Schnelltilgerdarlehen fündig: Bei einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit und mindestens 9,2% Tilgung p.a.* sind Sie damit bereits nach 10 Jahren komplett schuldenfrei.

Wer beim Zinssatz lieber eine Weile flexibel bleiben möchte, ist mit SpardaBaufiFlex (siehe unten) bestens beraten. Anders als bei einem Darlehen mit langer Zinsbindung wird der Sollzinssatz hier, so lange Sie es wünschen, jeweils am Quartalsende auf Basis des Geldmarktzinssatzes „Drei-Monats-Euribor“ angepasst. Wie das genau funktioniert, erklären wir Ihnen gerne im Beratungsgespräch.

*Stand: 08.04.2015

Packen Sie Ihr Glück selbst an

Hätten Sie's gewusst: Bei acht von zehn Bauvorhaben packen die Bauherren selbst mit an. Das hat der Verband Privater Bauherren (VPB) ermittelt. Tatsächlich kann die sogenannte Muskelhypothek ein interessanter Finanzierungsbaustein sein, denn der Wert der geplanten Eigenleistung zählt als Eigenkapital. Dabei sollte allerdings einkalkuliert werden, dass so ein Einsatz in Eigenregie neben handwerklichem Geschick vor allem viel Zeit erfordert. Berücksichtigen Sie unbedingt auch Materialkosten und die Absicherung aller Mithelfenden.

Ohne allzu große Fachkenntnisse (und Risiken) können Sie zum Beispiel ihren Garten selbst anlegen. Dafür benötigen Sie laut VPB zwischen 30 und 45 Stunden und sparen gegenüber dem Einsatz eines Fachbetriebs etwa 1.400 bis 2.200 Euro. Maler- und Tapezierarbeiten werden mit bis zu 7.800 Euro angesetzt, 125 bis 190 Stunden Aufwand sollte man dafür einkalkulieren.

Den Finanziellen Grundstein legen

Ein echter Finanzierungsklassiker für alle, die eine Immobilie bauen oder erwerben möchten und dafür noch Eigenkapital benötigen, ist aber auch der Bausparvertrag. Mehr als 25 Millionen Bundesbürger sind Bausparer. Allein bei unserem Partner, der Bausparkasse Schwäbisch Hall (BSH), ist die Zahl der Bausparer 2014 um 85.000 auf 7,4 Millionen angewachsen.

Das Prinzip Bausparen ist ganz einfach: Sie sparen die Hälfte der zuvor festgelegten Bausparsumme als Eigenkapital an und erhalten dann über die andere Hälfte ein auf dem heutigen Niedrigzins basierendes zinsgünstiges und -sicheres Darlehen.

Restschuld Zinssicher tilgen

In Verbindung mit einer Baufinanzierung bei der Sparda-Bank Südwest können Sie einen Bausparvertrag der BSH auch als sogenannten Tilgungsersatz nutzen. Und das funktioniert so: Bei einer geplanten vollständigen Rückzahlung Ihres Darlehens innerhalb von zum Beispiel 20 Jahren schließen Sie ein Sparda-Baufinanzierungsdarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung und dazu einen Bausparvertrag der BSH ab. Mit dem zuteilungsreifen Bausparvertrag tilgen Sie dann nach Ablauf der Zinsbindung des Baufinanzierungsdarlehens über die verbleibenden 10 Jahre Ihre Restschuld. Das gibt Ihnen langfristige Zinssicherheit zu niedrigeren Raten als etwa bei einem Schnelltilgerdarlehen. Weiterer Pluspunkt: Bausparverträge wie die Fuchs WohnRente der BSH werden vom Staat mit attraktiven Zulagen und Prämien gefördert (siehe unten).

Eine andere Möglichkeit, die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung zu tilgen, ist die Verwendung von Kapitalauszahlungen, etwa aus einer Lebensversicherung oder einem Sparvertrag. Außerdem können Erlöse aus dem Verkauf einer Immobilie ein Tilgungsersatzinstrument sein. Auch dies kann bei der Finanzierung von vornherein eingeplant werden.

Sie haben schon ein Darlehen?

Gut zu wissen: „Wenn Sie bereits ein paar Jahre eine Baufinanzierung bei der Sparda-Bank Südwest oder auch bei einem anderen Kreditinstitut laufen haben, sollten Sie sich frühzeitig den aktuell günstigen Zins für Ihre Anschlussfinanzierung sichern“, empfiehlt Torsten Ludwig. Mit dem Forward-Darlehen unseres starken Partners Münchener Hypothekbank eG geht das bis zu fünf Jahre im Voraus.

Bausparen wird vom Staat stark unterstützt

Für „Wohn-Riester“ gelten grundsätzlich die generellen Riester-Konditionen: Wer 4% seines rentenversicherungspflichtigen Vorjahresbruttogehalts (max. 2.100 Euro) einzahlt, erhält:

- die Grundzulage von 154 Euro
- für jedes vor 2008 geborene Kind 185 Euro
- für jedes ab 2008 geborene Kind 300 Euro
- Bausparer, die bei Vertragsabschluss unter 25 sind, erhalten einen Bonus von 200 Euro

Jeder Bausparer ab 16 Jahren bis zu einer Einkommensgrenze von 25.600/51.200 Euro im Jahr (Ledige/Verheiratete) erhält die Wohnungsbauprämie von 8,8% auf max. 512 Euro der jährlichen Bausparleistung (bei Verheirateten auf max. 1.024 Euro) – das sind max. 45 Euro pro Jahr und Person.

Wenn Sie Vermögenswirksame Leistungen (VL) von Ihrem Arbeitgeber erhalten – sieben Jahre lang gibt's je nach Branche bis zu 40 Euro monatlich – und diese in einen Bausparvertrag investieren, können Sie sich obendrauf die staatliche Arbeitnehmersparzulage in Höhe von 9% auf bis zu 470 Euro/Jahr der eigenen Sparleistung sichern – maximal 43 Euro bzw. 86 Euro pro Jahr (Ledige/Verheiratete). Einkommensgrenze: 17.900/35.800 Euro.

Richtig beraten lassen, richtig absichern

Ihre Experten für Vermittler- und Sonderkredite

60 Kollegen am Standort Mainz-Hechtsheim sorgen bei der Sparda-Bank Südwest für ein rundum kompetentes Baufinanzierungsgeschäft. Fünf Experten-Teams sind hier für alle Anliegen rund um Ihre Baukredite zuständig, von der Genehmigung bis zur Auszahlung.

Unsere Mitarbeiter für Vermittler- und Sonderkredite (Foto) sind für alle Kreditanträge verantwortlich, die von unseren Baufinanzierungspartnern vermittelt werden. Sie bearbeiten, prüfen und genehmigen die Interhyp- und PlanetHome-Geschäfte sowie die Verträge der Bausparkasse Schwäbisch Hall (BSH). Zudem gehören auch die Antragstellung und Vertragserstellung für geförderte Kredite durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu den Aufgaben des Teams.

Individuell beraten lassen

Alle Details einer passgenauen Baufinanzierung erläutern wir Ihnen gerne in einem ausführlichen persönlichen Beratungsgespräch. Dabei erörtern wir auch gerne individuelle Themen wie die Möglichkeit einer Bankbürgschaft für den Erwerb von Immobilien bei einer Zwangsversteigerung. Und nicht zuletzt helfen wir Ihnen, Ihre Raten gegen eventuelle Zahlungsschwierigkeiten abzusichern, etwa bei unverschuldeter Arbeitslosigkeit. „Unsere Restschuldversicherung SpardaBaufiProtect sorgt hier für einen garantiert ruhigen Schlaf“, sagt Torsten Ludwig (siehe unten). Und den sollten Sie in Ihrem neuen Domizil auf jeden Fall genießen können!

Der optimale Schutz für Ihr Darlehen

Ein unverhoffter wie unverschuldeter Arbeitsplatzverlust, Krankheit oder gar ein Sterbefall kann zu finanziellen Einbußen führen – und im schlimmsten Fall dazu, dass Sie die Raten für Ihr Baudarlehen nicht mehr bezahlen können. Mit SpardaBaufiProtect sichern Sie Ihre Darlehensraten preiswert ab. Ihr Vorteil: Sie zahlen den Betrag einmalig und können ihn beispielsweise gleich in die Darlehenssumme integrieren. Die Leistungen verschiedener Bausteine:

- bis 2.000 Euro monatlich (max. 125% der Darlehensrate)

- bis 200.000 Euro (max. 125% der Darlehenssumme)
- pauschal 20.000 Euro bei unfallbedingter Invalidität oder bei schweren Krankheiten
- Assistance-Leistungen bei Arbeitsunfähigkeit/Arbeitslosigkeit