



Immobilienfinanzierung

# Schritt für Schritt ins Eigenheim.

**Mit einem Partner,  
der beim Bauen und  
Kaufen weiß, worauf  
es ankommt.**

**Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**



# Wir hören gerne zu, weil Ihre Träume realistische Perspektiven verdienen.

In sechs Schritten zu den eigenen vier Wänden .....	3
<b>Schritt 1:</b> Ihre Ziele und Wünsche .....	4
<b>Schritt 2:</b> Konzepterstellung .....	6
<b>Schritt 3:</b> Lösungsvorschlag .....	8
<b>Schritt 4:</b> Vertragsunterschrift .....	14
<b>Schritt 5:</b> Auszahlungsphase .....	15
<b>Schritt 6:</b> 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 oder einer Fachexpertin 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 Expertinnen und 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?

Wir unterstützen Sie sowohl bei der Suche nach der geeigneten Immobilie als auch bei der Beantwortung dieser Fragen – 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 oder -nehmerin 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.



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. Gemeinsam mit Ihnen prüfen wir, ob Sie die Möglichkeit haben, die staatlichen Förderungen, z. B. Riester-Förderung oder KfW-Förderprogramme, in die Baufinanzierung einzubeziehen. Mit einigen der KfW-Förderprogramme werden Sie beim nachhaltigen Planen, Bauen oder Sanieren Ihrer Immobilie unterstützt. So kommen Sie an Ihre Traumimmobilie und fördern gleichzeitig den Umwelt- und Klimaschutz.



**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.

**IHRE NOTIZEN:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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.



# Wichtige Unterlagen



Um Sie bestmöglich beraten zu können, werden in der Regel folgende Unterlagen benötigt. In einem persönlichen Gespräch mit Ihrem Sparkassen-Berater oder Ihrer Sparkassen-Beraterin 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: Architektin oder Architekt, Bauträgerin oder 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 mindernden 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: Architektin oder Architekt, Bauträgerin oder Bauträger, eigene Aufstellung.

### → Bauzeichnung/Grundriss

Inhalt: Zeichnerische Darstellung, die die Aufteilung des Gebäudes kenntlich macht.

Zweck: Um die Werthaltigkeit einer Immobilie zu bestimmen.

Wo zu erhalten: Architektin oder Architekt, Bauamt, Bauträgerin oder Bauträger, eigene Aufstellung.

### → Exposé

Inhalt: Beschreibung einer Immobilie.

Zweck: Zusammenfassung der wesentlichen Informationen rund um die Immobilie.

Wo zu erhalten: Maklerin oder Makler, Vermittlerin oder Vermittler.

## Unterlagen zum Einkommen aller Antragstellenden\*

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

## Legitimation aller Antragstellenden

- über einen gültigen Personalausweis oder Reisepass

## Sonstiges

- Selbstauskunft von Ihrer Sparkasse
- Online-Bestätigung des Energieberaters oder der Energieberaterin 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 oder Ihre Sparkassen-Beraterin unterstützt Sie gerne dabei.

### IHRE NOTIZEN:

---

---

---

---

---

---

### Unsere möglichen Bausteine der Finanzierung im Überblick





## 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**

### **Bauherrenhaftpflicht- versicherung**

Sichert Schadenersatzansprüche Dritter ab wegen Schäden, die die Bauherrin oder der Bauherr zu verantworten hat. Beispiel: Ein Passant oder eine Passantin 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.

### **Feuerrohbauversicherung**

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 Feuerrohbauversicherung i. d. R. beitragsfrei mitversichert.

### **Bauherren-Rechtsschutzversicherung**

Optimaler Schutz Ihrer Rechte bei Planung, Kauf, Errichtung oder Sanierung einer privat genutzten Immobilie.

## IHRE NOTIZEN:

---

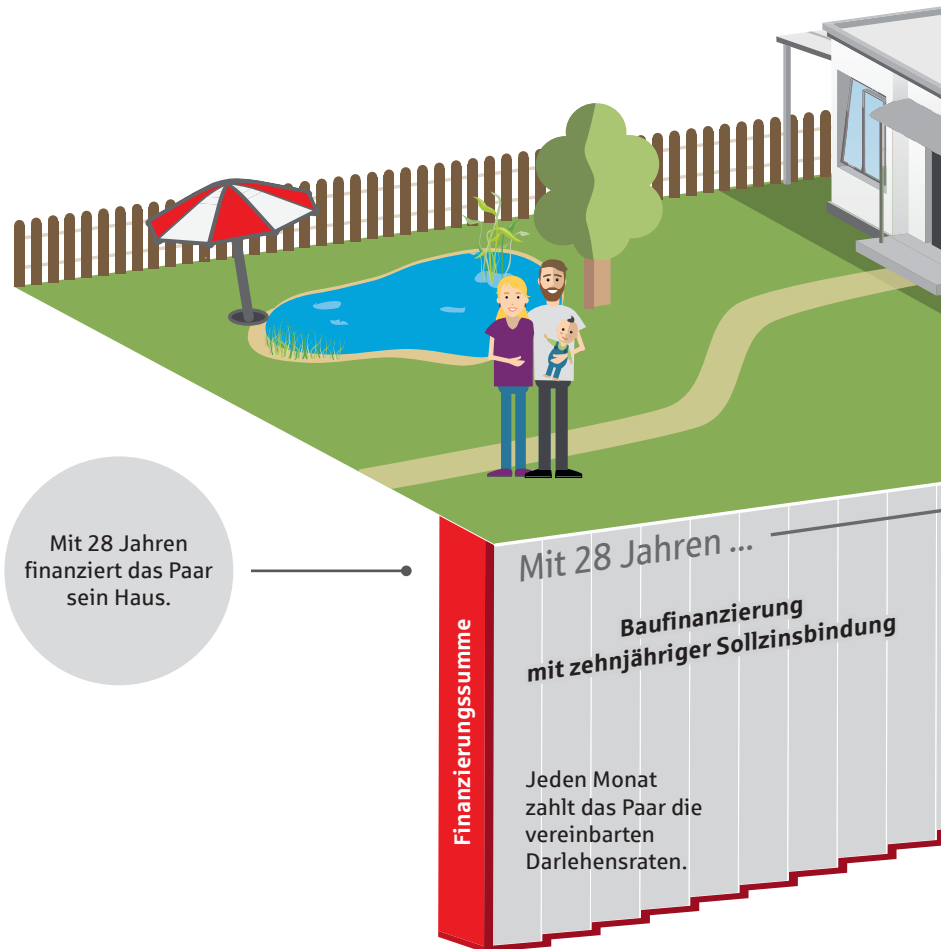
---

---

---

## So funktioniert die Sparkassen-Baufinanzierung

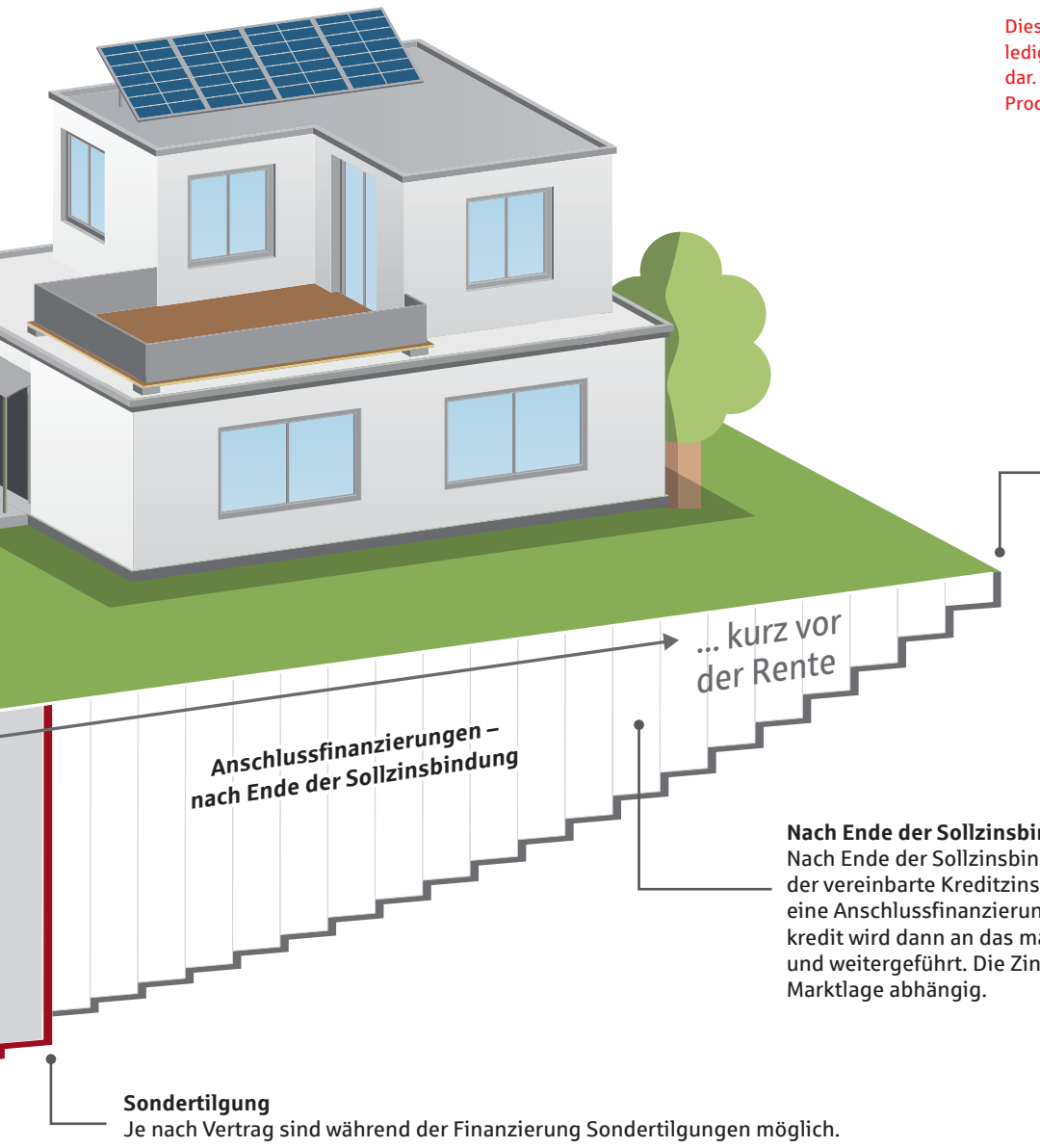
Sie schließen eine Baufinanzierung für Ihr Eigenheim ab. Jeden Monat zahlen Sie die vereinbarten Darlehensraten, die aus Zins und Tilgung bestehen. Während der vereinbarten Laufzeit bleibt die Rate gleich. Einige Jahre vor Fälligkeit kann eine Anschlussfinanzierung zu den dann üblichen Konditionen vereinbart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

Diese Darstellung ist beispielhaft und stellt lediglich das Grundprinzip eines Produktes dar. Sie ersetzt keinesfalls eine konkrete Produktinformation.



Zum Schluss wohnt das Paar miet- und schuldenfrei.

**Nach Ende der Sollzinsbindung: Anschlussfinanzierung**  
Nach Ende der Sollzinsbindung (dem Zeitraum, in dem sich der vereinbarte Kreditzins nicht verändert) wird in der Regel eine Anschlussfinanzierung vereinbart. Der Baufinanzierungskredit wird dann an das marktübliche Zinsniveau angepasst und weitergeführt. Die Zinsentwicklung ist von der jeweiligen Marktlage abhängig.

**... 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.







## 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 bei Ihrer Notarin oder Ihrem Notar unterschreiben.

Mit der Unterschrift auf dem Kaufvertrag 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 dem Termin im Notariat,
- 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 die Notarin oder der Notar dafür, dass die Grundschuld rangrichtig im Grundbuch eingetragen wird.
- Als finanzierendes Institut können wir die Darlehensauszahlung veranlassen, sobald die Grundschuld auf uns eingetragen ist.
- Zwei Abschriften werden vom Notariat an das Finanzamt gesendet.
- 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:

---

---

---

---

---

---

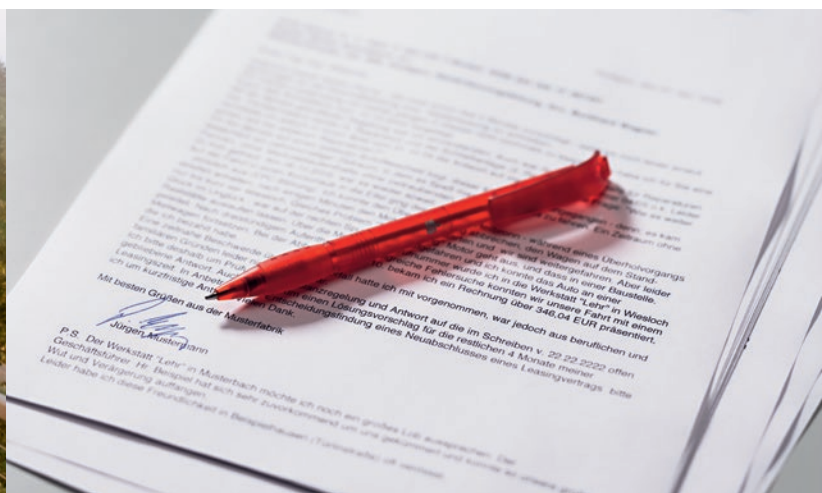
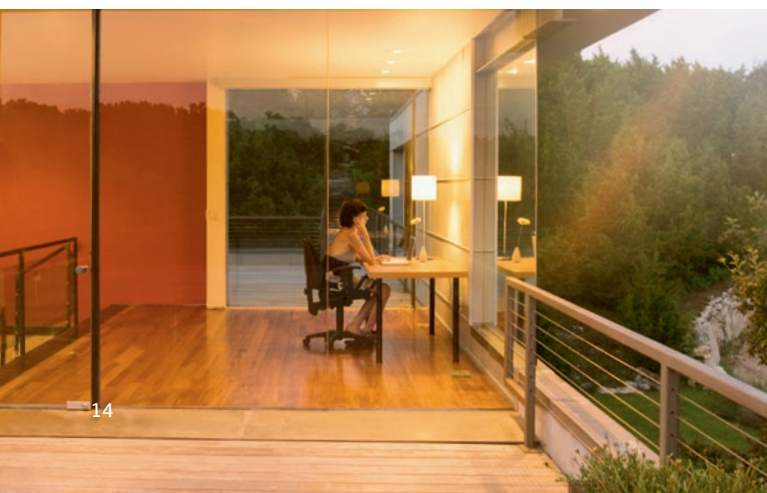
---

---

---

---

→ Ermitteln Sie die wichtigsten Nebenkosten beim Kauf oder Bau einer Immobilie mit dem Nebenkostenrechner der Sparkasse: <https://www.sparkasse.de/service/rechner/nebenkostenrechner.html>







## 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 Ihre Sparkassen-Beraterin oder 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 die Sparkassen-Beraterin oder der Sparkassen-Berater in einem persönlichen Gespräch sagen, ob das alle Unter-

lagen 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?

### Benötigte Unterlagen zum Objekt (sofern vorhanden) \*

- Baukostenschätzung/-berechnung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte/Lageplan
- Wohn-/Nutzflächenberechnung
- Bauzeichnung/Grundriss
- Exposé

## → VON WEM?

- Architekt:in/Bauträger:in/selbst erstellt
- Grundbuchamt/Verkäufer:in
- Architekt:in/Katasteramt
- Architekt:in/Bauträger:in/eigene Aufstellung
- Architekt:in/Bauträger:in/selbst erstellt
- Makler:in/Vermittler:in

### Benötigte Unterlagen zum Einkommen aller Antragstellenden \*

- Gehalts- oder Lohnabrechnung der letzten drei Monate
- Nachweis des Vorjahreseinkommens
- Einkommensteuerbescheid Vorjahr
- ggf. Einkommensteuererklärung
- Eigenmittelnachweis

- Kontoauszüge o. Ä.

### Legitimation aller Antragstellenden

- Personalausweis/Reisepass

### Sonstiges

- Selbstauskunft
- Online-Bestätigung des Energieberaters oder der Energieberaterin für die KfW

- von Ihrer Sparkasse

\* Die benötigten Unterlagen sollten im Optimalfall bis zum Beratungstermin an Ihre Sparkassen-Beraterin oder Ihren Sparkassen-Berater übermittelt werden. Die Sparkasse ist verpflichtet, Ihre Kreditwürdigkeit zu prüfen, bevor sie einen Kreditvertrag mit Ihnen abschließen darf. Sollte Ihnen die fristgerechte Übermittlung der Unterlagen nicht möglich sein, sprechen Sie Ihre Sparkassen-Beraterin oder 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.



Die Inhalte dieser Broschüre wurden sorgfältig erstellt. Sie beruhen auf Quellen, die als verlässlich angesehen werden können. Dennoch können inhaltliche und sachliche Fehler nicht ausgeschlossen werden. Die S-Communication Services GmbH, die Autorinnen und Autoren sowie Bearbeiterinnen und Bearbeiter machen in Bezug auf die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen keine Zusicherungen und schließen jede Haftung – beispielsweise für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen – aus.

Haben Sie Fragen oder wünschen Sie eine persönliche Beratung? Wir sind gerne für Sie da. Informieren Sie sich in Ihrer Geschäftsstelle über unser Produktangebot. Oder auch online unter: [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de)

