



Ratgeber Eigenheim

**Der Weg in die eigenen vier Wände –
mit vielen praktischen Tipps und Checklisten**

Sparda-Bank

— Hamburg —



Wir sind Deutschlands fairster Baufinanzierer

Getestet wurden die größten Baufinanzierer Deutschlands. Bereits zum elften Mal in Folge belegen die Sparda-Banken in ihrer Sparte Filialbanken „Spitzenplätze“, so die Aussage aus der Studie von ServiceValue, die im Auftrag von Focus Money durchgeführt wurde.



Christian Arp
Marktbereichsleiter Nord

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Entscheidung für ein eigenes Zuhause beeinflusst unser Leben wie wenige andere. Denn mit dem Kauf einer Immobilie erwerben wir nicht nur einfach irgendwelchen Wohnraum, sondern auch ein ganz neues Lebensgefühl. Wir gestalten damit aktiv unseren Lebensmittelpunkt und den unserer Familie. Wir leisten einen wichtigen Beitrag für unsere Altersvorsorge und legen angespartes Kapital langfristig an. Wir entscheiden uns für einen Ort, an dem wir leben möchten und für eine Finanzierung, die einen langfristigen Einfluss auf unsere Finanzen haben wird. Wir gewinnen Lebensqualität, Gestaltungsfreiheit und Sicherheit.

Als Ihre Genossenschaftsbank unterstützen wir Sie dabei, Ihren Traum vom eigenen Zuhause wahr werden zu lassen. Mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bereich der Baufinanzierung begleiten unsere Wohnexpertinnen und -experten jedes Jahr viele unserer Mitglieder auf ihrem Weg in die eigenen vier Wände. Dabei ist jede Lebenssituation anders, jede Immobilie etwas Besonderes und jedes Finanzierungskonzept individuell gestaltbar. Wir möchten Sie auf Ihrem Weg zu Ihrem persönlichen Wohntraum begleiten und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

In diesem Ratgeber geben wir Ihnen nützliche Tipps und praktische Checklisten an die Hand, die Ihnen bei Ihrem Projekt helfen können. Angefangen bei guten Gründen für den Immobilienerwerb, über Argumente

für die Wahl des richtigen Wohnortes bis zur Entscheidungsfindung für die richtige Wohnform. Wir zeigen Ihnen, welche Schritte beim Immobilienerwerb auf Sie zukommen und welche Phasen Sie bei einem Neubauvorhaben erwarten. Außerdem geben wir Ihnen einen Überblick über mögliche Bestandteile Ihres Finanzierungskonzeptes und über sinnvolle Absicherungsmöglichkeiten. Mit unserer Checkliste können Sie sich einen umfangreichen Überblick über Ihre Finanzen verschaffen.

In unseren Filialen oder telefonisch sind wir mit persönlicher, individueller Beratung für Sie da und unterstützen Sie bei Ihren Plänen. Wir wurden bereits mehrfach als fairster Baufinanzierer ausgezeichnet und bieten Ihnen stets Top-Konditionen für Ihre Baufinanzierung!

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Wohnträume und begleiten Sie mit diesem Ratgeber und persönlicher Beratung gerne auf Ihrem in die eigenen vier Wände.

Freundliche Grüße

Christian Arp
Marktbereichsleiter Nord





Gute Gründe für ein Eigenheim

Zuhause ist es am schönsten – so sollte es zumindest sein. Unser Heim ist unser Lebensmittelpunkt. Hier findet unser Familienleben statt, hier fühlen wir uns wohl und geborgen. Ein schönes Zuhause bedeutet Lebensqualität. Während man es sich natürlich auch in vielen Mietwohnungen gemütlich machen kann, steht der Traum von den eigenen vier Wänden bei vielen Menschen doch ganz oben auf der persönlichen Wunschliste. Laut der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ gaben 98 % der Eigentümer an, mit ihrer Wohnsituation „sehr zufrieden“ zu sein. Unter den Mietern waren es nur 20 %.

Und egal ob Häuschen im Grünen oder schicke Wohnung in der Stadt, ob Neubau oder Bestandsimmobilie: Für ein Eigenheim gibt es viele gute Argumente!

Gestaltungsfreiheit: Egal ob moderne Fliesen fürs Badezimmer, neuer Fußbodenbelag im Wohnzimmer oder das Entfernen einer Trennwand – kein Vermieter steht Ihren individuellen Wohnträumen zukünftig mehr im Weg. In Ihren eigenen vier Wänden treffen alleine Sie die Entscheidungen und richten alles ganz genau so ein, wie es Ihnen gefällt.

Unabhängigkeit: Mit Ihrer Baufinanzierung stehen Ihre monatlichen Wohnkosten langfristig fest. Sie sind ab sofort unabhängig von Mieterhöhungen.

Sicherheit: Ihr Zuhause kann Ihnen niemand mehr nehmen. Sie laufen nicht mehr Gefahr, dass Ihr Vermieter Eigenbedarf anmeldet und Sie Ihr Zuhause vielleicht unfreiwillig verlassen müssen.

Altersvorsorge: Sie wohnen im Alter mietfrei und müssen nur noch für Neben- und Instandhaltungskosten aufkommen. So schützen Sie sich vor Altersarmut und Ihnen bleibt mehr von der Rente für die schönen Dinge im Leben.

Geldanlage: Immobilien gelten als eine der krisensichersten und wertstabilsten Anlageformen.

Immobilienlage: Die Entscheidung für Ihren neuen Lebensmittelpunkt

Eine Maklerweisheit lautet: „Drei Dinge sind wichtig bei einer Immobilie: die Lage, die Lage und die Lage.“ Auch wenn diese Aussage sicherlich ein wenig überspitzt ist, so ist doch auch ein Funke Wahrheit daran. Natürlich hat eine „gute“ Lage Einfluss auf die Kosten, aber auch auf die Wertstabilität Ihrer Wunschimmobilie. Gleichzeitig ist eine „gute“ Lage ein Stück weit relativ, denn jeder hat unterschiedliche Vorstellungen vom perfekten Standort seines zukünftigen Zuhauses. Eine entscheidende Bedeutung kommt der Lage aber auf jeden Fall zu. Denn während Sie sehr vieles an und in Ihren eigenen vier Wänden später jederzeit Ihren Vorstellungen anpassen können, wird die Lage nicht mehr veränderbar sein. Daher ist es besonders wichtig, dass Sie sich vor dem Erwerb eines Grundstücks oder einer Bestandsimmobilie darüber klar werden, wo Sie zukünftig wohnen möchten.

Die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ kann Ihnen helfen, sich für eine Region zu entscheiden, sofern diese nicht ohnehin durch Familie oder Arbeitsplatz bereits vorgegeben ist. Die Studie zeigt auf, wo sich Kaufen bei uns im Norden noch lohnt, wie sich die Preise in den verschiedenen Regionen zuletzt entwickelt haben und welche Zukunftsaussichten zu erwarten sind.

Bevor Sie sich für eine Immobilie oder ein Baugrundstück entscheiden, sollten Sie einige Fragen für sich beantworten können: Brauchen Sie den Großstadttrubel um sich herum oder genügt Ihnen eine gute Verkehrsanbindung aus dem Umland? Sind Ihnen kurze Wege wichtig oder genießen Sie lieber mehr Ruhe und Natur um sich herum? Möchten Sie zukünftig mehr Platz haben, vielleicht auch einen (großen) Garten?

Welche Infrastruktur ist für Sie von Bedeutung – Kindergärten und Schulen, Sportvereine, Restaurants, Theater?

Tipp:

Machen Sie sich eine Pro- und Contra-Liste mit den Punkten, die für Sie besonders wichtig sind – auch mit Blick auf die Zukunft. Das kann Ihnen dabei helfen, sich Ihrer Prioritäten bewusst zu werden und die für Sie geeignete Wohnlage zu finden.

Einen hohen Wert hat in der Regel das soziale Umfeld, die tägliche Nahversorgung und die Verkehrsanbindung – auch für den Werterhalt Ihrer Immobilie. Es lohnt daher auf jeden Fall immer ein persönlicher Besuch in der angestrebten Nachbarschaft, vielleicht das direkte Gespräch mit den Nachbarn. Empfehlenswert ist außerdem ein Blick in die jeweiligen Bebauungspläne der örtlichen Bauämter. Dort können Sie sich auch bereits im Vorfeld über geplante Wohnungs- oder Straßenbauvorhaben erkundigen, die die Infrastruktur in Ihrem zukünftigen Wohnumfeld betreffen könnten.



Ihre Traumimmobilie: Wie Sie zukünftig leben möchten

Neben der Lage Ihres neuen Zuhauses stellt sich, natürlich auch die Frage: Wie möchten Sie zukünftig wohnen? Möchten Sie sich einen Neubau ganz nach Ihren Wünschen gestalten oder lieber sofort in eine Bestandsimmobilie einziehen? Soll es ein freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten sein, ein praktisches Reihenhaus oder eine zentrumsnahe Eigentumswohnung, Erstbezug oder Altbau? Wie Sie zukünftig wohnen möchten, hat neben dem Standort einen wichtigen Einfluss auf Ihre Lebensqualität, auf die Höhe Ihrer Baufinanzierung, auf mögliche Investitions- und Sanierungskosten sowie zukünftige Nebenkosten (Grundsteuern, Energiekosten etc.) und nicht zuletzt auf den Wiederverkaufswert Ihrer Immobilie.

Dabei hat sicher jede Wohnform ihre Vor- und Nachteile. Ein Einfamilienhaus bietet die größtmögliche Gestaltungsfreiheit. Sie sind nur noch an örtliche Bauvorschriften gebunden, ansonsten müssen Sie Ihre Pläne mit niemandem abstimmen. Auch ist der Abstand zu den Nachbarn größer, Probleme mit Lärm gibt es kaum. Andererseits macht ein Garten Arbeit, Kosten können nicht auf mehrere Schultern verteilt werden. Möglicherweise haben Sie auch mehr Aufwand mit Schnitt- und Räumpflichten (Hecken, Winterdienst). Bei einem Reihen- oder Doppelhaus wohnen Sie mit Ihren Nachbarn Tür an Tür, müssen sich in mancherlei Hinsicht vielleicht miteinander arrangieren. Dafür können bestimmte Arbeiten oder Kosten durch mehrere Parteien geteilt werden. Die Grundstücke sind in der Regel kleiner – das bedeutet zwar weniger Platz und Gestaltungsfreiraum, aber auch weniger Arbeit und vor allem geringere Kosten. Je nach Ihrem persönlichen Platzbedarf, Ihrer Wunschlage und der Größe Ihres Geldbeutels ist vielleicht auch eine Eigentumswohnung genau das Richtige für Sie. Wer einen Park vor der Tür und obendrein wenig Zeit hat, erspart sich damit die Gartenarbeit. Außerdem teilt sich in den allermeisten Fällen die Eigentümergemeinschaft die Kosten für Instandhaltung, Müllabfuhr, Winterdienst etc., so dass sich der Aufwand für den Einzelnen oft in Grenzen hält.

Dem Charme von Altbauwohnungen steht dabei die Modernität und Energieeffizienz von Neubauobjekten gegenüber. Insbesondere vor dem Erwerb einer Altbauwohnung sollten Sie sich sehr genau über den Sanierungsgrad der Immobilie erkundigen und prüfen, ob es Rückstände gibt bzw. wie hoch die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft sind. Planen Sie außerdem höhere Heizkosten ein.

Auch bei der Wahl für den richtigen Immobilientyp empfiehlt es sich, eine Prioritätenliste zu erstellen, auf der Sie festhalten, welche Aspekte Ihrer zukünftigen Wohnform Ihnen über die Lage hinaus besonders wichtig ist. Berücksichtigen sollten Sie dabei, wie Sie zu Gemeinschaftseigentum und Nähe zu den Nachbarn stehen, wie viel Zeit Sie in Eigenleistungen investieren können und wollen, welchen Platzbedarf Sie, auch langfristig, haben und natürlich, was Ihr Budget in der von Ihnen bevorzugten Lage hergibt.

Wer entschieden hat, wo und wie er zukünftig leben möchte, braucht nur noch eines: Die richtige Immobilie. Hier unterstützen wir Sie gemeinsam mit der Sparda Immobilien GmbH, die richtige Immobilie zu finden. Unsere Maklerexpertinnen und -experten sind spezialisiert auf den norddeutschen Immobilienmarkt und kennen sich hier bestens aus.

Tipp:

Früher informiert mit dem Sparda Immobilien Newsletter: Aktuelle Immobilienangebote, Infos zu geplanten Neubauprojekten, interessante Neuigkeiten u.v.m. Sichern Sie sich jetzt Ihren Infoversprung direkt vom Hamburger Immobilienexperten! Hier gleich abonnieren: www.spardaimmobilien.de/newsletter

Immobilienkauf: In 5 Schritten zu Ihrem Wohntraum

Von der ersten Idee, den Wunsch nach den eigenen vier Wänden in die Tat umzusetzen bis zum Einzug ist es ein aufregender Weg! Wir zeigen Ihnen, welche Meilensteine Sie auf Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause erwarten.

1. Der Kassensturz

Bevor Sie eine Immobilienfinanzierung angehen, sollten Sie einschätzen, wie viel Budget Ihnen dafür zur Verfügung steht. Addieren Sie hierfür Ihr monatliches Nettoeinkommen sowie ggf. weitere Einkünfte, wie Kindergeld, Unterhalt oder Mieteinnahmen.

Verschaffen Sie sich dann einen Überblick über Ihre monatlichen Fixkosten. Dazu zählen Wohnkosten, Ausgaben für Lebensmittel, Kleidung, Mobilität, Hobbys oder Freizeitaktivitäten. Wenn Sie Kinder haben, denken Sie auch an Ausgaben für Betreuung, Taschengeld oder Schulausflüge. Auch Versicherungen gehören zu den monatlichen Fixkosten, ebenso wie die private Altersvorsorge. Dazu kommen Sparbeträge und ggf. Ratenzahlungen für bestehende Kreditverträge. Reine Mietkosten lassen Sie in Ihrer Berechnung weg, denn diese würden mit dem Erwerb eines Eigenheims entfallen und von Ihrer Baufinanzierungsrate ersetzt werden. Aus der Differenz zwischen Einnahmen und Fixkosten können Sie errechnen, wie hoch die monatliche Rate Ihrer Immobilienfinanzierung ausfallen könnte – und dies wiederum verrät Ihnen, in welchem Preissegment Sie nach Immobilien suchen können.

2. Traumimmobilie finden und prüfen

Meist braucht es seine Zeit, sich über seine Prioritäten klar zu werden und für sich selbst zu ermitteln, in welchen Bereichen Kompromisse eingegangen werden können und in welchen auf keinen Fall. Beim Finden der richtigen Immobilien helfen Ihnen gerne unsere Maklerexpertinnen und -experten der Sparda Immobilien GmbH. Neben Immobilienportalen im Internet kann es sich lohnen, in den von Ihnen bevorzugten Orten

oder Stadtteilen nach Verkaufsschildern Ausschau zu halten und Freunde und Familie in Ihre Suche einzubinden. Ist Ihr Interesse an einem Objekt geweckt, nehmen Sie es genau unter die Lupe. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Bausubstanz und möglicherweise nötige Sanierungsmaßnahmen.

Tipp:

Mit unserer Checkliste (S. 12) gelingt Ihnen der Überblick über Ihre Finanzen ganz einfach. Unsere Beraterinnen und Berater helfen Ihnen gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch dabei, zu ermitteln, wie viel Immobilie Sie sich leisten können und stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

3. Nebenkosten ermitteln

Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Gebühren für das Grundbuchamt, anstehende Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen – die Kaufnebenkosten sind oftmals nicht unerheblich und müssen von vornherein einkalkuliert werden.

4. Finanzierungskonzept erstellen

Überlegen Sie, wie viel Eigenkapital und welche Eigenleistungen Sie einbringen können. In einem persönlichen Beratungsgespräch erstellen unsere Baufinanzierungsexpertinnen und -experten ein individuelles Finanzierungskonzept mit Ihnen. Dabei werden Ihre persönlichen



Lebensumstände und -planungen ebenso berücksichtigt wie verschiedene Darlehenskomponenten wie staatliche Fördergelder, Bausparverträge etc. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 16 dieser Broschüre.

5. Kaufvertrag prüfen und abschließen

Spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Notartermin sollte Ihnen sowohl der Kaufvertrag als auch eine mögliche Teilungserklärung bei Gemeinschaftseigentum vorliegen. Bei der Prüfung hilft Ihnen ebenfalls die Käuferberatung der Sparda Immobilien GmbH.

Scheuen Sie sich nicht, ggf. Nachbesserungen zu fordern. Während des Notartermins verliest der Notar den Kaufvertrag. Nutzen Sie die Gelegenheit, letzte Fragen zu klären. Mit der Beurkundung wird der Kaufvertrag bindend. Ein Widerrufsrecht gibt es nicht.

Tipp:

Holen Sie sich Expertenunterstützung. Die Sparda Immobilien GmbH hilft Ihnen mit der Käuferberatung Mängel an der Bausubstanz oder Feuchtigkeitsschäden sowie fehlerhafte Quadratmeterangaben vor dem Kauf zu erkennen. Eine professionelle Wertermittlung kann Ihnen Argumente für die Preisverhandlung und Sicherheit für Ihre Kaufentscheidung bieten. Mehr Informationen zu unserer Käuferberatung finden Sie unter www.spardaimmobilien.de.

Checkliste:
Ihr persönlicher Finanzcheck

| Monatliche Einnahmen | |
|--|---|
| Monatliches Nettoeinkommen | € |
| Ggf. Kindergeld | € |
| Sonstige regelmäßige Einkünfte (z.B. Mieteinnahmen, Unterhalt) | € |
| Zwischensumme | € |

| Monatliche Ausgaben | |
|---|---|
| Lebenshaltungskosten (z.B. Lebensmittel, Hygieneartikel, Kleidung) | € |
| Mobilität (z.B. ÖPNV-Ticket, Kredit- oder Leasingraten Auto, Kfz-Versicherung, Kfz-Steuer, Kraftstoff) | € |
| Wohnkosten (Strom, Frisch- und Abwasser, Heizung, Müllabfuhr, Telefon/Internet, GEZ, zukünftige Grundsteuer) | € |
| Kinder (z.B. Betreuung, Hobbys, Anschaffungen, Klassenausflüge, Taschengeld) | € |
| Urlaub & Freizeit (z.B. Beiträge für Sportverein, Fitnessstudio) | € |
| Versicherungen (z.B. Berufsunfähigkeit, Haftpflicht, Hausrat, Leben, Unfall, private Krankenzusatz, private Altersvorsorge) | € |
| Sparpläne (z.B. Riesterfondssparplan, Rücklagen) | € |
| Ratenzahlungen für bestehende Kreditverträge | € |
| Sonstiges (z.B. Unterhaltszahlungen) | € |
| Zwischensumme | € |
| Monatlich frei verfügbares Einkommen = Einnahmen – Ausgaben | |

Ihr monatlich frei verfügbares Einkommen hilft Ihnen einzuschätzen, wie hoch eine monatliche Kreditrate für eine Immobilienfinanzierung maximal sein dürfte. Daraus wiederum ergibt sich der Preisrahmen, in dem Sie nach einer Immobilie suchen können.



Neubau: der Weg zum Traumhaus

Noch aufregender als das Suchen und Finden einer Bestandsimmobilie ist wohl nur eines: der Neubau des eigenen Hauses nach den persönlichen Wünschen und Vorstellungen. Meist braucht es ein bisschen Durchhaltevermögen, lohnt sich am Ende aber auf jeden Fall!

Alles beginnt mit der **Entscheidungs- und Findungsphase**, in der Sie neben dem Finanzierungsscheck zunächst ein Grundstück suchen, finden und prüfen. In einem persönlichen Beratungsgespräch entscheiden Sie sich für ein Finanzierungskonzept. Nach Kaufabschluss sind Sie stolzer Grundeigentümer!

In der **Planungsphase** entscheiden Sie sich für einen Bauträger oder vergeben die Gewerke, die Sie nicht in Eigenleistung erbringen können, selbst. Sie lassen eine Bauzeichnung erstellen und stellen Ihren Bauantrag. Zusammen mit dem Elektriker erstellen Sie den Installationsplan und Sie beginnen mit den sogenannten Bemusterungen. Sie suchen Sanitärobjekte und Fliesen aus, Klinker, Dachziegel, Türen, Treppenbeläge u.v.m. Auch die Küchenplanung steht an. Bevor die ersten Gewerke auf der Baustelle aufschlagen, wird es außerdem Zeit, die eine oder andere Versicherung abzuschließen. Welche besonders empfehlenswert sind, lesen Sie auf Seite 18.

In der **Vorbereitungsphase** kümmern Sie sich um Abriss- und Rodungsarbeiten auf Ihrem Baugrundstück sowie um vorbereitende Erarbeiten. Die Einmessung erfolgt. Baustrom- und Bauwasseranschlüsse werden gelegt. Dann geht es endlich los!

Die Bauphase startet mit dem Gießen der Bodenplatte und der Errichtung des Rohbaus. Kaum haben die ersten Handwerker losgelegt, steht schon das Richtfest an. Anschließend wird verputzt oder verklinkert und die Dachdecker treten an. Weiter geht es mit dem Innenausbau, Elektro- und Sanitärinstallationen. Wichtig: Für die rechtzeitige Verlegung aller erforderlichen Anschlüsse sind Sie in der Regel selbst verantwortlich – Gas oder Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser, Telefon, Internet und Regenwasserentwässerung. Schließlich erfolgt die Bauabnahme – danach halten Sie die Schlüssel zu Ihrem neuen Traumhaus in den Händen!

In der **Abschlussphase** haben viele Bauherren nochmals alle Hände voll zu tun – zumindest sofern Eigenleistungen eingeplant sind. Dazu zählen oft das Verlegen von Bodenbelägen und Malerarbeiten. Auch die Küche sollte nun geliefert werden. Endlich können Sie einziehen! Zu guter Letzt müssen Sie sich noch um die Grundstücksüberfahrt und Ihre Außenanlagen kümmern.

So aufregend ein Hausbau zuweilen auch sein mag: Es ist auch ein großes Abenteuer und am Ende lohnt sich die Mühe für das eigene Traumhaus allemal!



Das Finanzierungskonzept: Auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten

Die Finanzierung Ihres Eigenheims kann sich aus verschiedenen Komponenten zusammensetzen. Dazu zählen u.a. Eigenkapital, Darlehen, staatliche Fördergelder oder ein Bausparvertrag. Eine wichtige Rolle in Ihrem persönlichen Finanzierungsmix spielen auch Ihre persönlichen Lebensumstände, die Dauer der Finanzierung, Zins- und Tilgungssatz sowie die Berücksichtigung eines Zinsänderungsrisikos bei einer möglichen Anschlussfinanzierung. Eine Finanzierung ist dann optimal, wenn sie individuell auf Ihre Möglichkeiten und Bedürfnisse zugeschnitten ist. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater unterstützen Sie gern!

Eigenkapital

Je mehr Eigenkapital Sie in Ihren Immobilienerwerb einbringen können, desto besser. Als Faustregel gilt: Mindestens 20 Prozent der Bau- oder Kaufkosten plus Nebenkosten sollten Sie idealerweise mitbringen, denn das senkt Ihre Zinskosten deutlich. Planen Sie einen Neubau, zählen auch Ihre Eigenleistungen dazu. Falls Sie dieses finanzielle Fundament noch nicht haben, finden wir gemeinsam einen Weg, es aufzubauen.

Wichtige Checkliste:

Eine Checkliste, welche Unterlagen Sie am besten zum Beratungsgespräch für Ihre Baufinanzierung mitbringen, finden Sie unter

www.sparda-bank-hamburg.de/finanzierung

Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist der Klassiker unter den Immobilienkrediten und macht meist den größten Anteil am Finanzierungsaufwand aus. Sie zahlen für einen festgelegten Zeitraum – in der Regel 10, 15, 20 oder auch bis zu 30 Jahre – jeden Monat eine gleichbleibende Rate zurück, die sich aus Tilgung und Zins zusammensetzt. Je länger die Sollzinsbindung läuft, desto höher ist üblicherweise der Zinssatz. Bei den derzeit niedrigen Bauzinsen kann sich dies dennoch lohnen, denn gleichzeitig nimmt mit einer längeren Laufzeit das Zinsänderungsrisiko ab. Am Ende der Sollzinsbindung zahlen Sie den offenen Betrag entweder im Ganzen zurück oder schließen eine Anschlussfinanzierung zu den dann gültigen Konditionen ab.

Volltilgerdarlehen

Das Volltilgerdarlehen funktioniert im Prinzip ähnlich wie das Annuitätendarlehen, wobei der Unterschied darin besteht, dass Sie eine feste Laufzeit vereinbaren, während der Sie das Darlehen in gleichbleibenden monatlichen Raten vollständig zurückzahlen. Der Tilgungssatz ist in der Regel höher, daher auch die monatliche Belastung. Dafür entfällt die Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung und es besteht auch kein Zinsänderungsrisiko. Sie sichern sich damit die aktuellen Zinsen für die gesamte Laufzeit Ihrer Finanzierung.

Tilgungsaussetzungsdarlehen

Hier bekommen Sie Ihr Darlehen ebenfalls sofort ausgezahlt, zahlen aber vorläufig nur die Zinsen zurück. Anstatt einen Tilgungsanteil zu leisten, besparen Sie gleichzeitig einen Bausparvertrag. Ist dieser zuteilungsreif, zahlen Sie mit dem angesparten Bausparguthaben und dem zinssicheren Bauspardarlehen Ihren Kredit auf einen Schlag zurück.

Bauspardarlehen

Um ein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen zu können, müssen Sie zuvor bis zur Zuteilungsreife in einen Bausparvertrag eingezahlt haben. Das angesparte Guthaben wird Ihnen zusammen mit Ihrem zinssicheren Bauspardarlehen ausgezahlt und kann einen wichtigen Baustein Ihrer Immobilienfinanzierung darstellen. Tipp: Der Abschluss eines Bausparvertrages kann sich auch noch parallel zum Immobilienerwerb lohnen, um einige Jahre später größere Renovierungs- oder Modernisierungsvorhaben angehen zu können.

Staatliche Förderung

Ein wichtiger Bestandteil Ihres individuellen Finanzierungskonzeptes können verschiedene staatliche Förderprogramme sein. Diese lassen sich in der Regel problemlos mit anderen Finanzierungselementen kombinieren und den Gesamtzinssatz weiter senken.

Dazu zählt zum einen [Wohn-Riester](#), wobei der Staat das Ansparen von Eigenkapital für den Immobilienerwerb mit der Grund- und der Kinderzulage sowie einem steuerlichen Vorteil fördert. Zum anderen unterstützt die staatliche [Kreditanstalt für Wiederaufbau](#) (KfW) Bauherren mit zinsgünstigen Darlehen durch verschiedene Förderprogramme, u.a. für energieeffizientes Bauen oder Sanieren. Schließlich gibt es auch noch verschiedene [Förderprogramme der Bundesländer](#) oder Kommunen, die den Erwerb von Wohneigentum durch Zuschüsse im Rahmen von Familien- oder Energiesparförderung unterstützen.

Vereinbaren Sie am besten einen Beratungstermin! Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen sich mit den verschiedenen Finanzierungsbausteinen aus und stellen mit Ihnen zusammen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes, individuelles Finanzierungskonzept zusammen.



Gehen Sie auf Nummer sicher: Das sind die wichtigsten Versicherungen

Hier verschaffen wir Ihnen einen Überblick über Versicherungen, die im Rahmen Ihres Eigenheimerwerbs sinnvoll oder sogar absolut notwendig sein können. Im persönlichen Beratungsgespräch prüfen wir gemeinsam, welche individuellen Absicherungen für Sie wichtig sind.

Familie schützen

Restschuldversicherung: Die meisten Baufinanzierungen laufen über 20 bis 30 Jahre – in dieser langen Zeit kann viel passieren. Damit Sie oder Ihre Familie sich in schwierigen Zeiten nicht auch noch Sorgen um das eigene Zuhause machen müssen, stellen Sie mit einer Restschuldversicherung wie zum Beispiel SpardaBaufiProtect (www.sparda-bank-hamburg.de/baufinanzierung) sicher, dass Kreditraten auch bei Jobverlust, Arbeitsunfähigkeit oder im Todesfall weiter gezahlt werden.

Berufsunfähigkeitsversicherung: Kann man im Laufe seines Lebens aus gesundheitlichen Gründen seinen erlernten Beruf nicht mehr ausüben, ist dies oft mit gravierenden Gehaltseinbußen verbunden. Eine Berufsunfähigkeitsversicherung hilft in diesem Fall, die Einkommenslücke zu schließen, so dass auch die Darlehensrate weiter geleistet werden kann.

Risikolebensversicherung: Damit schützen Sie Ihre Familie vor einem existenziellen Einkommensverlust für den Fall, dass Ihnen etwas zustößt. Denn die staatlichen Leistungen können die laufenden Kosten in der Regel nicht abdecken.

Bauvorhaben schützen

Bauherrenhaftpflichtversicherung: Kommt für Schäden auf, die von Ihrem Baugrundstück oder Ihren Bauarbeiten ausgehen. Diese Versicherung schließen Sie am besten schon parallel mit dem Kauf Ihres Baugrundstücks ab.

Bauhelferversicherung: Helfen Ihnen Freunde, Familie oder Nachbarn auf der Baustelle und verletzen sich dabei, haften Sie als Bauherr. Bei ernsteren Verletzungen oder einer längeren Regenerationszeit kann das teuer werden. Die Bauhelferversicherung zahlt entsprechende Schäden.

Feuerrohbauversicherung: Kommt für Schäden am Rohbau auf, die durch Blitzschlag oder Feuer entstehen. Tipp: Viele Wohngebäudeversicherungen decken entsprechende Schäden kostenlos mit ab, wenn sie bereits während der Bauzeit abgeschlossen werden.

Bauleistungsversicherung: Springt bei Sturm- und Regenschäden während der Bauzeit ein, außerdem bei Vandalismus oder Diebstahl an der Baustelle.

Eigentum schützen

Wohngebäudeversicherung: Als Eigentümer müssen Sie für alle entstehenden Schäden selbst aufkommen. Die Wohngebäudeversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Feuer, Blitzschlag, Rohrbruch, Hagel oder Sturm.

Hausratversicherung: Diese kommt für leitungswasser- oder brandbedingte Schäden Ihres Hausrates (Möbel, Kleidung, Elektrogeräte etc.) auf.

Haftpflichtversicherung: Deckt Schäden ab, für die Sie haftbar sind, beispielsweise wenn einer Ihrer Bäume bei einem Sturm das Auto des Nachbarn beschädigt oder Personenschäden durch umherfliegende Gegenstände.

Sonderversicherungen: Je nach Ausstattung Ihres Eigenheims empfehlen sich weitere Versicherungen, wie eine Photovoltaikversicherung, eine Heizöltankversicherung, eine Glasversicherung o.Ä.

Tipp:

Prüfen Sie auch später in regelmäßigen Abständen Ihren Versicherungsschutz und stellen Sie sicher, dass Ihre laufenden Verträge stets zu Ihren Lebensumständen passen. Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gern.



Werterhalt: Modernisieren & Nachhaltigkeit

Als klimaneutrale Bank sind Klimaschutz und nachhaltiges Handeln elementare Aspekte unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Wir wissen: Auch vielen unserer Kundinnen und Kunden ist das Thema Nachhaltigkeit sehr wichtig – gerade beim Bau oder Kauf einer neuen Immobilie. Experten schätzen, dass fast die Hälfte der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor vermeidbar wären. Den Wunsch nach klimafreundlichem Bauen und Modernisieren unterstützen wir deshalb mit innovativen Krediten und fundierter Beratung.

Der Sparda Klimakredit: nachhaltig Bauen, Kaufen und Modernisieren – mit attraktivem Zins.

Ob Altbausanierung, eine neue Solaranlage auf dem Dach oder ein ganzer Neubau nach modernen Energiestandards – wir unterstützen Sie bei Ihren Vorhaben mit besonders günstigen Finanzierungen. Mit dem Sparda Klimakredit erhalten Sie einen Zinsrabatt von bis zu 0,5 % auf die günstige Standard-Konditionen unseres Sparda Modernisierungskredites. Der Klimakredit kann zudem mit den Förderprogrammen der staatlichen KfW-Bank kombiniert werden. Unsere Finanzierungsexperten beraten Sie gerne, damit Ihnen keine staatlichen Förderungen entgehen.

Tipp:

Handwerkerarbeiten im Eigenheim können Sie als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen.

Der Sparda E-Kredit: nachhaltig mobil

Vielleicht denken Sie darüber nach, Ihr neues Eigenheim mit einer eigenen Ladestation für ein E-Auto auszustatten? Mit dem Sparda E-Kredit bieten wir auch dafür besonders günstige Kreditkonditionen – übrigens auch für Elektroautos oder E-Bikes.

Modernisierungskredit für Immobilieneigentümer


Sie wünschen sich eine neue Terasse oder einen schicken Wintergarten? Auch für Renovierungsmaßnahmen oder umfangreiche An- oder Umbauten bieten wir unseren Kundinnen und Kunden unbürokratische und schnelle Finanzierungen an. Mit dem Sparda Modernisierungskredit für Immobilieneigentümer können Sie den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie sichern, schließlich sind die eigenen vier Wände ein wichtiger Teil der eigenen Altersvorsorge.


Wir sind bereit.
Die beste Beratung auf Ihrem Weg ins Eigenheim



Vor Ort: Beratungstermin in unseren Filialen

Ganz gleich, ob Sie zunächst einmal Unterstützung bei der Beantwortung der Frage „Wie viel Immobilie kann ich mir eigentlich leisten?“ brauchen oder ob Sie schon ein konkretes Objekt im Auge haben und ein Finanzierungskonzept erstellen möchten – im persönlichen Gespräch mit unseren Baufinanzierungsexpertinnen und -experten unterstützen wir Sie auf Ihrem Weg in die eigenen vier Wände. Vereinbaren Sie einfach einen Termin:

 Online auf unserer Homepage unter www.sparda-bank-hamburg.de/termin

 Telefonisch in unserem Mitglieder-Center unter der Nummer 040 550055-0

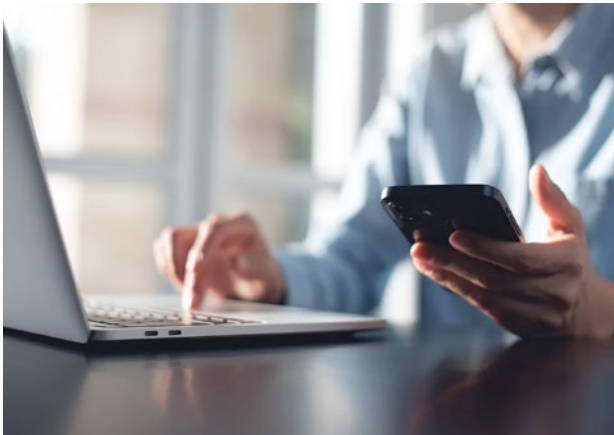


Von Zuhause: Unsere Online-Videoberatung

Bei unserer Online-Videoberatung können Sie sich rund um das Thema Immobilienfinanzierung digital und zugleich persönlich beraten lassen. Hierzu teilen unsere Finanzierungsexpertinnen und -experten per Videostream ihren Beratungsbildschirm mit Ihnen und unterstützen Sie telefonisch bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens. Sie brauchen nur PC, Mac, Tablet oder Smartphone und einen Internetzugang. Vereinbaren Sie einen Termin:

 Online auf unserer Homepage unter www.sparda-bank-hamburg.de/online-videoberatung


Die Einladung zur Online-Videoberatung erhalten Sie dann per Nachricht im ePostfach Ihres Online-Bankings oder auf Wunsch per E-Mail.



So erreichen Sie uns

 **Internet**
www.sparda-bank-hamburg.de

 **Unsere Filialen**
Alle Filialen, SB-Standorte und Geldautomaten finden Sie unter www.sparda-bank-hamburg.de

 **Sparda Beratungshotline**
Tel: 040 55 00 55-0
Mo - Fr von 08:00 Uhr - 20:00 Uhr

 **E-Mail**
serviceteam@sparda-bank-hamburg.de



Mehr Infos für mehr Wohnfreude

SPARDA
IMMOBILIEN

Unsere Experten vor Ort für Immobilienkäufer und -verkäufer, Wertgutachten und weitere Services rund um die Immobilie: www.spardaimmobilien.de

Sparda Newsletter

Unser monatlicher Newsletter: Jetzt abonnieren unter www.sparda-bank-hamburg.de/newsletter

Sparda-Bank

— Hamburg —