

Neubauimmobilie

planen finanzieren vorsorgen

Überreicht durch:



2. Auflage 2025

Autoren: Dirk Roskopf, Florian Kull

© für das Titelfoto: AdobeStock, Jeanette Dietl

Verlag: DG Nexolution eG, Leipziger Straße 35, 65191 Wiesbaden,
fachinformationen@dg-nexolution.de

Druck: Görres-Druckerei und Verlag GmbH, Neuwied

Urheberrechtsbestimmungen

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Nutzung der Inhalte dieses Werkes für Text- und Data-Mining im Sinne des § 44b UrhG ist ausdrücklich vorbehalten (§ 44b Abs. 3 UrhG) und daher verboten. Die Inhalte dieses Werkes dürfen auch nicht zur Entwicklung, zum Training und/oder zur Anreicherung von KI-Systemen, insbesondere von generativen KI-Systemen, verwendet werden.

Haftungsausschluss

Die Hinweise, Ratschläge und Wertungen sind von den Autoren, dem Herausgeber und dem Verlag sorgfältig erwogen und geprüft, dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren, des Herausgebers oder des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Wertfreie Ansprache

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir die männliche Form (generisches Maskulinum). Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und ist wertfrei.

Schutzgebühr: 5,- Euro

Bestell-Nr. 962 009 **DG**nexolution

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1 Ihr Weg zur eigenen Immobilie	7
1.1 Ist der Bau oder der Erwerb einer Immobilie sinnvoll?	9
1.2 Welche Immobilie ist die richtige?	10
1.3 Was will ich mir leisten, was kann ich mir leisten?	12
2 Bau oder Kauf einer neuen Immobilie	13
2.1 Die Größe und die Wohnform des neuen Zuhauses	14
2.2 Bauplanung und Bauweise	15
2.3 Wesentliche Kriterien für das neue Zuhause	17
2.3.1 Welche Bauweise ist für Sie am besten geeignet?	17
2.3.2 Auswahl des Grundstücks: Auf die Lage kommt es an	18
2.3.3 Welche Bebauung lässt Ihr Wunschgrundstück zu?	19
2.4 Rechtliche Voraussetzungen	20
2.5 Kauf einer Eigentumswohnung	23
2.6 Kauf eines Hauses oder einer Wohnung von einem „Bauträger“	25
3 Finanzierung des Vorhabens	31
3.1 Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	32
3.2 Das Finanzierungskonzept	39
3.3 Ablauf Kreditbearbeitung	41
4 Mögliche Finanzierungspartner der genossenschaftlichen FinanzGruppe	43
4.1 Volksbanken und Raiffeisenbanken	43
4.2 Schwäbisch Hall	44
4.3 Münchener Hypothekenbank	45
4.4 DZ HYP	47
4.5 R+V	48
5 Fördermittel	51
5.1 KfW-Fördermittel	51
5.2 Landesfördermittel und Fördermittel der Kommunen	52
5.3 Förderung von „Wohneigentum“ durch Wohn-Riester	52
6 Während der Finanzierung: Vorsorge treffen und Fallstricke vermeiden	55
6.1 Risiko Immobilie und Lösungsansätze	55
6.2 Risiko Mensch und Lösungsansätze	56
6.3 Risiko Zinserhöhung bei Ablauf der Zinsfestschreibung	58
6.4 Vorzeitiger Verkauf der Immobilie	59
Anhang: Hilfreiches und Wissenswertes auf Ihrem Weg zur Immobilie	61
Glossar	63
Service aus einer Bank	77
Die genossenschaftliche FinanzGruppe auf einen Blick	79

Einleitung

Viele Menschen träumen von der eigenen Immobilie, von einem eigenen Haus oder von einer Eigentumswohnung. Damit der Wechsel vom Mieter zum Haus- oder Wohnungseigentümer gelingt, gilt es, einige wesentliche Fragen und Voraussetzungen zu klären. Der erste Schritt: Machen Sie sich bewusst, was Sie suchen. Was ist Ihnen wirklich wichtig? Warum wollen Sie Wohneigentum besitzen? Soll es der Kauf einer gebrauchten Immobilie, einer Bestandsimmobilie, sein oder möchten Sie Bauherr werden und ein Haus oder eine Wohnung erstellen oder erstellen lassen? Ein Haus zu bauen kann ein langwieriger und nervenaufreibender Prozess sein. Dafür können beim Neubau individuelle Wünsche realisiert werden und Sie können Ihr Domizil nach aktuellen bau- und energietechnischen Standards errichten. Hier erfahren Sie, wie Sie die einzelnen Phasen Ihres Bauvorhabens planen und umsetzen und worauf Sie beim Kauf einer Neubau-Immobilie und bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses achten müssen. Der Bau eines Hauses oder der Erwerb einer Immobilie ist eine Entscheidung mit großer Tragweite – auch finanzieller Art – und sollte niemals unter Zeitdruck geschehen. Eine fundierte Planung ist unerlässlich und bewahrt Sie vor Enttäuschungen und – leider oftmals teuren – Fehlern.

Ganz am Anfang steht selbstverständlich die Frage nach dem Budget und den Finanzierungsmöglichkeiten. Das ist sehr wichtig, damit Sie auf dem Weg zum neuen Eigenheim auch handlungsfähig sind. Haben Sie Ihr Budget abgesteckt, kann die Suche nach einem Bauplatz losgehen, denn der passende Grund und Boden bildet die Basis für jedes Bauvorhaben. Gleiches gilt für den Kauf einer neuen Immobilie von einem Bauträger. Hier ist oft eine schnelle Entscheidung gefragt. Insbesondere beim Hausbau müssen Sie sich eine Menge Fragen beantworten. Dazu gehören: Soll der Bau mit einem Architekten, in Eigenregie oder mit einem Bauunternehmen erfolgen? Was ist das passende Finanzierungskonzept und wie finde ich den richtigen Finanzierungspartner? Welche Fallstricke gibt es bei der Finanzierung zu beachten?

Auf diese Fragen soll Ihnen diese Broschüre Antworten geben. Genauso wichtig ist es, sich persönlich gut zu informieren. Die Finanzierungsexperten der Volksbanken und Raiffeisenbanken begleiten Sie auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie und beraten Sie vor allem zu einem passenden Finanzierungskonzept.