

SONDERAUSGABE
WOHNEIGENTUM



Foto: pixelstock/Shutterstock.com

NÄHER DRAN

DIE KUNDENINFORMATION
IHRER RAIFFEISENBANK

AUF EIN WORT

SEHR GEEHRTE MITGLIEDER,
WERTE KUNDEN, LIEBE LESER,



die eigenen vier Wände sind für viele Menschen ein großes und wichtiges Lebensziel. Angesichts hoher Immobilienpreise mag es schwierig erscheinen, dieses Ziel zu erreichen. Dennoch lohnt es sich, Wohneigentum anzustreben. Ein eigenes Haus, eine eigene Wohnung schafft Sicherheit und Unabhängigkeit.

Ein wichtiger Grund für eine eigene Immobilie ist, dass Sie keine Miete bezahlen müssen. Zwar können nur die wenigsten Menschen eine Wohnung ausschließlich mit eigenem Kapital erwerben. Die meisten brauchen zur Finanzierung einen Kredit, auf den sie Zins und Tilgung zahlen müssen. Dennoch sind Sie als Käufer am Ende Eigentümer und haben sich einen Vermögensgegenstand geschaffen. Sie zahlen Zins und Tilgung für den Kredit letztlich in die eigene Tasche, während

den Mietzahlungen am Ende kein dauerhafter Vermögenswert gegenübersteht.

Mit dieser Ausgabe unserer Kundeninformation „Näher dran“ möchten wir Ihnen Einblicke in den Erwerb einer eigenen Immobilie geben. Denn „einfach näher dran“ heißt auch „einfach besser informiert“.

Sie möchten Ihren finanziellen Freiraum für den Erwerb einer Immobilien kennenlernen oder Sie haben bereits Ihr Traumobjekt gefunden und benötigen eine passende Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unser Beratungsteam zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

der Vorstand der Raiffeisenbank
Frankenhardt-Stimpfach eG



VIELE GRÜNDE SPRECHEN FÜR DIE EIGENE IMMOBILIE



Foto: Leanne/Shutterstock.com

DAS PLUS FÜR DIE EIGENEN VIER WÄNDE

Niedrige Zinsen erleichtern den Immobilienerwerb

Angesichts der niedrigen Sollzinsen war es noch nie so günstig, eine Immobilie über einen Kredit zu finanzieren. Das macht Immobilien auch als Kapitalanlage interessant, denn die niedrigen Guthabenzinsen bringen kaum noch attraktive Renditen in anderen sicheren Anlageformen. Im Gegensatz zu Unternehmensanteilen und anderen risikoreicheren Wertpapieren ist Wohneigentum recht krisensicher.

Mit Immobilien die Altersvorsorge unterstützen

Doch nicht nur für die Vermögensbildung ist eine Wohnung oder ein Haus ein wichtiges Standbein, sondern auch für die Altersvorsorge. Für viele Menschen ist es beruhigend zu wissen, dass ihre Ausgaben für das eigene Haus oder die eigene Wohnung im Allgemeinen niedriger sind als die Miete für eine entsprechende Immobilie. Dabei entspannt nicht nur das selbst bewohnte Haus oder die eigene Wohnung Ihre finanzielle Situation im Alter. Auch die Mieteinnahmen aus einer fremdvermieteten Wohnung können ein willkommenes Zusatzeinkommen sein und zu Ihrer finanziellen Absicherung beitragen.

Wohneigentum macht unabhängig

Schließlich macht die eigene Immobilie Sie unabhängig von den Plänen des Vermieters. Sie müssen keine Mieterhöhung befürchten und Sie entscheiden selbst, wann und wie Sie Ihre eigenen vier Wände gestalten, renovieren oder modernisieren.



Foto: maradon 333/Shutterstock.com



AUFGEPA SST!

FINANZIERUNGSFALLEN VERMEIDEN

Auch wenn das nötige Eigenkapital beisammen ist, drohen künftigen Bauherren noch einige Finanzierungsfallen, die es zu vermeiden gilt:

1. Überschätzt: die Monatsrate

Wer seine finanzielle Belastungsgrenze für Zins und Tilgung überschätzt, gefährdet die gesamte Finanzierung. Die Monatsraten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen. Schließlich geht das Alltagsleben auch für Immobilienbesitzer weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Daher gilt: Nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern zurückhalten.

2. Zu niedrig: die Tilgung

Bauherren sollten genau kalkulieren, ob sie mindestens 2 oder besser 3 Prozent Tilgung im Monat stemmen können. Ein weiterer Anhaltspunkt für die Rechnung: Spätestens bei Renteneintritt sollte die Immobilie abbezahlt sein. Eigentümer sollten außerdem das Zinstief nutzen und eine möglichst langfristige Zinsbindung wählen, also mindestens 15, besser noch 20 Jahre.

3. Falsch berechnet: der Kreditbedarf

Wer den Kreditbedarf unterschätzt, muss eine teure Nachfinanzierung in Kauf nehmen.

men. Setzt man die Bedarfssumme dagegen zu hoch an, verlangen Banken üblicherweise eine Nichtabnahmeentschädigung.

4. Unterschätzt: die Kaufnebenkosten

Die Gesamtnebenkosten aus Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbucheintrag sowie mögliche Maklerprovisionen können sich auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Wer eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro finanzieren will, sollte also bereits mindestens 45.000 Euro für die Nebenkosten angespart haben.

5. Nicht ausgeschöpft: Zuschüsse und Förderungen

Guthaben aus Riester-Verträgen, Darlehen aus öffentlicher Hand wie Kredite der KfW-Bank oder auch Baugeld vom Bürgermeis-

ter können den Kreditbedarf senken. Zusätzlich kann es weitere Zuschüsse geben. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung oder das Baukindergeld nicht für die Finanzierung nutzt, verschenkt mitunter eine fünfstelligen Summe. Käufer sollten sich daher im Vorfeld gezielt nach Zulagen und Förderungen erkundigen – am besten bei der Volksbank oder Raiffeisenbank vor Ort oder bei Ihrem Berater der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Damit Sie den Überblick über die verschiedenen Fördermaßnahmen nicht verlieren, hilft Ihnen unser Beraterteam. Es prüft mit Ihnen gemeinsam, ob und wie Sie einen Antrag auf Fördermittel stellen können, damit Sie die verschiedenen Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen können.



Preisverleihung zur „Besten VR-FördermittelBank 2018“. V. l. n. r.: Susan-Marie Doss (DZ BANK AG), Josef Briel, Martin Lober, Markus Ehret (Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG), Matthias Hümpfner (DZ BANK AG).



BESTE VR-FÖRDERMITTEL-BANK 2018

Die Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG ist bei der Vermittlung von zinsgünstigen öffentlichen Fördermitteln für ihre Kunden absolute Spitze: Beim landesweiten Wettbewerb der DZ BANK wurde das Kreditinstitut mit dem Fördermittel-Preis ausgezeichnet. Als Lohn für das besondere Engagement für ihre Kunden darf sich die Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG „Beste VR-Fördermittel-Bank 2018“ nennen.

Die von DZ-BANK-Direktor Matthias Hümpfner überreichte Auszeichnung als „Beste VR-FördermittelBank“ des vergangenen Jahres ist ein Beweis für das große Vertrauen der Kunden in die Beratungsqualität der Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG.

Dank ihrer motivierten und geschulten Mitarbeiter kann die Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG mit kundenorientierter Beratung und maßgeschneiderten Finanzierungen überzeugen. Dass das auch bei so komplexen Themen wie der öffentlichen Förderung so herausragend gelingt, ist ein Zeichen besonderer Qualität und Kundennähe.

Die offizielle Verleihung des Fördermittel-Preises in Baden-Württemberg durch die DZ BANK erfolgte am 5. Juni in Eisingen an der Fils.





IMMOBILIEN

AKTUELLE ANGEBOTE



1. Traditionelles LIEBHABERSTÜCK | Ehemaliges Bauernhaus mit großer Scheune in Markertshofen sucht neue Eigentümer!

Kaufpreis: 169.000,00 Euro (Verhandlungsbasis)
Grundstücksfläche: 680 m²
Baujahr: 1914

Baujahr laut Energieausweis: 1980
Wesentliche Energieträger: Strom, Holzhackschnitzel
Endenergieverbrauch: 91,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: C



2. Maisonettewohnung mit zwei Balkonen in Altenmünster

Kaufpreis: 268.000,00 Euro
Wohnfläche: 115 m²
Zimmer: 4,5 Zimmer
Baujahr: 1995

Baujahr laut Energieausweis: 1995
Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch: 102,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: D



3. Renovierte Kapitalanlage im idyllischen Mainkling

Kaufpreis: 300.000 Euro (Verhandlungsbasis)
Wohnfläche: 209 m²
Grundstücksfläche: 849 m²
Baujahr: 1967

Baujahr laut Energieausweis: 1967
Wesentliche Energieträger: Heizöl EL
Endenergiebedarf: 102,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: D



GUT ZU WISSEN!

EIGENTÜMER HAFTET FÜR HANDWERKER

Drum prüfe, wer sich an einen Handwerker bindet: Ein Eigentümer, der einen Handwerker mit Arbeiten auf seinem Grundstück beauftragt, haftet für Schäden, die dieser am Nachbarhaus verursacht. Schwäbisch-Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt warnt Bauherren und Modernisierer vor den weitreichenden Konsequenzen dieses BGH-Urteils (Az. V ZR 311/16).

Ein Ehepaar hatte einen Handwerker mit der Reparatur seines Hausdachs beauftragt. Der Dachdecker ging bei den Heißklebearbeiten, für die er keinen Schweißerlaubnisschein besaß, allerdings so ungenau vor, dass unter den aufgeschweißten Bahnen ein Glutnest entstand. Das Feuer brannte nicht nur das Haus nieder; auch das unmittelbar angebaute Nachbarhaus wurde durch die Flammen und die Löscharbeiten der Feuerwehr stark beschädigt.

Pech für den Handwerker: Er ging bald darauf in Insolvenz und konnte für den von ihm verursachten Schaden nicht aufkommen. Glück im Unglück für die Nachbarn:

Ihre Versicherung übernahm die Kosten. Doppeltes Pech für die (ehemaligen) Hauseigentümer, denn von ihnen verlangte die Versicherung den erstatteten Schaden inklusive Gerichtskosten zurück – fast 100.000 Euro. Die ersten Instanzen gaben noch den Beklagten Recht. Sie hätten den Handwerker sorgfältig ausgewählt, mehr hätten sie nicht tun können. Anders urteilte der BGH: Selbst wenn die Hauseigentümer korrekt gehandelt hätten, müssten sie haften, da sie mit der Beauftragung des Handwerkers eine von ihrem Grundstück ausgehende Gefahrenquelle geschaffen hätten.

Bernhardt: „Mit seinem Urteil begründet

der BGH praktisch eine nachbarrechtliche Gefährdungshaftung, die so im Gesetz gar nicht vorgesehen ist. Anders als etwa im Straßenverkehr: Zur Regelung der dort offensichtlichen Gefahren hat der Gesetzgeber ja eine allgemeine Versicherungspflicht geschaffen. Für Hauseigentümer gibt es die so nicht. Man kann Eigentümern daher nur dringend raten, sich vor der Auftragsvergabe von Handwerkern eindeutig nachweisen zu lassen, wie diese gegen von ihnen verursachte Schäden versichert sind, und sich zusätzlich mit einer Haus- und Grundstücks-Haftpflichtversicherung gegen Schädigungen Dritter abzusichern, die vom eigenen Grundstück ausgehen.“



GAME OF TALERS

DIE EPISCHE GESCHICHTE DEINER AUSBILDUNG

... nur ohne Blut, Königsmörder und Drachen

AZUBI GESUCHT: BANKKAUFMANN*FRAU (m/w/d)

DAS BIETEN WIR

- 1 herausfordernde, interessante Ausbildungsthemen
- 2 tolle, hilfsbereite Kollegen
- 3 spannende 2,5 Jahre Berufsausbildung
- 4 Freiraum für Deine persönliche Entwicklung
- 5 hervorragende Zukunftschancen nach der Ausbildung

INTERESSE?

Weitere Informationen auf
www.rbfs.de/ausbildung

NÄHE BEDEUTET FÜR UNS, AUCH PERSÖNLICH
FÜR SIE DA ZU SEIN ...

Geschäftsstelle Stimpfach

Kirchstr. 2 · 74597 Stimpfach
Tel.: 07967/9037-0

Geschäftsstelle Honhardt

Hällische Str. 7 · 74586 Frankenhardt
Tel.: 07959/9110-0

Geschäftsstelle Gründelhardt

Kirchstr. 2 · 74586 Frankenhardt
Tel.: 07959/9104-0

Geschäftsstelle Oberspeltach

Klingenweg 6 · 74586 Frankenhardt
Tel.: 07959/9104-50

Geschäftsstelle Weipertshofen

Hochbronner Str. 3 · 74597 Stimpfach
Tel.: 07967/9037-50

info@rbfs.de | www.rbfs.de

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion

Raiffeisenbank Frankenhardt-Stimpfach eG,
Kirchstr. 2, 74597 Stimpfach

Satz und Gestaltung

AUSLÖZER Konzept & Grafik Design
www.ausloezer.de

Auflage und Erscheinungsweise

Ca. 3.300 Stück, dreimal pro Jahr.
Unsere Kundenzeitschrift erstellen wir mit größter
Sorgfalt, jedoch können sich Fehler einschleichen,
daher behalten wir uns den Irrtum vor. Die Zeitschrift
wird an alle Haushalte in den Gemeinden Franken-
hardt und Stimpfach verteilt.