

Von Beton, Baufinanzierung und Smart-Home-Technik: Themen rund ums Bauen & Wohnen

PR

18. August 2023



Das Zusammenspiel von gestiegenen Kreditzinsen und hohen Immobilienpreise hat gleich zwei Effekte: Potenzielle Kreditnehmer stellen infrage, ob sie überhaupt noch bauen oder kaufen können und Kreditinstitute müssen ihre Kunden vor der Vergabe eines Immobilienkredits noch genauer prüfen. Eine Folge: Das Volumen der neuen Hypothekenkredite in Deutschland ist im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 50 Prozent gesunken. Dieser Beitrag beantwortet die wichtigsten Fragen zur Baufinanzierung und erklärt, wie sie trotz schwierigerer Rahmenbedingungen gelingen kann. Dies ist eines der Themen dieser Ausgabe von Bauen & Wohnen.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:



WOHLSCHIESS
IMMOBILIEN GMBH

www.wohlschiessimmobilien.de
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

2,5-Zimmer-ETW, Sulz/N, I. OG



vermietet, ca. 55,07 m²
Wfl., Bj. 1994, Gas-Hzg.
mit Brennstoffzelle (neu),
EA-V, 107 kWh/m²a,
EEK: -, mit Balkon und
TG-Stellplatz

142.500,- €



LEUCHSNER
Immobilien + Hausverwaltung



Großzügige 4 ½ Zi. ETW, Rottweil
112,9 m², ruhig, sonnig, Baujahr 1985, Ebk, Aufzug,
ZH, HM-Betreuung, TG-Stellplatz, sofort frei
EVA 128,4 kWh (m²a) **VB 285.000,---**

www.immo-leuchsner.de

Eisenbahnstraße 26
78628 Rottweil
FON 0741 34 89 96 92



STEFFEN GÜNTER
ALLES AUS HOLZ

- Innenausbau • Holzbau
- Parkett-, Vinyl-, Laminatböden
- Dachfenster • Innentüren

Teufenstraße 33 • 78667 Villingendorf
Tel. 0171 - 16 18 745 • info@holz-montage.de

holz-montage.de

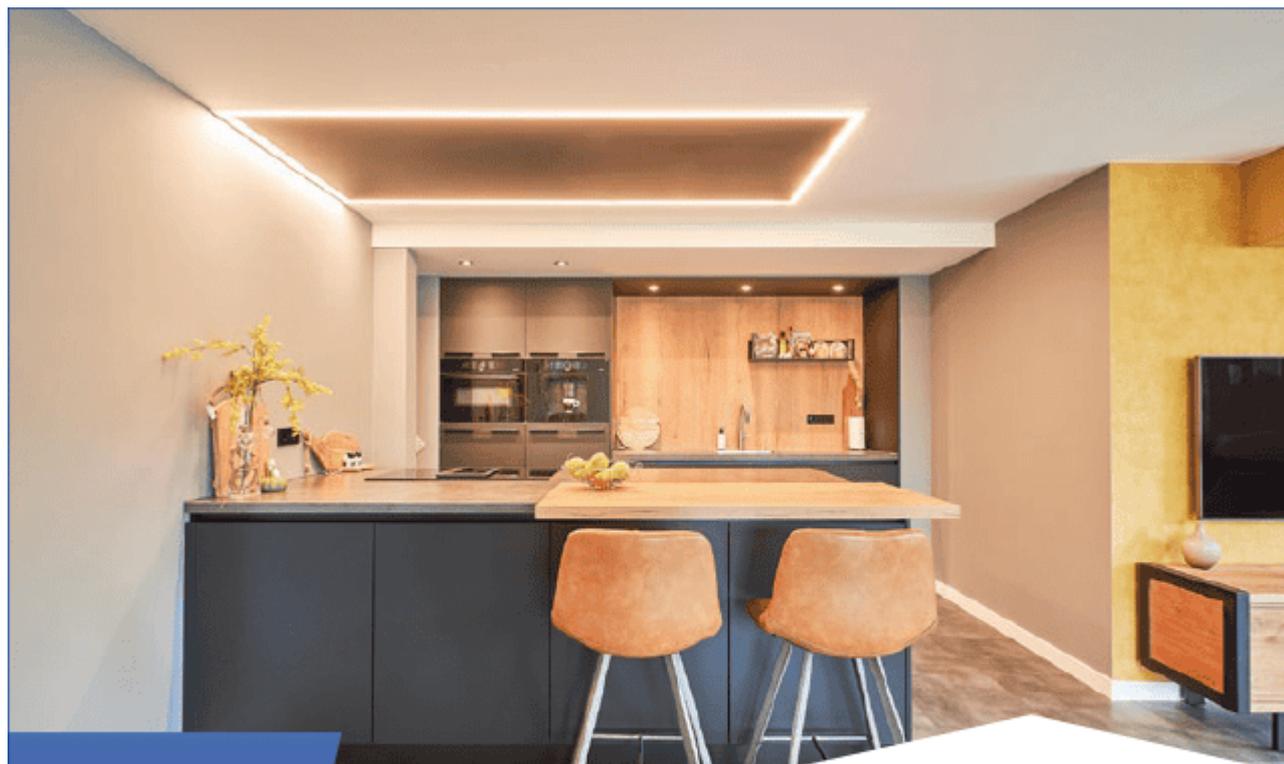


**HEUTE GEDACHT
FÜR JAHRE
GEMACHT**

SCHREINEREI KOPF
Schmiedgasse 16 · 78727 Oberndorf a.N.
☎ 0151 70106522
info@schreinereikopf.com
www.schreinereikopf.com



- ✓ Fenster
- ✓ Haustüren
- ✓ Insektenschutz
- ✓ Terrassen-
Überdachungen
- ✓ Beschattungen
- ✓ Zimmertüren



PLAMECO
SPANNDÉCKEN

Plameco Spanndecken
Hirschkopfstr. 49
72250 Freudenstadt
07441 - 84451

**Deine Decke
an einem Tag montiert:
hält jahrzehntelang!**

morgen schöner wohnen

Ausstellung geöffnet
Mo-Fr 10-12 + 14 -18 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Ruf an oder komm in die Ausstellung



METALL
AIGELDINGER

▲ **STAHLBAU**
▲ **SCHLOSSEREI**
▲ **MANUFAKTUR**

Metall Aigeldinger GmbH
Stadtweg 22 | 78658 Zimmern
Fon: 0741 942475-0
info@a-metall.de | www.a-metall.de



Ihr kompetenter Partner beim Thema Bauen mit Stahl

farbtex[®]
Möchte ich um mich haben.

- Farben
- Bodenbeläge
- Tapeten
- Wärmedämmung
- Bautenschutz
- Werkzeug

Echte Vielfalt und kompetente Beratung erleben Sie bei uns vor Ort.

farbtex Verkaufszentrum Villingen
Nunnensteig 2/1 | 78052 VS-Villingen | Tel. 07721/998 390

The advertisement features a woman in a white t-shirt and blue jeans painting a wall. In the foreground, there are various paint cans and products: SanFixx, einZA Fensterlack 3in1, Pullex, ALLIGATOR Presto Weiß, Heizkörper Lackolux, CAPAROL PU-Satin, and CAPAROL Indeko-plus. A book titled 'WohnDesign 2023' is also visible. In the background, two women are looking at a large roll of material on a table. The top left corner has a rainbow flag graphic.



WGJV
GUT VERSICHERT.
UND GUT IST.

SCHÜTZEN HAUS, HOF UND AUTO:
PREIS & LEISTUNG

WGJV Versicherung.
Die mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schützt
auch bei
Starkregen

CHRISTINA KUTTRUFF-WIEDER WGJV SERVICEBÜRO ROTTWEIL
Waldtorstraße 15, 78628 Rottweil
Telefon: 0741 94237979 Email: buero.rottwiel@wgv.de



Der Trend hält schon seit Jahren an: Sichtbeton im Eigenheim steht für nachhaltigen Wohnkomfort mit Stil.
Foto:txn



Wohnen mit Sichtbeton: Edel und langlebig

txn. Beton ist als nachhaltiger Baustoff unter anderem für Wände, Treppen und Heizelemente empfehlenswert. Gefragt ist hauptsächlich sogenannter Sichtbeton ohne Tapeten, Putze oder deckende Anstriche. Auch als Bodenbelag in Wohnbereichen macht sich der bewährte Werkstoff gut und überzeugt unter anderem mit seinen puristischen, modernen Oberflächengestaltung.

Denn Böden aus Beton sind zeitlos schön und wirken sich positiv auf den Wohnkomfort aus. Beton speichert Wärme wie ein Naturstein und gibt sie langsam an die Umgebung ab. Deswegen eignen sich Betonböden besonders gut für die Kombination mit einer Fußbodenheizung. Damit ist sichergestellt, dass sich das Eigenheim optimal mit einer Wärmepumpe beheizen lässt. Gleichzeitig entsteht durch den massiven Baustoff mit seiner Fähigkeit, Wärme lange zu speichern, ein wunderbares Barfußklima. Ein weiteres Plus von Betonböden: Sie sind nahezu unverwüstlich, beeindruckend langlebig und pflegeleicht. Bei der Gestaltung sind kaum Grenzen gesetzt, denn durch den Einsatz von Pigmenten im Beton ist heute nahezu jeder Farbton möglich.

Was viele nicht wissen: Beton ist zudem ein guter CO₂-Speicher. Denn der langlebige Baustoff nimmt CO₂ über die Oberfläche auf. Im Rahmen der sogenannten Karbonatisierung reagiert es im Zementstein, sodass das klimaschädliche Gas für die gesamte Lebensdauer des Gebäudes fest im Beton eingebunden

ist. Auf diese Weise können die, bei der Zementherstellung entstandenen CO₂-Emissionen zum Teil wieder kompensiert werden.

Weitere Informationen und Inspirationen für Baufamilien gibt es online unter www.beton.org

[spacing size="64"]



Smart-Home-Technik macht das Wohnen sicherer, komfortabler und hilft beim Energiesparen. txn-Foto: Bundesverband Rollläden + Sonnenschutz e.V. (BVRS)

Smarter Zugang zu Grundstück, Haus und Garage

txn. Die Vernetzung der Haustechnik macht das Wohnen sicherer, komfortabler und hilft Energie zu sparen. „Smart-Home“ - übersetzt „intelligentes Zuhause“ - heißt die clevere Steuerung, die neben der Heizung, Lampen, Elektrogeräten und Lüftungsanlagen auch Rollläden und Sonnenschutzprodukte, Türen, Garagen und Grundstückstore automatisch in Bewegung versetzen kann. Damit alles so funktioniert, wie es sich die Hausbewohner

wünschen, sind Experten gefragt. Sie verbinden neue und vorhandene Technik und können Rollläden, Türen und Tore mit den nötigen elektrischen Antrieben fit fürs intelligente Zuhause machen.

„Die Smart-Home-Technik sorgt zum Beispiel dafür, dass die Rollläden morgens zur gewünschten Zeit hochfahren, Tageslicht hineinlassen und sich bei zu starker Sonneneinstrahlung wieder schließen. Abends fahren sie automatisch in die Nachtposition oder sorgen für Sichtschutz“, sagt Dipl.-Ing. Björn Kuhnke, Technikexperte des Bundesverbands Rollläden + Sonnenschutz e.V. Nähern sich Hausbewohner dem Grundstück, sorgen eine sprachgesteuerte Smartphone-App oder ein Transponder im Fahrzeug dafür, dass sich Grundstücks- und Garagentore wie von allein öffnen, im Haus das Licht angeht und die Alarmanlage ausgeschaltet wird. Und auch die smarte Haustür erkennt zugangsberechtigte Personen: Sie öffnet sich selbsttätig, ohne lästige Suche der Bewohner nach dem Schlüssel. Einbrecher haben dagegen schlechte Karten, besonders dann, wenn bei der Vernetzung auch der Einbruchschutz verbessert wird.

Von überall alles im Blick

Beim nachträglichen Einbau von Antriebs- und Steuerungstechnik setzen die Experten der Rollläden- und Sonnenschutztechniker-Fachbetriebe immer öfter auf funkgesteuerte Systeme, für die keine zusätzlichen Steuerungsleitungen verlegt werden müssen. Dann geht der Einbau auch in älteren Häusern schnell und sauber vonstatten. Sämtliche Funktionen lassen sich anschließend nicht nur über Bedienelemente im Haus, sondern auch per Smartphone oder Tablet bedienen, selbst von unterwegs oder aus dem Urlaub. Vom Liegestuhl aus festzustellen, dass daheim alles in Ordnung ist, hilft beim Entspannen. Derweil erlaubt die Technik einem dafür bestimmten Familienmitglied oder Nachbarn auch ohne eigenen Schlüssel aufs Grundstück und ins Haus zu gelangen, um etwa den Briefkasten zu leeren oder die Blumen zu gießen.

Weitere Informationen gibt es auf dem Rollläden- und Sonnenschutzportal unter www.rollladen-sonnenschutz.de oder beim Informationsbüro Rollläden + Sonnenschutz unter 0228 95210-500.

[spacing size="64"]

Alles rund um die Baufinanzierung: Gut beraten in die eigenen vier Wände

Die eigene Immobilie ist für die meisten Deutschen die größte Anschaffung in ihrem Leben. Doch die wenigsten angehenden Immobilienbesitzer können den Bau- oder Kaufpreis mit ihrem Vermögen bezahlen. In Zeiten von Inflation, steigenden Bauzinsen und -kosten sowie anhaltend hohen Immobilienpreisen ist eine solide Baufinanzierung wichtiger denn je. Was Bauherren und Käufer in spe rund um die Baufinanzierung wissen müssen und worauf bei der Beratung zu achten ist, erklärt der Schwäbisch Hall-Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer.

Was versteht man unter „Baufinanzierung“?

Zur Finanzierung eines Bauvorhabens oder eines Immobilienkaufs leihen sich viele Bauherren oder Käufer in spe Geld in Form eines Immobilienkredits. Das Darlehen wird in monatlichen Raten plus Zinsen zurückgezahlt. Nach einer ersten Zinsbindungsphase wird meist eine Anschlussfinanzierung notwendig. Diese sollte vor Ablauf der ersten Phase zum Beispiel mit einem Forward-Darlehen oder einem Bausparvertrag in die Wege geleitet werden.

Wie geht man eine Baufinanzierung richtig an?

Am Anfang steht der Kassensturz: Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt und der finanzielle Spielraum ermittelt. „Als erste grobe Faustformel gilt: Das monatliche Nettoeinkommen mal 100 ergibt den maximalen Kreditbetrag. In weiteren Berechnungen stellt der Berater fest, wie viel Geld monatlich für das Darlehen zur Verfügung steht und kalkuliert dabei auch Kosten für unvorhergesehene Anschaffungen ein“, so der Experte.

Wie viel Haus man sich leisten kann, hängt auch davon ab, wie viel Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wird. Je mehr Eigenkapital, desto besser die Konditionen. „Für eine solide Baufinanzierung ist es ratsam, mindestens 20 Prozent der Gesamtsumme plus Nebenkosten mit Eigenkapital zu finanzieren“, ergänzt Oberländer. Denn: Für Notar, Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer und Maklergebühren kommen schnell noch einmal Kosten von acht bis zwölf Prozent des Preises hinzu. Außerdem braucht man bei jeder Immobilie – egal ob neu oder gebraucht – Geld für kleine oder größere Veränderungen oder Anschaffungen. Ein Bausparvertrag ist dabei ein sicherer und flexibler Weg, Eigenkapital anzusparen.

Welche Möglichkeiten der Baufinanzierung gibt es?

Zwei beliebte Möglichkeiten der Baufinanzierung sind das Annuitäten- und das Zinszahlungsdarlehen. Das Annuitätendarlehen zeichnet sich durch feste jährliche Raten aus. Wer mit einem klassischen Annuitätendarlehen finanziert, stellt sich schnell die Frage nach der Laufzeit. Denn der Zeitraum der Rückzahlung bestimmt Zinsen und Tilgung. „Um sich günstige Zinsen über einen möglichst langen Zeitraum zu sichern, sollte man eine Zinsbindung über 15 oder sogar 20 Jahre vereinbaren“, rät Oberländer. Das Bauspardarlehen ist auch ein Annuitätendarlehen. Seine Besonderheit: Es schließt das Bausparen vertraglich mit ein. „Ein Bauspardarlehen ist so angelegt, dass die Tilgung zügig erfolgt. Durch den hohen Tilgungsanteil fallen die Raten allerdings höher aus“, erklärt der Baufinanzierungsexperte. Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit ist das Zinszahlungsdarlehen, eine Kombination aus Sofortkredit und Bausparvertrag. Der Unterschied: Es werden keine Tilgungsraten gezahlt, sondern nur Zinsen. Gleichzeitig wird ein Bausparvertrag in der Höhe des Kredits abgeschlossen. Sobald dieser zur Hälfte bespart und zuteilungsfähig ist, löst er den Kredit ab und das Bauspardarlehen wird in monatlichen Raten zurückgezahlt.

Was macht eine Baufinanzierung sicher?

Der beste Absicherungsgrundsatz lautet wohl: „Im Alltag nicht zu hoch pokern.“ Kreditnehmer sollten nicht

mehr als 40 Prozent des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens für Zins und Tilgung einplanen und einen Notgroschen in Höhe von drei Monatsgehältern in der Hinterhand haben. Der Berater prüft zudem Vorsorgemöglichkeiten bei finanziellen Schwierigkeiten, z. B. eine Risikolebensversicherung für den Todesfall oder eine Absicherung der Finanzierungsrate für den Fall von Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit. Bei alledem ist es wichtig, sich ausreichend Zeit zu nehmen. „Unter Druck trifft man selten gute Finanzentscheidungen. Daher sollte man sich nie zu Eile drängen lassen und immer mindestens zwei Finanzierungsangebote vergleichen“, empfiehlt Oberländer.

Welche staatlichen Fördermöglichkeiten gibt es?

Der Berater prüft auch, welche Zuschüsse und Förderungen die Kreditsumme verkleinern könnten. Wohnriester kann z. B. in eine Baufinanzierung integriert werden – sogar nachträglich. Wer baut oder saniert und dabei auf eine nachhaltige Heizung setzt, kann sich im Rahmen der BAFA-Förderung über einen Förderanteil von bis zu 40 Prozent freuen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ den Bau oder Erwerb eines Neubaus im Effizienzhaus-Standard 40. Und seit Juni 2023 gibt es mit dem Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) einen Nachfolger für das Baukindergeld.