

**Vom Luftschloss  
zum Traumhaus.**

**Morgen  
kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**

Suchen,  
finden,  
finanzieren



**Raiffeisen-Volksbank  
Donauwörth eG**



*Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,*

*die eigenen vier Wände – für die meisten Menschen ist es der größte Traum im Leben und gleichzeitig die größte Investition. Die Immobilienfinanzierung muss deshalb clever durchdacht und gut geplant sein. Sicherlich standen oder stehen auch Sie im Moment vor offenen Fragen:*

*Möchten Sie Ihre Immobilie kaufen oder bauen?  
Welche Unterlagen benötigen Sie für ein Finanzierungsgespräch?  
Welche Nebenkosten müssen Sie berücksichtigen?  
Welche Versicherungen sind notwendig?  
Wann können Sie mit Zuschüssen vom Staat rechnen?*

*Die Finanzierungsexperten der Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG haben diese Informationsbroschüre für Sie zusammengestellt, damit Sie sich einen Überblick verschaffen können. Weitere Fragen klären Sie am besten in einem persönlichen Gespräch – damit Sie Ihr Traumhaus verwirklichen können. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in einer unserer Geschäftsstellen, in unserem ImmobilienCenter „Bauen & Wohnen“ oder online auf unserer Internetseite.*

*Viel Freude beim Lesen der Lektüre.*



*Michael Kruck*  
(Vorstandssprecher)

*Alexander Lehmann*  
(Vorstand)

## *Inhaltsverzeichnis*

- Der Finanzcheck: Wie viel Haus ist drin? 4
- Wichtige Unterlagen für ein Finanzierungsgespräch 5
- Unser ImmobilienCenter Bauen & Wohnen 6
- Schlüsselfertig bauen oder in Eigenregie? 7
- Clever vorsorgen: Die wichtigsten Versicherungen 8
- Beim Kauf beachten: Tipps zum Immobilienerwerb 9
- Geld sparen: So nutzen Sie Förderprogramme 10
- Energieausweis verstehen 11
- Wir für Sie vor Ort: Unsere Finanzierungsexperten 12



### ***Erster Schritt in die eigenen vier Wände: Wie viel Haus ist drin? Der Finanzierungsplan***

Wer eine Immobilie kauft, muss die Kosten sorgfältig abschätzen – schließlich geht es um eine der größten Investitionen im Leben. Eine solide und stabile Baufinanzierung ist die Grundvoraussetzung für ein entspanntes Leben im Eigenheim. Die freie Liquidität berechnet sich dabei aus der Summe aller vorhandenen Einnahmen abzüglich der Lebenshaltungskosten und der fixen Ausgaben wie Sparraten und Versicherungen. **Unser Tipp:** Berechnen Sie auch Jahresbeiträge stets in monatliche Fixkosten um. In Sachen Eigenkapital empfehlen Experten einen Anteil von mindestens 20 Prozent. Dazu zählen nicht nur Barvermögen, sondern auch Sparbriefe, Bausparverträge und Versicherungen.

Je mehr Eigenkapital Sie in die Finanzierung einbringen, desto niedriger kann die monatliche Belastung sein.

- Schätzen Sie Ihre Eigenleistung für Ihr Bauvorhaben realistisch ein. Bedenken Sie auch, dass durch Eigenleistungen zum Teil Gewährleistungsansprüche verloren gehen. Wenn auf Ihre Eigenleistung das Gewerk eines Unternehmers folgt, muss dieser die Eigenleistung abnehmen und begutachten.
- Denken Sie an die Nebenkosten, zum Beispiel für Notar, Grundbucheintrag oder Grunderwerbssteuer.

Sie möchten sich beraten lassen? Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Finanzierungsexperten in Ihrer Nähe auf unserer Internetseite unter:

[www.rvb-donauwoerth.de/termin](http://www.rvb-donauwoerth.de/termin)



## ***Gut geplant ist die halbe Miete – damit Sie bald mietfrei wohnen können***

Sie haben sich bereits einen Überblick über Ihre finanziellen Möglichkeiten verschafft und eine Immobilie ins Auge gefasst? Dann besprechen Sie Ihr Vorhaben mit einem Finanzierungsexperten der Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG.

Wenn Sie einen Termin vereinbart haben, bringen Sie bitte folgende Unterlagen zum Gespräch mit:

- Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- Zwei aktuelle Gehaltsnachweise je Darlehensnehmer
- Nachweis des Vorjahreseinkommens oder Einkommensnachweis bei Selbstständigen
- Nachweise über andere Einkünfte
- Vermögensaufstellung
- Unterlagen zum Objekt, z. B. Baupläne, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Kostenkalkulation, Kaufvertrag (...)

Eine detaillierte Checkliste mit allen wichtigen Unterlagen und eine Selbstauskunft zum Download finden Sie auf unserer Internetseite unter:

[www.rvb-donauwoerth.de/immobilienfinanzierung](http://www.rvb-donauwoerth.de/immobilienfinanzierung)



## ***Immobilie finden: Im ImmobilienCenter Bauen & Wohnen im Donauwörther Stadtteil Berg***

Als Genossenschaftsbank sind wir fest in der Region verwurzelt und kennen die Gegebenheiten vor Ort. Somit kennen wir auch den regionalen Immobilienmarkt. Der ImmoService der Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG ist seit 1983 ein zuverlässiger Partner für den Kauf und Verkauf von Immobilien.

### **Sie suchen Ihre Traumimmobilie?**

In unserem ImmobilienCenter Bauen & Wohnen im Donauwörther Stadtteil Berg arbeiten die Experten aus dem ImmoService eng mit den Spezialisten für Baufinanzierungen zusammen und sind mit der Region rund um Donauwörth vertraut. Sie suchen oder verkaufen eine Immobilie im Landkreis Dillingen? Dann wenden Sie sich an unseren ImmoService im Kompetenzcenter Höchstädt. Wir suchen, finden und finanzieren Ihre Immobilie. Vereinbaren Sie einfach telefonisch einen Termin. Zudem finden Sie auf unserer Website zahlreiche Top-Immobilien – stets aktuell.

[www.rvb-donauwoerth.de/topimmobilie](http://www.rvb-donauwoerth.de/topimmobilie)



**Landkreis Donau-Ries**  
**Rupert Schlecht**

Leiter ImmoService  
Telefon 0906 7804-99431  
Mobil 0171 8882053  
Telefax 0906 7804-99448  
rupert.schlecht@rvb-donauwoerth.de



**Landkreis Dillingen**  
**Markus Jakob**

ImmoService  
Telefon 0906 7804-99434  
Mobil 0160 4284436  
Telefax 0906 7804-33291  
markus.jakob@rvb-donauwoerth.de



### **Stein auf Stein: Was Bauherren und -damen beachten sollten**

Es gibt viele Möglichkeiten, ein Haus zu bauen. Wer mit einem Bauträger baut, erwirbt von ihm in der Regel nicht nur das Haus, sondern auch das Grundstück. Wichtig ist es deshalb, die Qualifikation des Unternehmens zu prüfen. Das geht durch eine simple Prüfung der Referenzen und Objekte, die die Firma bereits gebaut hat. Beim Bauherren-Schutzbund e. V. haben Sie außerdem die Möglichkeit, sich preisgünstig eine Wirtschaftsauskunft einzuholen.

#### **Vor- und Nachteile beim schlüsselfertigen Bauen**

Eine kürzere Bauzeit und feste Baukosten sind beim schlüsselfertigen Bauen die eindeutigen Vorteile. Doch es ist unerlässlich, die Inhalte des Bauvertrages und die Baubeschreibung genau zu prüfen. Zudem muss geklärt sein, welche Leistungen im Festpreis enthalten sind und wo mögliche Zusatzkosten drohen. Definieren Sie exakt den Start- und Fertigstellungstermin sowie eine verbindliche Bauzeit. Unter Umständen können Sie auch eine Strafe vereinbaren.

**Extra-Tipp:** Damit Ihre Rechte im Insolvenzfall des Bauträgers durchsetzbar bleiben, lassen Sie dessen Gewährleistungsansprüche gegen die Handwerker schon im Bauvertrag an sich abtreten.

#### **Bauen in Eigenregie – worauf es beim Grundstück ankommt**

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, achten Sie auf die Bebauungsrichtlinien im kommunalen Bebauungsplan, z. B. die zulässigen Dachformen, die Anzahl der Stockwerke oder Mindestabstände. Wichtig sind außerdem die Bodenbeschaffenheit und ein Blick ins Baulastenverzeichnis.

## Versicherungen

Als zukünftiger Immobilienbesitzer haben Sie Kosten, die Sie unter Umständen als Mieter nicht einplanen mussten. Dazu zählen etwa laufende Betriebskosten wie Grundsteuer, Kanal- und Abwassergebühren oder Kosten für die Müllabfuhr. Möglicherweise fallen nach einigen Jahren auch Instandhaltungskosten für Ihre Immobilie an, die Sie schon jetzt im Finanzierungsplan berücksichtigen sollten.

Für künftige Eigenheimbesitzer sind folgende Versicherungen sinnvoll:

### Baufertigstellungsversicherung

Sie gewährleistet bei einer Bauträgerinsolvenz den Fortgang der Arbeiten zu den bereits kalkulierten Kosten.

### Bauherrenhaftpflichtversicherung

Schützt vor Folgen der gesetzlichen Haftpflicht als Bauherr von Vertragsbeginn bis zur Bezugsfertigkeit.

### Bauleistungsversicherung

Schutz durch finanzielle Sicherheit vor unerwarteten Zusatzkosten, zum Beispiel durch mutwillige Zerstörungen von Vertragsbeginn bis zur Bezugsfertigkeit

### Wohngebäudeversicherung

Versichert Gefahren des Gebäudes, achten Sie dabei auf eine beitragsfreie Feuerrohbauversicherung (max. 24 Monate).

### Bauherren-Rechtsschutz

Schutz bei Streitigkeiten rund um den Bau

### Risiko-Lebensversicherung

Sie sichert Ihre Hinterbliebenen im Todesfall ab.

### Berufsunfähigkeitsversicherung

Um das Eigenheim dauerhaft zu erhalten, sichert eine monatliche BU-Rente Ihre Arbeitskraft ab.





## Tipps beim Immobilienkauf

Schön ist, was gefällt. Wer sich für eine Gebrauchtimmoblie entscheidet, folgt in erster Linie dem persönlichen Geschmack. Aber nicht jedes attraktive Objekt ist wirtschaftlich. Daher ist es wichtig, den Wert und mögliche Sanierungskosten der Immobilie einzuschätzen. Beachten Sie dabei nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die Lage: In welchem Zustand sind die benachbarten Häuser? Wie sieht die örtliche Infrastruktur aus?

Beim Kauf von einem privaten Anbieter sollten Sie außerdem Folgendes berücksichtigen:

- Prüfen Sie, ob der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und zum Verkauf berechtigt ist.
- Erkundigen Sie sich nach Beschränkungen, zum Beispiel ob das Objekt unter Denkmalschutz steht, und beachten Sie mögliche Vorkaufsrechte.
- Bedenken Sie mögliche Sanierungs- und Instandhaltungskosten und natürlich auch die Nebenkosten, die je nach Bundesland bis zu 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen können. **Extra-Tipp:** Einen Notar- und Grundbuchkostenrechner finden Sie auf unserer Internetseite unter: [www.rvb-donauwoerth.de/nebenkosten](http://www.rvb-donauwoerth.de/nebenkosten)
- Sehen Sie sich den Energieausweis des Objekts genau an

Sie haben Ihr Objekt noch nicht gefunden oder möchten verkaufen?

Auf der Internetseite der Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG finden Sie aktuelle Immobilienangebote unter: [www.rvb-donauwoerth.de/immobilien](http://www.rvb-donauwoerth.de/immobilien)



## ***Fördermöglichkeiten: So nutzen Sie die KfW-Programme und staatlichen Zuschüsse***

Wer beim Neu- oder Umbau in Energieeffizienz oder Einbruchschutz investiert, kann von zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen der KfW profitieren. Die KfW Bankengruppe (Ursprünglich: Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist die größte nationale Förderbank und existiert seit 1948. Sie unterstützt Privatpersonen, die in eine Wohnimmobilie investieren. Es gibt verschiedene Programme, durch die Förderungen möglich sind. Gute Chancen haben Sie, wenn Sie das Gebäude nach energetischen Standards bauen oder sanieren. Gefördert werden aber auch Umbaumaßnahmen für barrierefreies Wohnen. Die KfW vergibt ihre Baukredite und Zuschüsse nicht direkt an Privatpersonen, sondern über andere Banken.

Neben den KfW-Förderprogrammen gibt es zahlreiche Zuschüsse vom Staat, die Sie für Ihre Immobilienfinanzierung nutzen können. Denken Sie in diesem Zusammenhang auch über mögliche Steuervorteile beim sogenannten „Wohn-Riester“ nach.

**Unser Tipp:** Sie können mehrere Förderprodukte miteinander kombinieren. Sprechen Sie darüber mit Ihrem persönlichen Finanzierungsberater der Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG.

### Energieausweis verstehen

Wer eine Immobilie kaufen will, muss bereits bei der Besichtigung Einblick in den Energieausweis des Hauses oder der Wohnung bekommen. So sehen die Interessenten auf den ersten Blick den Energieverbrauch des Objekts – vorausgesetzt, sie verstehen das Gedruckte. Auch für Neubauten muss der mehrseitige Energieausweis angefertigt werden. Bauherren müssen also dafür sorgen, dass der Planer oder der Architekt das Dokument ausstellt. Zunächst einmal gibt es zwei Varianten: Der Bedarfsausweis basiert auf Berechnungen, wie hoch der Energiebedarf des Gebäudes sein sollte. Der Verbrauchsausweis basiert auf dem tatsächlichen Energieverbrauch.

Diese wichtigen Angaben finden Sie im Energieausweis:

- Allgemeine Angaben zum Gebäude
- Kennwerte für den Energiebedarf
- Die Effizienzklasse mit einer Skala von A+ bis H. Je weiter hinten im Alphabet die Effizienzklasse liegt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Objekts. Dementsprechend sind die Buchstaben in den Ampelfarben Grün bis Rot gekennzeichnet.
- Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudes, um den Energieverbrauch zu senken



## Wir für Sie vor Ort

Sie möchten eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück kaufen? Oder planen Sie einen Neubau? Der erste Schritt in die eigenen vier Wände ist die richtige Finanzierung. Diese muss stets gut durchdacht und clever kombiniert sein, damit Ihr Großprojekt auf einem sicheren Fundament steht.

Sprechen Sie deshalb mit unseren Finanzierungsexperten – unseren ausgebildeten Spezialisten in Sachen Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten. Sie sind an verschiedenen Standorten in der Region tätig. Wenden Sie sich am besten an den Ansprechpartner oder die Ansprechpartnerin in Ihrer Nähe.

Bitte vereinbaren Sie vor Ihrem Besuch telefonisch einen Termin! Vielen Dank.

**Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG**  
ImmobilienCenter  
Ottheinrichstraße 25  
86609 Donauwörth

Telefon 0906 7804-0  
Internet [www.rvb-donauwoerth.de](http://www.rvb-donauwoerth.de)  
E-Mail [info@rvb-donauwoerth.de](mailto:info@rvb-donauwoerth.de)



 **Raiffeisen-Volksbank**  
**Donauwörth eG**

Region Süd (Tapfheim / Höchstädt):

**Jochen Mitting**

☎ 0906 7804-33256

Region Nord (Monheim):

**Nicole Schaller**

☎ 0906 7804-71255

Region Nord (Harburg):

**Michael Nothofer**

☎ 0906 7804-57255



Region Süd (Höchstädt / Tapfheim):

**Sonja Zub**

☎ 0906 7804-33251

Region Ost (Asbach-  
Bäumenheim / Mertingen):

**Angelika van Noord**

☎ 0906 7804-66253

Region Mitte (Donauwörth):

**Kristina Hoffmann**

☎ 0906 7804-30262