

Stiftung  
Warentest

Finanztest



Immobilienfinanzierung. Das Set

# Das Set Immobilien- finanzierung



**Ab in die eigenen vier Wände  
Kosten berechnen  
Finanzierungsplan aufstellen  
Günstige Kredite abschließen**

**Mit  
Formularen  
zum Herunter-  
laden und  
Ausrucken**

# Inhalt

## Kurzratgeber

**Antworten auf die wichtigsten Fragen  
Welche Darlehen es gibt**

## Schritt 1 Der Kassensturz

**Was kann ich mir leisten?  
Dieses Geld taugt als Eigenkapital  
So viel habe ich jeden Monat übrig  
So viel Geld kann ich mir leihen  
So teuer darf Ihr Haus werden  
Mein Immobilienkredit**

## Schritt 2 Die Kosten berechnen

**Die wahren Kosten kennen  
Kann ich mir mein Wunschobjekt leisten?  
Realitäts-Check: Besser mieten als kaufen?  
Lohnt sich der Immobilienkauf?**

## Schritt 3 Finanzierungsplan aufstellen

**Alle Zahlen an einem Ort  
Der passende Kredit für Ihre Situation  
Fördermöglichkeiten abklopfen  
Ihr Finanzierungsplan  
Der Kredit-Rechner als Tilgungsplan-Rechner**

## Schritt 4 Den Kredit abschließen

**Den günstigsten Anbieter finden**

**Kreditangebote einholen**

**Weitere Konditionen vergleichen und Geld sparen**

**Ihre Mappe zusammenstellen**

**Der Beleihungswert**

**So sichern Sie sich optimale Konditionen**

**Das richtige Timing**

**Den Vertrag abschließen**

## Service

**Fachbegriffe erklärt**

**Register**

**Impressum**

**Sie können die Formulare auch kostenlos herunterladen. Den Link und einen QR-Code finden Sie auf Seite 113.**

## Formulare

**A Mein Eigenkapital**

**B Einnahmen und Ausgaben**

**C Nebenkosten Wohnungskauf**

**D Nebenkosten Hauskauf**

**E Gesamtkosten Hausbau**

**F Kann ich mir das leisten?**

**G Checkliste Fördermöglichkeiten**

**H Eckpunkte Finanzierungsplan**

**I Checkliste Kreditkonditionen**

**J Selbstauskunft**

**K Objektbeschreibung**

**L Checkliste Unterlagen fürs Bankgespräch**

# Antworten auf die wichtigsten Fragen

Ein nach Ihren Wünschen gestaltetes Zuhause, Freiheit von Miete und Vermieter – ist das auch Ihr großer Traum? Gut informiert und konsequent umgesetzt – so verwirklichen Sie die Finanzierung Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses in vier nachvollziehbaren Schritten.

## **Frage 1**

### **Was kann ich mir leisten?**

Um diese Frage beantworten zu können, steht für Sie am Anfang ein Kassensturz. Zwar werden zunehmend auch Komplettfinanzierungen durch die Bank angeboten, doch diesen Weg halten wir für riskant und teuer. Konkret hängt Ihre Kreditwürdigkeit von zwei Werten ab, die wir im ersten Schritt bestimmen: dem verfügbaren Eigenkapital und der maximalen Monatsrate, die Sie aufbringen können. Ihr Eigenkapital sollte mindestens die Kaufnebenkosten und einen Teil des eigentlichen Kaufpreises abdecken. Die Monatsrate sollten Sie sich ohne Stress leisten können.

## **Frage 2**

### **Welche Kosten kommen auf mich zu?**

Die sogenannten Kaufnebenkosten fallen oft erschreckend hoch aus. Sie kommen zum geforderten Kaufpreis hinzu und können den Preis für Sie – je nach Höhe der Steuern in Ihrem Bundesland – noch einmal um gut 10 Prozent erhöhen. Wenn Sie ein Haus bauen, kommen zudem weitere Ausgaben hinzu – von eventuellen Altlasten, die zu beseitigen sind, bis zum Anlegen von Zäunen. Um sich nicht zu überheben und sich sinnvoll für einen Kredit beraten zu lassen, müssen Sie möglichst genau sagen können, was Ihr Projekt kosten wird. Nachdem Sie sich Klarheit verschafft haben, welche Summe Sie insgesamt vermutlich brauchen, ist in [Schritt 2](#) Zeit für die ersten Realitäts-Checks: Können Sie sich mit Ihren finanziellen Möglichkeiten das angepeilte Traumobjekt leisten – oder müssen Sie auf etwas Günstigeres zielen? Unsere Onlinerechner und die Formulare in diesem Set helfen Ihnen bei der Berechnung.

### **Frage 3**

#### **Was ist ein Finanzierungsplan?**

Ein Finanzierungsplan verschafft Übersicht über die Geldquellen, die Verwendung der Mittel und den Verlauf der Rückzahlung. In vielen Fällen wird ein Hypothekendarlehen von einer Bank eine günstige Finanzierung ermöglichen. Wenn Sie die Riester-Förderung mitnehmen oder Ihre Zinsen langfristig festschreiben wollen, kommt eventuell auch ein Sofortkredit der Bausparkasse für Sie infrage – diese Produkte sind allerdings schwer zu durchschauen. Onlinerechner helfen Ihnen dabei, den Ablauf der Tilgung vorzuplanen. Durch diese Vorarbeit in [Schritt 3](#) wissen Sie genau, was Sie vom Kreditgeber brauchen, und können kompetent um die besten Bedingungen verhandeln.

## **Frage 4**

### **Erhalte ich staatliche Förderung?**

Die öffentliche Hand bietet eine ganze Reihe von Zuschussprogrammen an. Am bekanntesten ist das der staatlichen Förderbank KfW. Sie hilft Ihnen beim Erwerb des Eigenheims mit einem Darlehen zu freundlichen Konditionen. Außerdem schießt sie Geld zum Bau von Energieeffizienz-Häusern zu. Möglicherweise kommen für Sie auch Riester-geförderte Produkte infrage. Auch die Landesbanken bieten zum Teil Kredite und Zuschüsse an. Einige Gemeinden vergeben Bauland vergünstigt an Familien. Unsere Checklisten in [Schritt 3](#) helfen Ihnen, keinen Fördertopf zu übersehen. Doch erwarten Sie von den Hilfen keine Wunder – den Löwenanteil müssen Sie selbst stemmen.

## **Frage 5**

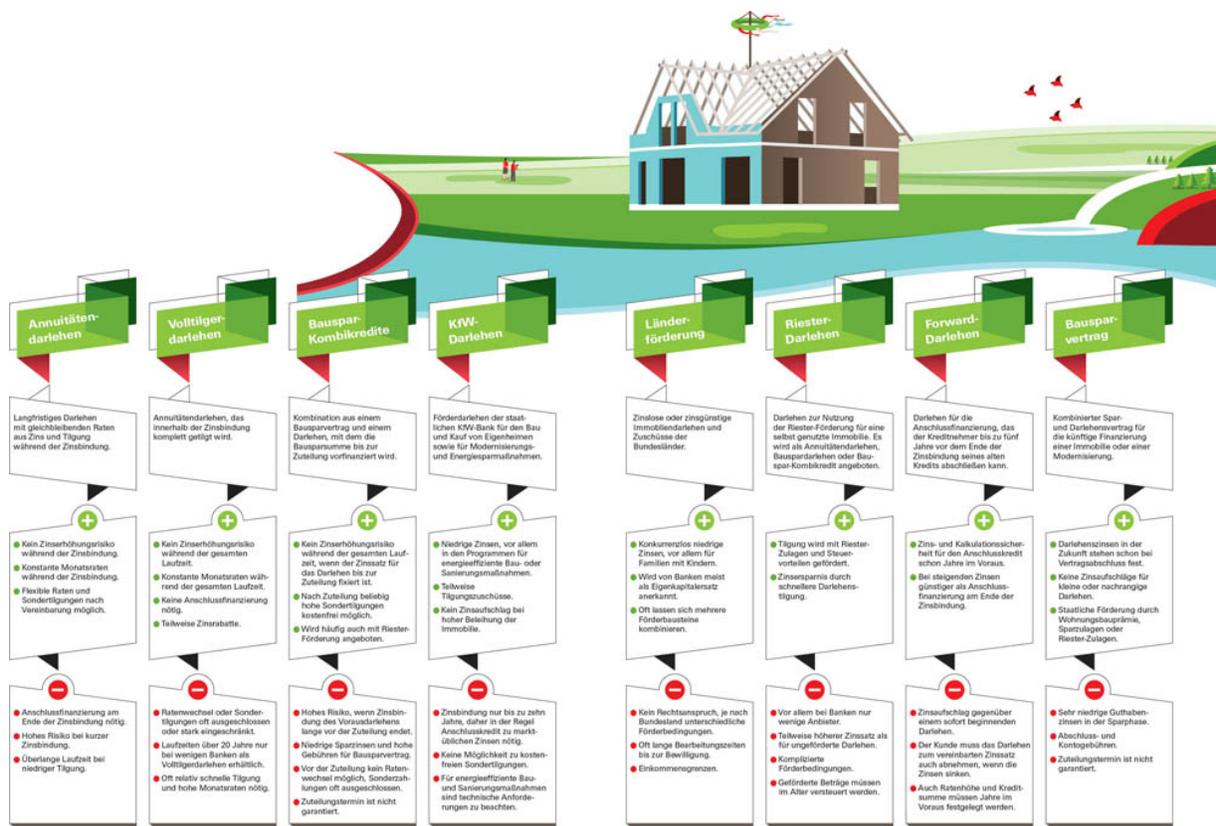
### **Wie komme ich an ein günstiges Darlehen?**

Wer sich dem erstbesten Kreditgeber anvertraut, macht womöglich einen erheblichen finanziellen Fehler. Auch unter Institutionen mit seriösen Namen gibt es enorme Unterschiede bei Kosten und Zinsen, die sich über die Jahrzehnte zu hohen Summen addieren. Es ist wichtig, über die Marktlage Bescheid zu wissen und mehrere Angebote genau zu vergleichen. Machen Sie sich mit wichtigen Kennzahlen wie dem Effektivzins und Zinsbindungsfristen vertraut, um die Unterschiede zu erkennen und sich effektiv beraten lassen zu können. Sie müssen wahrscheinlich mehrere Kreditbausteine kombinieren – etwa eine vorhandene Bausparsumme, einen zusätzlichen Hypothekenkredit und ein ergänzendes Darlehen von einer Förderbank. Am Ende von [Schritt 4](#) steht dann der Abschluss

Ihres Kredits. Sie haben es geschafft und können den Kaufvertrag unterschreiben.

# Welche Darlehen es gibt

Die Finanzierung lässt sich mit verschiedenen Krediten stemmen. Zusätzlich bietet der Staat Förderung an. Hier sehen Sie die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Kreditformen.



# Schritt 1

---

## Der Kassensturz

---

Im ersten Schritt blicken wir auf Ihre Finanzlage. Sie erfassen hier möglichst ehrlich Ihre Einnahmen und Ausgaben sowie das bereits ersparte Geld. Daraus ergibt sich der maximale Kredit, den Sie sich leisten können.

# Was kann ich mir leisten?

Auch in Zeiten niedriger Zinsen gilt: Welche Immobilie ich mir leisten kann, hängt von meinem Einkommen und meinem Vermögen ab. Wir ermitteln die Grenzen Ihrer Möglichkeiten.

Das magische Wort bei der Immobilienfinanzierung lautet „Eigenkapital“. Dabei handelt es sich um das Geld, das Käuferinnen und Käufer selbst mitbringen. Die Bank ergänzt dann die fehlende Summe bis zum Kaufpreis mit dem Darlehen. Das vorhandene Eigenkapital setzt eine klare Grenze des Möglichen. Es wirkt dabei wie ein Hebel: Je mehr ich davon mitbringe, desto mehr Geld kann ich mir leihen. Außerdem verlangt die Bank weniger Zinsen, wenn die Kundin ein gewisses Minimum an Eigenkapital mitbringt.

Die zweite Leitplanke für die Finanzierung sind Ihre laufenden Einnahmen und Ausgaben. Davon hängt ab, wie viel am Monatsende übrig bleibt, um das Darlehen zurückzuzahlen. Wenn das nur wenig ist, dann müssen Sie länger abbezahlen. Das bedeutet, Sie zahlen mehr Zinsen, weil die Bank Ihnen den Betrag über einen längeren Zeitraum leiht. Die Sache kommt am Ende also teurer.

Doch auch wenn Sie derzeit den Eindruck haben, am Monatsende nichts übrig zu behalten: In vielen Fällen lassen sich die Finanzen dennoch so organisieren, dass sich Zins und Tilgung eben doch aufbringen lassen. Hier können manchmal Sparkünste helfen. Vor allem können Sie als Selbstnutzer der neuen Wohnung oder des Hauses das heutige Budget für die Miete in die Kreditraten umlenken.

## Mogeln schadet nur

Wer sich sein Budget jedoch schönrechnet, gerät hinterher in Stress – oder richtiggehend in Geldnot. Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben und diese nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, mag extrem verlockend sein, doch am Ende gewinnt die Macht der Zahlen. Gerade in den großen Metropolen wie München, Stuttgart oder Berlin erscheint heute der Kauf sehr teurer Wohnungen zwar als völlig normal. Aber auch Kredite mit langer Laufzeit und verführerisch niedrigen Raten wollen zurückgezahlt sein. Wenn Sie hier in Verzug kommen, dann lernen Sie die Bank schnell von ihrer unangenehmen Seite kennen.

Der Sinn der Erfassung der Einnahmen und Ausgaben besteht zunächst darin, ein realistisches Bild Ihrer Einkommensverhältnisse zu erhalten. Erst später überlegen wir, was sich damit wie finanzieren lässt. Es geht hier also nicht darum, Ihr Vermögen schönzurechnen, sondern Ihre reellen Möglichkeiten zu ermitteln. Es kann durchaus sein, dass Sie sich am Ende dann doch von Ihrer Traumimmobilie verabschieden müssen, weil sie sich nicht sicher finanzieren lässt. Doch immerhin haben Sie dann Klarheit über Ihre tatsächlichen Möglichkeiten.

## Zusammensetzung einer Finanzierung

Der Gesamtpreis setzt sich aus dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten zusammen. Das Eigenkapital sollte mindestens die Nebenkosten abdecken – und am besten noch etwa ein Fünftel der Kaufsumme.

Gesamte Finanzierung	
Kaufpreis	Kaufnebenkosten
Darlehen	Eigenkapital

# Dieses Geld taugt als Eigenkapital

Nicht nur Ihr Erspartes, auch bestimmte Fördermöglichkeiten können als Eigenkapital anerkannt werden. Grundsätzlich gilt: je mehr Eigenkapital, desto besser.

Das „eigene Kapital“ steht im Gegensatz zum „Fremdkapital“ von Bank oder Bausparkasse. Mit beidem zusammen bezahlen Sie den Preis des Hauses und die Nebenkosten. Kaum jemand bringt den kompletten Kaufpreis für eine Immobilie einfach mit. Es ist eine lange eingeführte Praxis, sich Geld für eine Immobilie zu leihen. Schließlich will man schon in jungen Jahren ordentlich wohnen – insbesondere wenn Kinder da sind. Mit einem Kredit kommen die Käufer viel früher im Leben in den Genuss des Eigenheims, als wenn sie erst den vollen Kaufpreis sparen und so lange zugleich Miete zahlen müssen. Der Zwang, einen Kredit zu bedienen, diszipliniert zudem viel stärker, als freihändig ohne konkretes Ziel zu sparen. Geld, das leicht verfügbar ist, verführt eben dazu, es auch auszugeben.

Für den Zweck dieses Buches gehen wir davon aus, dass Sie bereits eine ordentliche Summe mitbringen – sei sie angespart, geerbt oder von Verwandten zur Verfügung gestellt. Sie sollten auf jeden Fall die Kaufnebenkosten für Grunderwerbsteuer, Makler, Notar und Grundbuchamt aufbringen. Das sind zirka 5 bis 15 Prozent der Kaufsumme. Es lohnt sich jedoch, deutlich mehr Eigenkapital zu

mobilisieren. Ab einem Anteil von 20 Prozent am Wert des künftigen Eigenheims – zusätzlich zu den Nebenkosten – gilt die Finanzierung als solide abgesichert.

Zuweilen machen schon einige Tausend Euro mehr oder weniger einen großen Unterschied bei den Zinsen, die die Bank verlangt. Formular A im hilft Ihnen dabei, Ihre verschiedenen Quellen von Eigenkapital zu prüfen und zusammenzurechnen. Die Ausfüllhilfe finden Sie auf [S. 22](#).

In [Schritt 4](#) stellen wir einen Grenzzins-Rechner vor, der die Auswirkungen verschiedener Eigenkapitalanteile auf die Kreditangebote in Euro bemisst.

## UNSER RAT

---

# Kein Kauf ohne Geld

Manche Finanzdienstleister, Vermittler oder Makler werben mit einer 100-Prozent-Finanzierung, bei der die Kunden den Kaufpreis komplett auf Kredit finanzieren. Immer häufiger wird sogar die 110-Prozent-Finanzierung angeboten, die auch die Nebenkosten abdeckt.

**Teuer & gefährlich.** Die Käuferin muss dabei kein eigenes Geld mitbringen und leiht sich alles von der Bank. Davon raten wir ab. Sowohl die Zinsen als auch die Gefahren sind bei dieser Variante deutlich höher als bei einer Finanzierung mit Eigenkapital.

**Risiken.** Angenommen, der Immobilienmarkt bricht kurz nach dem Kauf in einer Krise ein und die Kreditnehmerin wird zugleich arbeitslos. Sie kann den Kredit nicht bedienen und muss daher die Wohnung auflösen, um die Bank zufriedenzustellen. Da der Verkauf der Wohnung nicht mehr die Kreditsumme deckt, bleibt sie gerade in dieser Lage auf erheblichen Schulden sitzen.

**Sicherer.** Mit genug Eigenkapital in der Finanzierung haben Sie dagegen einen ausreichenden Puffer und müssen sich auch in Krisenzeiten keine Sorgen machen.

---

## Vorhandenes Geld

Ob auf dem Girokonto, dem Sparbuch, auf einem Tagesgeldkonto oder in Form von Wertpapieren im Depot: Eigene Ersparnisse sind die reinste Form von Eigenkapital. Wenn sie nach Abzug der Nebenkosten einen zweistelligen Prozentsatz des Kaufpreises ausmachen, dann ist das bereits ein guter Start.

→ **Aktien, Fonds, andere Wertpapiere.** Ob nach dem Hauskauf noch Geld im Depot übrig bleiben soll oder kann, hängt davon ab, wie viel Geld Sie brauchen. Manchmal ist die Versuchung groß, möglichst viele der gut laufenden Papiere zu behalten. Es hat aber fast immer Vorrang, genug Eigenkapital aufzubringen, um einen sicheren Immobilienkauf zu ermöglichen. Ein Wertpapierdepot zu behalten und zugleich eine Hundertprozentfinanzierung für eine Immobilie abzuschließen ist selbst in Zeiten niedriger Zinsen riskant und generell keine gute Idee.

Eine Ausnahme ergibt sich, wenn Sie wirklich viel Eigenkapital haben. Ein Aktiendepot hat das Potenzial, langfristig mehr Gewinn abzuwerfen, als Sie derzeit für einen Immobilienkredit zahlen müssen. Angenommen, Sie könnten die angepeilte Wohnung zu 80 Prozent aus eigenen Mitteln bezahlen. Zugleich liegt der Zins für Immobilienkredite mit rund 1 Prozent sehr niedrig. Dann wäre es eine Überlegung wert, einen höheren Kredit aufzunehmen, als Sie müssen. Sie könnten zum Beispiel 50 Prozent der Kaufsumme aufnehmen und einen Teil der Aktienanlagen behalten.

Bei Hypothekenzinsen über 5 Prozent – was früher einmal die Regel war – macht dagegen diejenige Käuferin das bessere Geschäft, die mehr Eigenkapital einsetzt und sich Zinszahlungen an die Bank spart. Das mindert auch den Stress: Kleinere Kredite sind einfacher zu handhaben, weil die monatliche Belastung geringer ist.

Wer sein Ersparnis in Aktien gesteckt hat, steht nun vor einer bange Frage: Wann verkaufen? Mitten in einer schweren Marktkrise liegt es nahe, erst auf die Erholung zu warten. Ansonsten führt nichts daran vorbei, irgendwann einfach die Verkaufsaufträge auszulösen. Niemand kennt den perfekten Zeitpunkt.

→ **Sparbuch und Tagesgeldkonto.** Falls Sie noch ein Sparbuch haben, ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, es aufzulösen und das Geld in die Immobilie zu stecken. Es bringt keine Zinsen.

Auch das Tagesgeldkonto müssen Sie nun vermutlich abräumen – aber mit einer Einschränkung. Dort können Sie Ihre Notreserve belassen. Sie sollten nicht Ihr gesamtes Geld in Beton umwandeln. Jeder Haushalt braucht einen Puffer. Schließlich können Notebook, Waschmaschine oder Auto den Geist aufgeben, oder die Einnahmen können ausbleiben, weil eine Krise Kurzarbeit nötig macht. Wie hoch die Reserve sein sollte, hängt von Ihren persönlichen Umständen ab. Rechnen Sie im Zweifelsfall mindestens 3000 Euro pro Haushaltsmitglied. Eine andere Faustregel empfiehlt, drei Monatsgehälter vorzulegen.

## Geschenktes Geld

Für eine Reise oder ein neues Sofa werden Eltern oder Großeltern meist nicht ihre Geldkoffer öffnen. Aber für ein Haus, also eine „sichere Sache“? Wenn jüngere Verwandte hier um Hilfe bitten, ist oft ein Zuschuss möglich. Doch auch Geschäfte unter Angehörigen fallen unter gesetzliche

Regeln. Schenkungen berühren das Steuerrecht. Achten Sie auf Freibeträge: Darüber verdient der Staat mit.

→ Unter Eltern und Kindern gelten hohe Freibeträge von 400 000 Euro pro Elternteil.

→ Enkel dürfen immerhin 200 000 Euro von Oma oder Opa erhalten, ohne dass der Fiskus etwas kassiert.

→ Für alle anderen Verwandten, also auch Nichten und Neffen, gelten nur 20 000 Euro.

→ Der gleiche Betrag gilt für Freunde, hier wird jedoch zusätzlich ein höherer Erbschaftsteuersatz angewandt, sodass mehr Abgaben fällig werden.

Diese Freibeträge betreffen nur die Schenkungen großer Summen; Darlehen von Verwandten behandeln wir weiter unten beim Thema Eigenkapitalersatz.

Beziehen Sie auf jeden Fall Ihren Steuerberater ein, um die Sache von Anfang an korrekt zu planen. Für die Übertragung einer hohen Summe ist es sinnvoll, einen formellen Vertrag über die Schenkung aufzusetzen.

## Geld aus Riester-Verträgen

Geld aus einem Riester-Vertrag können Sie als Eigenkapital nutzen. Was genau man mit einem Vertrag anfangen kann, hängt von der Art des Produkts ab. Es gibt Riester-Verträge, die später eigentlich eine Auszahlung zum Ziel hatten, und Riester-Verträge, die gleich auf Wohneigentum abzielen.

→ **Riester-Bausparvertrag.** Wer schon lange im Voraus weiß, dass er Riester für ein Eigenheim nutzen möchte, wählt weder Rentenversicherung noch Fondssparplan, sondern ein Angebot für die Immobilienfinanzierung. Der reguläre Weg ist Riester-gefördertes Bausparen. Wenn Sie so einen Vertrag bereits besitzen, ist dessen Nutzung als Eigenkapital besonders einfach, schließlich ist er von Anfang an dafür vorgesehen. Ein Riester-Bausparvertrag

funktioniert im Prinzip nicht anders als ein Bausparvertrag ohne staatliche Förderung. Wie beim Bausparen ohne Riester schließt sich ein Darlehen vom gleichen Anbieter an. Mehr Infos zur Zuteilung oder vorzeitigen Nutzung finden Sie daher im Abschnitt zum Bausparvertrag, [S. 16](#).

→ **Riester-Rentenversicherung.** Eine Rentenversicherung garantiert meist eine monatliche Mindestrente im Alter. Normalerweise kommt der Kunde vor dem Ruhestand nicht ohne Verluste an das Geld heran. Der Rechtsrahmen erlaubt jedoch ausdrücklich die Umwidmung des Geldes für den Wohnungskauf. Dennoch bleibt ein Wermutstropfen. Die bereits angefallenen Kosten für die Rentenversicherung werden in der Regel nicht erstattet. Grundsätzlich ist eher nur der Erhalt der Einzahlungen plus staatliche Zulagen zu erwarten. Das Manöver will also gut überlegt sein. Es kann günstiger sein, die Rentenversicherung wie vorgesehen weiterlaufen zu lassen, aber nicht weiter einzuzahlen, sie also einfach ruhen zu lassen. Dann verlieren Sie die staatlichen Zuschüsse nicht, müssen aber den Vertrag auch nicht weiter Monat für Monat bedienen. Eine ausführliche Abwägung finden Sie im Abschnitt zu Rentenversicherungen auf [S. 15](#).

## UNSER RAT

---

### Nicht zu viel aufladen

**Pessimisten im Vorteil.** Optimismus ist eine positive Eigenschaft – kann in der Immobilienfinanzierung jedoch in die Irre führen. Wer eine gewagte Finanzierung mit wenig Eigenkapital eingeht und seinen Spielraum bei der Rate voll ausreizt, riskiert Stress und Geldnot.

**Freiberufler.** Vor allem Käufer mit wechselndem Einkommen sollten ihre eigene Lage mit gesunder Skepsis

beurteilen. Die Versuchung ist groß, eine auftragsstarke Phase in die Zukunft fortzuschreiben. Sie kann abrupt enden, wenn beispielsweise ein großer Kunde abspringt.

**Schwankungen einplanen.** Es kann zu Veränderungen der Marktlage kommen. Im Extremfall sind ganze Branchen von einer Katastrophe betroffen wie in der Corona-Krise. Auch Krankheiten können die Zahlungsfähigkeit vermindern.

**Vorsichtig bleiben.** Es empfiehlt sich auch für Festangestellte nicht, mit hohen Einkommenssteigerungen zu rechnen. Gehen Sie eher von gleichbleibenden Einkünften aus und bauen Sie stattdessen Möglichkeiten zur Sondertilgung ein.

---

→ **Riester-Fondssparen.** Beim Riester-Fondssparen ist der Altersvorsorgevertrag die Hülle für Investitionen in Aktienfonds. Auch hier steht der Sicherheitsgedanke im Vordergrund: Je älter Anleger werden, desto mehr Geld sichten die Anbieter aus Aktienfonds in weniger riskante Anlagen um. Anders als bei normalen Fonds- oder ETF-Sparplänen können Sie die Fondsanteile nicht einfach verkaufen, sondern müssen damit in der Regel bis zum Renteneintritt warten, wenn Sie die Riester-Förderung nicht verlieren möchten. Riester-Fondssparer wären jetzt im Nachteil gegenüber normalen Fondssparern, die einfach ihr Depot abräumen können, um Eigenkapital aufzubringen. Doch glücklicherweise sieht das Gesetz die Nutzung als Eigenkapital ausdrücklich vor. Ist Ihr Vertrag gerade wegen eines Börsentiefs im Minus, sollten Sie aber überlegen, ob Sie es sich leisten können, auf bessere Börsenzeiten zu warten. Sie könnten den Vertrag dann so lange ruhen lassen.

→ **Riester-Banksparen.** Die Bank garantiert bei einem Bankspargarplan eine gewisse Rendite. Leider sind die Zinsen minimal. Sie können nach Abzug der Gebühren im Wesentlichen mit dem Erhalt Ihrer Einzahlungen und der staatlichen Zulagen rechnen. Das Gute: Weil die Gebühren beim Bankspargarplan kaum ins Gewicht fallen, sind Sie immer im Plus. Sie können das Geld aus dem Bankspargarplan inklusive der Zulagen daher problemlos als Eigenkapital für die Finanzierung Ihres Eigenheims einsetzen.

## Riester-Verträge als Eigenkapital einsetzen

Sie sehen: Die Geld-Riester-Produkte, also Rentenversicherung, Fondssparpläne und Bankspargarplan, sind eigentlich eisen fürs Alterssparen gedacht, der Gesetzgeber geht jedoch davon aus, dass sich Lebenspläne ändern können. Wer schon zum Berufseinstieg mit der privaten Altersvorsorge beginnt, hat vielleicht noch nicht das Eigenheim im Blick. Oft bringt erst der nächste, sesshaftere Lebensabschnitt den Wunsch nach der eigenen Immobilie. Das hat der Gesetzgeber berücksichtigt. Der Kauf eines Eigenheims ist eine der wenigen Möglichkeiten, Riester-Kapital vor Rentenbeginn anzugreifen, ohne die Förderung zu verlieren.

Es gibt zwei Wege zur Nutzung des ersparten Vermögens aus solch einem Riester-Produkt: Sie können es für einen Immobilienkauf entnehmen oder Sie können es in einen Bausparvertrag verschieben.

→ **Entnahme.** Voraussetzung für die Entnahme des Kapitals ist ein Antrag bei der Zulagenstelle für Altersvermögen der staatlichen Rentenversicherung ([zfa.deutscherentenversicherung-bund.de](http://zfa.deutscherentenversicherung-bund.de)). Die Zulagenstelle wird Unterlagen sehen wollen, die belegen, dass Sie wirklich eine Immobilie kaufen oder gekauft haben.

Sie können das Geld vergleichsweise flexibel einsetzen – nicht nur als Eigenkapital beim Kauf, sondern auch, um Teile eines bereits laufenden Immobiliendarlehens auf einen Schlag zurückzuzahlen (also eine Sondertilgung). Falls Sie nicht alles abräumen, sondern nur einen Teil des angesammelten Kapitals entnehmen, müssen mindestens 3 000 Euro im Vertrag bleiben, damit Sie die vollen Zulagen behalten können. Die bereits geförderten und so entnommenen Beträge müssen dann allerdings im Alter versteuert werden. Mehr dazu im Abschnitt zum Wohnförderkonto auf [S. 74](#).

→ **Umwandlung.** Die Umwandlung kann auch durch die Übertragung des angesparten Kapitals in einen Riester-Bausparvertrag laufen. Nehmen Sie mit dem Anbieter Ihres Riester-Vertrags Kontakt auf und fragen Sie, wie Sie am besten vorgehen. Der Wechsel geht meist in folgenden Schritten: Sie schließen einen neuen Riester-geförderten Bausparvertrag bei einer Bausparkasse ab. Dort beantragen Sie einen Anbieterwechsel und geben die Daten Ihres alten Riester-Vertrags an. Der neue Anbieter zieht das Geld dann vom alten Anbieter herüber.

---

## Zweimal Wohn-Riester

Es gibt es zwei Förderwege, die unter dem Stichwort „Wohn-Riester“ beziehungsweise „Eigenheimrente“ laufen. Sie greifen jedoch an unterschiedlichen Stellen des persönlichen Finanzierungsablaufs.

→ **Riester-Sparen:** Wenn der Kauf oder Bau noch in einiger Zukunft liegt, lässt sich mit einem Riester-Vertrag darauf hinsparen. In den meisten Fällen läuft das über einen Riester-Bausparvertrag. Es lässt sich jedoch auch jeder andere Riester-Vertrag nutzen, um Eigenkapital für den Kauf aufzubauen.

→ **Riester-Kombikredit:** Bausparen gilt als langwierig, doch die Bausparkasse kann Ihnen auch sofort Geld

auszahlen. Sie überspringen die Ansparphase mit einem Vorfinanzierungskredit. Dieses verwickelte Gebilde gibt es mit und ohne Riester-Förderung. Solche Kombikredite werden unmittelbar für den Bau oder Kauf abgeschlossen. Mehr dazu in Schritt 3.

## Andere Rentenversicherung

Grundsätzlich lassen sich auch Rentenversicherungen ohne Riester-Komponente nutzen, um Eigenkapital daraus zu gewinnen. Wenn Sie den Vertrag kündigen und sich das Kapital auszahlen lassen, müssen Sie allerdings oft Verluste hinnehmen. Man unterscheidet zwischen klassischen und fondsgebundenen Rentenversicherungen. Ob es sich lohnt, den Vertrag zu kündigen, lässt sich nicht einfach sagen. Das kommt auf den Vertrag und weitere Faktoren an.

Mancher Rentenversicherungsvertrag, der mit Ablauf zu Rentenbeginn 100 000 Euro Kapital enthalten soll, bringt bei Auflösung in den mittleren Jahren noch weniger als 20 000 Euro. Die Versicherer bestrafen ihre Kunden in gewissem Sinne dafür, nicht durchzuhalten. Die hohen Gebühren vieler älterer Produkte führen dazu, dass sie eine lange Anlaufphase haben, in der einfach nicht viel Geld im Topf liegt.

Sie sollten folgende Überlegungen anstellen:

- Handelt es sich um einen klassischen Altvertrag mit hohen Garantiezinsen? Dann sollten Sie sich die Kündigung besonders gut überlegen. Es sind kostbare Relikte aus einer anderen Zeit der höheren Rendite für sichere Geldanlagen.
- Wenn der Vertrag bei näherem Hinsehen jedoch ohnehin keine guten Konditionen aufweist, dann spräche das wiederum für seine Auflösung. Manches hastig abgeschlossene Produkt von der eigenen Hausbank bringt letztlich nur ein geringes Plus, weil sich im Kleingedruckten hohe Gebühren verstecken. Wenn Sie beispielsweise neben