

Ihr Traum vom Eigenheim



In guten Händen. **LVM**

Willkommen im Eigenheim!



Nirgendwo fühlt man sich so zu Hause wie in den eigenen vier Wänden. Zunächst ist es nur eine Idee, dann entwickelt sich der Gedanke zum Wunsch, zum Ziel: Ankommen im Eigenheim.

Ein Begleiter durch alle Stufen Ihres Projekts

Damit Sie auf möglichst direktem Weg an Ihr Ziel kommen, haben wir diese Broschüre gestaltet. Sie soll Sie führen und durch alle Stufen Ihres Immobilienprojekts und Ihnen ein erster unverbindlicher Ratgeber sein. Eine Art „roter Faden“ als Fahrplan, bei dem wir an den Stellen, an denen Sie individuelle Unterstützung benötigen, persönlich zur Verfügung stehen.

Gegliedert haben wir diese Nachschlagehilfe nach den Hauptthemenfeldern: Bauen, Kaufen, (Um)finanzieren sowie Renovieren und Modernisieren. Zu jedem dieser Felder haben wir für Sie die aus unserer Sicht relevanten Punkte festgehalten, wie eine Art Checkliste, mit der Sie einen guten Überblick gewinnen.

Wir haben unsere Erfahrung beim Thema Bauen und Wohnen einfließen lassen und hoffen, dass diese Broschüre ein unverbindlicher Ratgeber bei einem langfristig erfolgreichen Immobilienprojekt wird. Wir wünschen Ihnen dazu das Allerbeste.

Das Eigene entsteht: Neue Räume schaffen

Egal, ob Haus oder Wohnung, ob Wohnen oder Arbeiten, ob Eigennutzung oder Geldanlage: in fünf Stufen vom Plan über den Bau zum Optimum.

Bauen

Seite 4

Immobilien erwerben! Und finanzieren, absichern, instandhalten ...

Unsere Antwort auf die Frage, wie man die passende Immobilie findet – und in drei Stufen von der Recherche bis zum Kauf kommt.

Kaufen

Seite 10

Finanzierungsoptimierung schafft Perspektiven und Spielräume

Drei Stufen im Aufbau einer Strategie, mit der Sie auch langfristig das Beste aus Ihrem Immobilienprojekt machen: Mitdenken statt draufzahlen!

Umfinanzieren

Seite 14

Werterhalt, Komfortsteigerung und ökologische Verantwortung

Renovieren und Modernisieren – aber richtig: vier Stufen, über die Sie den Nutzungskomfort Ihrer Immobilie (auch unter Umweltgesichtspunkten) verbessern und damit deren Wert sogar erhöhen können.

**Renovieren und
Modernisieren**

Seite 16

Kompakt: Wissenswertes, Hintergründe, Weiterführendes

Hier finden Sie nicht nur ein kleines Glossar zu den wichtigsten Begriffen, sondern auch weiterführende Hinweise, Adressen und Links.

Informieren

Seite 20

Ihre Wünsche in greifbarer Form

Das Faszinierende am Bauen ist sicherlich das Gefühl, selbst die Kontrolle zu haben, nahezu unbeschränkt gestalten und erschaffen zu können, jeden Schritt bestimmen zu können. Eine Immobilie sozusagen aus dem Nichts zu errichten erfordert jedoch besonders viele Überlegungen und Schritte, von denen die meisten bereits im Vorfeld zu bedenken sind. Wo soll das Ganze entstehen, in welcher Größe, mit welcher Ausstattung und mit welchem Budget? Wie soll es finanziert und wie abgesichert werden? Fragen, die andeuten, wie komplex ein Bauprojekt sein kann – aber auch wie lohnenswert! Wie Sie ans Ziel Ihrer Wünsche kommen? Wir empfehlen den unverbindlichen 5-Stufen-Plan, damit Ihr Immobilienprojekt gute Chancen hat, zu gelingen.

Info

Ihren Weg zum Eigenheim haben wir in fünf Stufen gegliedert, die aufeinander aufbauen. Zu jeder Stufe finden Sie hier alle relevanten Entscheidungspunkte, sodass sich diese Seiten wie eine Checkliste nutzen lassen. Die Erklärungen der Fachbegriffe können Sie im alphabetisch sortierten Glossar ab Seite 22 nachschlagen!

Stufe 1: Planen

Klingt paradox – aber alles fängt mit dem Ziel an. Denn zunächst muss klar sein, um welche Art von Immobilienprojekt es sich handelt:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Bürogebäude

Die Nutzung steht in direktem Zusammenhang mit den Standortfaktoren und den Kosten. Als Standortfaktoren sind vor allem zu berücksichtigen:

- Lage (Stadt, Ortsteil)
- Anbindung
- Nachbarschaft
- vorhandene oder eigene Immissionen
- Aussicht
- Infrastruktur in direkter Nähe (Einkauf, Kindergarten/Schule, Sport & Freizeit ...)
- Ausrichtung und Besonnung
- Entfernung zum Arbeitsplatz, zu häufig frequentierten Geschäftspartnern, u. Ä.

Sie haben einen Standort gefunden, der Ihren Wünschen gerecht wird? Hervorragend. Dann wissen Sie zu diesem Zeitpunkt schon, was der zukünftige Bauplatz kostet – und damit auch, welcher Teil des veranschlagten Gesamtbudgets noch zur Verfügung steht. Denn bereits jetzt sollten Sie in Sachen Finanzen im Hinterkopf haben, dass Ihr Projekt neben Anschaffungs- und Erstellungskosten langfristig auch andere, meist höhere Lebenshaltungskosten und Steuerbelastungen mit sich bringt.

Lage und Beschaffenheit des Bauplatzes bestimmen nebenbei auch den zukünftigen Wiederverkaufswert Ihrer Immobilie. Apropos langfristige Finanzplanung – auch hier haben Sie die Wahl.

- Die eigengenutzte Immobilie ermöglicht eine Mietersparnis und stellt eine Möglichkeit dar, auch im Alter günstig zu wohnen. Vielleicht lassen sich staatliche Förderungen nutzen.



- Die fremdgenutzte (=vermietete) Immobilie kann eine gute langfristige Kapitalanlage sein, bei der die anfallenden Zinsausgaben sogar steuerlich geltend gemacht werden können.

Wenn es nun an die konkrete Errichtung der Immobilie geht, haben Sie zwei Modelle zur Auswahl:

- Sie wenden sich an einen Architekten. In diesem Fall entwirft der Architekt das Projekt und verantwortet die Bauleitung, die Ausführung übernimmt ein (meist vom Architekten per Werkvertrag beauftragter) Bauträger oder Generalunternehmer. Ihr Ansprechpartner ist hier der Architekt oder sein Bevollmächtigter.
- Sie beauftragen einen Generalunternehmer (Bauunternehmer). Der übernimmt alle Aufgaben rund um den Bau, auch den Entwurf (meist durch einen hauseigenen Architekten) und die Bauleitung. Ihr Ansprechpartner ist hier der Bauunternehmer beziehungsweise dessen Handlungsbevollmächtigter.

Der nächste Schritt ist der Gebäudeentwurf beziehungsweise die Raumplanung durch einen Architekten und die Abstimmung aller entsprechenden Details. Das hört sich kurz an, doch für diesen Schritt sollten Sie besonders viel Zeit einplanen: Viele Eigenschaften Ihrer Immobilie (wie zum Beispiel Zugänge oder die Lichtführung) lassen sich im Nachhinein nicht mehr oder nur aufwändig ändern – durchdenken Sie daher alle Details gewissenhaft. Im Zweifelsfall gilt: Lieber eine Nacht darüber schlafen!

Wenn alle Ihre Anforderungen in den Entwurf geflossen sind, erhalten Sie am Ende nicht nur einen Plan, sondern auch eine Kostenaufstellung. Sie ist die Grundlage für die Finanzierung, da in aller Regel die erforderlichen Summen nicht in voller Höhe als Eigenkapital bereitstehen.

Wie die zu finanzierende Summe abgedeckt werden kann, wird maßgeblich durch folgende Finanzierungsfaktoren bestimmt:

- Eigenkapital und Umfang der eigenen Sicherheiten – wie viel eigenes Kapital fließt in das Projekt, welche Sicherheiten (Lebensversicherungen, Fonds, andere Immobilien

oder Werte) stehen zur Verfügung und welche weiteren Absicherungen wie z. B. eine Wohngebäudeversicherung, Bauleistungsversicherung oder Bauherrenhaftpflicht müssen oder sollten abgeschlossen werden? Auch eine Unfallversicherung und die Absicherung gegen Berufsunfähigkeit sollten bedacht werden.

- Höhe der Fremdmittel und deren Konditionen – wie viel fremdes Kapital wird generell benötigt, welche Quellen kommen dafür in Frage und wie sehen deren jeweilige Konditionen aus (u. a. Zinshöhe und -bindung, Tilgungsraten, Rückzahlungsmodalitäten)?
- Monatliche Raten und freie Liquidität – welche Summe ist monatlich für die Rückzahlung denkbar, um auch die laufenden Lebenshaltungskosten und langfristige Ausgaben (beispielsweise für Nutzung, Pflege, Instandhaltung) bestreiten zu können?

All diese Informationen fließen in einen individuellen Finanzierungsplan ein. Hierbei werden unter anderem auch eine möglichst flexible Gestaltung der Bestandteile und Konditionen berücksichtigt, damit der Finanzierungsplan bei Bedarf an veränderte Lebenssituationen angepasst werden kann. Ziel ist es, dass in jeder dieser Situationen

- Sie als Person,
- Ihr aktuelles und zukünftiges Einkommen sowie
- Ihr Bauprojekt geschützt sind.

Ihr LVM-Vertrauensmann/Ihre LVM-Vertrauensfrau achtet beispielsweise auch darauf, dass der Eigenkapitalanteil mindestens 20 Prozent beträgt (in Einzelfällen kann das abweichen). Auch werden mögliche Eigenleistungen besprochen.

Eigenleistungen können durchaus ein Mittel sein, die Projektkosten niedrig zu halten. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass Eigenleistungen einen nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand bedeuten – und sehr viele Arbeiten doch einen Profi verlangen. Damit reduziert sich die Eigenleistung in vielen Fällen auf typische Handwerkerleistungen. Auch die können jedoch ein Einsparpotenzial von bis zu zehn Prozent der Bausumme darstellen.

Stufe 2: Entscheiden

Jetzt ist es Zeit, die maßgeblichen Entscheidungen zu treffen! Eine davon haben Sie bereits getroffen: die Wahl zwischen einem Architekten oder einem Generalunternehmer als Projektpartner – von ihm haben Sie den Entwurf und die zugehörige Kostenaufstellung erhalten.

Wichtig ist hierbei, dass Sie (egal, ob mit dem Architekten oder dem Bauträger) einen Zahlungsplan gemäß Makler- und Bauträgerverordnung abschließen. Durch diese Zahlungsweise können Sie als Bauherr sich schon im Vorfeld sicher sein, dass nur Leistungen bezahlt werden, die auch wirklich erbracht wurden (Zahlung nach Baufortschritt) – und dass Ihr Haus am Ende zum vereinbarten Preis fertiggestellt wird.

Zunächst geht es aber darum, die Grundlagen zu legen, was heißt: die Finanzierung des Ganzen sicherzustellen. So hat Ihr LVM-Vertrauensmann/Ihre LVM-Vertrauensfrau bei der Gestaltung Ihres individuellen Finanzierungsplans diverse Finanzierungsbausteine bereits vorgestellt, darunter:

- Annuitätendarlehen
- Endfälliges Darlehen
- KfW-Kredite

Alle diese Finanzierungsformen differenzieren sich nach den gleichen Eckpunkten:

- Gesamtlaufzeit
- Sollzinsbindung in Jahren
- Tilgungshöhe
- Flexibilität

In Abstimmung mit dem Experten wählen Sie für sich und Ihr Projekt die passenden Bausteine aus. So könnte bei Selbstnutzung der Immobilie beispielsweise ein Annuitätendarlehen das Mittel der Wahl sein, weil hier steigende Tilgungs- und sinkende Zinsanteile zu einer konstanten, bestens kalkulierbaren Monatsbelastung zusammengefasst werden. Bei späterer Vermietung der Immobilie könnte dagegen ein Tilgungsaussetzungsdarlehen das Richtige sein, weil dieses steuerlich begünstigt wird. Sprechen Sie hierzu unbedingt Ihren Steuerberater an.

Es empfiehlt sich, an dieser Stelle neben der reinen Projektfinanzierung auch ein Finanzierungsfundament zu legen. Damit werden mit maßgeschneiderten Versicherungen alle Eventualitäten abgesichert, darunter auch die Möglichkeit der eigenen Berufsunfähigkeit, beispielsweise bei schwerwiegender Erkrankung und nach einem Unfall. Das Finanzierungsfundament sorgt dafür, dass Ihr Projekt gute Chancen hat, realisiert zu werden.

Sie haben sich entschieden? Dann unterzeichnen Sie den Bauwerkvertrag sowie die ausgewählten Darlehens- und gegebenenfalls Versicherungsverträge – und mit Ihrer Unterschrift kommt der Stein ins Rollen.



Stufe 3: Bauen

Jetzt geht es also richtig los, die Bauarbeiten beginnen! Natürlich sind Sie gespannt auf den Fortgang der Arbeiten und werden der Baustelle sicherlich den einen oder anderen Besuch abstatten. Aber ansonsten können Sie vor Ort – abgesehen eventuell von Eigenleistungen – wenig helfen.

Der Schwerpunkt für Sie liegt nun auf der optimalen Begleitung und vor allem Absicherung des Ganzen. Zur Begleitung zählt hier, dass Sie die Auszahlung des Darlehens nach Baufortschritt kontrollieren. Spätestens jetzt sollten auch die wichtigsten Versicherungen, mit denen Sie sich bereits zu Anfang der Stufe 3 auseinandergesetzt haben „unter Dach und Fach“ sein:

■ Feuerrohbauversicherung

Baustellen sind sehr dynamische Arbeitsplätze. Die Baumaterialien, die Verpackungen und der Maschineneinsatz bringen eine natürliche Brandgefahr mit sich. Wenn Sie zum Ende der Stufe 2 eine LVM-Wohngebäudeversicherung abgeschlossen haben, dann ist Ihr Projekt bis zur Bezugsfertigkeit gegen Feuerschäden versichert.

■ Wohngebäudeversicherung

Dies ist eine grundlegende, langfristig bestehende Versicherung für Ihr Immobilienprojekt. Der Versicherungsschutz wird nach Ihren finanziellen Mitteln und Ihrem Schutzbedürfnis individuell gestaltet. Ausführliche, kompetente Beratung – durch Ihren LVM-Vertrauensmann/ Ihre LVM-Vertrauensfrau – hilft Ihnen, die richtige Basis zu legen.

■ Bauherren-Haftpflichtversicherung

Zum guten Gefühl, etwas Neues geschaffen zu haben, gehört auch die Verantwortung. Als Bauherr sind Sie verantwortlich für alle Schäden, die durch Unachtsamkeit oder Fahrlässigkeit verursacht werden, beispielsweise durch unzulängliche Beschilderung, durch ungesicherte Gruben oder unsachgemäß gelagertes Baumaterial ... ja, Sie sind sogar haftbar für die nicht ausreichend sorgfältige Kontrolle aller Beteiligten. Vor all dem, den daraus entstehenden Anwaltskosten und Schadenersatzansprüchen

sowie Regressansprüchen von Krankenkassen und Berufsgenossenschaften schützt eine Bauherren-Haftpflichtversicherung. Die LVM empfiehlt hier in der Regel eine Versicherungssumme von 10 Millionen Euro für Personen- und Sachschäden. Der Vertrag endet mit dem Abschluss der Bauarbeiten automatisch.

■ Bauleistungsversicherung

Ein Ausrutscher des Baukrans? Nächtlicher Vandalismus? Ein Versehen bei der Zementmischung? Während der Bauzeit können zahlreiche Ursachen zu unvorhergesehenen Beschädigungen oder Zerstörung der Bausubstanz führen. Dies zieht nicht nur eine Verzögerung des Bauprozesses nach sich, häufig entstehen durch die Wiederherstellung auch erhebliche Mehrkosten. Eine Bauleistungsversicherung schützt Sie umfassend vor den finanziellen Folgen dieser Schäden.

■ Unfallversicherung für Bauhelfer

Die Unfallgefahren auf einer Baustelle bedrohen natürlich nicht nur die Bauzeit, sondern eventuell auch private Bauhelfer wie Freunde, Nachbarn oder Bekannte. Sichern Sie sich und Ihre Familie mit einer Bauhelfer-Unfallversicherung ab, wenn Sie diese Leistung bereits in Ihrem umfassenden LVM-Unfallschutz enthalten haben.

■ Elektronikversicherung

Auf vielen neuen Gebäuden werden Photovoltaikanlagen installiert, die während der Bauphase besonderen Belastungen und Gefährdungen ausgesetzt sind. Natürlich ist nach der Betriebsfertigkeit der Anlage neben dem reinen Sachschaden hierüber auch der Verlust der Einspeisevergütung versichert.

Stufe 4: Abschluss

Klassischerweise endet die Bauphase mit einer Bauabnahme vor Ort. Organisieren Sie sich gegebenenfalls noch verlässliche, fachlich versierte Hilfe und halten Sie alle Bauunterlagen parat, um den Neubau in jedem Detail noch einmal zu begutachten und dann guten Gewissens freigeben zu können. Sie sollten nun auch noch daran denken, die Versicherungen rund um die Immobilie einem Check zu unterziehen: Eventuell muss die eine oder andere Gegebenheiten angepasst werden.

Stufe 5: Beziehen

Ihr Haus steht nun zur Nutzung bereit. Mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten beziehungsweise deren Vermietung – also dem Wechsel von leeren zu bewohnten Räumen – ändern sich auch einige Versicherungsinhalte.

So sollten Sie bei Selbstbezug zunächst daran denken, Ihre Hausratversicherung an die neuen Flächen und eventuell erweiterte Einrichtung anzupassen.

Zu Ihrer Wohngebäudeversicherung melden Sie jetzt die Bezugsfertigkeit. Damit endet die Feuerrohbauversicherung und der Versicherungsschutz bekommt den vollständigen Umfang, den Sie vereinbart haben.

Wichtig ist bei einem Bauvorhaben auch eine Rechtsschutzversicherung. Sie garantiert bei Differenzen schnellen Kontakt zu einem Anwalt und sichert Ihnen im Fall der Fälle selbst vor Gericht professionelle Hilfe.

Als frischgebackener Haus- und Grundbesitzer haben Sie auch neue Aufgaben. Dazu gehören die Verkehrssicherungspflichten wie beispielsweise die Reinigung des Anwesens, die ausreichende Beleuchtung der Zuwege oder Befreiung der Gehwege von Eis und Schnee (die Streupflicht). Kommt durch die Vernachlässigung dieser Pflichten jemand zu Schaden, haften Sie mit Ihrem Privatvermögen. Wenn Sie das Haus selbst bewohnen, besteht Versicherungsschutz durch Ihre Privat-Haftpflichtversicherung. Sie fängt den entstandenen Schaden und die Schadenersatzansprüche auf.

Vermieten Sie das Objekt, empfehlen wir Ihnen den Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. Sie werden Vermieter? Dann müssen Sie sich um rechtsgültige Mietverträge kümmern. Hier helfen Ihnen entsprechende, zertifizierte Beratungsstellen (auch im Internet) weiter.

Wohngebäudeversicherung, Rechtsschutzversicherung sowie die Privat-Haftpflichtversicherung bilden Ihren Basisschutz. Darüber hinaus ist es sinnvoll für Eigennutzer wie Vermieter, an diesem Punkt bereits in die Zukunft zu blicken. Schließlich wird Ihre Immobilie nicht ewig jung und frisch bleiben, zwangsläufig entsteht mit der Zeit Instandhaltungs- beziehungsweise Renovierungsbedarf. Auf den sind Sie mit einem frühzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag hervorragend vorbereitet. Hier bietet die LVM Finanzdienstleistungen GmbH mit ihrem Kooperationspartner, der Aachener Bausparkasse, attraktive und verlässliche Möglichkeiten zum Sparen, Finanzieren und zum Vermögensaufbau.

Tipp

Wenn Sie erste Hausratgegenstände in Ihr neues Heim transportieren, lassen Sie bitte Ihre Hausratversicherung auf das neue Versicherungsgrundstück umschreiben. Dann ist Ihr Hausrat dort schon versichert. Außerdem genießen Sie noch bis zu 2 Monate Versicherungsschutz in Ihrer bisherigen Wohnung.

**Tipp**

Sicher in den eigenen vier Wänden!
Wussten Sie, dass die Zahl abgewehrter Einbrüche steigt? Ein Beweis dafür, dass Einbruchschutzmaßnahmen wirken. Die Polizeiberatungsstellen in Ihrer Nähe informieren Sie kompetent über alle Möglichkeiten des Einbruchschutzes. Weitere Informationen finden Sie unter www.zuhause-sicher.de. Denken Sie bei der Auswahl Ihrer Türen und Fenstern an den Einbruchschutz, denn ein späteres Nachrüsten kann teuer werden. Wir empfehlen die RL 2.



Investition ins Eigene und Individuelle

Der deutsche Immobilienmarkt gilt als einer der bedeutendsten weltweit. Das beinhaltet, dass er entsprechend hochwertig, umfangreich und vielgestaltig ist: Wer ein bestehendes Objekt nach speziellen Eckdaten wie Größe, Lage oder Zuschnitt sucht, hat eine hohe Chance, fündig zu werden und auf das genau Passende zu stoßen. Da Entwicklungs- und Erstellungskosten hier nicht im Vordergrund stehen, ist der finanzielle Rahmen tendenziell etwas kleiner als bei Bauprojekten und die Zeitspanne von der ersten Suche bis zur Immobiliennutzung dafür eher kürzer.

Beim Erwerb einer bereits vorhandenen Immobilie kommt natürlich deren Prüfung und Bewertung eine besondere Rolle zu – gerade hier können die Immobilien-Spezialisten der LVM wertvolle, entscheidende Unterstützung geben.

Wie Sie ans Ziel Ihrer Wünsche kommen? Ganz einfach nach unserem unverbindlichen 3-Punkte-Plan oder ähnlichem.

Info

Ihren Weg zum Immobilienkauf haben wir in drei Stufen gegliedert, die aufeinander aufbauen. Zu jeder Stufe finden Sie hier alle relevanten Entscheidungspunkte, sodass sich diese Seiten wie eine Checkliste nutzen lassen. Die Erklärungen der Fachbegriffe können Sie im alphabetisch sortierten Glossar ab Seite 22 nachschlagen!

Stufe 1: Planen

Stellen wir das Ziel an den Anfang! Denn zunächst muss klar sein, um welche Art von Kaufobjekt es sich handeln soll:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Bürogebäude

Hinter der Frage nach der Art der Immobilie steht natürlich die Frage der Nutzung: Wer soll in der Wohnung beziehungsweise dem Haus vorwiegend was machen? Wohnen, arbeiten, schlafen, alles zusammen ...?

Die Nutzung steht in direktem Zusammenhang mit den Standortfaktoren und den Kosten. Als Standortfaktoren sind vor allem zu berücksichtigen:

- Lage (Stadt, Ortsteil)
- Anbindung
- Nachbarschaft
- vorhandene oder eigene Immissionen
- Aussicht
- Infrastruktur in direkter Nähe (Einkauf, Kindergarten/ Schule, Sport & Freizeit ...)
- Ausrichtung und Besonnung
- Entfernung zum Arbeitsplatz, zu häufig frequentierten Geschäftspartnern, u. Ä.

Der Markt ist weit, die Auswahl groß. Das kann Sie zum einen dazu bringen, sich selbst durch die Vielzahl und Vielfalt der Angebote zu arbeiten – oder Sie zum anderen bewegen, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Mit der Beauftragung eines Maklers stehen Ihnen dessen Marktkenntnisse zur Verfügung, sein Überblick spart Ihnen Zeit und Nerven. Die Kehrseite der Medaille: Auch ein Makler arbeitet nicht kostenlos, er rechnet mit Ihnen auf der Grundlage eines Maklervertrags ab.

Sie haben – auf welchem Wege auch immer – ein Objekt gefunden, das Ihren Wünschen gerecht wird? Hervorragend. Dann wissen Sie zu diesem Zeitpunkt schon, was die Immobilie kosten soll ... und damit auch, welcher Teil des veranschlagten Gesamtbudgets noch zur Verfügung steht. Denn bereits jetzt sollten Sie in Sachen Finanzen im Hinterkopf haben, dass Ihr Projekt neben Anschaffungs- und Instandsetzungskosten



langfristig auch andere, häufig höhere Lebenshaltungskosten und Steuerbelastungen mit sich bringt.

Lage und Beschaffenheit des Objekts bestimmen nebenbei auch den zukünftigen Wiederverkaufswert Ihrer Immobilie.

Apropos langfristige Finanzplanung – auch hier haben Sie die Wahl, die die finanziellen Möglichkeiten von Anfang an entscheidend mitbestimmt:

- Die eigengenutzte Immobilie ermöglicht eine Mietersparnis, gewährt unter Umständen einen Anspruch auf eine staatliche Förderung und ermöglicht es, auch im Alter günstig zu wohnen.
- Die fremdgenutzte Immobilie ist dagegen eine hervorragende langfristige Kapitalanlage, bei der die anfallenden Zinsausgaben ggf. steuerlich geltend gemacht werden können.

Der nächste Schritt ist ein erster genauerer Blick auf die Immobilie selbst. Von außen stimmt alles, Sie haben die Standortfaktoren berücksichtigt – aber was ist innen mit der Bausubstanz und dem Zustand der Räume? Schäden, die hier vorliegen, sind nicht immer auf den ersten Blick sichtbar, können aber enorme finanzielle Folgen mit sich bringen. Deswegen ist ein genauer Blick auf den Zustand des Objekts äußerst wichtig: Nehmen Sie gegebenenfalls bei der Beurteilung professionelle Unterstützung durch einen Bausachverständigen in Anspruch!

Nicht immer sind Schäden verdeckt: Sind sie offensichtlich, kann das Objekts dafür im Gegenzug umso günstiger sein. Aber auch hier, bei der Summe aus niedrigerem Kaufpreis und höheren Instandsetzungskosten, sollten Sie bereits im Vorfeld ein klares Bild vom Umfang der benötigten Instandsetzungs- oder auch Umbaumaßnahmen gewinnen.

Schließlich ergeben sich Ihre Kosten aus dem Kaufpreis plus dem Sanierungs- und ggf. individuellen Umbaubedarf. Da die erforderliche Geldmenge in der Regel nicht frei zur Verfügung steht, bildet dieser Betrag die Basis für Ihre Finanzplanung. Wie die zu finanzierende Summe abgedeckt werden kann, wird maßgeblich durch folgende Finanzierungsfaktoren bestimmt:

- Eigenkapital und Umfang der eigenen Sicherheiten – wie viel eigenes Kapital fließt in das Projekt und welche Zusatzsicherheiten (Lebensversicherungen, Fonds, andere Immobilien oder Werte) stehen zur Verfügung?
- Höhe der Fremdmittel und deren Konditionen – wie viel fremdes Kapital wird generell benötigt, welche Quellen kommen dafür in Frage und wie sehen deren jeweilige Konditionen aus (u. a. Zinshöhe und -bindungsdauer, Tilgungsraten, Rückzahlungsmodalitäten)?
- Monatliche Raten und freie Liquidität – welche Summe ist monatlich für die Rückzahlung denkbar, um auch die laufenden Lebenshaltungskosten und langfristige Ausgaben (beispielsweise für Betrieb, Pflege, Instandhaltung) bestreiten zu können?

All diese Informationen fließen in einen individuellen Finanzierungsplan ein. Hierbei werden unter anderem auch eine möglichst flexible Gestaltung der Bestandteile und Konditionen berücksichtigt, damit der Finanzierungsplan bei Bedarf an veränderte Lebenssituationen angepasst werden kann. Ziel ist es, dass in jeder dieser Situationen

- Sie als Person,
- Ihr aktuelles und zukünftiges Einkommen sowie
- Ihr Objekt geschützt sind.

Ihr LVM-Vertrauensmann/Ihre LVM-Vertrauensfrau achtet beispielsweise auch darauf, dass der Eigenkapitalanteil in der Regel mindestens 20 Prozent beträgt. Auch werden mögliche Eigenleistungen besprochen.

Eigenleistungen sind grundsätzlich ein probates Mittel, um zumindest den Instandsetzungsanteil niedrig zu halten. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass Eigenleistungen einen nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand bedeuten. Gerade im Bereich der Instandsetzung verlangen zudem sehr viele Arbeiten einen Profi, sodass das Einsparpotenzial hier meist gering ist.

Stufe 2: Entscheiden

Lässt sich der grobe Finanzierungsbedarf darstellen? Dann lohnt sich vor der finalen Entscheidung ein Blick auf die „Details“ – sie können entscheidend sein. Die wichtigsten Punkte, die Sie berücksichtigen sollten, sind folgende:

- **Zukünftige Instandhaltungs- und Betriebskosten:** Das kann unter anderem dann relevant sein, wenn beispielsweise eine Heizungsanlage sich aus baulichen Gründen nicht auf den neuesten Stand bringen lässt und daher mit Folgekosten wie höherem Energiebedarf zu rechnen ist.
- **Bebauungsplan:** Die Auflagen des Bebauungsplans könnten Ihren späteren Umbau- oder Erweiterungsabsichten entgegen stehen. Es macht Sinn, sich vorher zu informieren, was man wo (an-/aus-)bauen darf.
- **Anliegerkosten:** Fallen Anliegerkosten an, ist natürlich interessant, ob diese bereits entrichtet wurden oder später noch auf Sie zukommen.
- **Nutzungsbeschränkungen:** Die Rechte Dritter können zu Nutzungseinschränkungen für Sie führen – beispielsweise beim Kochen oder Grillen, beim Musizieren oder Musikhören oder bei der Balkon- oder Terrassennutzung. Hierzu sollten Sie sich vor allem persönlich vor Ort umschauen
- **Protokolle der Eigentümerversammlung:** Eine unverzichtbare Informationsquelle, der Sie unter anderem entnehmen können, wie die generelle Stimmung im Haus ist, welche Renovierungen in der Vergangenheit bereits umgesetzt wurden und welche für wann geplant sind, welchen Stand das Konto für Instandhaltungsrücklagen aufweist, was in der Gemeinschaftsordnung steht, welche Aufgaben dem Eigentümer eventuell zusätzlich übertragen werden ... und auch, wie professionell und zuverlässig der Verwalter arbeitet.

Damit haben Sie schon einen recht guten Eindruck von Ihrem zukünftigen Eigentum erhalten. Es ist immer noch das Richtige für Sie? Bestens. Dann geht es jetzt darum, auch die Auswirkungen der „Details“ in Ihren Finanzierungsplan aufzunehmen und den Weg verbindlich festzulegen. Dazu stehen Ihnen unterschiedliche Finanzierungsbausteine zur Verfügung, darunter:

- Annuitätendarlehen
- Endfälliges Darlehen
- KfW-Kredite

Alle diese Finanzierungsformen differenzieren sich nach den gleichen Eckpunkten:

- Gesamtlaufzeit
- Sollzinsbindung in Jahren
- Tilgungshöhe
- Flexibilität

In Abstimmung mit einem Experten – beispielsweise von der LVM – wählen Sie für sich und Ihr Projekt die passenden Bausteine aus. So könnte bei Selbstnutzung der Immobilie ein Annuitätendarlehen das Mittel der Wahl sein, weil hier steigende Tilgungs- und sinkende Zinsanteile zu einer konstanten, bestens kalkulierbaren Monatsbelastung zusammengefasst werden. Bei späterer Vermietung der Immobilie könnte dagegen ein Tilgungsaussetzungsdarlehen das Richtige sein, weil das steuerlich begünstigt wird (sprechen Sie hierzu unbedingt Ihren Steuerberater an).

Es empfiehlt sich, an dieser Stelle neben der reinen Objektfinanzierung auch ein Finanzierungsfundament zu legen. Damit werden mit maßgeschneiderten Versicherungen alle Eventualitäten abgesichert, darunter auch die Möglichkeit der eigenen Berufsunfähigkeit, beispielsweise bei schwerwiegender Erkrankung oder nach einem Unfall. Das Finanzierungsfundament sorgt dafür, dass Ihr Vorhaben auf jeden Fall realisiert und Bestand haben wird.



Stufe 3: Umsetzen

Sie haben sich entschieden? Dann steht ein Notartermin an, bei dem der Kauf der Immobilie amtlich bestätigt und besiegelt wird. Parallel zur Grundschuldbestellung und ggfs. Auflassungsvormerkung durch den Notar unterzeichnen Sie die ausgewählten Darlehens- und gegebenenfalls Versicherungsverträge. In aller Regel geht das Eigentum mit Eintragung im Grundbuch auf Sie über.

In diesem Moment sollen Sie auch noch daran denken, die Versicherungen rund um die Immobilie einem Check zu unterziehen: Eventuell muss die eine oder andere den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

So sollten Sie bei einer selbstgenutzten Immobilie zunächst Ihre Hausratversicherung an die neuen Flächen und eventuell erweiterte Einrichtung anpassen.

Die Wohngebäudeversicherung übernehmen Sie automatisch (Kraft Gesetz) vom bisherigen Eigentümer. Es wird Ihnen allerdings ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt, das Sie innerhalb von einem Monat nach der grundbuchamtlichen Umschreibung ausüben können. Lassen Sie sich in dieser Frist ausführlich beraten. Denn auch ein Versicherungsschutz kann „alt“ werden. Lassen Sie den Versicherungsschutz nach Ihren Wünschen anpassen oder wechseln Sie zu der Versicherung Ihres Vertrauens.

Als frischgebackener Haus- und Grundbesitzer haben Sie auch neue Aufgaben. Dazu gehören die Verkehrssicherungspflichten wie beispielsweise die Reinigung des Anwesens, die ausreichende Beleuchtung der Zuwege oder Befreiung der Gehwege von Eis und Schnee (die Streupflicht). Kommt durch die Vernachlässigung dieser Pflichten jemand zu Schaden, haften Sie mit Ihrem Privatvermögen. Wenn Sie das Haus selbst bewohnen, besteht Versicherungsschutz durch Ihre Privat-Haftpflichtversicherung. Sie fängt den entstandenen Schaden und die Schadenersatzansprüche auf. Vermieten Sie das Objekt, empfehlen wir Ihnen den Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.

Sie werden Vermieter? Dann müssen Sie sich um rechtsgültige Mietverträge kümmern. Hier helfen Ihnen entsprechende, zertifizierte Beratungsstellen (auch im Internet).

Wohngebäudeversicherung, Rechtsschutzversicherung sowie die Privat-Haftpflichtversicherung bilden Ihren Basisschutz. Darüber hinaus ist es sinnvoll es für Eigennutzer wie Vermieter, an diesem Punkt bereits in die Zukunft zu blicken. Schließlich wird Ihre Immobilie nicht ewig jung und frisch bleiben, zwangsläufig entsteht mit der Zeit Instandhaltungs- beziehungsweise Renovierungsbedarf. Auf den sind Sie mit einem frühzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag hervorragend vorbereitet. Hier bietet die LVM Finanzdienstleistungen GmbH mit ihrem Kooperationspartner, der Aachener Bausparkasse, attraktive und verlässliche Möglichkeiten zum Sparen, Finanzieren und zum Vermögensaufbau.

Info

Wenn Sie erste Hausratgegenstände in Ihr neues Heim transportieren, lassen Sie bitte Ihre Hausratversicherung auf das neue Versicherungsgrundstück umschreiben. Dann ist Ihr Hausrat dort schon versichert. Außerdem genießen Sie noch bis zu 2 Monate Versicherungsschutz in Ihrer bisherigen Wohnung.

Frühzeitige Sicherheit für Ihre Anschlussfinanzierung

Immobilienprojekte bringen in der Regel einen höheren Finanzierungsbedarf mit sich, der aus ihnen fast immer langfristige Vorhaben macht. Der Finanzmarkt ist jedoch sehr dynamisch, sodass sich Veränderungen ergeben, die sich gegebenenfalls für eine günstigere Finanzierung nutzen lassen.

Dazu muss man jedoch einerseits den Finanzmarkt kompetent im Blick haben und andererseits die Finanzierungsstrategie immer wieder auf den Prüfstand stellen. Anpassung und Optimierung – mit Leistungen und Produkten, wie sie die LVM Finanzdienstleistungen GmbH vermittelt. Mitdenken und Flexibilität, ein 360-Grad-Blick und detaillierte Marktkennntnisse stehen hinter diesem Angebot.

Umfinanzierungsstrategien helfen nicht nur, Kosten einzusparen und mehr Sicherheit zu geben, sondern eventuell sogar die Liquidität für andere (Immobilien-) Projekte zu generieren.

Wie Sie ans Ziel Ihrer Wünsche kommen? Ganz einfach in drei Stufen ...

Info

Ihren Weg zur individuellen Umfinanzierungsstrategie haben wir in drei Stufen gegliedert, die aufeinander aufbauen. Zu jeder Stufe finden Sie hier alle relevanten Entscheidungspunkte, sodass sich diese Seiten wie eine Checkliste nutzen lassen. Die Erklärungen der Fachbegriffe können Sie im alphabetisch sortierten Glossar ab Seite 22 nachschlagen!

Stufe 1: Planen

Zinsen bestimmen einen wesentlichen Teil Ihrer finanziellen Belastung und stehen darum im Fokus von Finanzierungsüberlegungen. In Sachen Umfinanzierung liegt unser „Tag X“ 36 Monate vor dem Ablauf eines Darlehens, genauer gesagt: vor dem damit verbundenen Ende der Zinsbindung. Ab diesem Zeitpunkt können Immobilieneigentümer ein LVM-Forward-Darlehen abschließen:

- Sie sichern sich damit für bis zu 20 Jahre einen attraktiven Zinssatz.
- Sie beugen dem Risiko steigender Zinsen vor.
- Sie verschaffen sich zudem mehr Planungssicherheit.

Gerade in Tiefzinsphasen ist ein LVM-Forward-Darlehen ein greifbares Stück Sicherheit.

Dazu wird im Vorfeld die Höhe der Ablösesumme bis zum Stichtag kalkuliert, sie bildet die Basis Ihres LVM-Forward-Darlehens. Parallel dazu wird ermittelt, ob Sondertilgungen in diesem Moment sinnvoll sind – dadurch kann die Darlehenslaufzeit weiter verkürzt werden.

Eine verkürzte Darlehenszeit kann wiederum anderweitig genutzt werden. Denn die sogenannte Grundschuld wird frei, sobald die vorhandenen Darlehen – je nach Vereinbarung – teilweise oder ganz zurückgezahlt wurden. Diese freigewordene Grundschuld lässt sich dann als Sicherheit für weitere Kredite verwenden.

Dabei sollten bestehende oder abgetragene Grundschulden nach Möglichkeit nicht etwa gelöscht und neue nachgetragen werden, weil damit hohe Notar- und Grundbuchgebühren verbunden sind. Sinnvoller und kostengünstiger ist vielmehr eine Abtretung: Die Grundschuld bleibt in diesem Fall bestehen und erhält lediglich den Vermerk, dass sie an die weiterfinanzierende Bank abgetreten wurde.



Stufe 2: Entscheiden

Aus den vielen Darlehensformen wählen Sie für sich und Ihr Projekt das Passende aus. So könnte bei selbstgenutzter Immobilie beispielsweise ein Annuitätendarlehen das Mittel der Wahl sein, weil hier steigende Tilgungs- und sinkende Zinsanteile zu einer konstanten, bestens kalkulierbaren Monatsbelastung zusammengefasst werden. Bei späterer Vermietung der Immobilie könnte dagegen ein Tilgungsaussetzungsdarlehen das Richtige sein. Fragen Sie Ihren Steuerberater, in welcher Form Sie von steuerlichen Vorteilen profitieren können.

Der Zeitpunkt empfiehlt sich, um neben der reinen Projektfinanzierung auch das Finanzierungsfundament zu überprüfen – also die passenden Versicherungen, mit denen alle Eventualitäten abgesichert sind, darunter auch die Möglichkeit der eigenen Berufsunfähigkeit, beispielsweise nach Unfall. Das Finanzierungsfundament sorgt dafür, dass Ihr Projekt auf jeden Fall bis zum Abschluss weiterverfolgt wird.

Checken Sie bei dieser Gelegenheit auch Ihre Wohngebäudeversicherung, mit der die Immobilie gegen finanzielle Schäden aufgrund von Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser und Naturgefahren versichert sein sollte – sind alle Konditionen und Versicherungswerte auf dem aktuellen Stand?

Überprüfen Sie schließlich auch Ihre Hausratversicherung. Hier darf man nicht aus den Augen verlieren, dass Gegenstände immer zum Neuwert versichert sind – zwischenzeitliche Anschaffungen aller Art können dazu geführt haben, dass die Versicherungssumme nicht mehr ausreicht. Diesen Zustand nennt man Unterversicherung. Er kann dazu führen, dass man einen Schaden nur zum Teil ersetzt bekommt. Eine Unterversicherung vermeiden Sie, wenn Sie die Versicherungssumme regelmäßig den aktuellen Gegebenheiten anpassen.

Stufe 3: Beenden

Es ist vollbracht – alle Darlehen sind zurückgezahlt! Mit der Ablösung des Restdarlehens bei der Bank, also der Zahlung der letzten Rate, ist das Eigenheim restlos auch Ihr Eigenheim. Doch die Zeit bleibt nicht stehen. Die Immobilie ist dem natürlichen Alterungsprozess unterworfen und entwickelt im Laufe der Jahre oder Jahrzehnte einen gewissen Renovierungsbedarf. Dazu kommen mögliche Einsparungspotenziale, die sich aus neuen Techniken wie Heiz- oder Dämmsystemen ergeben, und neue (Umwelt-)Anforderungen des Gesetzgebers.

Auf diesen Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf sind Sie mit einem frühzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag hervorragend vorbereitet. Hier bietet die LVM Finanzdienstleistungen GmbH mit ihrem Kooperationspartner, der Aachener Bausparkasse, attraktive und verlässliche Möglichkeiten zum Sparen, Finanzieren und zum Vermögensaufbau.

Tipp

Profitieren Sie schon bis zu 3 Jahre im Voraus vom aktuellen Zinsniveau. Mit dem LVM-Forwarddarlehen können Sie sich heute schon die Zinsen für eine Anschlussfinanzierung sichern. Denn wer weiß schon, wie sie sich entwickeln werden?

Wie man Werte erfolgreich erhält, erneuert, erhöht

Immobilien haben von Zeit zu Zeit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Hier geht es zum einen darum, dass Materialien alt, porös und brüchig oder auch nur unansehnlich werden. Zum anderen entwickelt sich die Technik weiter: Heiz- und Dämmsysteme schonen die Umwelt, innovative Werkstoffe erweitern die Anwendungsmöglichkeiten, elektronische Steuersysteme optimieren die Leistung ...

Rechtzeitige Investitionen sind daher nicht nur notwendig, sondern überaus sinnvoll. Zumal sie sich auch noch wertsteigernd bemerkbar machen: Die Faustregel lautet, dass der Immobilienwert um die Hälfte der Modernisierungskosten steigt – in Einzelfällen wie bei einer Kernsanierung sogar um mehr.

Eine Reihe guter Gründe also, Modernisierungen frühzeitig und in breitem Rahmen anzudenken. Dabei sollten Sie unbedingt auch auf die Gesamtfinanzierungsdauer achten: Damit nicht zwischendurch in mittlerweile überholte Technik investiert wird, sollte der Finanzierungszeitraum 10–15 Jahre nicht überschreiten. Wie Sie ans Ziel Ihrer Wünsche kommen? Ganz einfach in vier Stufen ...

Info

Ihren Weg zu einem erfolgreichen Renovierungs- oder Modernisierungsprojekt haben wir in vier Stufen gegliedert, die aufeinander aufbauen. Zu jeder Stufe finden Sie hier alle relevanten Entscheidungspunkte, sodass sich diese Seiten wie eine Checkliste nutzen lassen. Die Erklärungen der Fachbegriffe können Sie im alphabetisch sortierten Glossar ab Seite 22 nachschlagen!

Stufe 1: Planen

Meist ergibt sich ein Nachrüstungs- oder Optimierungspotenzial direkt aus der Nutzung heraus: wenn die Energieleistung nachlässt, Heizkosten aus dem Ruder laufen oder am Fensterahmen ein Luftzug zu spüren ist. Aus der Art dieses Potenzials ergeben sich die geeigneten Gegenmaßnahmen und damit ein kalkulierbarer Modernisierungsbedarf.

Einige Eingriffe lassen sich nur vom Fachmann erledigen, bei anderen ergibt sich die Möglichkeit, durch Eigenleistung die Kosten zu senken. Bitte beachten Sie jedoch, dass Eigenleistungen häufig sehr viel Zeit in Anspruch nehmen und Gewährleistungslücken entstehen können.

Aus dem Modernisierungsbedarf abzüglich der eventuellen Eigenleistung ergeben sich die Projektkosten, die bei höheren Summen zu finanzieren sind. Wie die zu finanzierende Summe abgedeckt werden kann, wird maßgeblich durch folgende Finanzierungsfaktoren bestimmt:

- Eigenkapital (empfohlen werden mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten) und Umfang der eigenen Sicherheiten – wie viel eigenes Kapital fließt in das Projekt, welche Zusatzsicherheiten (Lebensversicherungen, Fonds, andere Immobilien oder Werte) stehen zur Verfügung und welche Versicherungen sollten überprüft werden (Wohngebäude, Hausrat, Haftpflicht)?
- Höhe der Fremdmittel und deren Konditionen – wie viel fremdes Kapital wird generell benötigt, welche Quellen kommen dafür in Frage und wie sehen deren jeweilige Konditionen aus (u. a. Zinshöhe und -bindung, Tilgungsraten, Rückzahlungsmodalitäten)?
- Monatliche Raten und freie Liquidität – welche Summe ist monatlich für die Rückzahlung denkbar, um auch die laufenden Lebenshaltungskosten und langfristige Ausgaben (beispielsweise für Betrieb, Pflege, Instandhaltung) bestreiten zu können?

All diese Informationen fließen in einen individuellen Finanzierungsplan ein. Hierbei werden unter anderem auch eine möglichst flexible Gestaltung der Bestandteile und Konditionen berücksichtigt, damit der Finanzierungsplan bei Bedarf an veränderte Lebenssituationen angepasst werden kann. Eventuell bereits bestehende Finanzierungsdarlehen sollten überprüft und nach Möglichkeit in den Finanzierungsplan integriert werden. Ziel ist es, dass in jeder dieser Situationen

- Sie als Person,
- Ihr aktuelles und zukünftiges Einkommen sowie
- Ihr Bauprojekt geschützt sind.

Stufe 2: Entscheiden

Jetzt entscheiden Sie, wie Ihr Vorhaben finanziert und wie es abgesichert wird. Dazu stehen Ihnen verschiedene Finanzierungsbausteine zur Verfügung, insbesondere:

- Annuitätendarlehen
- Endfälliges Darlehen
- KfW-Kredite

Alle diese Finanzierungsformen differenzieren sich nach den gleichen Eckpunkten:

- Gesamtlaufzeit
- Sollzinsbindung in Jahren
- Tilgungshöhe
- Flexibilität

In Abstimmung mit dem Experten wählen Sie für sich und Ihr Projekt die passenden Bausteine aus. So könnte bei Selbstnutzung der Immobilie beispielsweise ein Annuitätendarlehen das Mittel der Wahl sein, weil hier sich verändernde Tilgungs- und Zinsanteile zu einer konstanten, bestens kalkulierbaren Monatsbelastung zusammengefasst werden. Bei späterer Vermietung der Immobilie könnte dagegen ein Tilgungsaussetzungsdarlehen das Richtige sein. Fragen Sie Ihren Steuerberater, in welcher Form Sie von steuerlichen Vorteilen profitieren können.

Eine andere Möglichkeit ist unser LVM-Privatkredit für Modernisierungen, der Ihnen attraktive Zinsen und niedrige Raten sichert. Ihre Vorteile:

- Attraktive Zinskonditionen für Immobilieneigentümer
- Für Kredithöhen bis 50.000 Euro
- Fester Zinssatz und feste Rate für die gesamte Laufzeit von 120 Monaten
- Jederzeitiges, kostenloses Sondertilgungsrecht für Teil- oder Gesamtablösung
- Den Verzicht auf ansonsten notwendige Sicherheiten wie einen Grundbucheintrag

Daneben gibt es auch die Möglichkeit, auf Förderprogramme der KfW zurückzugreifen. Denn über die Förderprogramme „Energieeffizient sanieren“, „Altersgerecht umbauen“, „Erneuerbare Energien“ und „Sicherheitstechnik“ fördert die KfW-Bankengruppe Ihre Instandhaltungsmaßnahmen. Dabei gilt: Je umweltfreundlicher die Maßnahme, desto zinsgünstiger die Förderung!

Je nach Umfang und Laufzeit Ihres Modernisierungsprojekts ist es eventuell sinnvoll, an dieser Stelle über die reine Projektfinanzierung hinauszudenken und ein Finanzierungsfundament zu legen. Damit werden mit maßgeschneiderten Versicherungen alle Eventualitäten abgesichert, darunter auch die Möglichkeit der eigenen Berufsunfähigkeit, beispielsweise nach einem Unfall. Das Finanzierungsfundament sorgt dafür, dass Ihr Projekt auf jeden Fall realisiert und Bestand haben wird.

Stufe 3: Umsetzen

Nun geht es an die Umsetzung! Sie startet mit Ihrer Unterschrift unter die Darlehensverträge. Darlehen werden in der Folge nach Bauabschnitt oder als eine Summe ausgezahlt, je nach Umfang Ihres Projekts. Die Modernisierung läuft also an – und ist hoffentlich von Anfang an entsprechend abgesichert. Die wichtigsten Versicherungen, mit denen Sie sich bereits zu Anfang der Stufe 3 auseinandergesetzt haben sollten, sind:

- **Bauherren-Haftpflichtversicherung:** Als Bauherr sind Sie verantwortlich für alle Schäden, die durch Unachtsamkeit oder Fahrlässigkeit verursacht werden, beispielsweise durch unzulängliche Beschilderung, ungesicherte Gruben, unsachgemäß gelagertes Baumaterial oder nicht ausreichend sorgfältige Kontrolle aller Beteiligten. Vor all dem, den daraus entstehenden Anwaltskosten und Schadenersatzansprüchen sowie Regressansprüchen von Krankenkassen und Berufsgenossenschaften schützt eine Bauherren-Haftpflichtversicherung. Die LVM empfiehlt hier in der Regel eine Versicherungssumme von 10 Millionen Euro für Personen- und Sachschäden und garantiert, dass der Vertrag mit dem Abschluss der Arbeiten automatisch endet.
- **Wohngebäudeversicherung:** Sprechen Sie mit Ihrer LVM-Versicherungsagentur über den Umfang Ihrer Baumaßnahme. Je nachdem, welche Gewerke geplant sind, müssen bestimmte Sicherheitsvorschriften eingehalten werden. Eine umfangreichere Sanierung kann sogar dazu führen, dass Ihr Gebäude im Anschluss preisgünstiger versichert werden kann. Bei Aus- oder Anbauten muss die Versicherungssumme angepasst werden.
- **Bauleistungsversicherung:** Ein Ausrutscher mit dem Stemmeisen? Nächtlicher Vandalismus? Ein Versehen bei der Zementmischung? Während der Bauzeit können zahlreiche Ursachen zu Beschädigungen oder Zerstörungen der Bausubstanz führen. Dies zieht nicht nur Verzögerungen des Bauprozesses nach sich, häufig entstehen durch die Wiederherstellung auch erhebliche Mehrkosten. Eine Bauleistungsversicherung schützt Sie umfassend vor den finanziellen Folgen dieser Schäden. Achtung! Auch bei der Versicherung von Um-, Aus- und Anbaumaßnahmen ist zunächst einmal nur die Neubausubstanz versichert. Versicherungsschutz für Schäden an der Altbausubstanz kann individuell vereinbart werden.

- **Unfallversicherung für Bauhelfer:** Die Unfallgefahren auf einer Baustelle bedrohen natürlich nicht nur die Bauzeit, sondern eventuell auch private Bauhelfer wie Freunde, Nachbarn oder Bekannte. Sichern Sie sich und Ihre Familie mit einer Bauhelfer-Unfallversicherung ab, wenn Sie diese Leistung bereits in Ihrem umfassenden LVM-Unfallschutz enthalten haben.
- **Elektronikversicherung:** Planen Sie die Anschaffung und Installation einer Photovoltaikanlage? Die LVM Versicherung bietet Ihnen im Rahmen der Elektronikversicherung eine Baudeckung bis zur Betriebsfertigstellung der Anlage. Den genauen Umfang und die Selbstbeteiligung lassen Sie sich bitte durch Ihren Berater oder Ihre Beraterin erläutern.



Tipp

Sicher in den eigenen vier Wänden!

Wussten Sie, dass die Zahl abgewehrter Einbrüche steigt? Ein Beweis dafür, dass Einbruchschutzmaßnahmen wirken. Die Polizeiberatungsstellen in Ihrer Nähe informieren Sie kompetent über alle Möglichkeiten des Einbruchschutzes. Weitere Infos finden Sie unter www.zuhause-sicher.de.

Stufe 4: Abschluss

Der Abschluss von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ist ein guter Anlass, den Schutz noch einmal auf den Prüfstand zu stellen. So sollten Sie zunächst daran denken, Ihre Hausratversicherung an die neuen Flächen und eventuell erweiterte Einrichtung anzupassen.

Als Haus- und Grundbesitzer haben Sie auch Aufgaben. Dazu gehören die Verkehrssicherungspflichten wie beispielsweise die Reinigung des Anwesens, die ausreichende Beleuchtung der Zuwege oder Befreiung der Gehwege von Eis und Schnee (die Streupflicht). Kommt durch die Vernachlässigung dieser Pflichten jemand zu Schaden, haften Sie mit Ihrem Privatvermögen. Wenn Sie das Haus selbst bewohnen, besteht Versicherungsschutz durch Ihre Privat-Haftpflichtversicherung. Sie fängt den entstandenen Schaden und die Schadensersatzansprüche auf. Vermieten Sie das Objekt, empfehlen wir Ihnen den Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.

Sie werden Vermieter? Dann müssen Sie sich um rechtsgültige Mietverträge kümmern. Hier helfen Ihnen entsprechende zertifizierte Beratungsstellen (auch im Internet) weiter. Außerdem ist es in diesem Fall hilfreich, ein Konto für die Mieterträge einzurichten – eines wie das LVM-Vorteilskonto, das sich als ein Zahlungsverkehrskonto für alle Immobilieneinnahmen und -ausgaben anbietet, damit Sie die bestmögliche Übersicht behalten.

Wohngebäudeversicherung, Rechtsschutzversicherung sowie die Privat-Haftpflichtversicherung bilden Ihren Basisschutz. Darüber hinaus ist es sinnvoll für Eigennutzer wie Vermieter, an diesem Punkt bereits in die Zukunft zu blicken. Zwangsläufig entsteht mit der Zeit weiterer Instandhaltungs- beziehungsweise Renovierungsbedarf. Auf den sind Sie mit einem frühzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag hervorragend vorbereitet. Hier bietet die LVM Finanzdienstleistungen GmbH mit ihrem Kooperationspartner, der Aachener Bausparkasse, attraktive und verlässliche Möglichkeiten zum Sparen, Finanzieren und zum Vermögensaufbau.



Energieausweis – ein kurzer Überblick

Was steht im Energieausweis?

Energieausweise gibt es in zwei Varianten: Der Bedarfsausweis enthält Angaben zum Energiebedarf von Gebäuden, der auf der Grundlage einer technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage ermittelt wird. Der Verbrauchsausweis gibt den durchschnittlichen Energieverbrauch der Gebäudenutzer für Heizung und Warmwasser in den vergangenen drei Jahren an. Dabei wird zwar eine sogenannte Witterungsbereinigung vorgenommen, die den Verbrauch auf die durchschnittlichen Klimabedingungen der letzten Jahre bezieht. Das Ergebnis ist dennoch vom individuellen Nutzungsverhalten abhängig. Seit Mai 2014 werden die energetischen Kennwerte nicht mehr nur auf einer Skala von Grün bis Rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei Elektrogeräten reicht die Skala von A+ (niedriger Verbrauch/Bedarf) bis H (hoher Verbrauch/Bedarf). Wenn Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes möglich sind, müssen dem Energieausweis Modernisierungsempfehlungen beigefügt werden.

Wer braucht einen Ausweis?

Eigentümer benötigen einen Energieausweis, wenn sie ihr Gebäude oder Teile davon neu vermieten, verpachten oder verkaufen. Sie sind verpflichtet, den Energieausweis bereits bei der Besichtigung zu zeigen. Nach Vertragsabschluss muss der Ausweis zumindest in Kopie unverzüglich an den Käufer oder Mieter übergeben werden. Bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss kein Ausweis vorgelegt werden. Die wichtigsten energetischen Kennwerte müssen zudem schon in der Immobilienanzeige genannt werden. Eigentümer, die ihr Gebäude ausschließlich selbst nutzen, benötigen keinen Ausweis. Bei Verkauf oder Neuvermietung ohne vollständigen, korrekten oder zuverlässigen Nachweis drohen Bußgelder.

Wie lange ist der Ausweis gültig?

Ausweise sind zehn Jahre gültig, wenn nicht zwischenzeitlich etwa im Rahmen einer Modernisierung der Energiebedarf neu berechnet wird. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

Wo bekommen Sie einen Ausweis?

Energieausweise dürfen nur die in § 21 der Energieeinsparverordnung genannte Experten ausstellen. In einer von der Deutschen Energie-Agentur betreuten Liste können unter www.energie-effizienz-experten.de qualifizierte Fachleute in der Nähe des jeweiligen Wohnorts gesucht werden. Einen Verbrauchsausweis gibt es für weniger als 100 Euro. Beim Bedarfsausweis muss mit mehr als 300 Euro gerechnet werden.

Sicher ist sicher: Wir sind für Sie da

Ein Haus – mehr als nur vier Wände ... und eine schier unübersehbare Anzahl an Möglichkeiten bei der Gestaltung und der Finanzierung. Wir hoffen, dass wir Ihnen durch Auffächerung des Möglichkeitenspektrums nicht nur ein wenig Vorfriede auf Ihr eigenes Immobilienobjekt machen, sondern vor allem mit unseren Übersichten für (noch) mehr Orientierung und Struktur sorgen konnten. Sie werden sehen, dass die Umsetzung viel einfacher ist, als es vielleicht zunächst angesichts der Informationsmenge scheint – und dass sich das Projekt in jedem Fall lohnt, wie auch immer Ihr ganz eigenes Immobilienprojekt aussieht. In dem Zusammenhang möchten wir von der LVM uns als faire, erfahrene und kompetente Immobilienpartner auch jenseits der Basisinformationen empfehlen. Wir stehen Ihnen gerne mit Rat, Tat und anerkannt hochwertigen und individuellen Produkten und Lösungen zur Seite: von der kostenlosen Erstinformation über Finanzierungen und Versicherungen bis zu späteren Optimierungsstrategien und dem langfristigen Schutz drumherum ... ein Ansprechpartner für alles. Dieses „Alles aus einer Hand“-Prinzip ist natürlich insbesondere dann ein Vorteil, wenn die „Hand“ so hervorragende Bewertungen, Testergebnisse und Kritiken vorzuweisen hat, wie die LVM und unsere Produkte.



FOCUS-MONEY

Fairster Rechtsschutzversicherer (Ausgabe 37/2016)
 Fairster Wohngebäudeversicherer (Ausgabe 12/2016)

KUBUS-Urteil 2016

Betreuungsqualität: Hervorragend,
 Gesamtzufriedenheit: Sehr gut,
 Preis-Leistungs-Verhältnis: Sehr gut

Die besten Voraussetzungen also auch für Ihr Immobilienprojekt! Fangen Sie jetzt an, wir unterstützen Sie gerne.

Tipps

Vermeiden Sie bei der Immobilienfinanzierung folgende Fehler:

- Nebenkosten nicht beachtet/zu gering angesetzt: Hierzu gehören die Gebühren für Makler, Notar und das Grundbuchamt. Die Kosten können regional sehr unterschiedlich sein. Als Faustregel sollte man 15 Prozent des Kaufpreises ansetzen.
- Kein finanzielles Sicherheitspolster: Die monatliche Belastung sollte 50 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. So bleibt ein Puffer für den Urlaub oder weitere Annehmlichkeiten. Auch für den Notfall sollte etwas Geld zurückgelegt werden (z. B. Reparaturen oder eine vorübergehende Arbeitslosigkeit).
- Tilgungsraten zu niedrig: Die monatliche Tilgung sollte aber auch nicht zu niedrig ausfallen. Denn das macht die Finanzierung teurer.
- Keine Möglichkeit zur Sondertilgung: Empfehlenwert ist es, sich die Möglichkeit offen zu halten, auch unvorhersehbare Einnahmen einzahlen zu können (z. B. Sonderzahlungen des Arbeitgebers). Hat man das vorher vertraglich nicht vereinbart, kann die Bank dafür Gebühren verlangen, da ihr Zinseinnahmen entgehen.

Für Ihre Finanzierungsanfrage benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Lohn- und Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate
- Einkünfte aus gesetzlicher, privater und/oder betrieblicher Altersversorgung
- Einkommensteuerbescheid des Vorjahres
- Eigenkapitalnachweis
- Informationen zu weiteren Verbindlichkeiten (Kopie Darlehensvertrag, Jahreskontoauszug)
- Bei einer Umfinanzierung: Kopie letzter Darlehenskontoauszug und Kopie des Darlehensvertrages
- Aktuelle Fotos: innen und außen
- Bei Bau oder Kauf: Kaufvertrag (ggf. Entwurf vorab) zum Kauf bzw. Grundstück
- Bei Neubau oder Modernisierung: Aufstellung der Gesamtkosten (Architekt oder Bauwerkvertrag)
- Baupläne/Baubeschreibung
- Berechnungen zur Bruttogrundfläche bzw. qm-Wohnfläche
- Flurkarte/Lageplan
- Aktueller, vollständiger Grundbuchauszug
- Erbbaurechte: Kopie des Erbbaurechtsvertrages
- Eigentumswohnungen: Kopie der Teilungserklärung

Kleines Glossar: Wissenswertes von A bis Z

Hier finden Sie das Wichtigste in Kürze – als Erklärungen zu allen Fachbegriffen, die auf den vorangegangenen Seiten markiert sind. Damit keine Fragen offen bleiben ... und falls doch: Wenden Sie sich einfach unverbindlich an Ihren Ansprechpartner der LVM, er hilft Ihnen schnell, kompetent und unkompliziert weiter!

Ablösesumme

Geldbetrag, der bei einem Rechtsgeschäft als Ausgleichszahlung geleistet wird, meist um einen Vertrag zu übernehmen oder aufzulösen.

Abtretung

Übertragung einer Forderung von einem auf den anderen Gläubiger. Die Forderung als solche hat Vermögenswert und ist daher insbesondere als Zahlungs- und Sicherungsmittel wichtig.

Altersvorsorge

Gesamtheit der lebenslang getroffenen und geleisteten Maßnahmen mit dem Ziel, im Alter oder nach dem Ende der Erwerbstätigkeit den weiteren Lebensunterhalt daraus bestreiten zu können, beispielsweise durch erworbene Anwartschaften auf Renten oder Zinsen aus angespartem Vermögen.

Anliegerkosten

Die Gebühren für den Anschluss eines Grundstücks an das Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsnetz einer Kommune.

Annuitätendarlehen

Darlehen mit über die gesamte Laufzeit konstanten Rückzahlungsbeträgen. Jede Rate setzt sich dabei aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen – während der Laufzeit verringert sich der Zinsanteil, der Tilgungsanteil steigt entsprechend. Am Ende der Laufzeit ist die Kreditschuld vollständig getilgt. Die Tilgung sollte im ersten Jahr mindestens 2 Prozent der Kredit(rest)summe betragen, ansteigend bis auf theoretisch 100 Prozent der Kreditrestsumme im letzten Jahr.

Architekt

Verantwortlicher für die technische, wirtschaftliche, funktionale und gestalterische Planung und Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Bauwerken.

Auflassung

Die Auflassung ist ein Begriff aus dem Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist ein Bestandteil der Übereignung von Grundstücken. Die Übereignung (Auflassung und Eintragung) ist ein Verfügungsgeschäft. Es ist zum Eigentumswechsel erforderlich, weil das deutsche Recht das Trennungsprinzip aufstellt, wonach ein Eigentumswechsel nicht schon mit dem Verpflichtungsgeschäft (meist einem Kaufvertrag) erfolgt.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung ist ein im Grundbuch eingetragenes Sicherungsmittel und dient der Sicherung eines Anspruchs. Der Inhalt des zu sichernden Anspruchs ist die Übertragung eines Rechts an einem Grundstück oder grundstücksgleichen Rechten. Als zu sichernde Rechte kommen insbesondere der Anspruch auf Übereignung des Grundstücks, der Anspruch auf Bestellung eines Grundpfandrechts oder auf Aufhebung eines solchen in Betracht. Vormerkungsfähige Ansprüche können nicht nur aus Vertrag, sondern auch aus Gesetz entstehen.

Auszahlung

Rund um die Auszahlung eines Kredits ist zum einen der Zeitfaktor zu beachten: Es können einige Tage bis zur konkreten Auszahlung vergehen, was eine großzügige Zeitplanung in Bezug auf Verbindlichkeiten nahelegt. Zum anderen sollte im Vorfeld nicht aus den Augen verloren werden, dass die Auszahlungssumme gegebenenfalls kleiner als erwartet ausfällt, weil rund um die Auszahlung zusätzliche Gebühren und Abschläge anfallen können.

Bauabnahme

Per Landesbauordnungen geregelte Schlussabnahme eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Überprüft wird vor allem die Übereinstimmung des fertigen Baus mit den baurechtlichen und -technischen Inhalten der Baugenehmigung.

Bauherren-Haftpflichtversicherung

Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche aufgrund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten bei der Durchführung eigener Bauvorhaben. Auch wenn der Bauherr seine Verkehrssicherungspflichten delegiert, haftet er für die Überwachung dieser Personen. Die Prämie der Bauherren-Haftpflichtversicherung ist abhängig von der jeweiligen Bausumme des Projekts.

Baujahr

Das Baujahr ist das Jahr der Bezugfertigkeit.

Bauleistungsversicherung

Schützt Bauunternehmer und Bauherren vor Sachschäden, die während der Bauzeit unvorhersehbar auftreten, verursacht beispielsweise durch höhere Gewalt wie Hochwasser oder Sturm, aber auch durch Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes, Konstruktions- und Materialfehler oder Fahrlässigkeit. Nicht versichert sind insbesondere Schäden durch Feuer – dazu siehe Feuerrohbausversicherung.

Bausparen

Anlageform für die zum Teil steuerlich geförderten Vermögenswirksamen Leistungen, zur Gewährung der Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie. Bausparer können auch die einkommensunabhängige Riester-Förderung nutzen. Der vereinbarte Bauspartarif bestimmt Zinssätze, Ansparzeit, Tilgungszeit, Mindestvertragsdauer, Mindestguthaben bei Zuteilung, Regelspar- und Tilgungsbeiträge und Abschlussgebühr.

Bauträger

Firma, die im Auftrag eines oder mehrerer Bauherren einen Bau errichtet.

Bauwerkvertrag

Vertrag zwischen dem Bauherren als Auftraggeber und einem Auftragnehmer (Unternehmer) über die Erbringung von Bauleistungen aller Art. Bauunternehmer, die umfassende Bauleistungen teils selbst, teils durch Beauftragung anderer Unternehmen (Subunternehmer) erbringen, werden auch als Generalunternehmer bezeichnet.

Bebauungsplan

In Deutschland die gesetzliche Regelung über die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die Nutzung frei zu haltender Flächen.

Diesen Plan legt eine Gemeinde per Satzung fest. Der Bebauungsplan schafft Baurecht.

Beleihung

Das zu finanzierende Grundstück beziehungsweise die Immobilie wird fast immer als Kreditsicherheit für den Kreditgeber für den Fall einer möglichen Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers eingesetzt. Die Höhe der Beleihung ist abhängig von Beleihungswert und Beleihungsgrenze des Objekts – weitere Beleihungen können gegebenenfalls bei Bedarf als Zusatzsicherheiten eingesetzt werden.

Beleihungsgrenze

Prozentsatz des Beleihungswerts von Kreditsicherheiten, bis zu dem Kreditinstitute maximal Kredit gewähren dürfen. Im Regelfall limitiert nicht der Beleihungswert die Kredithöhe, sondern die niedrigere Beleihungsgrenze.

Beleihungsobjekt

Jede Sachsicherheit und speziell jede Immobilie, die als Kreditsicherheit für einen Kredit dient.

Beleihungswert

Der Wert einer Kreditsicherheit, von dem mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden kann, dass er sich langfristig zu jedem beliebigen Zeitpunkt (meist durch Veräußerung) realisieren lässt.

Bezugfertigkeit

Sie ist hergestellt, wenn eine Wohnung ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit ihrer Bewohner auf Dauer bewohnt werden kann. Dies betrifft insbesondere Türen, Fenster, Strom, Licht und Wasser, eine funktionsfähige Heizung, Kochmöglichkeit, Sanitäranlagen und sichere Zugänge.

Bodenrichtwert

Der Wert für einen Quadratmeter unbebauten Boden, der als Hilfswert bei der Wertermittlung von Grundstücken dient. Er ist sehr bedeutsam für die Besteuerung von Grund und Boden in Deutschland. Da der Bodenrichtwert nur ein Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen ist, muss der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes anhand der Besonderheiten des Bewertungsobjektes geschätzt werden.

Bonität

Die Fähigkeit von natürlichen Personen, Unternehmen oder Staaten, die aufgenommenen Schulden zurückzahlen zu können, und der Wille, dies auch zu tun.

Darlehen

Ein schuldrechtlicher Vertrag, bei dem der Kreditgeber dem Kreditnehmer Geld oder geldwerte Gegenstände vorübergehend zur Nutzung überlässt. Der Darlehensnehmer ist bei Fälligkeit des Darlehens verpflichtet, dem Darlehensgeber den Nennbetrag der Geldschuld bzw. eine gleichwertige Sache zurückzugewähren. Ein Darlehen kann entgeltlich sein, sodass der Darlehensnehmer zusätzlich einen Zins zu zahlen hat.

Effektiver Jahreszins

Er beziffert die jährlichen und auf die nominale Kredithöhe bezogenen Kosten eines Kredits und wird in Prozent der Auszahlung angegeben.

Eigenkapital

Der Anteil an einer Finanzierung, der vom Darlehensnehmer aus eigenen Mitteln bestritten wird.

Eigenleistung

Alle meist handwerklichen Leistungen, die der Bauherr selbst erbringt, um die Finanzierungssumme klein zu halten.

Eigennutzung

Nutzung der eigenen Immobilie – egal ob Wohnung oder Haus – zu Wohnzwecken.

Eigentümerversammlung

Nach deutschem Wohnungseigentumsgesetz das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft.

Eigentumsübergang

Beim Immobilienverkauf findet der Eigentumsübergang nicht bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags statt, sondern erst mit Eintragung des Käufers in das Grundbuch. Unabhängig vom Termin der Umschreibung wird im Kaufvertrag ein Termin für den „wirtschaftlichen“ Übergang vereinbart, an dem Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen.

Endfälliges Darlehen

Darlehen, bei dem der gesamte Darlehensbetrag erst am Ende der Darlehenslaufzeit fällig wird, im Gegensatz zum Tilgungsdarlehen.

Energieausweis

Ein Dokument zur energetischen Bewertung eines Gebäudes. Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in Deutschland in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt.

Erwerbs- und Berufsunfähigkeit

Begriff aus der gesetzlichen Rentenversicherung: Nach der offiziellen Definition ist voll erwerbsgemindert, wer wegen Krankheit oder Behinderung auf nicht absehbare Zeit außerstande ist, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes zumindest drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein; Berufsunfähigkeit ist die dauernde krankheits-, unfall- oder invaliditätsbedingte Unfähigkeit einer Person, ihren Beruf auszuüben. Die finanziellen Folgen von Erwerbs- und Berufsunfähigkeit lassen sich mit einer privaten Berufsunfähigkeitsversicherung absichern. Mit der Absicherung der Berufsunfähigkeit sind automatisch die Erwerbsunfähigkeit sowie die Beitragsbefreiung bei Berufsunfähigkeit versichert.

Feuerrohbauversicherung

Sie schützt gegen Brand, Blitzschlag und Explosion am entstehenden Haus und an den Baustoffen auf dem Baugrundstück. Die Brandversicherung schließt auch Folgeschäden durch Rauch, Ruß und Löschen ein. Darüber hinaus werden auch Aufräumungs- und Abbruchkosten erstattet.

Finanzierungsfaktoren

Art, Höhe und Dauer einer Immobilienfinanzierung sind vor allem von vier Faktoren abhängig: Eigenkapital, Darlehenssumme, Kreditlaufzeit und Höhe der monatlichen Zahlungsrate. Diese vier Faktoren sollten vor der Erstellung eines Finanzierungsplans geklärt sein.

Flur

Das „Freiland“ ist in seiner alten Bedeutung ein Begriff für Landschaft, heute speziell das offene Gelände an sich, und umfasst das landwirtschaftlich genutzte Land und diverse Formen des Brachlands.

Flurkarte

Diese Liegenschafts- oder auch Katasterkarte ist eine maßstäbliche Darstellung aller Liegenschaften. Sie ist mit ihrem Nachweis der Lage und Abgrenzung die amtliche Kartengrundlage des Grundbuchs mit seinen Grundstücken und damit die Grundlage für die Sicherung des Eigentums an Grund und Boden und eine gerechte Grundsteuerveranlagung.

Flurstück

Bezeichnet einen amtlich vermessenen und örtlich abgemarkten Teil der Erdoberfläche. Die Flurkarte weist jedes Flurstück mit einer eigenen Flurstücksnummer aus.

Forward-Darlehen

Ein Annuitätendarlehen im Rahmen einer Immobilienfinanzierung, das dem Darlehensnehmer erst nach einer bestimmten Vorlaufzeit – bis zu 36 Monate nach Vertragsabschluss – ausbezahlt wird. Während der Vorlaufzeit fallen für das Darlehen keine Kredit- oder Bereitstellungszinsen an. Ein Forward-Darlehen wird vom Darlehensnehmer abgeschlossen, wenn er sich bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages einen bestimmten Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sichern will.

Fremdmittel

Kapital, das einer juristischen Person von ihren Gläubigern befristet und rückzahlbar zur Verfügung gestellt wird – im Gegensatz zum Eigenkapital.

Fremdnutzung

Nutzung einer Immobilie entgegen des eigentlichen Zwecks, zu dem sie errichtet wurde – zum Beispiel eine Lagerhalle als Notunterkunft oder eine ehemalige Kirche als Bibliothek.

Generalunternehmer (GU)

Er erbringt sämtliche Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung eines Bauwerkes. Diese Form des Bauvertrages wird als Generalunternehmervertrag bezeichnet.

Gewerk

Als Gewerk bezeichnet man im Bauwesen handwerkliche und bautechnische Arbeiten, die einem in sich geschlossenen Bauleistungsbereich zuzuordnen sind.

Grundbucheintrag

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem die Grundstücke und alle damit verbundenen Rechte sowie eventuelle Belastungen verzeichnet sind. Eintragungen und sonstige Veränderungen im Grundbuch setzen grundsätzlich einen Antrag und die Bewilligung des voreingetragenen Betroffenen voraus. Der Vollzug des Kaufs einer Immobilie, die Eigentumsübertragung, bedarf der Eintragung im Grundbuch.

Grunderwerbssteuer

Die Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks oder Grundstückanteils anfällt. Sie wird auf Grundlage des Grunderwerbssteuergesetzes erhoben und ist eine Ländersteuer. Je nach Bundesland beträgt der Steuersatz zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage.

Grundschild

Das Recht, aus einem Grundstück oder einem vergleichbaren Rechtsgut die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Grundschild wird regelmäßig als Kreditsicherheit verwendet.

Grundsuldbestellung

Die Zustimmung eines Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks mit einer Grundsuld. Die Grundsuldbestellung ist entweder notariell zu beurkunden oder öffentlich beglaubigt dem zuständigen Amtsgericht vorzulegen.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Sie schützt den Haus- und Grundstücksbesitzer vor den finanziellen Folgen einer möglichen Schadenersatzklage bei Verletzung gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen mit Personen- und/oder Sachschäden. Versichert sind der Haus- und Grundbesitzer sowie alle Personen, die in seinem Auftrag im Rahmen eines Arbeitsvertrages Tätigkeiten verrichten.

Hausratversicherung

Eine Sachversicherung für das Inventar, also für Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände eines Haushaltes gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl, Raub und Vandalismus.

Immission

In der Umweltgesetzgebung die Einwirkung von Störfaktoren auf Mensch und natürliche Umwelt. In der Umweltgesetzgebung wird unterschieden zwischen Grenzwerten, Richtwerten und Orientierungswerten, die direkte Auswirkungen auf die Immobilie haben können.

Instandhaltungskosten

Instandhaltung stellt den funktionsfähigen Zustand von Bauelementen und Technik sicher und besteht aus den vier Grundmaßnahmen Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung.

Instandhaltungsrücklagen

Rücklage für die langfristige Erhaltung der Liegenschaftswerte gemäß Wohneigentumsgesetz (siehe auch Instandhaltungskosten).

Kernsanierung

Sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, die notwendig sind, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen neuwertigen Zustand zu versetzen.

KfW-Kredit

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist die weltweit größte nationale Förderbank sowie nach Bilanzsumme die drittgrößte Bank Deutschlands. Die KfW bietet im Bereich Bauen, Wohnen und Energiesparen ein breites Spektrum an Programmen, die zur Finanzierung von Investitionen in Wohnimmobilien dienen. Förderzwecke sind die Schaffung von Wohneigentum durch Wohneigentumsprogramme, die energetische Gebäudesanierung, das Modernisieren von Wohnraum, die Errichtung von sparsamen Neubauten, die Umstellung der Heizungsanlage auf erneuerbare Energien sowie Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus bestehen die Aufgaben der KfW in der Förderung von Mittelstand und Existenzgründern, der Gewährung von Investitionskrediten an kleine und mittlere Unternehmen sowie der Finanzierung von Infrastrukturvorhaben, Energiespartetechniken und kommunaler Infrastruktur.

Konditionen

Die Rahmenbedingungen (Zinshöhe, Laufzeit, Sicherheiten, etc.) eines Kredits.

Kreditsicherheiten

Um den Kreditgeber vor Verlusten zu schützen, wenn dem Kreditnehmer die Rückzahlung des Kredits mit Zinsen nicht möglich ist, kann der Kreditnehmer dem Kreditgeber Zugriff auf Wertpapiere, Hypotheken und sonstige Werte geben, das heißt diese als Kreditsicherheiten hinterlegen.

Lebenshaltungskosten

Kosten, die von einem Haushalt aufgewandt werden müssen, um das Leben im Alltag zu bestreiten, darunter solche für Verpflegung, Unterkunft, Bekleidung, Hygiene und Körperpflege, Bildung und Ausbildung, Unterhaltung, Sport, Reisen und religiöse Fürsorge.

Liquidität

Liquidität bezeichnet in erster Linie die Verfügbarkeit ausreichender Zahlungsmittel, im weiteren Sinn auch das Vorhandensein eines Partners, der eine gewünschte Transaktion abwickelt.

LVM-Fonds-Rente

Eine Maßnahme zur Altersvorsorge, bei der die LVM Lebensversicherungs AG den Rentenfaktor garantiert. Die LVM-Fonds-Rente kombiniert die Vorteile einer Rentenversicherung mit den Chancen des Kapitalmarkts, bietet eine Auszahlung entweder als Einmalzahlung oder als lebenslange Rente und beinhaltet zudem die Möglichkeit, eine Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente zu integrieren.

LVM-Privatkredit für Modernisierungen

Eine spezielles Angebot der LVM, um in die eigene Immobilie zu investieren und deren Wert zu steigern: eine schnelle, faire Lösung beispielsweise zur Bad-Renovierung oder zur Finanzierung einer Solaranlage, einer neuen Küche, etc.

Makler

Der Vermittler einer Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen. Bekannt ist vor allem das Makeln von Grundstücken oder Mietverhältnissen sowie von Wertpapieren und Bekanntschaften mit Heiratsabsicht. Die rechtlichen Grundlagen zur Ausführung des Berufs sind in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt.

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die vor allem die Vorgaben zum Schutz des Immobilienerwerbers bei der Gestaltung und beim Abschluss eines Bauträgervertrages enthält. Einen Schwerpunkt bildet in der MaBV die Absicherung von Kundengeldern. Vereinbarungen zwischen Bauträger und Immobilienerwerber sind nichtig, wenn sie von den Vorgaben der MaBV abweichen, auch hinzugezogene Notare sind den Regelungen der MaBV verpflichtet und dürfen nicht davon abweichend beurkunden.

Maklervertrag

Privatrechtlicher Vertrag, durch den sich der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler für die Vermittlung eines Vertrages oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages eine Vergütung zu zahlen.

Notar

Person, die Beglaubigungen und Beurkundungen von Rechtsgeschäften, Tatsachen, Beweisen und Unterschriften erstellt und auch für die Hinterlegung von Geld und Kostbarkeiten zuständig ist.

Notaranderkonto

Spezielle Form des Treuhandkontos als ein in eigenem Namen, aber für fremde Rechnung unterhaltenes Konto. Der Inhaber des Notaranderkontos verwaltet dieses für seinen Klienten treuhänderisch.

Notarbestätigung

Die Bescheinigung eines Notars gegenüber einem Kreditinstitut, dass der Eintragung einer Grundschuld zugunsten des Kreditinstitutes nichts entgegensteht.

Privat-Haftpflichtversicherung

Eine Haftpflichtversicherung, die den privaten Versicherungsnehmer, seine Familie und eventuelle Hausangestellte vor Forderungen Dritter im Rahmen der vereinbarten Deckungssummen schützt.

Rechtsschutzversicherung

Privatrechtlicher Versicherungsvertrag, bei dem der Versicherer sich verpflichtet, die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherten im vereinbarten Umfang zu übernehmen.

Restschuld

Der Betrag, der am Ende der Laufzeit bzw. Ende der Sollzinsbindung eines Kredits noch an die Bank zurückgezahlt werden muss. Im Rahmen einer Verlängerung wird üblicherweise eine neue Vereinbarung über die weitere Rückzahlung getroffen.

Riester-Förderung

Die staatliche Förderung von Riester-Verträgen erfolgt auf zwei Arten: über Zulagen und Steuervorteile. Für die gesamte Förderung werden beide gegengerechnet. Um die volle Riester-Förderung zu erhalten, müssen jährlich mindestens vier Prozent des rentenversicherungspflichtigen Einkommens eingezahlt werden.

Risiko-Lebensversicherung

Eine Individualversicherung, die im Falle des Todes der versicherten Person den im Vertrag begünstigten Personen die vereinbarte Summe auszahlt und damit meist der finanziellen Absicherung von Familienangehörigen dient. Als Begünstigte können aber auch Geschäftspartner, Unternehmen, Vereine, etc. bestimmt werden.

Schlüsselfertiges Bauen

Der Begriff beschreibt ein Konzept, bei dem ein Generalunternehmer alle Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung übernimmt und den fertigen Bau „einzugsbereit“ übergibt. Der Begriff „schlüsselfertig“ ist jedoch nicht rechtlich definiert: Der genaue Umfang der auszuführenden Arbeiten ist daher individuell im Vorfeld zu klären.

Schufa

Die Schufa Holding AG ist eine privatwirtschaftliche deutsche Wirtschaftsauskunftei mit Sitz in Wiesbaden, zu deren Aktionären Kreditinstitute, Handelsunternehmen und andere gehören. Sie versorgt ihre Vertragspartner mit Informationen zur Bonität Dritter. Die Schufa verfügt über mehr als 700 Mio. Einzeldaten zu 66,3 Mio. natürlichen Personen und zu 4,3 Mio. Unternehmen.

Schufa-Auskunft

Die Schufa bearbeitet jährlich mehr als 117,4 Mio. Anfragen zur Kreditwürdigkeit. Davon sind 1,9 Mio. Auskünfte an Verbraucher, die ihre Daten einsehen wollen. Zu den gespeicherten Daten gehören Kontaktdaten, Art, Gegenstand und Zahlungsbedingungen des jeweiligen Geschäfts, abweichendes Zahlungsverhalten, Missbrauch von Konten oder Kreditkarten nach Nutzungsverbot, Angaben aus öffentlichen Verzeichnissen und amtlichen Bekanntmachungen sowie sonstige Anfragen.

Sollzins

Eine Art des Kreditzinses, der den Kreditnehmern von Banken gemäß der Kreditbedingungen für die Inanspruchnahme von Krediten berechnet wird.

Sollzinsbindung

Der Zeitraum, über den der Kreditnehmer für seinen Kredit das bei Vertragsabschluss vereinbarte Zinsniveau behält, unabhängig von der allgemeinen Zinsentwicklung. Bei Immobilienkrediten kann die Sollzinsbindung zwischen einem und bis zu 30 Jahren betragen.

Sondertilgung

Bei Abschluss eines Darlehensvertrags werden im Vertrag mit dem Kreditinstitut die maximale Häufigkeit und Höhe von Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart. Sondertilgungen führen bei einem Annuitätendarlehen zu einer Verkürzung der Darlehenslaufzeit bis zur vollständigen Tilgung.

Standortfaktoren

Unter Standortfaktoren versteht man zum einen jene Eigenschaften einer Immobilie, die sich direkt aus deren Standort ergeben (zum Beispiel Wohnlage, Erreichbarkeit, Erschließung, Mietpreise) und im Wesentlichen den Wert der Immobilie bestimmen. Zum anderen sind Standortfaktoren jene Merkmale einer Immobilie, die dem individuellen Anforderungsprofil des Suchenden entsprechen (zum Beispiel Kulturangebot, Einkaufs-, Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten).

Tilgung

Im Finanzwesen die planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlung von Schulden.

Tilgungsaussetzungsdarlehen

Die Immobilienfinanzierung wird überwiegend mit einem Annuitätendarlehen bestritten. Dabei zahlt der Kunde für sein Darlehen fest vereinbarte Raten, die aus einem Zins- sowie einem Tilgungsanteil bestehen. Insgesamt verringert sich über die Jahre hinweg der prozentuale Zinsanteil, während der Tilgungsanteil wächst. Alternativ gibt es die Möglichkeit der Tilgungsaussetzung: Bei diesem Modell zahlt der Immobilienbesitzer während der Laufzeit des Darlehens keinen Tilgungsanteil, muss deshalb allerdings durchweg die Zinsen auf den gesamten Darlehensbetrag zahlen. Am Ende der Laufzeit wird das Darlehen dann vollständig getilgt beziehungsweise abgelöst.

Tilgungsformen

Tilgung geschieht meist über Ratenkredite und Annuitätendarlehen, die beide aufgrund eines Tilgungsplanes mit regelmäßigen Tilgungsraten in festgelegtem Rhythmus und vereinbarter Höhe zurückzuzahlen sind. Bei der Tilgung hat der Kreditnehmer in der Regel im Vorfeld die Wahl, ob er konstant gleichbleibende oder im Vertragsverlauf fallende Raten bevorzugt und ob er Wert auf die Möglichkeit von Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung legt.

Tilgungshöhe

Die jeweilige Tilgungshöhe pro Rate wird vor Vertragsabschluss festgelegt. Für den Kreditnehmer gilt: Je kürzer die Zeit bis zum Renteneintritt, desto höher sollte getilgt werden. Und: Je niedriger der Zins, desto höher sollte die Tilgung sein. Denn je niedriger die Zinsen sind, desto länger benötigt man mit einer bestimmten anfänglichen Tilgung, um das Darlehen zurückzuzahlen.

Tilgungsraten

Der Teilbetrag einer Schuld, der zu ihrer Tilgung fortlaufend über einen bestimmten Zeitabschnitt an den Kreditgeber zu zahlen ist. Tilgungsrate und Zinsbetrag ergeben zusammen die Annuität.

Totalunternehmer

Ein Bauunternehmer, der bei der Errichtung eines Bauwerkes neben der Bauausführung auch Planungsleistungen erbringt, darunter zum Beispiel die Ausführungsplanung, teilweise auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Er übernimmt im Gegensatz zum Generalunternehmer auch weitergehende Planungsaufgaben und trägt die Gesamtverantwortung für Planung und Ausführung des Baus.

Unfallversicherung

Eine Versicherung gegen die akuten, medizinischen wie auch längerfristigen Folgen eines Unfalls, teilweise auch mit Abdeckung des Todesfalls. Die Unfallversicherung deckt nur eigene Schäden – oder die Mitversicherter – ungeachtet einer Schuldfrage ab.

Unfallversicherung für Bauhelfer

Sie deckt Risiken ab, die bei der Mithilfe von Freunden und Verwandten – also allen nicht gewerblich tätigen Personen – auf einer privaten Baustelle zu Schäden führen können.

Unterversicherung

Im Bereich der Sachversicherungen liegt eine Unterversicherung vor, wenn die Versicherungssumme zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles niedriger ist als der Versicherungswert. Die Unterversicherung hat zur Folge, dass im Schadensfall die Entschädigung der Versicherung nur anteilig berechnet wird.

Verkehrssicherungspflichten

Sie schreiben vor, dass ein Grundstückseigentümer alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen hat, damit aus möglichen Gefahrenquellen rund um die Immobilie kein Schaden für Dritte entsteht. Eine typische Verkehrssicherungspflicht ist die Schneeräumpflicht. Bei Unterlassung drohen Schadensersatzansprüche.

Volltilgendarlehen

Ein Kredit, bei dem die Restschuld am Ende der Laufzeit komplett getilgt ist. Damit unterscheidet es sich vom klassischen Annuitätendarlehen, bei dem am Ende der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung notwendig ist.

Vorfälligkeitsentschädigung

Das Entgelt, das Banken für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit erheben. Die Kreditinstitute gleichen damit den durch die Rückzahlungsverkürzung entstehenden Refinanzierungsschaden aus.

Wertermittlung

Der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beleihungswerts eines beliebigen Wirtschaftsguts, insbesondere einer Immobilie, durch vereidigte oder zertifizierte Gutachter. Bei der Wertermittlung versucht man durch Anwendung standardisierter Verfahren eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu machen. So wird beispielsweise der Verkehrswert von Immobilien in Deutschland im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit weiteren Normen definiert.

Wiederverkaufswert

Der perspektivisch auf lange Sicht angenommene Marktpreis einer Immobilie, der vor allem durch die Art, die Lage und den Bauzustand des Objekts bestimmt wird.

Wohngebäudeversicherung

Sie schützt den Gebäudeeigentümer vor Risiken, die sich aus Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden ergeben. Versicherungsgegenstand ist das Wohngebäude ohne dessen Inhalt an beweglichen Gütern. Ziel ist für den Fall der Fälle die Kostendeckung für Reparatur oder Wiederherstellung des Gebäudes sowie eine Absicherung gegen weitere Kosten, die zur Behebung des Sachschadens anfallen.

Zinsbindung

Der Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zinsfestschreibung

Vereinbarung eines Kreditnehmers mit einer Bank über einen festen Zinssatz (unabhängig von Marktveränderungen) über eine feste Laufzeit, die meist kürzer als der Gesamtrückzahlungszeitraum ist. Üblich sind Zinsfestschreibungen über fünf oder zehn Jahre.

Zinshöhe

Sie ist als einer der vier Finanzierungsfaktoren mitentscheidend für eine passende Finanzierung. Im Rahmen der Planung ist die Zinshöhe ein variabler Wert, der beispielsweise in engem Verhältnis zur Zinsbindung steht: Einen günstigen Zinssatz wird der Kreditnehmer über eine möglichst lange Laufzeit festschreiben wollen – und umgekehrt.

Zusatzsicherheiten

Das Bausparkassengesetz verlangt diese Sicherheiten, um eine Beleihung von Pfandobjekten (in erster Linie Immobilien) von bis zu 80 Prozent ihres Wertes durchführen zu dürfen. Bei den Zusatzsicherheiten kann es sich beispielsweise um die Bürgschaft eines Kreditinstituts, die Abtretung von Sparguthaben oder die Verpfändung von Lebensversicherungen sowie Wertpapieren handeln.

Zwangsvollstreckung

Das staatliche, gesetzlich geregelte Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung oder Sicherung von Ansprüchen eines Gläubigers gegenüber einem Schuldner. Es darf nur durch staatliche Stellen betrieben und vollzogen werden.

Noch mehr Informationen? Hier sind Sie richtig!

Vermittler:

LVM Finanzdienstleistungen GmbH

Kolde-Ring 21
48126 Münster
immo.finanz@lvm.de

Mögliche Darlehensgeber:

LVM a.G.

Kolde-Ring 21
48126 Münster

LVM Leben

Kolde-Ring 21
48126 Münster

Augsburger Aktienbank (AAB)

Halderstraße 21
86150 Augsburg

AUGSBURGER
Aktienbank

Aachener Bausparkasse

Theaterstraße 92
52062 Aachen

Aachener
BAUSPARKASSE AG

Weitere Informationen:

www.lvm.de/immobilienfinanzierung

Netzwerk „Zuhause sicher“

Eine Initiative Ihrer Polizei
www.zuhause-sicher.de

KfW

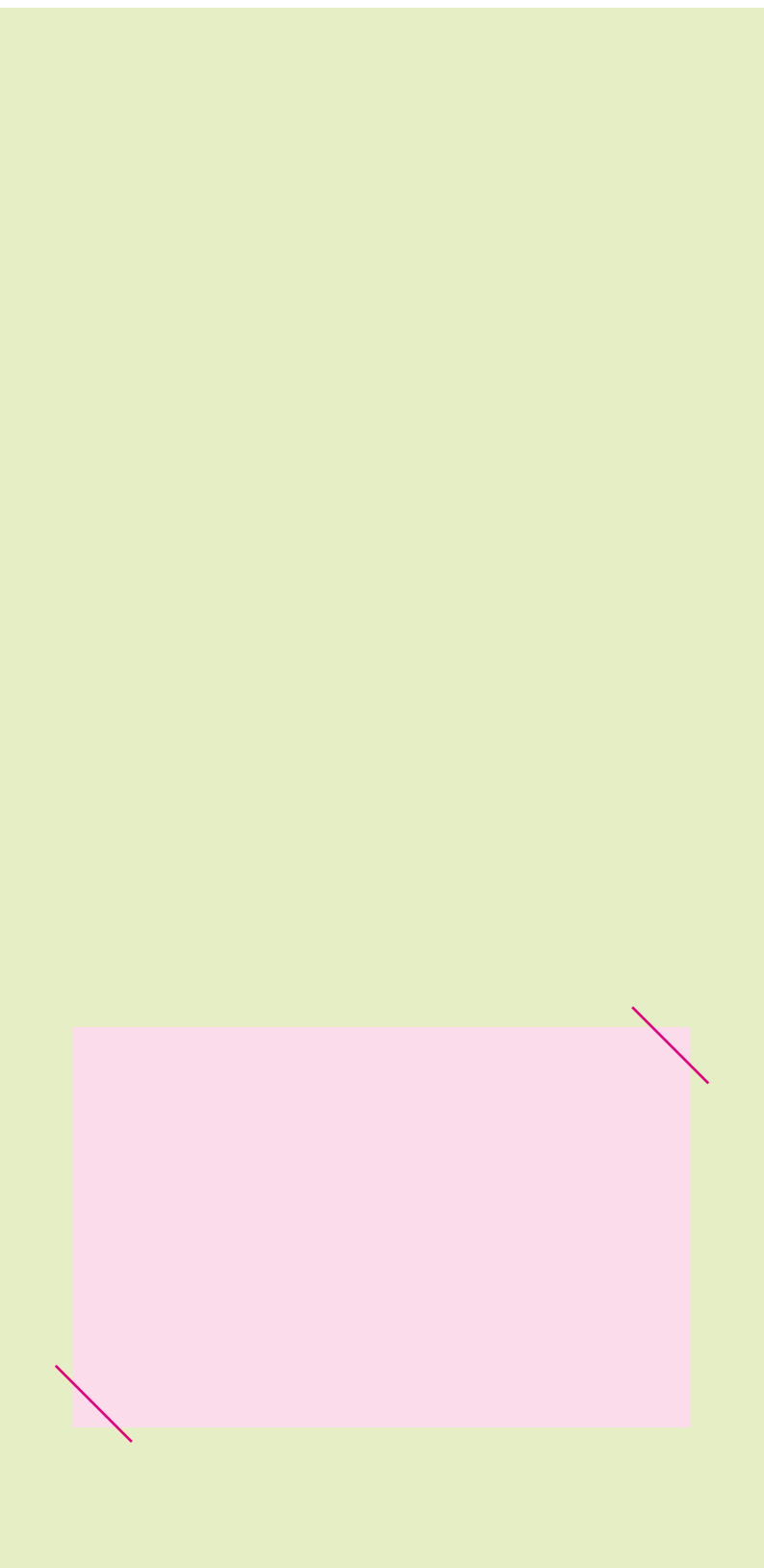
Kreditanstalt für Wiederaufbau
www.kfw.de

**Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit**

www.bmub.bund.de







Informationen erhalten Sie in Ihrer
LVM-Versicherungsagentur vor Ort.

Oder rufen Sie uns an:

Zentrale Kundenbetreuung

Mo.-Fr. von 8.00-20.00 Uhr

kostenfrei: 0800 5863733

LVM Finanzdienstleistungen GmbH

Kolde-Ring 21

48126 Münster

LVM Versicherung

Kolde-Ring 21

48126 Münster

www.lvm.de

