2026

BROSCHÜRE ZUM THEMA WOHNEN

Banque Raiffeisen, société coopérative - 062026

Raiffeisen

Der Kauf oder Bau einer Immobilie ist der Beginn eines aufregenden Lebensprojekts.

Broschüre zum Thema Wohnen

Bei Banque Raiffeisen liegt es uns am Herzen, Sie bei jedem Schritt zu unterstützen und Ihnen die Formalitäten zu vereinfachen.

Ihre Genossenschaftsbank

Ob Sie von Ihrem ersten Zuhause träumen oder eine zweite Immobilie erwerben möchten, wir bieten Ihnen Finanzierungslösungen, die auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind und stellen Ihnen unser Expertenteam für Immobilienfinanzierung zur Verfügung.

Und das ist noch längst nicht alles! Wenn Sie eine Genossenschaftsbank für ihr Immobilienprojekt wählen, erhalten Sie 25 % Ermäßigung auf die Bearbeitungsgebühren,[1] sammeln Treuepunkte je nach Höhe des gewährten Darlehens[1] und profitieren während der gesamten Dauer des Projekts von einer persönlichen Betreuung mit einem einzigen Ansprechpartner.

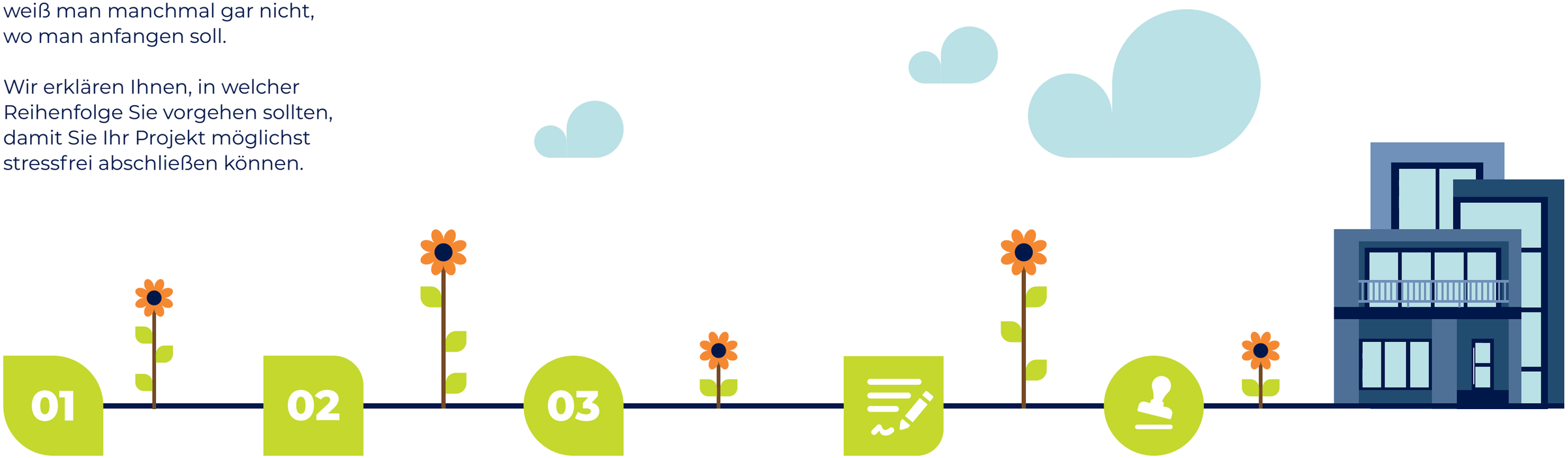
Bereit für dieses neue Abenteuer? Wir zeigen Ihnen den Weg.

1 Unterliegt den OPERA- und OPERA PLUS-Bedingungen. Weitere Informationen über https://www.raiffeisen.lu/de/raiffeisen-mitglieder/mitgliedervorteile/vorteile-fuer-mitglieder oder https://www.raiffeisen.lu/de/raiffeisen-mitglieder/opera-plus-vorteile/opera-plus-ein-starkes-leistungspaket-mit-vielen-vorteilen

Einleitung

Bei einem Immobilienerwerb weiß man manchmal gar nicht, wo man anfangen soll.

Wir erklären Ihnen, in welcher Reihenfolge Sie vorgehen sollten, damit Sie Ihr Projekt möglichst stressfrei abschließen können.



01

Ich suche eine Immobilie.

Gleichzeitig bewerte ich meine Kreditfähigkeit mit dem Simulator auf raiffeisen.lu oder bei einem Banque Raiffeisen-Berater in einer Filiale.

02

Ich habe das Objekt meiner Träume gefunden.

Dieses Projekt entspricht meinen Vorstellungen und meiner theoretischen Rückzahlungsfähigkeit, so dass ich den Kaufvorvertrag unterzeichnen kann.

03

Ich bereite die Finanzierung vor.

Ich wende mich an einen Banque Raiffeisen-Berater, um meinen Finanzierungsplan zu erstellen. Die Bank analysiert meine Unterlagen und erteilt im besten Fall ihre grundsätzliche Zustimmung.

Ich unterzeichne meine grundsätzliche Zustimmung.

Banque Raiffeisen bietet mir ein Darlehen an, das die Finanzierungselemente und ihre Bedingungen sowie die gewählte(n) Versicherung(en) enthält.
Ich nehme an und unterzeichne das Darlehensangebot, wenn ich damit einverstanden bin.

Ich unterzeichne den Kaufvertrag beim Notar.

Die Mittel für den Erwerb der Immobilie werden zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar bereitgestellt.

Herzlichen Glückwunsch!

Nun sind Sie Eigentümer Ihrer Immobilie.

01 Ich suche eine Immobilie

Bevor Sie Ihr Immobilienprojekt in Angriff nehmen, sollten Sie sich die Zeit nehmen, Ihre Kreditfähigkeit zu bewerten. So verlieren Sie keine Zeit und können sich von Anfang an auf Immobilien konzentrieren, die Ihrem Budget entsprechen.

Wie bereite ich meinen Immobilienkauf vor?

Ihr Immobilienprojekt besteht aus drei großen Säulen, die vor dem Start geprüft werden müssen. So erhalten Sie einen umfassenden Überblick über Ihre Situation und können Ihr Budget in aller Ruhe gestalten.

Mein Budget festlegen:

Ihre Kreditfähigkeit allein reicht nicht aus, um Ihr Immobilienbudget festzulegen. Um sicher zu sein, müssen Sie auch andere Faktoren in Betracht ziehen:

- die Höhe der Verschuldung.
- die Höhe Ihrer persönlichen Mittel.
- die zum Zeitpunkt des Kaufs geltenden Zinsen.
- alle anderen mit dem Kauf verbundenen Kosten.

Scannen Sie diesen QR Code, um die Finanzierung Ihres Immobilienprojekts zu simulieren.

Super, Sie kennen jetzt Ihr Budget. Nun müssen Sie Ihren Bedarf und Ihre Anforderungen in Bezug auf die Art der Immobilie, die Fläche oder die Zugänglichkeit ermitteln. **Die nachstehenden Aspekte für die vier gängigsten Situationen sollten Sie bei der Suche nach einer Immobilie berücksichtigen.**

Kauf einer Wohnung oder eines Hauses

Wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus kaufen wollen, sollten Sie die folgenden Tipps berücksichtigen:

- Überprüfen Sie den allgemeinen Zustand der Wohnung, einschließlich Energieeffizienz, Alter, technische und sanitäre Anlagen sowie Energieausweis. Sollten energetische Renovierungsarbeiten erforderlich sein, können wir Ihnen helfen.
- Denken Sie daran, dass für bestimmte Umbauten eine Genehmigung der Gemeinde erforderlich ist.
- Für eine Wohnung in einer Wohneigentümergemeinschaft lesen Sie die Hausordnung und die Versammlungsprotokolle, um Ihre Rechte, Pflichten und geplante Arbeiten zu erfahren.

Kauf eines Baugrundstücks

Wenn Sie ein Baugrundstück kaufen wollen, beachten Sie die nachstehenden Tipps:

- Stellen Sie sicher, dass das Grundstück bebaut werden darf.
- Prüfen Sie, ob das Grundstück an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon...) oder ob diese Anschlüsse möglich sind.
- Informieren Sie sich über eventuelle Fristen. Der Notar, das Grundbuchamt oder die kommunalen Behörden können Sie über diese Aspekte informieren.

Gut zu wissen

Je nach Projekt und persönlicher Situation haben Sie möglicherweise Anspruch auf staatliche Beihilfen.

01 / Ich suche eine Immobilie.

Bau einer Wohnung / eines Hauses:

Wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus bauen wollen, gibt es zwei Möglichkeiten:

1 Schlüsselfertige Projekte:
- Das Bauunternehmen koordiniert die Arbeiten von der Projekterstellung bis zur Fertigstellung unter Einhaltung der vorgesehenen Fristen.
- Sie brauchen den Bau nicht zu beaufsichtigen.
- Ein Lastenheft informiert Sie über die Baupläne, die verwendeten Materialien, den Preis und die Dauer der Arbeiten.

2 Bau in Eigenregie:
- Sie wählen den Architekten, die Baupläne für Ihre Wohnung/Ihr Haus und die Materialien nach Ihrem Geschmack und Budget.
- Sie können die Arbeiten persönlich beaufsichtigen oder diese Aufgabe dem Architekten übertragen.

Kauf einer Wohnung oder eines Hauses auf Plan:

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung auf Plan erwerben, prüfen Sie bitte:

- Was im Gesamtpreis enthalten ist und welche Ausgaben zusätzlich zu erwarten sind (z. B. Küchen- oder Badezimmerelemente).
- Die Verkaufsbedingungen für das Grundstück.
- Die Pläne, das Lastenheft sowie den Bauvertrag, in denen die geplanten Arbeiten und ihre Kosten im Einzelnen aufgeführt sind, einschließlich der zehnjährigen Garantie für Baumängel.
- Die finanzielle Fertigstellungsgarantie, die bei Insolvenz des Verkäufers den ordnungsgemäßen Abschluss der Arbeiten sicherstellt.
- Das Abnahmeprotokoll, das mit dem Verkäufer bei der Abnahme der Immobilie unterzeichnet wird, unter Angabe der Mängel und der noch nicht ausgeführten Arbeiten.

Weitere Informationen hierzu finden Sie in einer separaten Broschüre auf raiffeisen.lu oder indem Sie diesen QR Code scannen.

02 Ich habe das Objekt meiner Träume gefunden.

Wenn Sie Ihr Traumhaus gefunden und sichergestellt haben, dass es Ihren finanziellen Möglichkeiten entspricht, können Sie bereits den Kaufvorvertrag unterzeichnen.

Der Kaufvorvertrag

Der Kaufvorvertrag ist ein wichtiges Dokument, das den Gegenstand und die Bedingungen des Verkaufs zusammenfasst und diesen offiziell bestätigt. In Luxemburg ist er rechtsverbindlich: Nach seiner Unterzeichnung verpflichtet er beide Parteien endgültig und kann nicht einfach rückgängig gemacht werden. Deshalb sollte ihm ausreichende Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Um für beide Seiten optimale Rechtssicherheit zu gewährleisten, muss der Kaufvorvertrag bestimmte Klauseln enthalten, die sorgfältig geprüft werden müssen:

- Identität der Unterzeichner: Name, Vorname und Adresse des Käufers und des Verkäufers.
- Beschreibung der Immobilie: Lage, Grundbucheintrag, Größe usw.
- Dienstbarkeiten: Hinweis auf jede bestehende Dienstbarkeit.
- Verkaufspreis und Zahlung: Höhe des Verkaufspreises und Zahlungsmodalitäten.
- Notar: Name des mit der notariellen Urkunde beauftragten Notars und Datum der Unterzeichnung dieser Urkunde.
- Schlüsselübergabe: Für den Nutzungsbeginn vorgesehenes Datum.
- Aufschiebende Bedingung: Erhalt eines Bankdarlehens.
- Vertragsstrafe: Entschädigung bei ungerechtfertigter Kündigung des Kaufvorvertrags durch eine der Parteien.

Ab der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags begleitet Sie Banque Raiffeisen bei der Ausarbeitung einer für Ihr Projekt geeigneten Finanzierungslösung.

Scannen Sie diesen QR Code, um einen Termin mit einem Banque Raiffeisen-Berater zu vereinbaren, oder wenden Sie sich über R-Net direkt an Ihren gewohnten Ansprechpartner.

03 Ich bereite die Finanzierung vor

Die Finanzierung Ihrer Immobilie ist ein entscheidender Schritt in Ihrem Projekt. Unabhängig von der Finanzierungsmethode, ob Immobiliendarlehen, persönliche Anzahlung oder Verknüpfung mehrerer Finanzierungsquellen, es ist wichtig, dass Sie Ihre Optionen kennen, um die beste Lösung zu wählen.

Schritt 1

Bewertung des Gesamtbetrags der Objektfinanzierung

Bevor Sie sich verpflichten, ist es wichtig, alle notwendigen Ausgaben einzuplanen und einen Sicherheitsspielraum festzulegen, um auf unvorhergesehene Ereignisse, die häufig mit dieser Art von Projekt verbunden sind, vorbereitet zu sein.

Anhand dieser Tabelle können Sie in aller Ruhe die Gesamtkosten des zu finanzierenden Objekts einplanen, ohne etwas zu vergessen. Zögern Sie nicht, mit dem Ausfüllen zu beginnen und sie zu Ihrem Termin mit Ihrem Banque Raiffeisen-Berater mitzubringen.

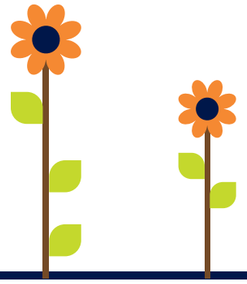
Ist eine Kapitaleinlage erforderlich?

Im Rahmen der Finanzierung einer ersten Unterkunft als Hauptwohnsitz[2] ist eine Anzahlung nicht vorgeschrieben und Banque Raiffeisen kann bis zu 100 % des Kaufpreises der Immobilie finanzieren.

Eine Kapitaleinlage ist somit nicht zwingend erforderlich, aber Sie müssen einige der mit der Darlehensaufnahme verbundenen Kosten übernehmen, nämlich:

- Bearbeitungsgebühren.
- Die Gebühren für die Eintragung und die notarielle Übertragung von 7 % werden auf den Verkaufspreis einer Bestandsimmobilie oder bei einem Neubau nur auf das Grundstück berechnet.
- Kosten für die Restschuldversicherung.
- Hypothekengebühren.

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und hängt auch von der Art des zu finanzierenden Projekts ab. Ein Banque Raiffeisen-Berater kann Ihnen dabei helfen, sich einen Überblick zu verschaffen.



Ausgaben

1a Kauf Kaufpreis (inkl. MwSt.)	
Eventuelle Umbaukosten	
Innenausstattung einschließlich etwaiger Kosten des Architekten	
1b Bau Gegebenenfalls Kosten für den Kauf des Grundstücks	
Bau einschließlich etwaiger Kosten des Architekten	
2 Notarkosten, Hypothekengebühren	
3 Prämie für Restschuldversicherung	
4 Nebenkosten	
5 Rücklagen für unvorhergesehene Kosten	
6 Sonstige	
Ausgaben insgesamt	

Mittel

1 Anzahlung Eigenmittel, eventuelle Zuwendungen	
2 Erhaltener Preis für den eventuellen Verkauf einer Immobilie	
3 Direkte Beihilfen	
3a Kapitalbeihilfen, Kaufprämie	
Bauprämie	
Prämie für Wohnraumverbesserung	
Prämienzuschlag für Architekten- und Beratungskosten	
Teilerstattung der MwSt.	
3b Kommunale Beihilfen	
3c Sonderprämien	
4 Sonstige	
Mittel insgesamt	

Gut zu wissen

Sie können unter bestimmten Bedingungen eine Steuergutschrift („Bëllegen Akt") erhalten, wenn Sie eine Wohnung/ein Haus oder ein Grundstück für Ihren persönlichen und hauptsächlichen Gebrauch erwerben.

Weitere Informationen zum „Bëllegen Akt" finden Sie in unserer Broschüre „Staatliche Beihilfen", indem Sie diesen QR Code scannen.

2 Je nach persönlicher Situation des Antragstellers, Objekt und Zustand der zu finanzierenden Immobilie.

03 / Ich bereite die Finanzierung vor

Schritt 2

Immobiliendarlehen R-Logement

Da es meist nicht möglich ist, eine Immobilie mit Eigenkapital zu finanzieren, und da jedes Projekt anders ist, können Sie mit dem R-Logement-Darlehen den Kauf eines Baugrundstücks, den Bau oder den Kauf einer Wohnung beziehungsweise eines Hauses in Luxemburg oder in der Großregion finanzieren.

Wahl des Zinssatzes
Fest, Variabel oder Roll-Over

Maßgeschneiderte Rückzahlungsdauer
Zwischen 5 und 35 Jahren

Flexibilität
Aufschub des Rückzahlungsbeginns möglich

Welche Garantien sind bei Immobiliendarlehen üblich?

- Hypothekeneintragung ersten Ranges auf das zu finanzierende Objekt.
- Brandschutzversicherung für die in Garantie genommene Immobilie.
- Restschuldversicherung mit Einmalprämie.

Doch welche Art von Zinssatz sollte man wählen?

Die Wahl des besten Zinssatzes für Ihr Projekt hängt von seiner Art ab. Ein Banque Raiffeisen-Berater kann Sie bei der Auswahl der am besten geeigneten Option beraten, aber berücksichtigen Sie dennoch diese Hauptelemente:

Variabler Zinssatz

Bei einem Darlehen mit variablem Zinssatz verändert sich der Zinssatz je nach Entwicklung der Marktzinssätze nach oben oder unten. Dies hat direkte Auswirkungen auf Ihre monatlichen Raten, die von einem Monat zum nächsten steigen oder fallen können.

Dafür profitieren Sie von mehr Flexibilität und haben die Möglichkeit, Teil- oder Gesamtrückzahlungen ohne Vorankündigung vorzunehmen.

Festzins

Der zu Beginn festgelegte Festzins bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens konstant. So bleiben Ihre monatlichen Raten unabhängig von der Entwicklung der Marktzinsen stabil.

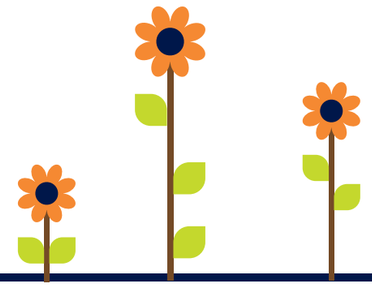
Die vorzeitige Rückzahlung einer festverzinslichen Hypothek kann allerdings zusätzliche Kosten verursachen.

Anpassbarer Zinssatz

Falls gewünscht, können Sie mit dem R-Logement-Darlehen die beiden Zinstypen über bestimmte Zeiträume kombinieren und den Zinssatz für bestimmte Beträge periodisch anpassen.

Sie möchten kaufen, noch bevor Sie Ihre aktuelle Immobilie verkauft haben?

Sie sind bereits Eigentümer und möchten Ihre aktuelle Unterkunft verkaufen um den Verkaufserlös in Ihr neues Projekt zu investieren? **Überbrückungsdarlehen** sind eine flexible Lösung, damit Sie eine interessante Gelegenheit nutzen können, während Sie auf den endgültigen Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie warten. Wenn es soweit ist, wird der Verkaufserlös zur Rückzahlung des Überbrückungsdarlehens verwendet.



03 / Ich bereite die Finanzierung vor

Schritt 3

Geeignete Versicherungen auswählen

Ihre neue Unterkunft ist mehr als eine Investition: Sie ist ein Ort, an dem Sie Ihre Zukunft und die Ihrer Familie planen. Gemeinsam mit unseren Partnern bieten wir individuelle Versicherungen an, um Ihr Vermögen zu schützen und Ihr Heim in guten Händen zu wissen.

Restschuldversicherung

Die Restschuldversicherung ist unentbehrlich, um Ihre Angehörigen im Todesfall oder bei Erwerbsunfähigkeit zu versichern.

Die Versicherung garantiert die Rückzahlung des Darlehens durch den Versicherer und schützt Ihre Familie vor der Belastung.

Wenden Sie sich an Ihren Banque Raiffeisen-Berater für weitere Informationen.

Hausratversicherung

Die Versicherung Ihrer Unterkunft ist ein wichtiges Element im Rahmen eines Immobiliendarlehens und bietet einen unerlässlichen Schutz vor Feuer und anderen Schäden.

Schritt 4

Unterlagen für den Kreditantrag vorbereiten

Für Ihren Kreditantrag sind wichtige Belege erforderlich. Überprüfen Sie anhand der nachstehenden Checkliste, ob Sie über diese Elemente verfügen, und vergessen Sie nicht, sie zum Termin mit Ihrem Berater mitzubringen.

- [ ] **Ausweisdokument**
- [ ] **Heiratsurkunde oder Partnerschaftsurkunde**
- [ ] **Einkommensnachweise der letzten drei Monate**
- [ ] **Kontoauszüge neueren Datums**
- [ ] **Angaben zu bestehenden Darlehen**
- [ ] **Von den Parteien unterzeichneter Kaufvorvertrag**
- [ ] **Pläne und Kostenvoranschläge für Renovierungsarbeiten**
- [ ] **Energieausweis** (EAW)
- [ ] **Fotos der Immobilie, von innen und außen**
- [ ] **Letzte Einkommensteuererklärung**
- [ ] **Grundbuchauszug**
- [ ] **Eigentumsurkunde** (bei vorhandenem Vermögen)
- [ ] **Bescheinigung über Hausratversicherung**

Weitere Möglichkeiten...

Steueroptimierung

Bausparvertrag

Je nach Situation kann ein Teil Ihres Immobiliendarlehens mit einem Bausparvertrag unseres Partners Wüstenrot kombiniert werden. Sie sparen, um das Darlehen am Ende der Laufzeit teilweise zurückzuzahlen, während Sie in der Sparphase nur die Zinsen zahlen.

Wenn Sie sich für einen Bausparvertrag entscheiden, haben Sie außerdem Anspruch auf einen Steuerabzug, der von Ihrem Alter und der Zusammensetzung Ihres Haushalts abhängt.

Restschuldversicherung

Neben der Absicherung Ihrer Angehörigen können Sie mit der Restschuldversicherung Ihre Steuerbelastung senken: Die Prämie für die Restschuldversicherung ist je nach Alter und Zusammensetzung Ihres Haushalts steuerlich absetzbar.[3]

Staatliche Beihilfen

Eigentümer sowie künftige Eigentümer mit Wohnsitz im Großherzogtum haben beim Bau, Kauf oder bei der Renovierung ihrer Unterkunft Anspruch auf eine Vielzahl an staatlichen Fördermaßnahmen.

Informationen hierzu finden Sie in einer separaten Broschüre auf raiffeisen.lu oder indem Sie diesen QR Code scannen.

3 Die abzugsfähigen Beträge variieren je nach Alter des Versicherten und seiner familiären Situation.

Nützliche Adressen

Wohnungsbauministerium
Zentrale Anlaufstelle für Wohnungsbeihilfen
11, rue de Hollerich
L-1741 Luxemburg
T 8002 10 10
www.logement.lu

Umweltamt
Abteilung für Energieeinsparungen
1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
T 40 56 56 400
www.environnement.public.lu

Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung
Erstattung der Mehrwertsteuer im Wohnungswesen
Bureau d'imposition XII
7, rue du Plébiscite
B.P. 31, L-2010 Luxemburg
T 247 807 09
www.aed.public.lu

Kulturministerium
Abteilung Denkmäler und Restaurierungsprämie
26, rue Münster
L-2160 Luxemburg
T 247 866 52
www.ssmn.public.lu

Ministerium für Energie und Raumordnung
Abteilung Energie
19-21, boulevard Royal
L-2449 Luxemburg
T 247 824 78
www.mea.gouvernement.lu

Möchten Sie sich beraten lassen?

Unsere Berater stehen Ihnen in unseren Filialen oder im Hub of Home zur Verfügung, um Ihr Immobilienprojekt zu besprechen.

Weitere Informationen oder einen Termin erhalten Sie unter diesem Link:

Raiffeisen-Filialen, immer in Ihrer Nähe:

Notizen

Durch das Umdrehen dieser Broschüre gelangen Sie zur Broschüre zum Thema Renovierung.