

Wertvolle Tipps für den Weg in die eigenen vier Wände.

**Gerlinde Bingemann
Ulrike Guth
Petra Rießler
02.10.2021**

**Jeder Mensch bezahlt im Leben eine
Immobilie ab – entweder die eigene oder
die des Vermieters.**



Aktuelle Marktlage

- ✔ Grundstücke sind knapp.
- ✔ Kaufpreise steigen kontinuierlich.
- ✔ Baumaterial ist knapp und wird immer teurer.
- ✔ Gesetzliche Vorgaben für Neubauten verteuern das Vorhaben.
- ✔ Handwerker/Bauunternehmer findet man nur schwer oder gar nicht.



**Deshalb frühzeitig starten
und Vorsorge treffen.**



Vor dem Kauf

Was kann
ich mir leisten?

Schritt für Schritt zu Ihrer Wunschimmobilie

Kassensturz

Verfügbares
Budget

Investitions-
rahmen

Finanzierungs-
plan



Wieviel Eigenkapital ist vorhanden?

- ✔ Kontoguthaben.
- ✔ Bausparguthaben.
- ✔ Wertpapiere.
- ✔ Versicherungsguthaben.
- ✔ Vorhandenes Grundstück.



Wann sind die Eigenmittel einsetzbar?



Welche Rate kann ich mir monatlich leisten?

- ✔ **Regelmäßiges und nachhaltiges Einkommen** (keine Überstunden, Sonderzuschläge oder nicht tariflich gesicherte Sonderzahlungen).
- ✔ Keine Sozialleistungen.
- ✔ Bei Mieteinkünften die Kaltmiete.
- ✔ Nur nachweisbare Unterhaltseinkünfte.
- ✔ Freiwillige Krankenversicherungsbeiträge berücksichtigen.
- ✔ Bestehende monatliche Kreditraten abziehen.
- ✔ Monatliche Lebenshaltungspauschalen nach Haushaltsgröße.

Wieviel Geld wird insgesamt benötigt?



Grundstückskosten



Immobilie



Nebenkosten in Höhe von 7 bis 12 %:

Makler, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Baugenehmigungen, Versicherungen, Gutachten.



Sonstige Kosten bei Neubau:

Architekt: 10 bis 15 % Honorar von den Hausbaukosten.
Prüfstatiker: 1.500 bis 2.500 EUR.

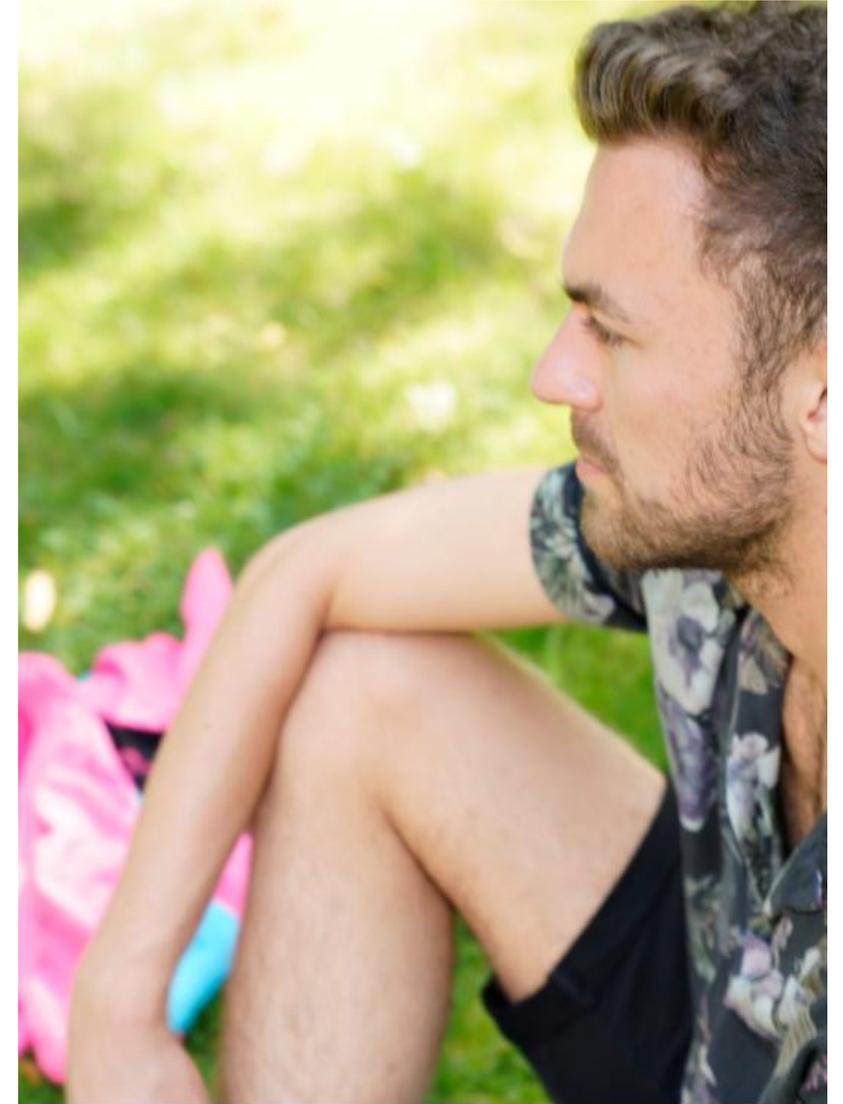


Baubegleitung und Baugutachten bis zu 10.000 EUR

Bei Fertighäusern sind diese Kosten oftmals schon enthalten oder entfallen.



Eigenleistungen





Was ist wichtig für die Finanzierung?

- ✔ Monatliche Rate.
- ✔ Sicherheit.
- ✔ Flexibilität.
- ✔ Alles auf einmal.

So viel Immobilie kann ich mir leisten.

Beispiel

Verfügbarer Betrag für Ihr Darlehen – z.B. im Vergleich zur monatlichen Kaltmiete	700 EUR
Berechnung der Darlehenssumme	
Verfügbarer Betrag 700 Euro x 12 Monate x 100 (/3,5) Zins- und Tilgungsrate 3,5 %	240.000 EUR
Einsetzbare Eigenmittel (Guthaben, Wertpapiere)	60.000 EUR
Möglicher Investitionsrahmen für Ihre Immobilie vor Nebenkosten	= 300.000 EUR
Abzüglich Erwerbsnebenkosten (5 % Grunderwerbsteuer, 2 % Notar und Grundbuch, 4,17 % Makler)	./. 30.000 EUR
Möglicher Kaufpreis bzw. mögliche Gesamtkosten für Ihre Immobilie	270.000 EUR

Mögliche Finanzierungsmodelle

Kombifinanzierung mit Bausparen

Abschluss eines tilgungsfreien
Darlehen/Vorausdarlehen
+ Abschluss Bausparvertrag als
Tilgungersatz

Nach Zuteilung löst der Bausparvertrag das
Vorausdarlehen ab und das Bauspar-
darlehen wird getilgt.

Vorteile:

- ✓ kein Zinsänderungsrisiko
- ✓ absolut kalkulierbar
- ✓ hohe Flexibilität durch Sondertilgungen
und Sondersparzahlungen

Annuitätendarlehen

Darlehen mit Direkttilgung und Zinsbindung
Durch gleiche Rate steigt der
Tilgungsanteil kontinuierlich an (Annuität).

Vorteile:

- ✓ einfaches Produkt
- ✓ Direkttilgung

Bitte beachten:

- ✓ Sondertilgungsmöglichkeiten
- ✓ Zinsänderungsrisiko

Bauspardarlehen

Abschluss Bausparvertrag
Sparphase – Eigenkapitalbildung
Zuteilung – Bereitstellung
Bausparguthaben und Bauspardarlehen
Bauspardarlehensphase – Darlehen mit
Direkttilgung

Vorteile:

- ✓ kein Zinsänderungsrisiko
- ✓ Eigenkapitalbildung
- ✓ absolut kalkulierbar
- ✓ Darlehenszins unabhängig vom
Beleihungsauslauf
- ✓ Staatliche Förderungen
- ✓ Optimal als weiterer
Finanzierungsbaustein

Zinsänderungsrisiko

Auswirkungen einer Zinserhöhung

Erhöhung des bisherigen Darlehenszins in Prozent p.a.	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %
Mehrleistung pro Monat bei 100.000 EUR Darlehen	83 EUR	167 EUR	250 EUR	333 EUR	417 EUR
Mehrleistung pro Jahr	1.000 EUR	2.000 EUR	3.000 EUR	4.000 EUR	5.000 EUR

Wie wichtig ist Eigenkapital?



Kauf // Eigenkapital = Kaufnebenkosten

Kaufpreis	400.000 EUR
Nebenkosten	40.000 EUR
Eigenkapital	40.000 EUR
Sollzinssatz	1,29 %
Mtl. Rate, 2 % Tilgung	1.097 EUR
→ 100 % Finanzierung	
Zinskosten	108.905 EUR



Kauf // mittlerer Eigenkapitalanteil

Kaufpreis	400.000 EUR
Nebenkosten	40.000 EUR
Eigenkapital	120.000 EUR
Sollzinssatz	0,89 %
Mtl. Rate, 2 % Tilgung	771 EUR
→ 80 % Finanzierung	
Zinskosten	63.119 EUR



Kauf // hoher Eigenkapitalanteil

Kaufpreis	400.000 EUR
Nebenkosten	40.000 EUR
Eigenkapital	200.000 EUR
Sollzinssatz	0,69 %
Mtl. Rate, 2 % Tilgung	538 EUR
→ 60 % Finanzierung	
Zinskosten	37.677 EUR

Eigenkapital bestimmt den Preis für spätere Finanzierung

Der Schlüssel zur eigenen Immobilie ist das Eigenkapital, mit dem Sie sich eine günstige Finanzierung ermöglichen können. Je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können, desto günstiger wird die Gesamtfinanzierung des eigenen Wohntraums.



Die 50-30-20-Regel hilft beim Aufbau von Eigenkapital



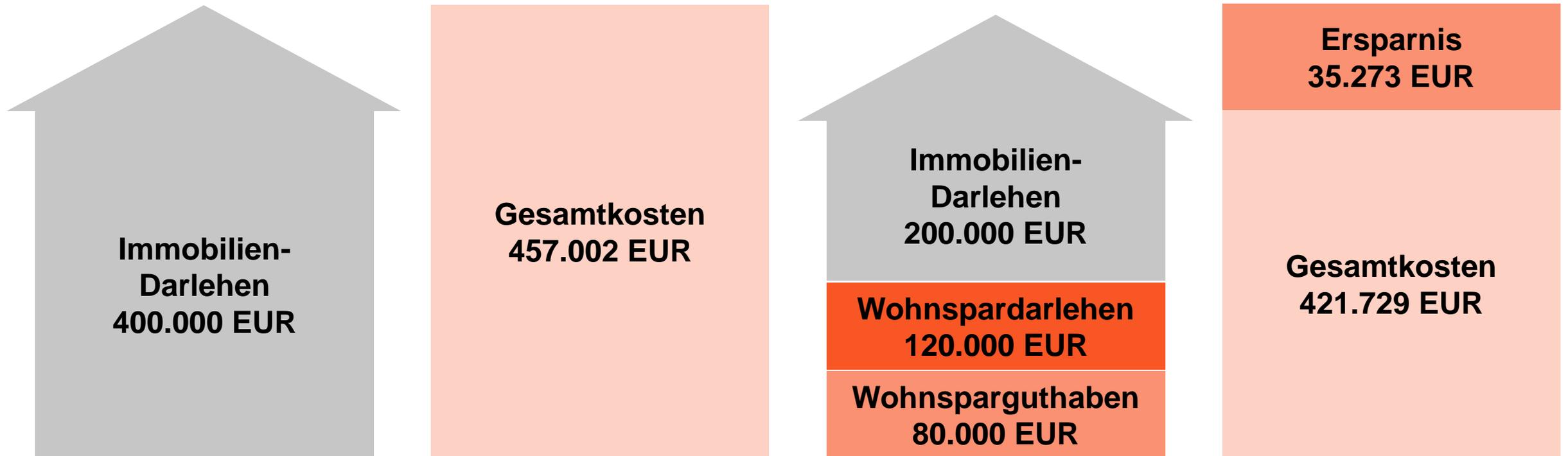
50 % für Grundaussgaben	1.200 EUR
30% für persönliche Bedürfnisse	720 EUR
20% fürs Sparen	480 EUR
Jährlich gesparte Summe	5.760 EUR

Beispiel:

Kathrin J. verdient in ihrem ersten Berufsjahr als angestellte Apothekerin 2.400 € netto. Da sie noch wenig eigene Erfahrung in finanziellen Fragen besitzt, plant sie ihr monatliches Budget einfach nach der bewährten 50-30-20-Regel.

Der Vorteil mit Eigenkapital ist enorm.

Finanzierung z. B. in 15 Jahren



Staatliche Förderung pro Jahr beim Wohnsparen

70 EUR

Wohnungsbauprämie

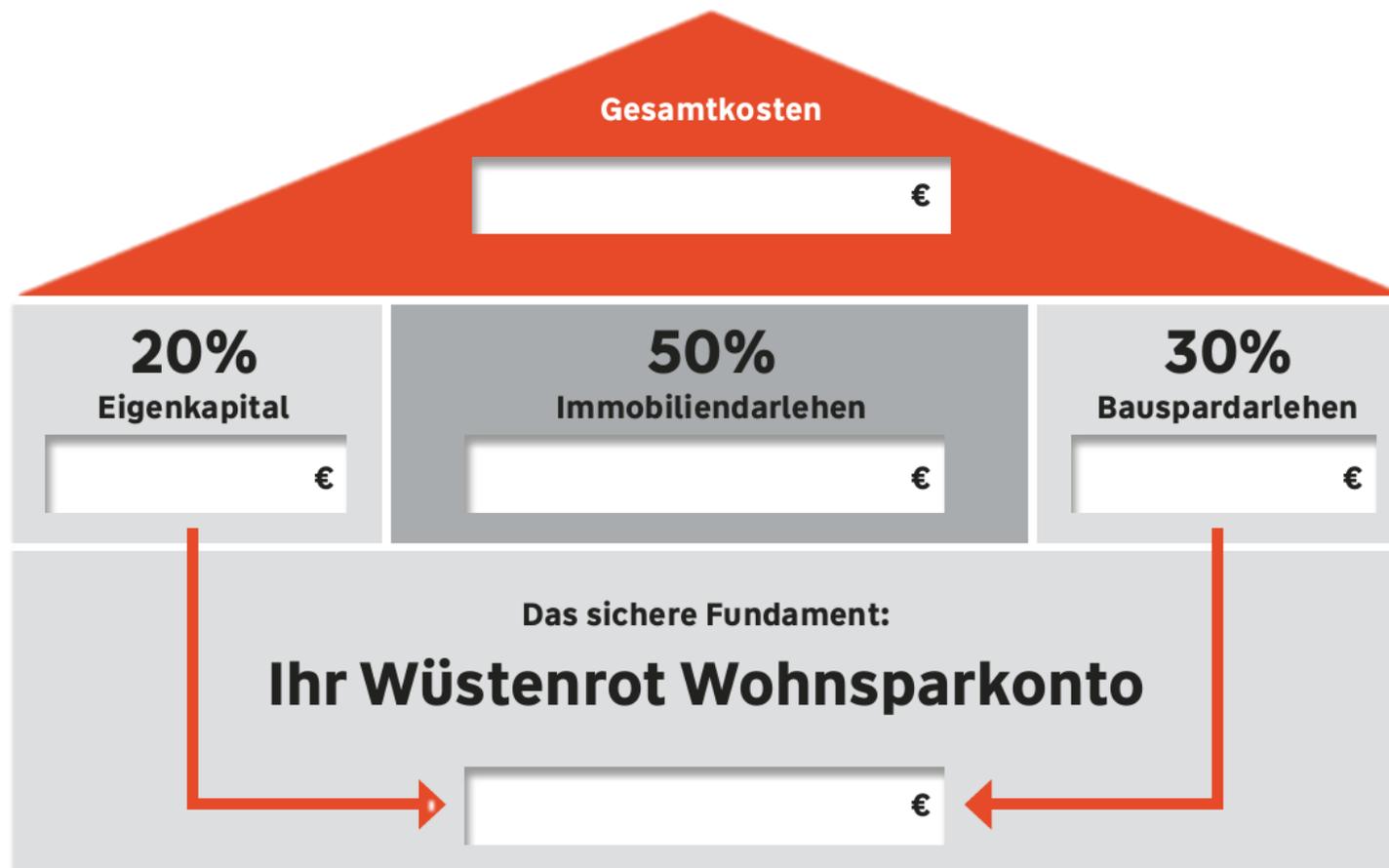
43 EUR

Arbeitnehmer-Sparzulage

bis zu 1.000 EUR

Zulagen und Steuervorteile

Mit Eigenkapital bessere Voraussetzungen



Vorteile des Bausparens für die Baufinanzierung

Gezielter **Eigenkapitalaufbau**
und **Zinsabsicherung**

Bei einem Bauspardarlehen jederzeit
kostenlose Sondertilgungen möglich
bis hin zur **kostenlosen Komplettablösung**

Bausparkassen verlangen **keinen**
Risikoaufschlag für höhere Beleihungen

Bausparkassen **verzichten auf** sonst
übliche **Kleindarlehenszuschläge**

Wer bauspart, kann verschiedene
staatliche Förderungen nutzen

Kreditvergabe auch an **Menschen**,
die sonst eher **keinen Kredit** bekommen (WIKR)





Klima und Nachhaltigkeit

Förderung im Rahmen des Klimapaketes

BEG Bundesförderung für effiziente Gebäude			
Einzelmaßnahmen (BEG EM)		Wohngebäude (BEG WG)	
Nur im Gebäudebestand		Neubau/Kauf und Komplettanierung zum Effizienzhaus	
Zuschuss	Kredit	Zuschuss	Kredit
BAFA	KfW 262 Förderkredit mit Tilgungszuschuss	KfW 461 (ab 01.01.2023 über das BAFA)	KfW 261 Förderkredit mit Tilgungszuschuss



BEG-Förderung Neubau Effizienzhaus

NEU

Förder(kredit)betrag	Effizienzhaus Standard	Tilgungszuschuss/ Investitionszuschuss
<ul style="list-style-type: none">120.000 EUR je WE150.000 EUR je WE (für EH 40 Plus, EE- oder NH-Klasse)	Effizienzhaus 55	15,0 %
	Effizienzhaus 40	20,0 %
	Effizienzhaus 40 Plus	25,0 %
	+ EE-Klasse	+ 2,5 %
	+ NH-Klasse	+ 2,5 %

Beispiel Neubau

Neubau eines Einfamilienhauses (EFH)

Neubau EFH zum Effizienzhaus 40 Plus	150.000 €
Fachplanung und Baubegleitung	12.000 €
Investitionssumme	162.000 €

Förderung BEG WG:

- Kredit mit Tilgungszuschuss (Programm 261) oder
- Investitionszuschuss (Programm 461)

	Förderfähige Kosten	TZ-/ Zuschusssatz	TZ-/ Zuschusshöhe
Effizienzhaus 40 Plus	150.000 €	25 %	37.500 €
Fachplanung und Baubegleitung	10.000 €	50 %	5.000 €
SUMME	160.000 €		42.500 €



BEG-Förderung Sanierung zum Effizienzhaus

NEU

Förder(kredit)betrag	Effizienzhaus Standard	Tilgungszuschuss/ Investitionszuschuss
<ul style="list-style-type: none">120.000 EUR je WE150.000 EUR je WE (für EE-Klasse)	Effizienzhaus Denkmal	25,0 %
	Effizienzhaus 100	27,5 %
	Effizienzhaus 85	30,0 %
	Effizienzhaus 70	35,0 %
	Effizienzhaus 55	40,0 %
	Effizienzhaus 40	45,0 %
	+ EE-Klasse	+ 5,0 %

Beispiel Kauf und Sanierung zum Effizienzhaus

Komplettsanierung Einfamilienhaus (EFH)

Sanierung EFH zum Effizienzhaus 55 inkl. EE-Klasse	180.000 €
Fachplanung und Baubegleitung	6.000 €
Investitionssumme	186.000 €

Förderung BEG WG:

- Kredit mit Tilgungszuschuss (Programm 261) oder
- Investitionszuschuss (Programm 461)

	Förderfähige Kosten	TZ-/ Zuschusssatz	TZ-/ Zuschusshöhe
Effizienzhaus 55 inkl. EE-Klasse	150.000 €	45 %	67.500 €
Fachplanung und Baubegleitung	6.000 €	50 %	3.000 €
SUMME	156.000 €		70.500 €



Rechner & Tools

[wuestenrot.de](https://www.wuestenrot.de)

- ✔ **Miet-Kauf-Rechner.**
- ✔ **Finanzierungsrechner.**
- ✔ **Nebenkostenrechner.**
- ✔ **Haushaltsrechner.**
- ✔ **Bausparrechner.**
- ✔ **Checklisten & Ratgeber.**

Darauf sollten Sie achten

**Das Wichtigste
in Kürze**

1.

**Nebenkosten
berücksichtigen**

2.

**Genügend
Eigenkapital**

3.

**Ungeplante
Baukosten
einkalkulieren**

4.

**Finanzielle
Belastbarkeit
durch längere
Zinsbindung
sichern**

5.

**Flexibilität
einbauen**

6.

**Staatliche
Förderung
einbinden**

7.

**Eigenleistung
realistisch
einsetzen**

Immer die passende Baufinanzierung und Vorsorge zum Eigenkapitalaufbau

- ✔️ Vorsorge für Bau/Kauf, Anschlussfinanzierung oder Modernisierung in der Zukunft.
- ✔️ Gezielter Eigenkapitalaufbau und Zinsabsicherung.
- ✔️ Die beste Lösung aus allen Wüstenrot-Angeboten und von über 400 Finanzierungspartnern.
- ✔️ Nahezu jeder Finanzierungswunsch kann erfüllt werden.
- ✔️ Detailliertes, individuelles Finanzierungsangebot.
- ✔️ Staatliche Unterstützung.
- ✔️ Ihr Ansprechpartner immer in Ihrer Nähe.



A young boy with brown hair, wearing a light blue crew-neck sweater and red shorts, is leaning against a white doorway. He is smiling and looking towards the camera. His right hand is pressed against the door frame, and his left hand is resting on the wall to the left. The background is a blurred interior space with warm lighting.

**Raum für Ihre
Fragen.**