

# RATGEBER

## zur Immobilienfinanzierung

Wissenswertes rund um  
die Finanzierungsmöglichkeiten  
einer eigenen Immobilie



Foto: Puwasit Inyavileart - stock.adobe.com

Mehr als nur versichert -  
bei uns sind Sie in guten  
Händen.



Unser Ratgeber zur Immobilienfinanzierung gibt Ihnen einen guten Überblick über die verschiedenen Aspekte, die für Sie wichtig sind, wenn Sie sich mit Thema Wohneigentum beschäftigen.

Eine selbstgenutzte Immobilie hat in einer strukturierten Vermögensbildung und Altersvorsorge nach wie vor einen hohen Stellenwert. Die Informationen aus unserem Ratgeber machen dies transparent und geben Ihnen zudem eine Übersicht über die wichtigsten staatlichen Förderungen.

Nutzen Sie unseren Ratgeber gerne zu Ihrer eigenen Vorbereitung auf ein individuelles Beratungsgespräch bei uns: Wir unterstützen unsere Kunden seit 1996 mit unserem unabhängigen Blick auf Finanzprodukte.

Die **modus**.Matthias Lesch GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, Ihnen als Partner mit hoher Produktkenntnis und jahrelanger Praxiserfahrung zur Seite zu stehen. Denn wichtige Entscheidungen rund um eine Immobilienfinanzierung sollten Sie fundiert treffen können.

Mein Team und ich freuen sich auf Ihre Fragen und auf die Zusammenarbeit mit Ihnen!

Matthias Lesch, Geschäftsführer

Hier sind wir Mitglied:



## IMPRESSUM

Herausgeber und verantwortlich im Sinne des Presserechts (ViSdP):

modus.Matthias Lesch GmbH  
Matthias Lesch, Geschäftsführer  
Neuer Markt 38 – 53340 Meckenheim  
Tel.: 02225 / 5355 – Fax: 02225 / 5370  
E-Mail: [info@modus-team.de](mailto:info@modus-team.de)  
Web: [www.modus-team.de](http://www.modus-team.de)

Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben dieses Ratgebers, obgleich wir diesen sorgfältig erstellt haben. Die Inhalte dieser Seiten dienen lediglich der Information, sie stellen keine Beratung dar, zu wir dringend raten. Alle Personenbezeichnungen stehen für beide Geschlechter gleichermaßen. Stand: Juli 2021

Bildnachweis: [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com)

Die modus.Matthias Lesch GmbH ist ein selbstständiger Makler für Versicherungen, Finanzierungen und Kapitalanlagen.

Die im Vermittlerregister eingetragene Registrierungsnummer bei der IHK Bonn / Rhein-Sieg lautet: D-VKVE-6ADB8-71.

Die Handelsregisternummer lautet:  
HRB 19559 Amtsgericht Bonn

Die modus.Matthias Lesch GmbH hält keine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von Stimmrechten oder Kapital an einem Versicherungsunternehmen; kein Versicherungsunternehmen hält eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung an der modus.Matthias Lesch GmbH.

In der Auswahl der Versicherer und ihrer Produkte ist die modus.Matthias Lesch GmbH frei. Die Vermittlung erfolgt an alle in Deutschland zugelassenen Serviceversicherer, die ihren Gerichtsstand in Deutschland haben und der Aufsicht der Bundesanstalt für die Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegen.

# INHALT

Miete oder Eigentum - wichtige Weichenstellung für Ihre Zukunft	3
Bausteine für eine solide Konzeption Ihrer Eigenheimfinanzierung	5
Durchblick im Dschungel der Finanzierungsmöglichkeiten	7
Die wichtigsten Unterscheidungsmerkmale bei Krediten	7
Vorteile durch staatliche Fördermöglichkeiten	8
Gut informiert in die kompetente Beratung bei uns	10

## Miete oder Eigentum - wichtige Weichenstellung für Ihre Zukunft

### Jeder Mensch finanziert im Laufe seines Lebens eine Immobilie, aber nicht jeder seine eigene!

Wenn Sie über Jahrzehnte mieten, überweisen Sie erhebliche Summen an Ihren Vermieter. Ein paar Zahlen: Bei einer Anfangsmiete von 600 Euro pro Monat und einer jährlichen Mietsteigerung von 2 % p.a. ergeben sich folgende Mietzahlungen an den Vermieter:

- Mietzahlungen in 10 Jahren: ca. 78.900 Euro
- Mietzahlungen in 20 Jahren: ca. 175.000 Euro
- Mietzahlungen in 30 Jahren: ca. 292.000 Euro

Bei einer jährlichen Mietsteigerung von 3 % sind es in 30 Jahren ca. 342.000 Euro an Mietbelastungen.

Mietzahlungen stehen Ihnen für Ihren persönlichen Vermögensaufbau (zum Beispiel für eine Immobilie oder für die Altersvorsorge) oder zum Konsum nicht mehr zur Verfügung.

Viele Bundesbürger könnten sich den Traum von den eigenen vier Wänden durchaus leisten – vor allem in der derzeitigen Phase mit sehr günstigen Darlehenszinsen. Leider kennen die meisten Mieter ihre finanziellen Möglichkeiten und Optionen nicht. Es fehlt häufig am notwendigen Wissen und an einer konkreten und nachhaltigen Finanzplanung!

Dieser Ratgeber gibt Ihnen eine grundlegende Information zum Thema Wohneigentum, soll Ihnen hinsichtlich einer Abwägung zwischen PRO und KONTRA Unterstützung bieten sowie Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung aufzeigen.

## Kontra Wohneigentum

Es gibt Gründe, die gegen den Erwerb von Wohneigentum sprechen. Oft schrecken Interessenten vor dem Kauf einer eigenen Immobilie zurück, da sie sich als Käufer für einen längeren Zeitraum verschulden und auf einen Ort festlegen müssen. Häufig werden folgende Nachteile der selbstgenutzten Immobilie genannt:

- Wohneigentum macht unflexibel
- Ein ungeplanter Verkauf (zum Beispiel bei einer Scheidung) führt meist zu Verlusten
- Höherer Verwaltungsaufwand, selbst zu organisierende Arbeiten am Haus sowie Zeitaufwand
- Finanzierungsrisiken und die Angst, Kredite nicht bezahlen zu können
- Am Anfang haben Wohneigentümer meist eine höhere Belastung als Mieter
- Nur Qualitätsimmobilien sind gute Kapitalanlagen

Wird bei der Entscheidung zwischen Kauf oder Mieten einer Immobilie nur die wirtschaftliche Seite betrachtet, ist der Käufer fast immer im Vorteil. Neben wirtschaftlichen Überlegungen sprechen noch weitere gute Gründe für die eigene Immobilie:



Foto: hailey\_copter - stock.adobe.com

## Pro Wohneigentum

Obwohl der Wunsch nach der eigenen Traumimmobilie groß ist, besitzt nur jeder zweite Bundesbürger Wohneigentum. Laut einer Ennid-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) ist der Wohneigentumswunsch bei jüngeren Menschen deutlich ausgeprägt: Bis zum 30. Lebensjahr liegt er bei 80 Prozent oder noch höher. Bei den 30- bis 44-Jährigen liegt die Quote der Mieter mit Befürwortung der eigenen vier Wänden immerhin noch bei 68 Prozent. Selbst bei den 45- bis 59-Jährigen wünscht sich weit mehr als die Hälfte der Noch-Mieter Wohneigentum. (Quelle: Ennid-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) / LBS Research / TNS Ennid)

## Das spricht für die eigene Immobilie:

- Zusätzliche private Altersvorsorge
- Vermögensaufbau
- Unabhängigkeit und Sicherheit
- Langfristig günstiger als Miete
- Höhere Lebensqualität
- Aktuell günstige Rahmenbedingungen
- Inflationsschutz
- Kinderbaugeld
- Steuervorteil (bei Vermietung)

## Wohneigentum als private Altersvorsorge

Im Alter mietfrei wohnen zu können ist eine lohnende Altersvorsorge. Wenn Sie als Rentner keine Mietzahlungen leisten müssen, haben Sie mehr finanzielle Mittel für Lebenshaltungskosten und Hobbys zur Verfügung. Die private Vorsorge ist ein Muss, denn die Leistungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung werden weiter reduziert. Als Eigentümer einer schuldenfreien Immobilie können Sie dieser Entwicklung gelassener entgegen sehen.



Foto: HJBC - stock.adobe.com

## Unabhängigkeit und Planungssicherheit

Als Wohneigentümer sind Sie sicher vor Kündigungen, Mieterhöhungen und können langfristig planen. Mieten werden immer wieder an die Preisentwicklung bzw. Inflation angepasst. Bei einer Miete von 800 Euro und einer Inflationsrate von 2 Prozent steigt die Miete im Laufe von 15 Jahren auf über 1.055,- Euro. Liegt die Inflationsrate bei 3 Prozent, müssen Sie nach 15 Jahren sogar 1.210,- Euro bezahlen.

## Wohneigentum: langfristig oft günstiger als Miete

Die folgende Tabelle zeigt, dass jeder Mensch im Laufe seines Lebens eine Immobilie bezahlt - aber nicht jeder seine eigene. Wenn Sie sich für Wohneigentum entscheiden, zahlen Sie die Miete in die eigene Tasche. In der Regel ist Wohneigentum langfristig günstiger als die Miete.

Jahr	Monatliche Miete Euro	Jahresmiete Euro	Miete gesamt jeweils zum Jahresende Euro
1	800,00	9.600,00	9.600,00
2	816,00	9.792,00	19.392,00
3	832,32	9.987,84	29.392,00
4	848,97	10.187,60	39.567,44
5	865,95	10.391,35	49.958,79
6	883,26	10.599,18	60.557,96
7	900,93	10.811,16	71.369,12
8	918,95	11.027,38	82.396,12
9	937,33	11.247,93	93.644,43
10	956,07	11.472,89	105.117,32
11	975,20	11.702,35	116.819,67
12	994,70	11.936,39	128.756,06
13	1.014,59	12.175,12	140.931,18
14	1.034,89	12.418,62	153.349,81
15	1.055,58	12.667,00	166.016,80

Tabelle: Mietsteigerung / Inflation von 2% p.a.

Beispielrechnung: Eine monatliche Miete von 800 Euro steigt bei einer jährlichen Mieterhöhung von 2% im Laufe von 10 Jahren auf 956,07 Euro. Für den gesamten Zeitraum von 10 Jahren wurden somit 105.117,32 Euro an Miete bezahlt.

## Höhere Lebensqualität

Als Immobilienbesitzer sind Sie „Herr im eigenen Haus“ und können mit einer wesentlich höheren Lebensqualität wohnen.

## Günstige Rahmenbedingungen

Die Zinsen sind niedrig und der Staat fördert den Kauf eines Eigenheims mit zahlreichen Förderprogrammen (KfW-Darlehen, Wohn-Riester etc.).

## Bausteine für eine solide Konzeption Ihrer Eigenheimfinanzierung

Ihre Immobilienfinanzierung ist ein wichtiger Baustein in Ihrer finanziellen Lebensplanung, der eine solide und durchdachte Planung erfordert. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, benötigen Sie am besten eine neutrale und unabhängige Beratung und auch etwas Zeit.

## Das Ziel: Optimale Abstimmung auf Ihre persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse

Sie benötigen für Ihre Finanzierung eine Maßanfertigung und deshalb spielen Ihre persönliche Lebensplanung und individuelle Gegebenheiten von Ihnen als künftiger Kreditnehmer eine entscheidende Rolle.

Eine vorausschauende Finanzierungsplanung sollte mindestens die folgenden Punkte berücksichtigen und in das Finanzierungskonzept einfließen lassen:

- Ihre aktuelle Lebenssituation
- Ihre Lebensplanung
- Finanzierungsrisiken
- Ihre individuellen Finanzverhältnisse
- Ihren Absicherungsstatus

Auch wenn viele Finanzierungen „von der Stange“ auf den ersten Blick attraktiv wirken, so erfüllen sie die individuellen Bedarfe jedoch nicht: jedes Finanzierungsvorhaben ist anders, jeder Kreditnehmer hat persönliche Vorstellungen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten.

Wenn diese individuellen Gegebenheiten und persönlichen Voraussetzungen in der Planung berücksichtigt werden, entsteht ein Finanzierungskonzept, das zu Ihnen passt, Ihnen Sicherheit bietet und mit dem Sie sehr viel Geld sparen können. Dabei geht es nicht um „Peanuts“, sondern in den meisten Fällen um mehrere tausend Euro.

### **Merke:**

Ein solides und individuelles Finanzierungskonzept liegt immer dann vor, wenn das Finanzierungskonzept mit Ihren finanziellen Möglichkeiten übereinstimmt und Ihre Bedürfnisse und Lebensplanung berücksichtigt wurden.

Bleiben bereits bei der Planung Ihrer Finanzierung wichtige Aspekte unberücksichtigt, widmet man in dieser Phase einer umfassenden Information und Beratung zu wenig Zeit, dann kann der Traum vom Eigenheim sehr schnell zum Alptraum werden. Wer sich zum Beispiel eine Immobilie nur mit Niedrigzinsen leisten kann oder aus Unwissenheit keine höhere Anfangstilgung vereinbart, kann zum Ablauf der Zinsbindung schmerzlich in eine Tilgungsfalle laufen.

Im schlimmsten Fall wird beim Zinsablauf die Immobilie zu teuer und Sie können sich die Belastung nicht mehr leisten. Und das nur, weil das Zinsänderungsrisiko nicht berücksichtigt wurde oder eine unvorteilhafte Zinsbindung und/oder Anfangstilgung gewählt wurde.

### **Erst das richtige Konzept, dann die Finanzierungskondition**

Bevor Sie sich über die Konditionen der Finanzierung (Zinsbindung, Laufzeit, Konditionen etc.) Gedanken machen, ist es wichtig, ein individuelles Finanzierungskonzept zu entwickeln. Im Mittelpunkt stehen dabei folgende Punkte:

- Gesamtkosten der Maßnahme
- Mögliche Eigenleistungen und verfügbares Eigenkapital
- Finanzielle Möglichkeiten und Lebensplanung

- Worst-Case-Betrachtung (Risiken erkennen)
- Entschuldung, Rückführung und Optimierung

Doch wie kommen Sie zu einem guten und individuellen Finanzierungskonzept? Da hilft nur eins: eine gute Vorbereitung und Prüfung der vorhandenen Rahmenbedingungen inklusive der persönlichen Vermögens- und Finanzsituation.

### **Fragen und Hinweise für die Erfassung der Gesamtkosten:**

- Erfolgte eine realistische Kosteneinschätzung?
- Wurden sämtliche Objekt-, Kauf- und Finanzierungskosten ermittelt?
- Wurden alle sonstigen Kosten (Außenanlagen, Umzug etc.) berücksichtigt?
- Wurde die Höhe der möglichen Eigenleistungen fundiert geschätzt und ermittelt?
- Wurden Folgekosten (Modernisierung, Umbau, laufende Objektkosten wie Heizung etc.) geprüft und eventuell berücksichtigt?
- Wurde der Gesamtaufwand (z.B. Bereitstellungszinsen) bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung berücksichtigt?



Foto: MIND AND I - stock.adobe.com

### **Unser Hinweis:**

Bereits bei der Ermittlung der Gesamtkosten gilt es, genau hinzuschauen und sich ggf. Expertenrat zu holen: Sind die Gesamtkosten unrealistisch, unvollständig oder zu optimistisch ermittelt, besteht die Gefahr einer Über- bzw. Unterfinanzierung. Beide Sachverhalte kosten zusätzlich Geld und können im Extremfall die gesamte Finanzierung gefährden.

### **Eigenkapital - Fragen und Hinweise:**

- Wurden sämtliche Vermögenswerte (Vermögensaufstellung) ermittelt?
- Ist das tatsächlich verfügbare Eigenkapital festgestellt?

- Wurde die Fälligkeit bzw. die Verfügbarkeit der Kapitalanlagen geprüft?
- Wurde eine Finanzierungsreserve (Notgroschen) geplant?

### Unser Hinweis:

Das vorhandene Eigenkapital ist häufig fest angelegt und steht nicht sofort für die Finanzierung zur Verfügung. In solchen Fällen sollte das Finanzierungsdarlehen Sondertilgungsrechte ermöglichen oder durch Zwischenkredite die Zeit bis zur Fälligkeit überbrückt werden.



Foto: vegefox.com - stock.adobe.com

### Finanzierungsbausteine - Fragen und Hinweise:

- Welche Finanzierungsbausteine eignen sich am besten für Ihr Finanzierungsvorhaben?
- Wurden unterschiedliche Finanzierungsvarianten geprüft?
- Wurden diese Varianten verglichen und mit einer Baufinanzierungssoftware berechnet?
- Stehen diese Finanzierungsbausteine pünktlich zur Verfügung?

### Unser Hinweis:

Gerade bei bestehenden Bausparverträgen ist der Zeitpunkt der Zuteilung zu prüfen und im Finanzierungskonzept zu berücksichtigen. In einer Niedrigzinsphase kann jedoch die Bankfinanzierung günstiger als das Bauspardarlehen sein. Ob demnach der Bausparvertrag in die Finanzierung miteinbezogen werden sollte, ist nur durch eine Detailprüfung zu beantworten.

### Sicherheitspuffer bzw. Finanzierungsreserve

Sie sollten eine finanzielle Reserve einkalkulieren und nicht alle Finanzmittel einsetzen. Ein Sicherheitspuffer bzw. eine Finanzierungsreserve kann unvorhersehbare Ausgaben auffangen. Sollten Sie diese Reserve nicht benötigen, können Sie damit Sondertilgungen vornehmen.

### Worst-Case-Betrachtung - Fragen und Hinweise:

- Ist die finanzielle Belastung langfristig für Sie tragbar? Wie verändert sich die Belastung nach Ablauf der Zinsfestschreibung?
- Können Sie die Raten notfalls auch zahlen, wenn ein persönliches Risiko (Tod, Unfall, Berufsunfähigkeit etc.) eintreten sollte?
- Was müssen Sie unternehmen, um sich für diese Fälle absichern zu können?
- Ist die Tragfähigkeit der Finanzierung auch unter schwierigen und veränderten Bedingungen gegeben?

### Unser Hinweis:

Bei der Klärung dieser nicht leicht zu beantwortenden Fragen hilft Ihnen ein qualifiziertes Beratungsgespräch. Haben Sie bereits einen Finanzierungsvorschlag? Die Experten der **modus.Matthias Lesch GmbH** entwickeln ein individuelles Finanzierungskonzept für Sie oder prüfen ein vorliegendes Angebot für Sie auf Herz und Nieren.

Eine „Worst-Case-Betrachtung“ beleuchtet den ungünstigsten Fall, der mit verschiedenen Parametern schlimmstenfalls eintreten könnte. In Rahmen einer Finanzierung könnte das zum Beispiel ein hohes Zinsniveau beim Ablauf der Zinsbindung sein - oder eine durch Krankheit eintretende Arbeitsunfähigkeit des Kreditnehmers als Hauptverdiener, durch die kein Einkommen zur Tilgung des Darlehens mehr zur Verfügung steht. Hier gilt es, Risiken abzuwägen und diese ggf. abzusichern.

### Entschuldung, Rückführung und Optimierung - Fragen und Hinweise:

- Wie können Sie das Darlehen am schnellsten zurückführen?
- Wie hoch sind die Darlehensbeträge nach Ablauf der Zinsbindung?
- Wo liegt die Rentabilitätsschwelle bei unterschiedlichen Zinsbindungsfristen?
- Welche öffentlichen Finanzierungshilfen gibt es für Sie und sind diese sinnvoll?
- Welche Sondertilgungsmöglichkeiten sind sinnvoll?

### Konzept schlägt Zins:

Sie können bei Ihrem Finanzierungsvorhaben durch einen günstigen Zinssatz sparen. Doch mindestens genauso wichtig ist das richtige Finanzierungskonzept. Denn mit einem durchdachten Finanzierungskonzept können Sie sehr viel Geld sparen, sich schneller entschulden und die Finanzierung optimal auf Ihre individuelle Situation abstimmen. Kreditcoaching bietet Baugeld zu Internetkonditionen und optimiert mit einem individuellen Finanzierungskonzept Ihre Baufinanzierung.

Sie sparen somit doppelt: durch niedrige Zinsen und weitere Parameter, die Ihnen schnelleres Entschulden und/oder individuelle Flexibilität ermöglichen.

## Realistische Planung von Eigenleistungen

Oft werden die zu erbringenden Eigenleistungen zu optimistisch geschätzt. Berücksichtigen Sie, dass sich durch die Eigenleistungen die Bauzeit verlängern kann und dadurch die Gesamtfinanzierungskosten (Bauzeitzinsen, Mieten etc.) steigen.

## modus.Experten-Tipp:

Eine Baufinanzierung ist ein idealer Anlass, um sich mit einem Finanzplan einen Überblick über seine finanziellen Verhältnisse zu verschaffen und die Auswirkung der Finanzierung und Immobilieninvestition im Hinblick auf die eigenen Vermögensentwicklung und Vorsorgeplanung zu berechnen.

## Durchblick im Dschungel der Finanzierungsmöglichkeiten

### Wer soll sich da noch auskennen?

Für den Verbraucher ist das Angebot an Darlehensvarianten verwirrend und wenig transparent im Vergleich. Daher stellen wir Ihnen hier die Grundformen der verschiedenen Darlehensvarianten vor.



**Annuitätendarlehen**  
Konstant-Darlehen *Kombi-Darlehen*  
**Festdarlehen** Tilgungsaussetzung  
Konstant Kombi-Darlehen  
**Flex-Darlehen** Bauspar-Darlehen  
Volltilger Darlehen **Forward-Darlehen**  
**Währungsdarlehen** **Euribor-Darlehen**  
Finanzierung mit Investmentfonds  
**KfW-Förderdarlehen ...**

Foto: kues1 - stock.adobe.com

## Die wichtigsten Unterscheidungsmerkmale bei Krediten

### Rückzahlung / Tilgung

- Annuitätendarlehen: Gleich bleibende Rate bestehend aus einem Zins- und Tilgungsanteil.
- Tilgungsdarlehen: Abnehmende Rate aus einem kleiner werdenden Zins- und gleichbleibenden Tilgungsanteil.

- Endfällige Darlehen: Nur Zinszahlung und Rückzahlung am Ende der Laufzeit.

### Fristigkeit

- Kurzfristige Kredite: Laufzeit bis zu 1 Jahr.
- Mittelfristige Kredite: Laufzeit 1 - 5 Jahre.
- Langfristige Kredite: über 5 Jahre.

### Zinsform:

- Festzinsdarlehen: Zinssatz ist während der Darlehenslaufzeit fest vereinbart.
- Variable Zinsvereinbarung: Zinssatz wird immer wieder neu festgelegt und orientiert sich in der Entwicklung am Kapitalmarkt.

## Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist die bekannteste Art der Immobilienfinanzierung. Die Annuität ist die regelmäßige Zahlung die für Zinsen und die Rückzahlung (Tilgung) aufzubringen ist. Während die Annuität gleich bleibt, verändert sich mit jeder Zahlung der Anteil der Zinsen und Tilgungsbeiträge. Durch die abnehmende Darlehensrestschuld werden ersparte Zinsanteile zur Erhöhung des Tilgungsanteils verwendet. Deshalb finden Sie häufig in Darlehensverträgen die Bezeichnung „Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen“.

### So funktioniert das Annuitätendarlehen:

Als Kreditnehmer bezahlen Sie monatlich oder vierteljährlich eine gleichbleibende Rate (= die so genannte Annuität), die sich aus einem Zinsbetrag und einem Tilgungsanteil zusammensetzt. Beim Annuitätendarlehen wird der Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit fest vereinbart. Üblich sind 5 bis 15 Jahre, wobei auch kürzere oder längere Zinsbindungen möglich sind. Am Ende dieser Zeit wird der Zinssatz auf Basis der dann geltenden Marktzinsen für die nächste Zinsbindungsfrist mit der Bank neu ausgehandelt. Die Höhe des anfänglichen Tilgungssatzes ist frei wählbar, sie muss jedoch in der Regel mindestens 1% betragen. Damit wird das Darlehen Monat für Monat und Stück für Stück zurückbezahlt und Sie haben während der Zinsbindungsfrist eine konstante Belastung (Annuität).

### Vorteile:

- Gleichbleibende Gesamtbelastung (Zins + Tilgung) während der kompletten Zinsfestschreibung.
- Niedrige Anfangsbelastung im Vergleich zu anderen Darlehensvarianten.
- Kombination mit Sondertilgungsmöglichkeiten in der Regel (5 bis 10 % p.a.) vorhanden.

### Merkmale:

- Rückzahlung / Tilgung: Gleichbleibende Annuität.
- Fristigkeit: langfristig.

- Zinsform: Festzinsdarlehen für einen bestimmten Zeitraum.

## Unser Hinweis:

Das herkömmliche Annuitätendarlehen ist besonders für diejenigen Kreditnehmer geeignet, die ihre Immobilie selbst nutzen, Planungssicherheit schätzen und den exakten Verlauf der Tilgung festschreiben wollen.

In einer Niedrigzinsphase ist es nicht sinnvoll, Darlehen mit einer einprozentigen Tilgung und gleichzeitig nur kurzer Zinsfestschreibungszeit zu vereinbaren. Es besteht die Gefahr, dass Sie in die Tilgungsfalle laufen und zum Ablauf der Zinsbindungsfrist sich das Darlehen nicht mehr leisten können. Zudem haben Sie eine lange Laufzeit des Darlehens. Lassen Sie sich diese Risiken von uns berechnen und aufzeigen.

## Vorteile durch staatliche Fördermöglichkeiten

Der Staat unterstützt Immobilienbesitzer und Immobilienkreditnehmer auf verschiedene Weise. Grundsätzlich stehen folgende Förderungen direkt oder indirekt zur Verfügung:

- Förderkreditprogramme (KfW, Bundesländern, Gemeinden u. Städte)
- Steuervorteile bei der Einkunftsart Vermietung & Verpachtung
- Baukindergeld
- Förderung durch Wohn-Riester
- Wohnungsbauprämie
- Vermögenswirksame Leistungen
- Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG)

### Förderkreditprogramme der KfW und der Bundesländer

Als Bank des Bundes und der Länder bietet die KfW Förderbank diverse Förderdarlehen für Immobilienbesitzer an. Die Fördermöglichkeiten reichen vom zinsgünstigen Baukredit zur Sanierung oder den Erwerb der eigenen vier Wände bis zum energieeffizienten Bauen und Sanieren. Ob die Kredite sinnvoll oder wirtschaftlich interessant sind, hängt vom jeweiligen Förderprogramm ab und welche Planungen Sie haben.

### Förderprogramme der Länder

Neben den Förderprogrammen der KfW Förderbank bieten auch die meisten Bundesländer Unterstützung über zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse bei Erwerb und Modernisierung von Wohngebäuden. Die Fördermaßnahmen sind in der Regel an Einkommensgrenzen gebunden und stehen somit nicht allen Verbrauchern zur Verfügung.

**Wichtig:** Gefördert werden in der Regel Vorhaben, die noch nicht begonnen wurden. Die passenden Programme selektieren wir dann gemeinsam aus.



Foto: Stockwerk-Fotodesign - stock.adobe.com

### Steuervorteile bei der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Deshalb auch die Bezeichnung „Überschusseinkünfte“. Zu den Einnahmen zählt die Miete (Kaltmiete + Umlagen). Als Werbungskosten können die Abschreibungen (Wohngebäude: Lineare AfA mit 2 % bzw. 2,5 %), der Finanzierungsaufwand, der Erhaltungsaufwand und sonstige Kosten angesetzt werden. Fehlt die Einkunftszielungsabsicht (= Liebhaberei), werden die Verluste nicht anerkannt. Detaillierte Informationen zu den steuerlichen Effekten Ihrer Finanzierung erhalten Sie ausschließlich bei Ihrem Steuerberater!

### Förderung durch das Baukindergeld

Mit dem Baukindergeld fördern das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und die KfW seit September 2018 den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern in Deutschland. Familien können zehn Jahre lang jährlich 1.200 Euro Baukindergeld je Kind erhalten.

Bislang wurden rund 260.500 Familien in Deutschland mit dem Baukindergeld gefördert, zwei Drittel von ihnen haben Kinder unter sechs Jahren. Das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen liegt bei 60 % der Antragsteller unter 40.000 Euro pro Jahr. Das beantragte Fördervolumen liegt bei 5,5 Mrd. EUR. Für die gesamte Laufzeit stehen 9,9 Mrd. EUR für das Baukindergeld zur Verfügung.

Achtung: Das Baukindergeld wird regelmäßig durch die Bundesregierung neu beschlossen. Es ist jedes Mal zu prüfen, ob es noch gewährt wird.

## Förderung durch Wohn-Riester

### Welche Riester-Förderung gibt es?

- 175 Euro Grundzulage pro Erwachsenen
- 300 Euro Kinderzulage pro Jahr (geboren ab 2008)
- 185 Euro Kinderzulage pro Jahr (geboren vor 2008)

Diese maximale Zulage bekommen Förderberechtigte, wenn sie zusammen mit den staatlichen Zulagen 4% des sozialversicherungspflichtigen Einkommens des Vorjahres in einen Riester-Vertrag einzahlen. Wird weniger eingezahlt, werden die Zulagen anteilig gekürzt. Der Sonderausgabenabzug für Einzahlungen auf Riester-Verträge liegt bei maximal 2.100 Euro pro Jahr. Ergibt die Günstigerprüfung des Finanzamtes, dass durch den Sonderausgabenabzug eine höhere steuerliche Förderung entsteht, wird die über die Zulagen hinausgehende Förderung direkt ausbezahlt.

### Förderberechtigt sind:

- Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Beamte
- Wehr- und Zivildienstleistende
- Eltern in Kindererziehungszeit
- Bezieher von Arbeitslosen- und Krankengeld

Für junge Erwachsene (bei Beginn des Beitragsjahres das 25. Lebensjahr noch nicht überschritten) gibt es den Frühstarter-Bonus: Einmalig 200 Euro Bonus auf die Grundzulage.

### Ein Förderbeispiel:

**Familie, 3 Kinder, 40.000,-€ sozialversicherungspflichtiges Einkommen Vorjahr**



<b>300 €</b>	jährl. Kinderzulage pro nach 2008 geborenem Kind
<b>+ 185 €</b>	jährl. Kinderzulage pro vor 2008 geborenem Kind
<b>+ 185 €</b>	jährl. Kinderzulage pro vor 2008 geborenem Kind
<b>+ 175 €</b>	jährl. Grundzulage pro Erwachsenem
<b>+ 175 €</b>	jährl. Grundzulage pro Erwachsenem
<b>+ 580 €</b>	eigene Leistung
<b>=1.600 €</b>	4% v. Jahresbrutto Gesamtsparleistung p.a.

Grafik: modus.Matthias Lesch GmbH

### Was zeichnet Wohn-Riester noch aus?

Bei einem Immobilienkredit verhandeln Sie über die konkrete Höhe, eine Zins-Garantiezeit und den Zinssatz. Dann starten Sie damit, den Kredit zu einem bestimmten Prozentsatz im Jahr abzubezahlen.

Bei Wohn-Riester ist das ähnlich. Sie nehmen z.B. ein mit normalerweise 2% p.a. verzinstes Riester-Darlehen auf und zahlen es mit Monatsraten, in die die Zulagen vom Staat eingerechnet werden, ab. Meistens passiert das parallel zu einer weiteren Finanzierungsquelle, wie etwa einem klassischen Immobilienkredit.

Wohn-Riester kann zudem für Sondertilgungen oder zur Reduzierung der Darlehenssumme bei Anschlussfinanzierungen eingesetzt werden.

Der Unterschied zum „klassischen“ Riester-Vertrag besteht darin, dass Sie keine monatliche Rente ausbezahlt bekommen. Stattdessen ist die finanzierte Immobilie Ihre Rente (diese ist von Ihnen nach wie vor zu versteuern). Daher wird Wohn-Riester auch häufig als „Eigenheimrente“ bezeichnet.

### Wohnungsbauprämie

Eine weitere staatliche Förderung ist die Wohnungsbauprämie. Prämienberechtigt sind alle unbeschränkt steuerpflichtigen Personen ab 16 Jahren, wenn sie prämiengünstige Aufwendungen leisten und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

### Einkommensgrenzen (zu versteuernde Einkommen):

- Alleinstehende 35.000,-- Euro
- Verheiratete 70.000 Euro
- Prämienhöhe: 10 % auf die maximalen Aufwendungen
- Maximale Aufwendungen: 700,-- Euro (Einzelpers.)
- Maximale Aufwendungen: 1.400,-- Euro (Ehepaare)

### Vermögenswirksame Leistungen

Vermögenswirksame Leistungen werden nach dem „Fünften Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer“ bezahlt.

Die vermögenswirksamen Leistungen werden in der Regel per Tarifvertrag vereinbart. Häufig zahlt der Arbeitgeber einen Teil der Sparbeiträge, den restlichen Betrag bezahlt der Arbeitnehmer.

Die Sparbeiträge (Leistungen) werden vom Staat unter bestimmten Voraussetzungen mit einer Arbeitnehmer-sparzulage gefördert.

Anspruch haben Arbeitnehmer, wenn die Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit bei Alleinstehenden bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

## Als Anlageformen sind zulässig:

- Betriebliche Altersversorgung
- Bausparvertrag
- Darlehenstilgung bei selbst genutzter Immobilie
- Lebensversicherung
- Investmentfonds
- Banksparplan

## Gut informiert in die kompetente Beratung bei uns

Gerne haben wir in unserem Ratgeber für Sie einen Überblick über wichtige Themen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilienfinanzierung zusammengestellt.

Damit können Sie bereits selbst einige Überlegungen anstellen, die in ein späteres Finanzierungskonzept einfließen. So sind Sie zudem perfekt vorbereitet für Ihr Gespräch mit einem Finanzexperten der **modus.Matthias Lesch GmbH**.



Foto: goodluz - stock.adobe.com

Das **modus.team** nimmt sich viel Zeit, um Ihre Bedarfe und Ziele genau kennenzulernen. Wir beraten Sie individuell und umfassend - und haben das ganze Spektrum der Vermittlung von Finanzierung und Versicherung im Blick.

Mit unserem Expertenblick identifizieren wir beste Finanzprodukte, Leistungen und Preise – und nutzen diese Markttransparenz zu Ihrem Vorteil.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter:

[www.modus-team.de](http://www.modus-team.de)

### Raum für Ihre Notizen:

IHR  
FREIER MAKLER  
FÜR:

- VERSICHERUNGEN -  
PRIVAT UND GEWERBLICH
- KAPITALANLAGEN / FINANZIERUNGEN
- KOMPETENTEN SERVICE
- UNABHÄNGIGE BERATUNG

Hier finden Sie uns:

... im Netz: [www.modus-team.de](http://www.modus-team.de)

... per Mail: [info@modus-team.de](mailto:info@modus-team.de)

... wenn Sie zum Hörer greifen möchten: Tel. 02225 - 5355

... wenn Sie uns besuchen: Neuer Markt 38, 53340 Meckenheim

Sie möchten Zeit sparen und sich auf unser Gespräch vorbereiten?

Nutzen Sie einfach unsere [Anforderungsprofile](#).

