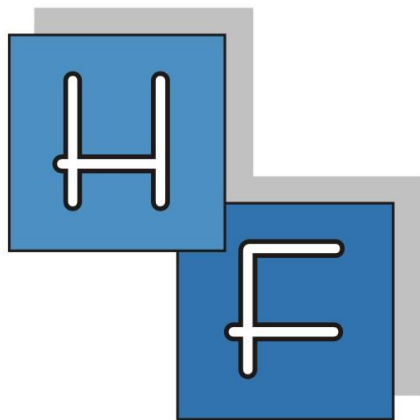




**„Baufinanzierung – Richtig  
gemacht!  
Worauf es ankommt!“**

● ● ● Referent: Reinhard Hörn / Bankkaufmann

seit 2004 Geschäftsführer und Inhaber der Firma



**Hörn**  
**Finanz**

Vermittlung GmbH

Finanzierungen  
Vermögensaufbau

Altersvorsorge  
Risikoabsicherung

Tel. 07260 920462 • [info@hoern-finanz.de](mailto:info@hoern-finanz.de)

# Der Traum vom Eigenheim ...



... muss kein Traum bleiben!



Der Hausbau/-Kauf ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben

## Dabei stellen sich viele Fragen!

- Können wir uns das leisten?
- Haben wir genügend Eigenkapital?
- Was können wir an Eigenleistung dazu beisteuern?
- Können wir die monatliche Belastung tragen?
- Wer finanziert das Haus und zu welchen Konditionen/  
Rahmenbedingungen?



Nicht jede Bank passt zu  
jedem Kunden

Wir bringen Sie zur passenden Bank !!!

# Welche Kosten entstehen und was muss letztendlich über eine Bank finanziert werden?

- Baukosten:
  - Grundstückskosten (einschl. Erschließung)
  - Baukosten / Kaufpreis
- Baunebenkosten:
  - Anschluss / Architekt / Statik (max. 15% der Baukosten)
  - Außenanlagen (max. 5% der Baukosten)
- Nebenkosten:
  - Grunderwerbsteuer (3,5% aus Baukosten bzw. aus Grundstückswert)
  - evtl. Maklergebühren (3,57% vom Kaufpreis)
  - Notarkosten, evtl. Bankgebühren u.a. (ca. 1,5% aus Baukosten)



= Gesamtkosten

## ././ Eigenkapital

- Bezahltes Grundstück
- Bank- und Sparguthaben
- Aktien und Fondguthaben
- Rückkaufswerte Lebensversicherungen
- Erbschaften

## ././ Eigenleistung

---

⇒ benötigtes Fremdkapital

- Banken
- Bausparkassen
- Arbeitgeber



# Welche monatliche Belastung ist für uns tragbar?

- Faustformel:

**Kaltmiete + aktuelle Sparrate = mögliche / sinnvolle mtl. Belastung**

(siehe Einnahmen/Ausgaben-Check)



# Finanzierungsarten

- Annuitätendarlehen (feste oder variable Verzinsung)
- Zwischenfinanzierung über Bausparvertrag / Bauspardarlehen
- Tilgungsaussetzung über Lebens- / Rentenversicherung oder Investmentfonds
- Fremd-Währungsdarlehen
- Öffentliche Fördermittel (KfW oder L-Bank)
- Wohn-Riester
- Forwarddarlehen



# Welche Faktoren müssen bei der Finanzierung beachtet werden?

- Finanzierungskosten:
  - Abschlusskosten
  - Bearbeitungsgebühren/Schätzkosten
  - Bereitstellungszinsen
  - Vorfälligkeits- bzw. Nichtabnahme-entschädigung
  - Beiträge für persönliche Risikoabsicherung
- Zinsfestschreibungsdauer



# Welche Faktoren müssen bei der Finanzierung beachtet werden?

- Besicherung (Grundschuldeintragung)
  - Zwangsvollstreckungsunterwerfung
  - Rechtsverhältnisse mit dem Darlehensgeber gemäß BGB
    - persönlich durch Darlehensvertrag
    - dinglich durch Grundschuld
- Sondertilgung
- Flexible Rückzahlung / Ratenänderung



# Leistungsstörungen

- Arbeitslosigkeit
- Krankheit
- Scheidung

---

⇒ Mit Bank / Berater reden!



# Öffentliche Fördermöglichkeiten

- KfW-Förderbank  
(Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- L – BANK
- Zuschüsse der BAFA  
(Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhr-Kontrolle)

# KfW Programme für Wohnimmobilien

- KfW-Wohneigentumsprogramm Nr. 124
- Energieeffizient Bauen Nr. 153/154
- Wohnraum Modernisieren Nr. 141
- Energieeffizient Sanieren Nr. 151/152

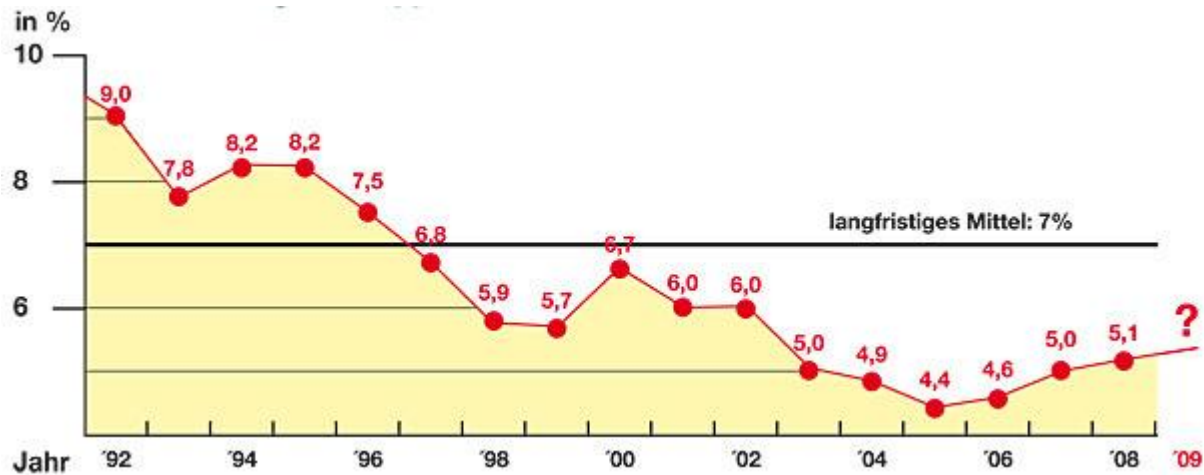


# L-BANK

Grundlage Landeswohnraumförderungs-Programm 2009

- Darlehen mit 15-jähriger Zinsverbilligung in der Eigentumsförderung (Z15)
- Optionsdarlehen
- Darlehen aus dem Programm „Wohnen mit Kind“
- Ergänzungsdarlehen (E)

# Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: Deutsche Bundesbank

Finanzierungsbetrag in €	Monatlicher Aufwand* in € bei		
	4,5%	5,5%	6,5%
100.000,-	458,-	541,-	625,-
200.000,-	916,-	1.083,-	1.250,-
300.000,-	1.375,-	1.625,-	1.875,-

\*Nominalzins des Darlehens, 100% Auszahlung, 1% Tilgung, ohne Steuerersparnis, Berechnungen sind Ca.-Beträge

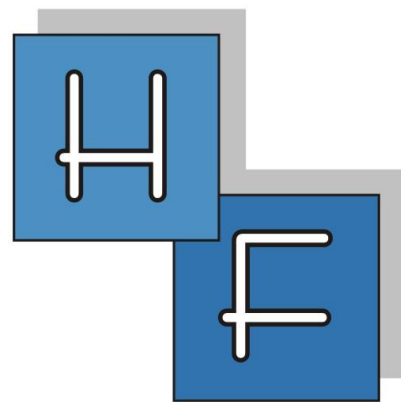


# Fazit

Jede Baufinanzierung ist anders und  
individuell!

Deshalb ist immer eine persönliche  
Beratung notwendig!

● ● ● |  
Vielen Dank für Ihr Interesse  
und Ihre Aufmerksamkeit.



**Hörn**  
**Finanz**

Vermittlung GmbH

Finanzierungen  
Vermögensaufbau

Altersvorsorge  
Risikoabsicherung

Tel. 07260 920462 • [info@hoern-finanz.de](mailto:info@hoern-finanz.de)

Wir finanzieren einfach!