



wüstenrot



Wüstenrot Bausparkasse AG

#wohnenheisst

Wüstenrot Wohndarlehen

Jetzt auch bei Europace

Wohndarlehen Classic

MMF
Januar 2025

agenda



1. **Wohndarlehen Classic – der Klassiker**
2. Wichtige Informationen zur Finanzierung bei Wüstenrot

Der Klassiker unter den Finanzierungsmodellen - das Wohndarlehen Classic.

- ✔ Bereits ab 50.000 Euro Darlehenssumme
- ✔ anfängliche Mindesttilgung 1% p.a. Der Tilgungssatz darf nur so hoch sein, dass das Darlehen inkl. Sondertilgung nicht vor Ablauf der Zinsfestschreibung getilgt wird
- ✔ Sondertilgungen bis zu 5% p. a.
- ✔ Zinsbindungen von 5, 10, 12, 15, 18, 20 Jahren
- ✔ 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit
- ✔ Auch für Selbständige und Freiberufler



Finanzierungen bis zur Höhe der Investitionskosten

Die Investitionskosten werden als Finanzierungsobergrenze festgelegt bei:

- ✔ Kauf
 - ▶ notarieller Kaufpreis
- ✔ Kauf und Modernisierung
 - ▶ notarieller Kaufpreis zzgl. Kosten Modernisierung
- ✔ Neubau
 - ▶ Grundstückskosten + Baukosten
(Anschaffung Grundstück, Gebäude- und Baunebenkosten sowie Außenanlagen)
- ✔ Umschuldung
 - ▶ Ablösebetrag
- ✔ Umschuldung und Modernisierung
 - ▶ Ablösebetrag zzgl. Kosten Modernisierung

Wichtig:

- ✔ Eine Finanzierung der Erwerbsnebenkosten (z.B. Notar, Grunderwerbssteuer, Makler) ist nicht möglich
- ✔ Neubau: Übersteigt die Finanzierungssumme den Marktwert, ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich
- ✔ **Keine bestehenden Lasten auf der Immobilie**
 - **Keine Nachfinanzierung beim Neubau möglich**
 - **Bei Umschuldungen muss eine Vollablösung erfolgen**

agenda



1. Wohndarlehen Classic – der Klassiker
2. **Wichtige Informationen zur Finanzierung bei Wüstenrot**



So berechnet Wüstenrot die Tragbarkeit

In der Haushaltsrechnung als Einnahmen/Ausgaben ansetzbar

- Nettolohn/-gehalt (Anzahl Monatsgehälter)/ Renten (gesetzliche und private Renten)/Pensionen
- + Kindergeld
- + Sonst. Einkünfte wie z.B. Ehegattenunterhalt, Mieteinnahmen (sofern nachweisbar nachhaltig)
- + Kindesunterhalt/Waisenrente (Kind > 12 Jahre)
- + Regelmäßige variable Einkünfte (netto) wie z.B. Zinserträge, Zulagen, Überstunden etc.
- Unterhaltszahlungen
- Eigene Mietaufwendungen
- Erbbauzins
- Beiträge private Krankenversicherung (Nachweis, ansonsten 15,5% des Bruttoeinkommens)
- Neue Finanzierung
- Schufa-Kredite
- Mindestbehalt (Haushaltspauschale)



So berechnet Wüstenrot die Tragbarkeit

Haushaltspauschalen

Nach Abzug der Ausgaben sollen folgende Beträge vom Einkommen übrig bleiben:

	1-Personenhaushalt	2-Personenhaushalt (auch 1 Erwachsener mit 1 Kind)	je weitere Person (z.B. Kind) im Haushalt zzgl.
Regelsatz:*** <ul style="list-style-type: none">Eigennutzung (bis 100 % des BLA**)	870 EUR	1.200 EUR	220 EUR
Erhöhter Satz:*** <ul style="list-style-type: none">Fremdnutzung* (alle BLA)	1.310 EUR	1.640 EUR	
Erhöhter Satz 2:*** <ul style="list-style-type: none">Eigennutzung (über 100% des BLA**)	1.270 EUR	1.600 EUR	

* In Haushaltsrechnung werden Mieteinnahmen angesetzt (muss nicht aus Beleihungsobjekt stammen).
Wird in einem Zweifamilienhaus eine Wohnung eigengenutzt und eine vermietet, wird der Regelsatz verwendet

** BLA = Beleihungsauslauf

*** Bei gemischter Objektnutzung ist die überwiegende Nutzung der Immobilie maßgebend



So berechnet Wüstenrot die Tragbarkeit

Besonderheiten für den Ansatz von Belastungen aus Krediten

Dinglich gesicherte Kredite	<ul style="list-style-type: none">▪ z.B. Darlehen von Versicherungsgesellschaften, öffentliche Baudarlehen, sonstige Baudarlehen▪ Abweichungen sind möglich bei:<ul style="list-style-type: none">– nachrangigen Rechten– dinglich gesicherten Krediten auf von der BSW nicht beliebigen Objekten	<p>→Anzusetzen ist die tatsächliche monatliche Belastung, mindestens jedoch „Grundsuldbetrag x 6 % :12“</p> <p>→tatsächliche monatliche Belastung, mindestens jedoch „Kreditbetrag (laut SCHUFA) x 9%:12“ (Falls nicht aus SCHUFA ersichtlich, wird tatsächliche monatliche Belastung angesetzt „Restschuld x 9 %: 12“)</p>
Schufa Kredite (nicht dinglich gesichert)	Belastung nur bei Restlaufzeit > 6 Monaten	Anzusetzen ist „Kreditbetrag x 1,3 : Anzahl der Raten“. Falls die tatsächliche Belastung geringer, kann diese angesetzt werden (Nachweis erforderlich) (Falls Ratenzahl nicht bekannt oder Restschuld/hohe Schlussrate am Ende der LZ: „Kreditbetrag (laut SCHUFA) x 9 %:12 – mindestens aber tatsächliche Rate)
Private Krankenversicherung	Nachweis über Gesamtversicherungsbeitrag liegt vor: tatsächliche Belastung ist anzusetzen	Nachweis liegt nicht vor: 15,5 % vom Bruttoeinkommen



Grundsätzliche Machbarkeitskriterien

- ✓ keine Altersbeschränkung ✓
- ✓ Finanzierungen 60+ ✓
- ✓ Verwendung für ausländische Immobilien (Absicherung in Deutschland) ✓
- ✓ Fertighäuser ✓
- ✓ Eigenleistung größer 30.000 Euro ✓
- ✓ Laufzeit Erbbaurecht = Erbbaurecht (Rest LZ 40 Jahre / Darlehenslaufzeit + 10 Jahre) ✓
- ✓ Bei EFH/ZWF Schnittzeichnungen mit Höhenangaben als Ersatz für Baupläne ✓

