

# Einfache Lösungen für Ihre Kunden. Die Wohndarlehens-Modelle der Wüstenrot Bausparkasse.

VEF, August 2021

Wüstenrot Bausparkasse AG



# Agenda

---

## 1. Das wünschen sich Ihre Kunden

---

- ▶ Wohndarlehen für Neubau oder Kauf
  - ▶ Wohndarlehen für Modernisierungsmaßnahmen
  - ▶ Wohndarlehen für die Anschlussfinanzierung
- 

## 2. Für jeden Bedarf die richtige Finanzierung

---

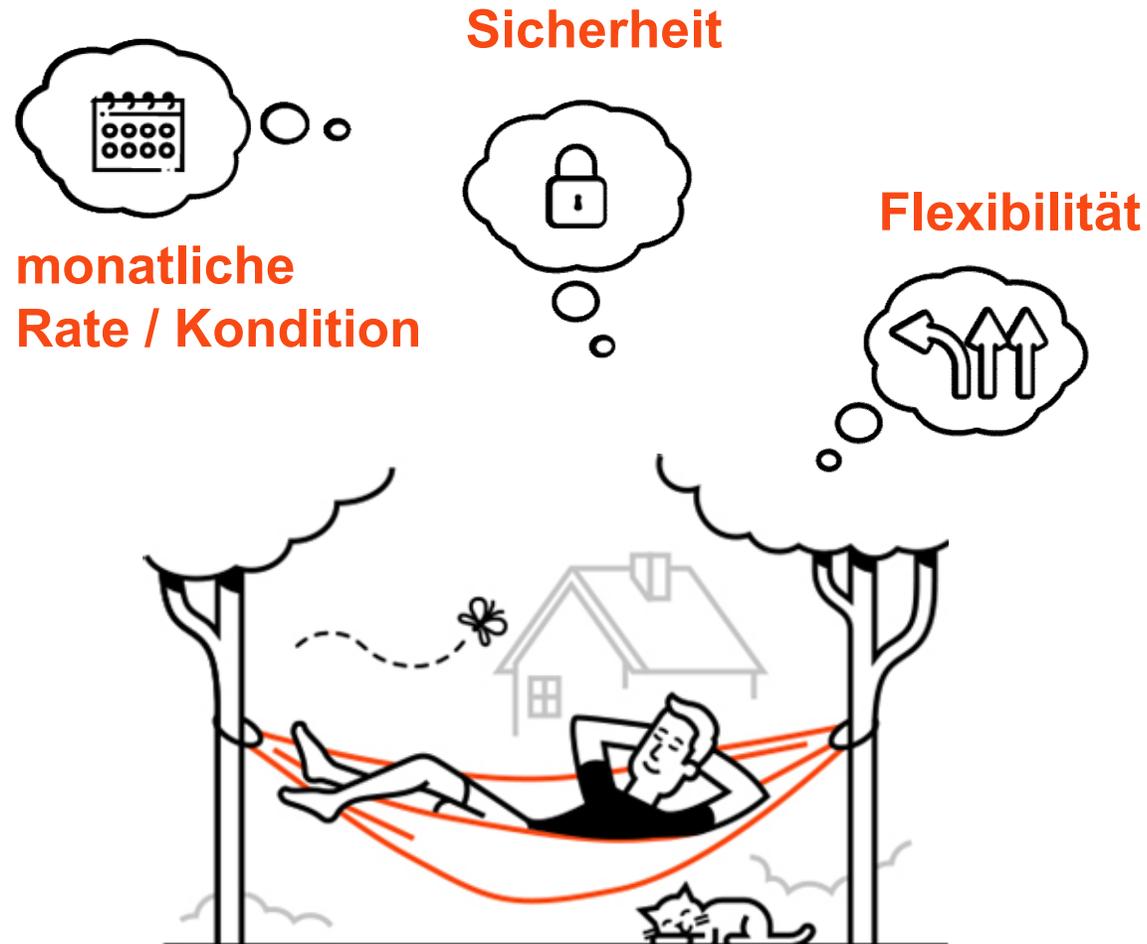
- ▶ Alles übersichtlich zusammengefasst
- 

## 3. Grundsätzliches zu den Finanzierungsmodellen

---



# Was wünschen sich Ihre Kunden bei einer Baufinanzierung?



## Am Besten alles auf einmal:

- Maßgeschneiderte Lösung
- Attraktive Konditionen
- Sicherheit bis zum Ende der Rückzahlung
- Möglichst günstige Kosten
- Niedrige monatliche Rate
- Optimale öffentliche Förderung
- Hohe Flexibilität

**Mit Wüstenrot Wohndarlehen bieten Sie immer die optimale Lösung!**

# Finanzierungsmodelle Neubau/Kauf

**#wohnenheisst**  
**verrückten Küken**  
**ein Nest schenken**

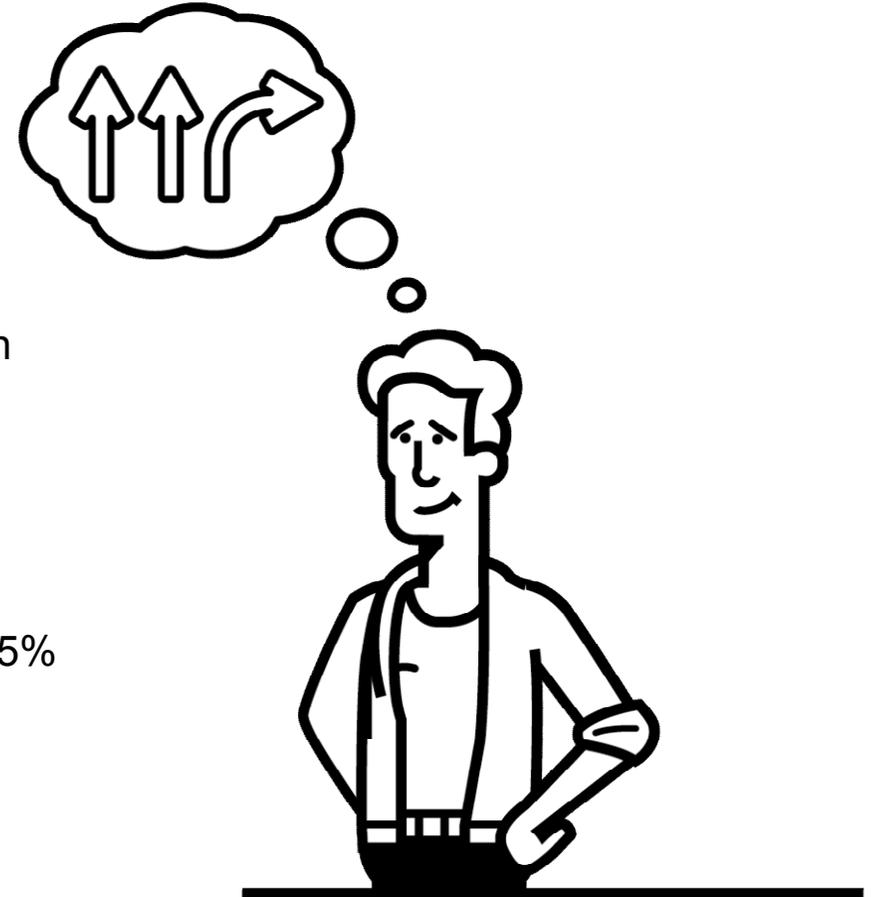


# Maximale Flexibilität gepaart mit maximaler Zinssicherheit.

## Das Wohndarlehen Flex.

### Hohe Flexibilität bei Anpassungen während der Finanzierungslaufzeit – und das ohne Zusatzkosten

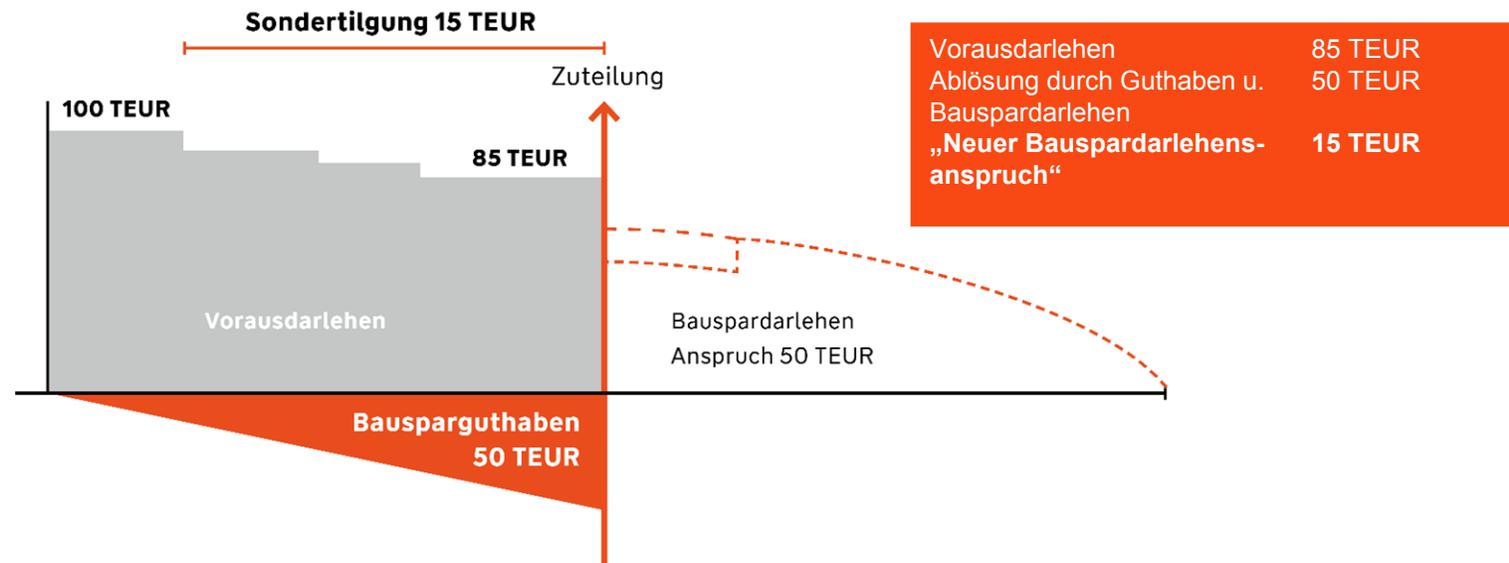
- Änderung der Sparrate/Tilgungsrate
- Der Tilgungsbeitrag kann bei Vertragsabschluss frei gewählt werden (Empfehlung: niedrigste Zins- und Tilgungsrate wählen)
- Vorzeitige Ablösung des Vorausdarlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung durch zugeteilten Bausparvertrag (bei Zinsfestschreibungen von 10 Jahren nach 8 Jahren sowie bei 15 Jahren nach 10 Jahren)
- Änderungen der Vertragsdaten zum Ende der Zinsfestschreibung sowie zum Zuteilungstermin möglich
- Angebotsvarianten bei 10-jähriger Zinsbindung im Premium mit 1,25% oder 2,25%
- 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit



# Maximale Flexibilität gepaart mit maximaler Zinssicherheit.

## Das Wohndarlehen Flex - Freiraum der Sondertilgung erneut nutzen.

- Sondertilgungen möglich beim Vorausdarlehen und in der Bauspardarlehensphase
  - Sondertilgungen auf das Vorausdarlehen können in Höhe von bis zu 5% des Darlehens pro Jahr erbracht werden
    - Erste Sondertilgung frühestens (taggenau) ein Jahr nach Vollauszahlung des Vorausdarlehens
    - Maximal eine Sondertilgung pro Kalenderjahr (Zeitpunkt kann der Kunden frei wählen)
    - Mindestsumme je Sondertilgung: 1.000 Euro, Höchstsumme je Sondertilgung: 5% des ursprünglichen Nettodarlehens (bei erfolgter Zinsanpassung: 5% der Restschuld zum Zeitpunkt der letzten Zinsanpassung)
  - Höhe der Sondertilgungen beim Vorausdarlehen können wieder als Bauspardarlehen abgerufen werden
- Beispiel Sondertilgungen auf das Vorausdarlehen



# Für alle, die flexibel bleiben wollen und eine geringere Belastung wünschen.

## Das Wohndarlehen Flex 1,2 ‰

### Beispiel

Die Kunden Müller planen den Kauf eines Reihenhauses mit einer Finanzierungssumme von 350.000 Euro. Dabei ist den Kunden absolute Flexibilität wichtig, da Herr Müller im Moment Alleinverdiener ist und irgendwann die Monatsraten individuell angepasst werden sollen, da Frau Müller bis in ca. zwei Jahren wieder ins Berufsleben einsteigen möchte. Die finanziellen Möglichkeiten sollen aber nicht bis an die Grenze ausgereizt werden, es soll auch mal ein Urlaub drin sein und auch noch ein Notgroschen für ungeplante Zwischenfälle vorhanden sein.

- Niedrigere Monatsrate durch niedrige Mindestbesparung
  - Mindest-Sparrate in Höhe von 1,2 ‰; in Abhängigkeit von der Besparung ist eine absolute Zinssicherheit möglich; Sondersparzahlungen dürfen jederzeit getätigt werden
- 10 oder 15 Jahre Zinsbindung
- Gesamtlaufzeit von ca. 35 Jahre
- Bauspardarlehenszinsen 2,00% oder 2,25% (abhängig von der Darlehenshöhe)
- Ein Wechsel des Sollzinssatzes des Bauspardarlehens ist nicht möglich

### Familie Müller



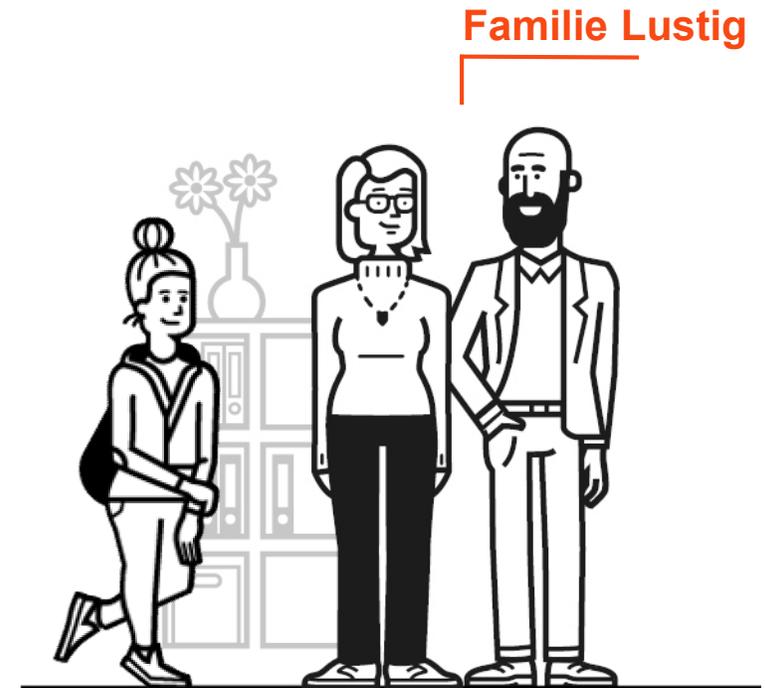
# Für alle, die flexibel bleiben wollen und eine schnelle Rückzahlung wünschen.

## Das Wohndarlehen Flex 2,5 ‰

### Beispiel

Die Kunden Lustig planen den Kauf eines Doppelhauses mit einer Finanzierungssumme von 450.000. Familie Lustig ist Flexibilität sehr wichtig – schnellere Rückzahlung z. B. durch Sondertilgungen oder vorzeitige Ablösungen. Das Haushaltseinkommen lässt auch eine hohe monatliche Leistung zu.

- Schnelle Entschuldung
  - Mindestsparrate in Höhe von 2,5 ‰ - höhere Mindestbesparung und dadurch höhere Rate
- 10-jährige Zinsbindung
- Gesamtlaufzeit ca. 25 Jahre
- Bauspardarlehenszinsen 1,25% oder 1,50% (abhängig von der Darlehenshöhe)
- Ein Wechsel des Sollzinssatzes des Bauspardarlehens ist möglich



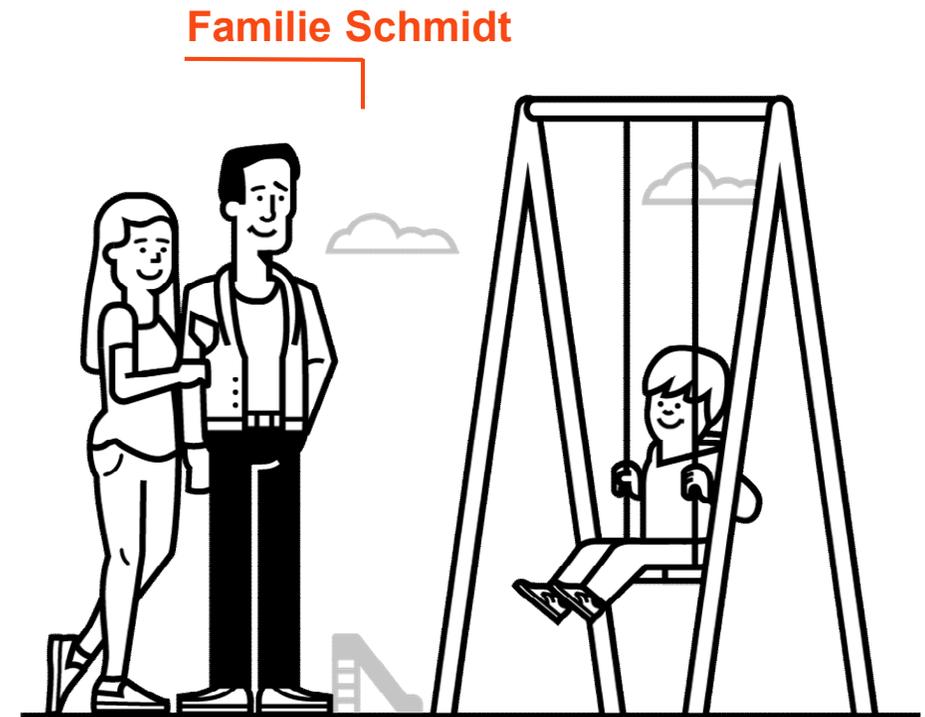
# Absolute Zinssicherheit und gleichbleibende Rate vom ersten bis zum letzten Tag, bei 25 Jahren Laufzeit.

## Wohndarlehen Constant 25.

### Beispiel

Familie Schmidt beabsichtigt, eine Eigentumswohnung zu kaufen. Das Ehepaar wünscht eine planbare und kalkulierbare Finanzierung mit garantierter Zinssicherheit bis zur Rückzahlung des Darlehens, das ist ihnen ganz besonders wichtig. Durch das gute Einkommen ist eine schnelle Rückzahlung möglich.

- Absolute Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
- Vom ersten bis zum letzten Tag konstant die gleiche Rate
- Sondertilgungen oder vorzeitige Komplettablösung nach Zuteilung ohne Kosten
- Sondersparzahlungen sind **nicht** möglich
- Komplette Rückzahlung in 25 Jahren
- 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit



# Absolute Zinssicherheit mit einer niedrigeren monatlichen Leistung, bei 30 Jahren Laufzeit.

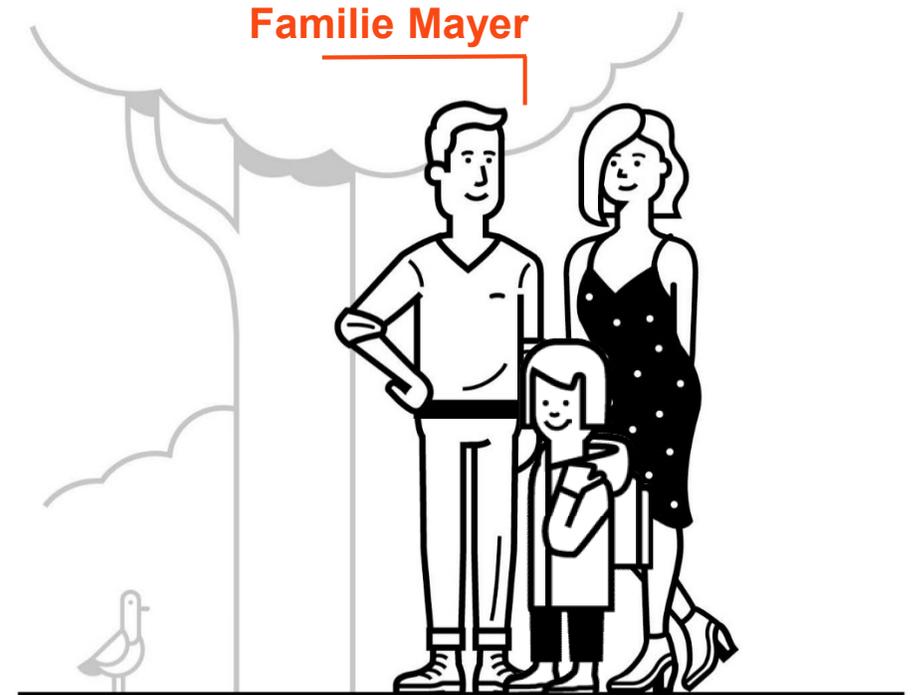
## Wohndarlehen Constant 30.

### Beispiel

Familie Mayer will eine Eigentumswohnung kaufen. Wichtig ist eine planbare und kalkulierbare Finanzierung mit garantierter Zinssicherheit bis zur Rückzahlung des Darlehens. Da das zweite Kind schon unterwegs ist und auch der Urlaub noch drin sein sollte, darf die monatliche Leistung nicht so hoch sein.

Unterschiede zum Constant 25:

- 30-jährige Laufzeit
- Sondersparzahlungen sind möglich



# Der Klassiker unter den Finanzierungsmodellen.

## Das Wohndarlehen Classic.

### Beispiel

Das Ehepaar Schulze plant den Kauf eines Einfamilienhauses mit einer Finanzierungssumme von 400.000 Euro. Dabei ist ihnen eine niedrige und kalkulierbare Monatsrate wichtig. Da Herr Schulze einmal jährlich eine höhere Sonderzahlung erhält, legt er auch Wert darauf, diese möglichst als Sondertilgungen in das Darlehen einzubringen. Bausparkombinationsfinanzierungen? Na ja, lieber die klassische Variante. Was nach Ablauf der Zinsbindung passiert, wird man sehen.

- Bereits ab 25.000 Euro Darlehenssumme
- Direkttilgungen von 1% bis 5% pro Jahr (Volltilger-Variante mit bis zu 10% Tilgung im Jahr)
- Tilgungen unter 2% nur in Kombination mit Bausparvertrag
- Sondertilgungen bis zu 5% p. a.
- Laufzeiten von 5, 10 oder 15 Jahren sowie variable Zinsbindung
- 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit
- Auch für Selbständige und Freiberufler

### Ehepaar Schulze



# Finanzierungsmodelle Modernisierung

**#wohnenheisst**  
den wertverlust  
einfach  
eindämmen.



# Ideal für größere Modernisierungen und kleinen Geldbeutel.

## Wohndarlehen Plus 20.

### Beispiel

Ehepaar Hesse plant am Eigenheim eine größere Modernisierung von Dach und Fenstern. Da das Eigenkapital nicht ausreicht, soll ein Teil finanziert werden. Die Finanzierungssumme liegt bei 70.000 Euro. Familie Hesse legt Wert auf kleine Anfangsraten, da die Kinder noch in der Ausbildung sind. Es ist vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt höhere Raten zu zahlen. Die Gesamtlaufzeit spielt keine Rolle.

- Finanzierungsbedarf x 1,25 = Bausparsumme
- Sofortige Aufzahlung auf 20% der Bausparsumme
- Gesamtlaufzeiten ca. 20 Jahre
- Sondersparzahlungen in beliebiger Höhe
- Zinsgünstiges Bauspardarlehen nach Zuteilung
- Vollablösung ohne Vorfälligkeitsentschädigung in der Bauspardarlehens-Phase
- Sondertilgungen in der Bauspardarlehens-Phase



# Für kleinere Modernisierungen und eine schnelle Rückzahlung.

## Wohndarlehen Plus 50.

### Beispiel

Die Immobilie von Herrn Schuster ist schuldenfrei. Da sein Bad schon ziemlich in die Jahre gekommen ist, steht nun eine Renovierung an. Dafür benötigt er nun ein Darlehen. Er möchte dieses Darlehen möglichst schnell und flexibel zurückzahlen.

- Auch für kleine Wünsche – ab 5.000 Euro Finanzierungsbedarf
- Finanzierungsbedarf x 2 = Bausparsumme
- Sofortige Aufzahlung auf 50% der Bausparsumme; keine Besparung des Bausparvertrags notwendig
- Gesamtlaufzeiten zwischen 9 und 16 Jahren



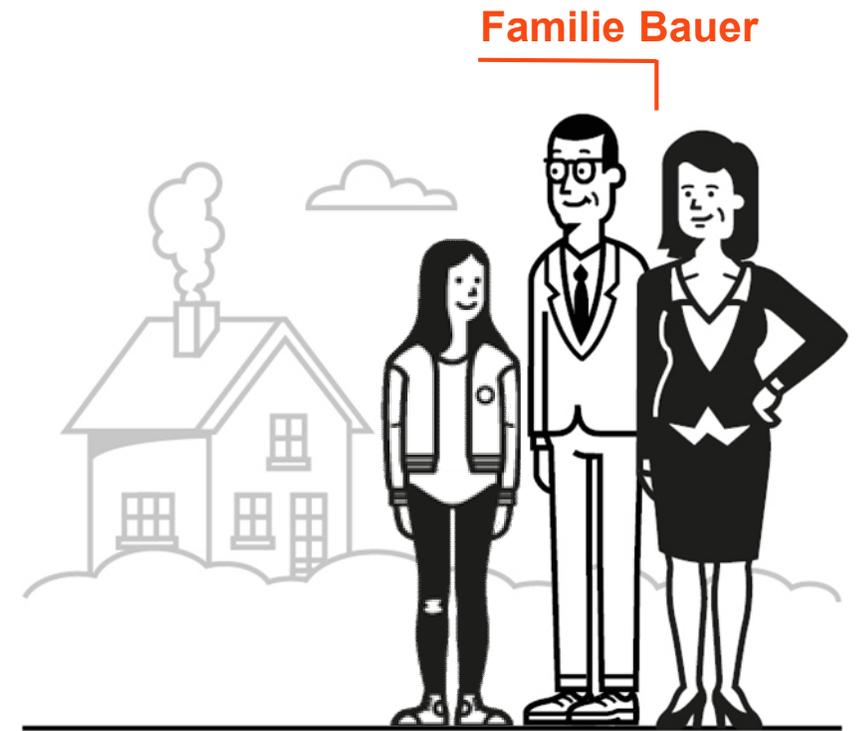
# Zinssicherheit bei schneller Rückzahlung in 10 Jahren.

## Wohndarlehen Constant 10.

### Beispiel

Familie Bauer möchte im eigenen Einfamilienhaus gerne das Dach ausbauen und dämmen. Die Kosten belaufen sich laut vorliegendem Kostenvoranschlag auf 60.000 Euro. Trotz Angespartem muss noch ein Teil finanziert werden. Sie legt großen Wert auf Sicherheit. Der Zinssatz soll bis zum Ende der Rückzahlung gleichbleibend sein. Die Ratenhöhe ist nicht wichtig, da beide in Vollzeit berufstätig sind.

- Ab 10.000 Euro Finanzierungsbedarf
- Absolute Zinssicherheit – vom ersten bis zum letzten Tag konstant die gleiche Rate
- Laufzeit ca. 10 Jahre
- Finanzierungsbedarf = Bausparsumme
- Sondertilgungen oder vorzeitige Komplettablösung nach Zuteilung ohne Kosten



# Zinssicherheit und geringe Rate im Doppelpack.

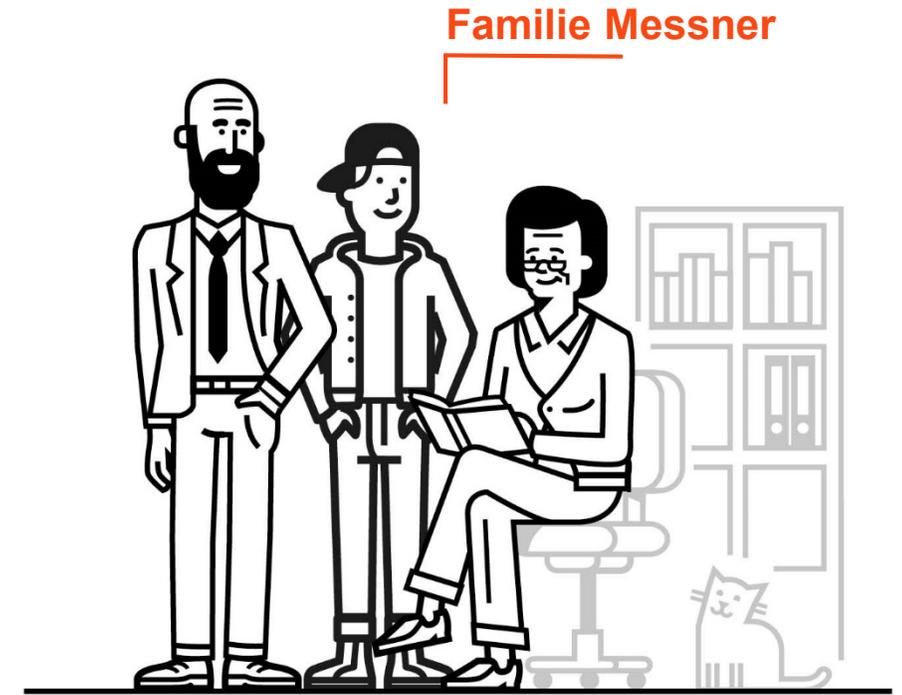
## Das Wohndarlehen Constant 15.

### Beispiel

Familie Messner möchte gern sich den Wunsch nach einem Wintergarten erfüllen sowie eine Sauna mit kleinem Wellness-Bereich einbauen lassen. Die Kosten belaufen sich auf 65.000 Euro. An Eigenkapital kann Familie Messner 20.000 Euro einbringen. Der Rest muss finanziert werden. Zinssicherheit, planbare und bezahlbare Raten sind Ihnen sehr wichtig.

Unterschied zum Constant 10:

- niedrigere Raten
- Laufzeit ca. 15 Jahre



# Die schnelle und sichere Finanzierung – ohne Grundbucheintragung.

## Das Wohndarlehen Turbo.

### Beispiel

Frau Sonnenschein plant im Eigenheim eine Wellness-Oase. Die Kosten liegen bei insgesamt 40.000 Euro. Sie hat 10.000 Euro Eigenkapital, der Rest soll über eine Finanzierung abgedeckt werden. Die Finanzierung soll einfach und schnell abgewickelt werden, am besten ohne großen bürokratischen Aufwand. Zudem legt sie Wert auf feste Raten.

- Günstiges Blankodarlehen mit ca. 10 bis 15 Jahren Laufzeit
- Ab 5.000 Euro bis max. 50.000 Euro Finanzierungsbedarf – je nach Modell
- Keine Sicherstellung erforderlich
- Keine Objektunterlagen notwendig
- Planbare Raten – vom ersten bis zum letzten Tag
- Vorzeitige Teil- oder Vollablösung nach Zuteilung ohne Kosten
- Immobilieneigentümer, die modernisieren/renovieren oder wohnwirtschaftliche Darlehen umschulden möchten
- Keine Selbständigen und Freiberufler

### Frau Sonnenschein



# Finanzierungsmodelle Anschlussfinanzierung

**#wohnenheisst**  
**abbezahlt**  
**und ab ins Leben**



# Zinsen vor Ablauf der Zinsfestschreibung sichern - bis zu 60 Monate vor Ablauf der Zinsfestschreibung

## Die Wohndarlehen – auch als Forward-Darlehen.

### Beispiel:

Bei Familie Fuchs steht in 3 Jahren die Anschlussfinanzierung an. Die Restschuld liegt nur noch bei 40.000 Euro. Sie sind sicherheitsorientiert und Ihnen ist eine konstante Rate wichtig.

- **Constant 15 oder 25**

### Familie Fuchs



### Beispiel

Bei Familie Moser steht in 3 bzw. 5 Jahren die Anschlussfinanzierung an. Die Restschuld liegt bei 150.000 Euro. Sie sind sicherheitsorientiert und Ihnen ist eine konstante Rate wichtig. Herr Moser erhält Zusatzzahlungen und wünscht sich daher auch noch Flexibilität.

- **Wohndarlehen Flex** (bei 3 Jahren)
  - Forward Laufzeit verkürzt die Zinsbindungslaufzeit
- **Wohndarlehen Classic 10 Jahre fest** (bei 5 Jahren)

### Familie Moser



# Absolute Zinssicherheit, gleichbleibende Rate oder Flexibilität – auch wenn es kurzfristig in die Verlängerung geht

## Die Wohndarlehen als Anschlussfinanzierung

### Beispiel

Bei Familie Winter steht in neun Monaten die Anschlussfinanzierung an. Die Restschuld beträgt ca. 100.000 Euro.

- Modelle mit 12 Monaten bereitstellungszinsfreie Zeit
  - Constant 25 und 30
  - Wohndarlehen Flex
    - mit niedriger Rate
    - mit schneller Rückzahlung
  - Wohndarlehen Classic 10 und 15 Jahre
  - Wohndarlehen Turbo für kleinere Summen

### Familie Winter



# Agenda

---

## 1. Das wünschen sich Ihre Kunden

---

- ▶ Wohndarlehen für Neubau oder Kauf
  - ▶ Wohndarlehen für Modernisierungsmaßnahmen
  - ▶ Wohndarlehen für die Anschlussfinanzierung
- 

## 2. Für jeden Bedarf die richtige Finanzierung

---

- ▶ Alles übersichtlich zusammengefasst
- 

## 3. Grundsätzliches zu den Finanzierungsmodellen

---



# Für jeden Bedarf die richtige Finanzierung



## Neubau- oder Kauf

Für Kunden, die sich jetzt eine Immobilie kaufen oder bauen möchten, bieten sich **Wohndarlehen Constant 25 oder 30**, **Wohndarlehen Classic** und natürlich das **Wohndarlehen Flex** (Laufzeiten 10 und 15 Jahre) hervorragend an.



## Modernisierung

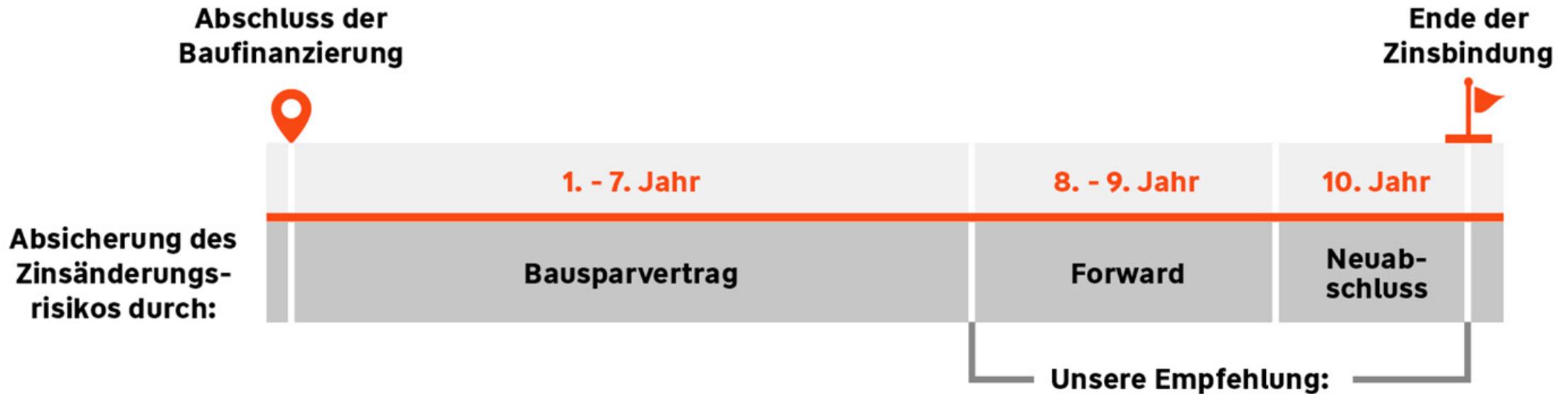
Für Kunden, die eine Immobilie besitzen und jetzt eine Modernisierung durchführen möchten, sind die **Wohndarlehen Plus 20 oder 50**, die **Constant-Modelle** mit den Laufzeiten 10 bis 15 Jahre oder das **Wohndarlehen Turbo** bestens geeignet.



## Anschlussfinanzierung

Für Kunden, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, sind **Wohndarlehen Constant** mit den Laufzeiten **15 und 25** Jahre, das **Wohndarlehen Flex** oder **Wohndarlehen Classic** (Laufzeiten variabel 5, 10 und 15 Jahre) die richtigen Produkte. Auch als Forward-Darlehen. Bei kleineren Summen bietet sich auch das **Wohndarlehen Turbo** an.

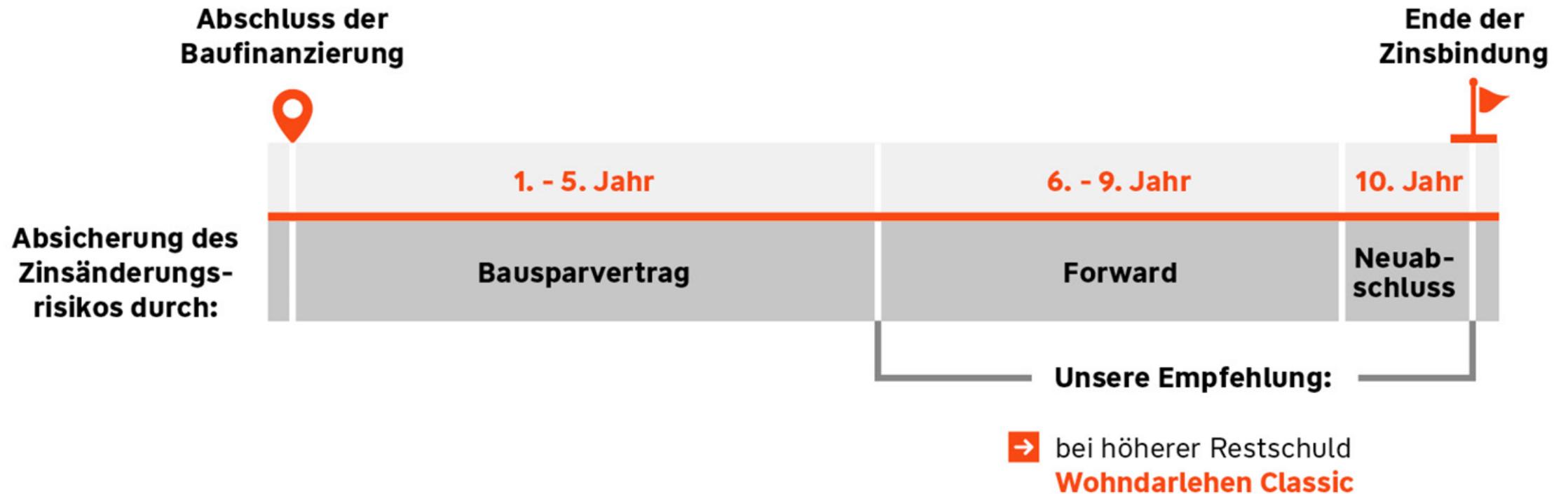
# Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen (1/2)



→ bei kleinerer Restschuld  
**Wohndarlehen**  
**Constant 15 oder 25**

→ bei höherer Restschuld  
**Wohndarlehen Flex**

# Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen (2/2)



# Agenda

## 1. Das wünschen sich Ihre Kunden

- ▶ Wohndarlehen für Neubau oder Kauf
- ▶ Wohndarlehen für Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Wohndarlehen für die Anschlussfinanzierung

## 2. Für jeden Bedarf die richtige Finanzierung

- ▶ Alles übersichtlich zusammengefasst

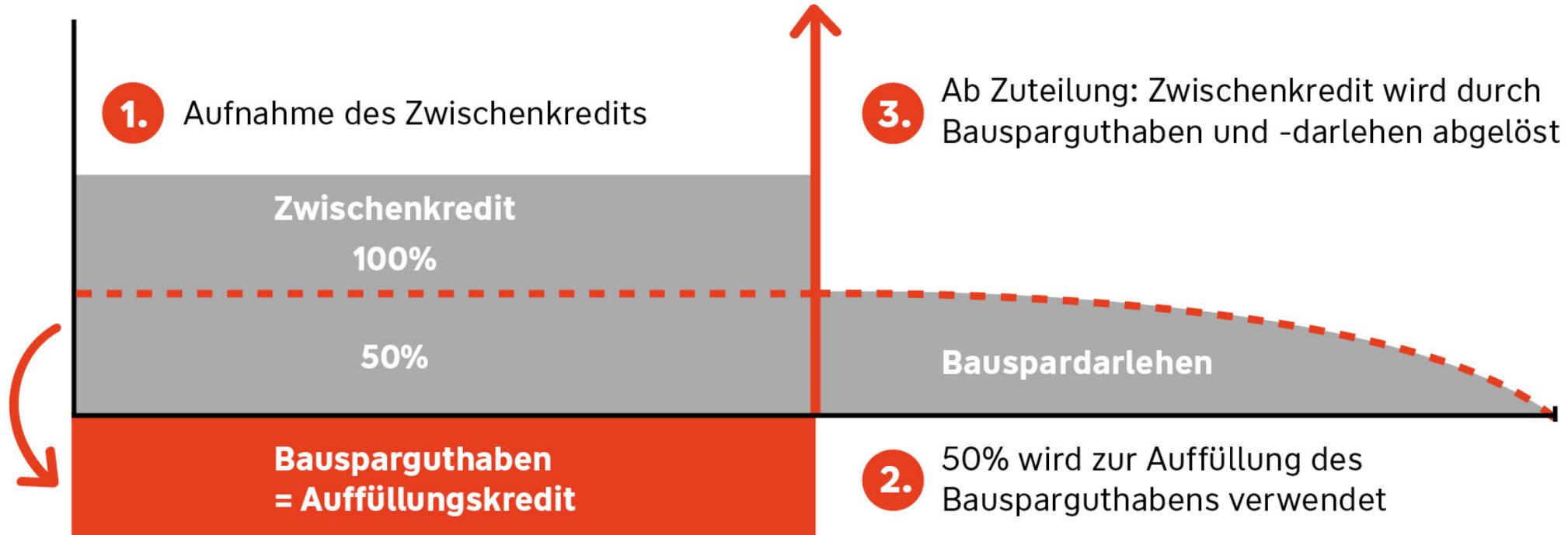
## 3. Grundsätzliches zu den Finanzierungsmodellen



# Grundsätzliche Finanzierungsmodelle

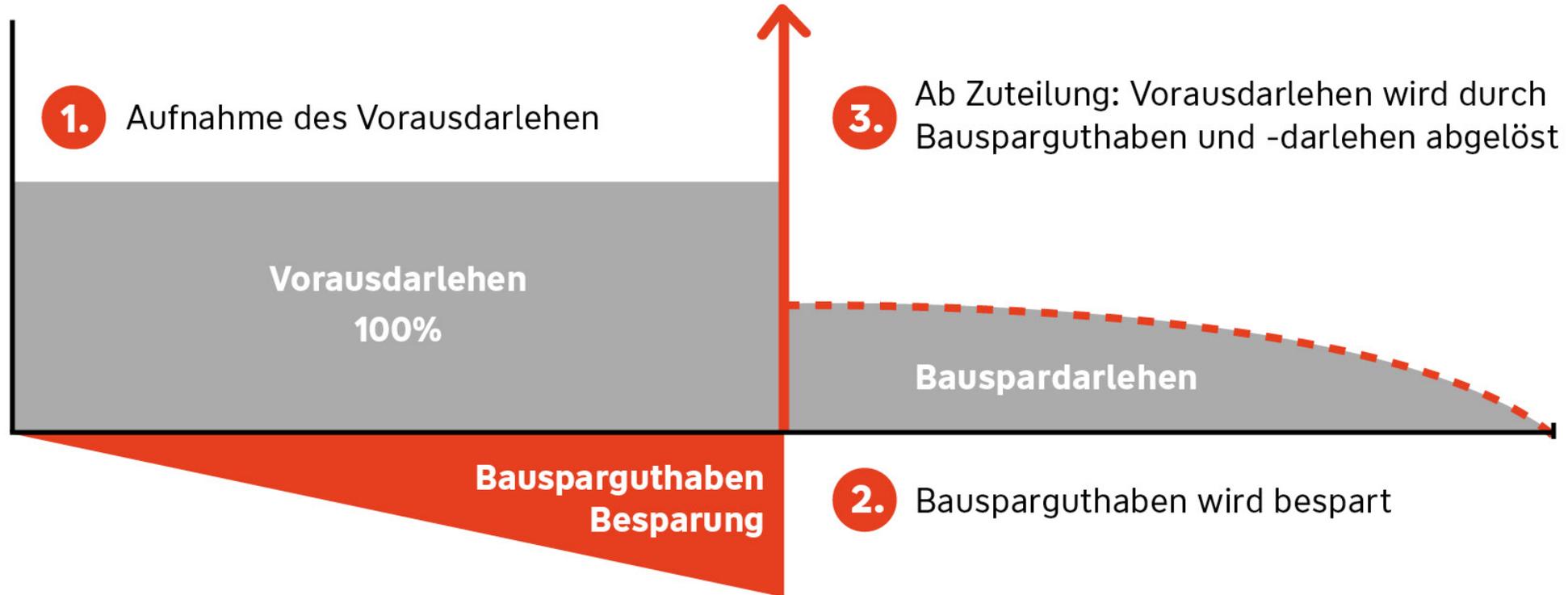
Darlehensart	Zwischenkredit (Bsp. Plus 50)	Vorausdarlehen (Bsp. Constant, Flex)	Vorausdarlehen mit Teilauffüllung (Bsp. Plus 20)	Annuitätendarlehen
<b>Bauspar- bzw. Finanzierungssumme</b>	Finanzierungsbedarf + Aufzahlung	Finanzierungsbedarf	Finanzierungsbedarf + Teilauffüllung	Finanzierungsbedarf
<b>Besparung</b>	Kunde zahlt während der Zwischenfinanzierung nur Zinsraten, keine weitere Besparung erforderlich	Kunde zahlt während der Vorfinanzierung Zinsen und Sparraten als Tilgungersatz	Kunde zahlt während der Vorfinanzierung Zinsen und Sparraten als Tilgungersatz	Zur Zinssicherung der Anschlussfinanzierung wird der Abschluss eines Bausparvertrages empfohlen
<b>Zuteilung</b>	Kurze Zwischenfinanzierungs- zeit bis zur Zuteilung (zwischen 2 und 5 Jahren)	Längere Vorausdarlehens-Phasen bis zur Zuteilung (bis zu 21 Jahren)	Mittlere Vorausdarlehens-Phasen bis zur Zuteilung (bis zu 9 Jahren)	
<b>Auffüllkredit</b>	sofortige Aufzahlung des BSV	---	Teilauffüllung des BSV	---
<b>Tilgung</b>	Bauspardarlehensphase: Feste Tilgung je nach Tarif Sondertilgungen jederzeit möglich	Indirekte Tilgung durch Besparung Bausparvertrag Bauspardarlehensphase: Feste Tilgung nach Tarif Sondertilgungen jederzeit möglich	Indirekte Tilgung durch Besparung Bausparvertrag Bauspardarlehensphase: Feste Tilgung nach Tarif Sondertilgungen jederzeit möglich	Feste Tilgung nach Vereinbarung und Sondertilgungen eingeschränkt möglich
<b>Zinsbindung</b>	Fest bis Zuteilung	In Abhängigkeit des Modells, fest bis Zuteilung oder 10 bzw. 15 Jahren Zinsbindung	Fest bis Zinsbindung	5 Jahre variabel 5, 10 und 15 Jahre Zinsbindung

# So funktioniert ein Zwischenkredit



- Auffüllkredit 50%
- Finanzierungsbedarf x 2 = Bausparsumme
- keine Besparung nötig
- Kunde zahlt bis zur Zuteilung nur die Zinsen für den Zwischenkredit

# So funktioniert ein Vorausdarlehen



# Und so funktioniert ein Annuitätendarlehen

