

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Ob Eigentumswohnung oder Haus –
so erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim



Der Fairsicherungsladen GmbH
Waldstr. 65 | 76133 Karlsruhe

Tel.: 0721/35 83 69 | Fax: 0721/35 83 76
hallo@fair-ka.de | <https://derfairsicherungsladen.de>



DAS SOLLTEN SIE WISSEN



ENDLICH MIETFREI WOHNEN

Für viele Menschen steht der Traum vom eigenen Zuhause schon in jungen Jahren fest. Schon alleine die mittlerweile horrenden Mieten lassen den Wunsch nach einem eigenen Heim nur größer werden. Eine eigene Immobilie symbolisiert Unabhängigkeit und dient oft als Belohnung für die harte Arbeit – man will sich ja schließlich auch mal etwas gönnen.

Je früher, desto besser

Damit sich der Traum vom Eigenheim auch erfüllen lässt, muss schon sehr früh mit der Planung begonnen werden. Vorrangig ist jedoch hier nicht etwa die Planung des Grundrisses gemeint, sondern die Finanzierung des Projektes. Eigener Wohnraum ist mit vielen Kosten verbunden, die oftmals leider unterschätzt werden. Je früher mit der Ansparphase begonnen wird, desto mehr Kapital kann erspart werden. Selbst wenn von klein auf ein separates Konto für das spätere Eigenheim angelegt und auch dort immer fleißig Geld hinterlegt wurde – sei es an Geburtstagen oder Anlässen wie Ostern oder Weihnachten – reicht dieses Geld vermutlich nicht aus, um ein komplettes Haus zu finanzieren. Hier muss zusätzlich noch auf andere Finanzierungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden. Welche für Sie in Frage kommen, erfahren Sie hier.

WIE VIEL KAPITAL BENÖTIGE ICH?

Beispielrechnung: Sie wollen ein Haus erwerben, dessen Kaufpreis bei 250.000 Euro liegt. 20.000 Euro wurden im Laufe der Jahre angespart. Daher müsste doch ein Kredit von 230.000 Euro von der Bank genügen – oder etwa nicht?

Leider nicht ganz, denn neben dem Kaufpreis fallen auch noch zusätzliche Kosten an, die Erwerbsnebenkosten. Zu diesen Kosten zählen

- Notargebühren,
- Gebühren für das Grundbuchamt sowie
- die Grunderwerbssteuer.

Zudem könnte noch eine Provision für den Immobilienmakler anfallen. Käufer und Verkäufer einer Immobilie teilen sich die aufzuwendende Provisionszahlung je zur Hälfte.

Die Faustformel besagt, dass die Erwerbsnebenkosten mit bis zu 15 Prozent des Kaufpreises eingeplant werden sollten. Ihr tatsächlicher Kapitalbedarf steigt also noch einmal um 15 Prozent hinsichtlich des Kaufpreises.

Zusätzlich zu den Erwerbsnebenkosten entstehen beim Kauf einer Immobilie noch weitere Kosten. Folgende Faktoren müssen bei der Budgetplanung ebenfalls berücksichtigt werden:

- Reisekosten,
- Kosten für Dienstleister,
- Bereitstellungszinsen,
- Renovierungskosten,
- Anschaffungskosten,
- Umzugskosten.

Beim Wohnungs- oder Hauserwerb entstehen nicht alle Erwerbsnebenkosten pauschal für jedermann. Welche Kosten zum Tragen kommen, variiert von Fall zu Fall. Deshalb muss jeder Immobilienerwerb einzeln und sorgfältig analysiert werden, um den individuellen Kapitalbedarf zu bestimmen.



WIE WICHTIG IST EIGENKAPITAL BEIM HAUSKAUF?

Klar ist: Je mehr Eigenkapital Sie sich im Laufe der Jahre angespart haben, desto weniger Kreditsumme benötigen Sie – und umso weniger Zinsen müssen Sie zahlen. Als Faustregel gilt, dass 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten aus eigenen Mitteln aufgebracht werden sollten. Je mehr Eigenkapital Sie zur Immobilienfinanzierung zur Verfügung haben, desto günstiger wird Ihre Baufinanzierung.

Sie haben kein Eigenkapital angespart? Dies ist gerade bei jungen Menschen, Berufseinsteigern und jungen Familien der Fall. Das ist ganz normal. Sie müssen Ihren Traum von der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus jedoch nicht verwerfen, denn ein Immobilienerwerb ist dennoch möglich. Die Finanzierung wird jedoch ohne eigene finanzielle Mittel bedeutend teurer, denn das Risiko ist nicht nur für Sie, sondern natürlich auch für die Bank höher. In diesem Fall spricht man von einer 110-Prozent-Finanzierung oder einer Vollfinanzierung. Neben dem reinen Kaufpreis der Immobilie müssen zusätzlich noch alle anfallenden Kaufnebenkosten über das Hauptdarlehen abgedeckt werden. Eine Vollfinanzierung bietet nicht jede Bank an, denn Aufwendungen für die Nebenkosten sind nach dem Kauf ausgegeben. Es gibt für die Bank keinen materiellen Gegenwert mehr, der als Sicherheit dient. Inwiefern eine Finanzierung ohne Eigenkapital sinnvoll und möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Sie bekommen bei keiner Bank eine Vollfinanzierung? Dann sollten Sie dennoch nicht den Kopf hängen lassen. Sie können Ihren Immobilienkauf schon für die kommenden Jahre planen und vorbereiten. In dieser Zeit können Sie auch genug Eigenkapital ansparen, sodass einer Finanzierung nichts mehr im Wege steht.

UNTERSCHÄTZEN SIE DIE FINANZIERUNG NICHT!

Ihre monatliche Belastung wird bei einem Immobilienerwerb deutlich höher. Gehen wir von einer kleinen Familie aus, die bis jetzt eine Belastung von 700 Euro Kaltmiete pro Monat hatte. Die Gebrauchtimmobilie soll 250.000 Euro kosten. Mit einer Monatsrate von 700 Euro sollte die Immobilie dann doch in knapp 30 Jahren abbezahlt sein, oder? – theoretisch ja, praktisch sieht es jedoch ganz anders aus: Die Erwerbsnebenkosten müssen in den Finanzierungsplan mit einkalkuliert werden. Wir kalkulieren also schon mal mit 287.500 Euro.

Zudem machen die Bauzinsen, die derzeit bei etwa 4,5 Prozent effektivem Jahreszins liegen, einen großen Teil der Kosten aus. Die Höhe des exakten Zinssatzes richtet sich nach der Darlehenshöhe, der Zinsbindungsdauer und dem Prozentsatz, zu dem die Immobilie beliehen werden muss. Je höher die drei Größen gewählt werden, desto unsicherer ist die Finanzierung für die Bank. Der Zins steigt folglich als Risikoausgleich an.

Rechenbeispiel

Nehmen wir an, die Familie hat ein Eigenkapital vom 37.500 Euro angespart. Mit diesem Geld sind die Erwerbsnebenkosten gedeckt. Bei der Bank benötigt sie daher ein Darlehen von 250.000 Euro. Mit einem Zinssatz von jährlich 4,5 Prozent, was 11.250 Euro an Zinsen entspricht, muss die Familie monatlich 937,50 Euro nur an Zinsrückzahlungen bedienen. Zudem soll aber auch eine 2%ige anfängliche Tilgung erfolgen – die Annuität beträgt also insgesamt 6,5 Prozent, was einer monatlichen Rate von 1.354,17 Euro entspricht. Das Eigenheim wäre in dieser Beispielrechnung nach 26 Jahren und 3 Monaten abbezahlt (ein gleichbleibender Zinssatz vorausgesetzt).

EINE BAUFINANZIERUNG IST KEIN KONSUMENTENKREDIT

Bei einer Baufinanzierung greift die Bank meist auf Zinsfestschreibungen zurück. Hier sollte darauf geachtet werden, dass sich die Zinsfestschreibungen auf zehn oder 15 Jahre belaufen; je länger, desto sicherer kann die Rückzahlung angesehen werden oder zumindest der Zinssatz, der bedient werden muss. Nach dem Ablauf der zehn oder 15 Jahre läuft auch die Zinsbindung ab und es kommt zur Prolongation. Die Darlehenslaufzeit wird also verlängert, denn die Restschuld kann meist nicht auf einen Schlag getilgt werden. Die noch offene Darlehenssumme wird nun also in ein neues Darlehen überführt.

Die Gefahr hierbei: Nach beispielsweise 15 Jahren kann natürlich ein ganz anderer Zinssatz am Markt gelten. Doch das kann heute leider niemand vorhersagen



DIE ZWEITE HÄLFTE DER FINANZIERUNG

Läuft die Sollzinsbindung Ihrer ersten Immobilienfinanzierung aus und das Darlehen ist noch nicht vollständig zurückbezahlt, benötigen Sie einen weiteren Kredit als Anschlussfinanzierung. Zum einen haben Sie die Möglichkeit, Ihr Anschlussdarlehen als Prolongation fortzuführen – sprich: als Darlehen mit neuen Konditionen bei Ihrer alten Bank. Zum anderen können Sie auch eine Umschuldung vornehmen und die Finanzierung über eine andere Bank laufen lassen. Ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sollte hier immer das Zinsangebot sein.

Wenn Ihre Zinsbindung ausläuft, ist in den meisten Fällen immer noch mehr als die Hälfte des Darlehens übrig. Nicht auszumalen, was ein plötzlicher Zinsanstieg bedeuten würde. Bei einem Restdarlehen von beispielsweise 140.000 Euro läge der jährliche Zins mit einem Zinssatz von acht Prozent bei 11.200 Euro. Die Zinsen würden sich dann monatlich schon alleine auf 933,34 Euro belaufen. Bei gleichbleibender Rate würde sich die Finanzierung bis in die Unendlichkeit ziehen. Daher bleibt fast nur die Möglichkeit einer Anpassung der Rate nach oben – aber auch das muss man sich erst einmal leisten können. Daher ist es dringend empfehlenswert, parallel neben der Finanzierung weitere Vorkehrungen zu treffen, um Guthaben aufzubauen oder um sich niedrige Zinsen zu sichern. Nur so lassen sich böse Überraschungen in der Halbzeit der Finanzierungsphase vermeiden.

Mit einem Bausparvertrag Zinsen sichern

Sie wollen lieber auf Nummer sicher gehen und nach 15 Jahren keine Überraschungen durch steigende Zinsen erleben? Dann ist ein Bausparvertrag das Richtige für Sie. Mit einem Bausparer besteht auch für die zweite Hälfte der Finanzierung Planungssicherheit. Das heutige Zinsniveau kann mit einem Bausparvertrag gesichert werden. Der Bausparvertrag kann dann bequem parallel zur Finanzierung bespart werden – so profitieren Sie von einem zugesicherten Darlehenszins in 15 Jahren.

Leider hat ein Bausparvertrag nicht nur Vorteile. Der größte Nachteil ist das Problem der Zuteilungsreife. Ihr Bausparer wird zuteilungsreif, wenn Sie etwa 40 Prozent der Bausparsumme angespart haben. Wann Sie Ihr Bauspardarlehen erhalten, kann bei Vertragsabschluss zwar in etwa so getimt werden, dass Sie Ihr Darlehen im selben Jahr erhalten. Der genaue Zeitpunkt lässt sich jedoch nicht planen. Dies hat einen speziellen Grund, denn Bausparkassen basieren – ähnlich den Versicherungen – auf dem Solidaritätsprinzip: Erst wenn genügend Bausparer in den gemeinsamen Topf eingezahlt haben, bekommen Sie Ihren Bausparkredit. Daher kann sich die Auszahlung des Darlehens etwas verzögern. Tritt dieser Fall ein, dann gibt es Schwierigkeiten mit der Anschlussfinanzierung.

Natürlich gibt es auch für dieses Problem eine Lösung. Mit passenden Zwischenfinanzierungen können Sie mehrere Monate überbrücken. Da es sich hier um variable Darlehen handelt, lassen sich diese auch schnell tilgen, sobald Ihnen das Bauspardarlehen zur Verfügung steht. Eine schnelle Tilgung ist in jedem Fall ratsam, denn die Zinsen sind deutlich höher als bei einer normalen Baufinanzierung.

Mit einem Fondssparplan später die Restschuld tilgen

Auch besteht die Möglichkeit, statt einem Bausparer einen Fondssparer parallel zur Finanzierung zu besparen. Auf Sicht von 15 Jahren sollte hier immer ein positiver Ertrag stehen. Das so entstehende Guthaben kann nach den 15 Jahren als Sonderzahlung in das Darlehen einfließen; somit verringert sich dann auch die Restdarlehenssumme entsprechend. Die Anschlussfinanzierung des offenen Betrages fällt folglich niedriger aus. Ist die Darlehensschuld deutlich geringer, rückt auch der Zinssatz eher in den Hintergrund, da dieser bei einer niedrigeren Summe nicht so stark ins Gewicht fällt.



Forward-Darlehen

Neben Bausparer und Fondssparplan besteht zudem die Möglichkeit, sich das Zinsniveau für die Anschlussfinanzierung über ein Forward-Darlehen zu sichern. Wie Sie vielleicht schon ahnen, können Sie sich die Zinsen schon vor dem Darlehensbeginn sichern, ähnlich dem Vorgehen bei einem Bausparer. Setzen Sie auf ein Forward-Darlehen, so bekommen Sie Sicherheit für Ihre finanzielle Planung, denn bei den meisten Anbietern können Sie das Darlehen bis zu fünf Jahre im Voraus abschließen.

Natürlich hat auch dieses Darlehen nicht nur Vorteile. Diese Form eines Kredites ist teurer als ein normaler Baukredit, denn die Bank verrechnet einen Zinsaufschlag für die Zinssicherheit. Zudem kann heute noch niemand wissen, ob die Zinsen in fünf Jahren eventuell sogar niedriger sind. Das Forward-Darlehen muss dennoch abgenommen werden. Es kann daher also auch passieren, dass Ihre Zinswette nicht aufgeht.

Egal, wie Sie Ihre Finanzierung nach den zehn bis 15 Jahren Zinsfestschreibung angehen wollen – ob durch eine Zinssicherung per Bausparer, ein Forward-Darlehen oder durch Guthabenaufbau: Die anfallende Sparrate muss immer zu den monatlichen Nebenkosten gezählt werden. Auf welche Nebenkosten Sie sonst noch achten müssen, erfahren Sie auf Seite acht dieser Broschüre unter dem Punkt „NEBENKOSTEN – MEHR ALS PEANUTS“.

STAATLICHE FÖRDERUNG

Vater Staat befürwortet das Eigentum von Wohnraum. Daher unterstützt er durch verschiedene Förderungen den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie.

Förderungen durch die KfW-Bankengruppe

KfW-Förderprodukte gibt es in zwei Formen: entweder als direkt ausbezahlten Zuschuss oder als Kredit. Eine Sonderform ist der Kredit mit Tilgungszuschuss, bei dem Sie den Kreditbetrag nicht vollständig zurückzahlen müssen.

Beim **KfW-Wohneigentumsprogramm** wird der Kauf oder Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gefördert. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 100.000 Euro. Hierzu müssen Sie einen Antrag bei einem Finanzierungspartner stellen. Den Förderkredit gibt es hier ab 4,29 Prozent effektivem Jahreszins.

Für unterschiedliche Vorhaben können auch mehrere Förderpunkte für Sie in Frage kommen, die Sie gleichzeitig nutzen können.

Eine weitere Fördermöglichkeit stellt das Programm **Klimafreundlicher Neubau** dar. Ein Wohngebäude erreicht diese Förderstufe, wenn es gemäß der technischen Mindestanforderungen die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht, in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird. Einen Förderkredit gibt es hier bereits ab 0,01 Prozent. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 150.000 Euro. Wie hoch Ihr Kreditbetrag ist, hängt davon ab, welche Förderstufe Sie erreichen – also wie energieeffizient und nachhaltig Ihre Immobilie ist.

Ergänzend stehen bei Sanierungen noch weitere Förderungen zur Auswahl. Zum einen der **Energieeffizient sanieren Kredit**. Einen Förderkredit gibt es hier ab 0,24 Prozent effektivem Jahreszins. Sie erhalten einen Kreditbetrag von bis zu 150.000 Euro. Zudem können Sie einen Tilgungszuschuss erhalten. Das bedeutet, dass Sie weniger zurückzahlen müssen (bis zu 37.500 Euro). Je besser die Effizienzhaus-Stufe Ihrer Immobilie nach Sanierung, desto höher der Tilgungszuschuss. Eine Begleitung durch einen Experten für Energieeffizienz kann zusätzlich mit bis zu 10.000 Euro extra gefördert werden. Übernommen werden hierbei 50 Prozent der Kosten für den Experten.



Eine weitere Fördermöglichkeit für Sanierungen ist der **Altersgerecht umbauen Kredit**. Gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden, der Wohnkomfort erhöht oder der Einbruchschutz am Wohneigentum verbessert wird. Eine Kredithöhe von bis zu 50 000 Euro erhalten Sie unabhängig von Ihrem Alter. Der effektive Jahreszins beläuft sich auf 2,85 Prozent. Alternativ können Sie sich auch für den **Barrierereduzierung – Investitionszuschuss** entscheiden. Der Zuschuss beträgt bis zu 6.250 Euro für alle Maßnahmen, um Barrieren zu reduzieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.

Als letzte Fördermöglichkeit möchten wir Ihnen den Förderkredit für Strom und Wärme vorstellen, den **Erneuerbare Energien – Standard**. Gefördert wird die Errichtung, die Erweiterung und der Erwerb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Sie können hier einen Kreditbetrag von bis zu 150 Millionen Euro bekommen. Die enorme Höhe ist aber meist nur Unternehmen zugänglich. Den effektiven Jahreszins bekommen Sie ab 4,72 Prozent. Planen Sie also eine Photovoltaikanlage zu installieren, auf Biogas umzurüsten etc., dann ist diese Förderung eine Alternative.

FÖRDERPROGRAMME DER LÄNDER/LANDKREISE

Nicht nur die Bundesrepublik verfügt über eine Förderbank, sondern auch in den Bundesländern gibt es Pendant zur KfW-Bank, die Hauskäufern mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen unter die Arme greifen. Beispielsweise bietet Hamburg über die stadteigene Investitions- und Förderbank (IFB) subventionierte Darlehen von bis zu 150.000 Euro. Bedingung ist, dass die Wohnung oder das Haus tatsächlich selbst bewohnt werden und die Familie oder Einzelperson kein zu hohes Einkommen hat. Die Bedingungen sind aber überall verschieden und ändern sich gelegentlich. Zudem sind verschiedene Ministerien – oft auch mehrere zugleich – für die Förderung zuständig.

WOHNRIESTER

Bei der Wohnriester handelt es sich im Grunde um eine Finanzierung mittels eines Immobilienkredits, über einen Bausparvertrag oder eine Kapitalentnahme aus einem Riester-Vertrag. Das Hauptziel besteht darin, den Immobilienkredit schneller begleichen und anschließend schulden- und mietfrei wohnen zu können. Das Darlehen ist fest verzinst. Sie zahlen es mit Ihren Beiträgen und den Zulagen ab. Wohnriester kann nur für Immobilien beantragt werden, die Sie selbst besitzen, bewohnen und Ihren Hauptsitz darstellen.

Für die vollen Grundzulagen in Höhe von 175 Euro pro Jahr müssen Sie jährlich mindestens vier Prozent Ihres Jahresbruttoeinkommens einzahlen. Zuschüsse werden bis zu einer jährlichen Beitragssumme von 2.100 Euro gewährt. Für Kinder, die vor 2008 zur Welt kamen, kommen 185 Euro pro Kind dazu. Für nach 2008 geborene Kinder schüttet der Staat 300 Euro pro Kind aus. Diese Summen nennt man auch Kinderzulage. Eine Familie mit zwei nach 2008 geborenen Kindern kann so beispielsweise 950 Euro im Jahr zusätzlich erhalten, wenn beide Elternteile riestern und die vollen Zulagen bekommen.

Zudem profitieren Sie beim Wohnriestern noch von Steuervorteilen. Im Rahmen der Riester-Förderung können Investitionen im Wert von 2.100 Euro von der Steuer abgesetzt werden. Beachtet werden muss aber hierbei, dass die Zulagen noch von der erstattbaren Summe subtrahiert werden. Würden Sie also z. B. 600 Euro zurückerhalten und haben einen Zuschuss von 175 Euro bekommen, so erhalten Sie „nur“ 425 Euro zurück.

Tipp: Lassen Sie die Steuerrückerstattung direkt in Ihre Finanzierung fließen, um den Kredit noch schneller tilgen zu können.



Steuerlast mit Wohnriester

So toll die Steuervorteile auch sind: Es müssen dennoch Steuern gezahlt werden – durch die nachgelagerte Besteuerung jedoch erst zum Renteneintritt. Auf einem fiktiven Konto, dem Wohnförderkonto, werden die staatlich geförderten Leistungen Ihrer Baufinanzierung vermerkt. Ab dem Renteneintritt wird Ihr auf dem Förderkonto angesammelter Betrag dann versteuert.

Hierbei können Sie zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Entweder Sie bezahlen die gesamten Steuern auf einmal und erhalten 30 Prozent Nachlass oder Sie versteuern bis zu Ihrem 85. Lebensjahr jährlich einen Teil des Betrages. Wenn Sie mit 67 Jahren in Rente gehen, müssen Sie jährlich ein Achtzehntel des angesparten Betrages versteuern. Meistens ist aber die jährliche Besteuerung günstiger. Denn wenn die Steuern auf einmal gezahlt werden, erhöht sich der persönliche Steuersatz deutlich; auch der Nachlass von 30 Prozent hat darauf keine große positive Auswirkung. Einer jährlichen Besteuerung kommt der Stundungseffekt zugute. Es ist vorteilhafter, kleinere Beträge über viele Jahre hinweg zu bezahlen als einen großen Betrag auf einen Schlag.

Welche der beiden Varianten also im Einzelfall die günstigere ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Hier sollte unbedingt ein Steuerberater kontaktiert werden, um sicherzugehen, dass die Einmalbesteuerung trotz der Verminderung der zu versteuernden Summe um 30 Prozent nicht dennoch bei Ihnen zu einer höheren Steuerlast führt.

Nicht für jeden lohnt sich das Wohnriestern. Die Steuerlast im Alter und die anhaltende Niedrigzinssituation können die Förderung nichtig machen. Prüfen Sie daher sorgfältig, ob das Wohnriestern Ihnen Vorteile bringt und ob gegebenenfalls noch weitere steuerliche Abzüge geltend gemacht werden können.

WOHNUNGSBAUPRÄMIE

Diese Förderung soll primär Bausparern dabei helfen, eine Immobilie zu erwerben, zu modernisieren oder anderweitige wohnwirtschaftliche Aufwendungen zu meistern, z. B. den Kauf einer neuen Küche. Alleinstehende dürfen ein zu versteuerndes Einkommen von jährlich maximal 35.000 Euro haben, Verheiratete maximal 70.000 Euro. Wer mehr verdient, hat keinen Anspruch auf die Förderung.

Die Wohnungsbauprämie beläuft sich auf zehn Prozent der jährlichen Einzahlungen. Die maximal förderbare jährliche Sparleistung für Ihren Bausparvertrag liegt bei 700 Euro für Alleinstehende und bei 1400 Euro für Verheiratete beziehungsweise Lebenspartner. Das heißt: Alleinstehende, die innerhalb eines Kalenderjahres insgesamt 700 Euro in den Bausparvertrag eingezahlt haben, bekommen 70 Euro vom Staat obendrauf (10 % auf 700 Euro pro Jahr).

Bedingungen	Alleinstehende	Verheiratete
Jährlich maximal geförderte Sparleistung	700 €	1400 €
Höhe der Prämie	10 %	10 %
Maximale Prämie	70 €	140 €
Einkommensgrenze	35.000 €	70.000 €



NEBENKOSTEN – MEHR ALS „PEANUTS“

Beachten Sie, dass Sie als Eigentümer Ihre Nebenkosten nicht mehr mit einer monatlichen Pauschale zahlen und am Jahresende gegebenenfalls nachzahlen können. Viele Kosten fallen dann „auf einen Schlag“ an. Und als Eigenheimbesitzer müssen viele Rechnungen zusätzlich zur Finanzierung beglichen werden.

Die laufenden Kosten variieren von Haushalt zu Haushalt natürlich. Nachfolgend möchten wir Ihnen grobe Richtwerte auflisten, die als Kalkulationsgrundlage dienen können. Abgaben wie Grundsteuer und Müllabfuhr unterscheiden sich regional. Für genaue Werte sollten Sie sich rechtzeitig bei der Gemeinde nach den geltenden Gebührensätzen erkundigen.

Heizung/Warmwasser

Je nach energetischem Gebäudestandard und Heizungssystem zahlen Sie für ein Einfamilienhaus mit 150 qm Wohnfläche zwischen etwa 750 und 2.400 Euro im Jahr an Heizkosten. Die wohl größte finanzielle Belastung an Nebenkosten ist der Heizöltank im Keller. Das Hauptproblem: Das Heizöl wird in einem Schwung geliefert; die Kosten fallen daher auf einmal an. Rund 130 Euro sollten monatlich für Heizung und Warmwasser beiseitegelegt werden.

Wenn Sie Ihre Heizkosten niedrig halten wollen, dann lohnen sich oftmals Investitionen in die Anlage. Bei der Entscheidung für ein Heizungssystem sollten auch die Preissteigerungsraten der verschiedenen Brennstoffe beobachtet werden. Mittlerweile gibt es jedoch diverse alternative Techniken: von der Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Öl-Brennwertheizung bis hin zur Pelletheizung – alternativ mit oder ohne Solarthermie.

Heizungswartungen sollten Sie ebenfalls bei Ihrer Berechnung einkalkulieren. Hier kann mit circa 200 Euro jährlich gerechnet werden.

Schornsteinfeger

Eine regelmäßige Überprüfung von Öl- und Gasheizungen ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Gebühren schwanken auch hier je nach Bundesland. Rechnen kann man jedoch mit 100 bis 120 Euro jährlich für den Besuch des Schornsteinfegers.

Strom

Die Stromkosten steigen tendenziell. Für ein Einfamilienhaus kann mit monatlich 100 bis 150 Euro gerechnet werden. Auch hier gilt: Planen Sie vorab etwas mehr Stromgeld ein, sonst fällt zum Jahresende eine Nachzahlung an.

Den steigenden Strompreisen kann mit Photovoltaik auf dem Dach entgegnet werden. Eventuell ist diese Art der Stromgewinnung eine Überlegung für Sie wert.

Wasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Wasser schlägt in der Haushaltskasse gleich dreimal zu Buche: Zum einen zahlen Sie für das frische Wasser aus der Leitung, aber auch für das Schmutzwasser, sprich das Abwasser. Und drittens fällt eine Gebühr für Regenwasser an. Welchen Betrag Sie hier aufwenden müssen, hängt von der versiegelten Grundstücksfläche ab. Damit ist die Hausgrundfläche plus die umliegende Pflasterung gemeint. Und auch beim Wasser gilt wieder: Jede Gemeinde legt die Gebühren der Ver- und Entsorger individuell fest. Hier sollten Sie beim Versorger direkt nachfragen.

Preisbeispiel Hamburg: Eine Kleinfamilie, die am Tag 600 Liter Wasser verbraucht, bezahlt monatlich rund 75 Euro (inklusive Abwasser). Hinzu kommt noch die Gebühr für das Regenwasser in Höhe von 0,76 Euro je versiegeltem Quadratmeter pro Jahr.

Grundsätzlich kann also auch bei den Wasserkosten mit pauschal 100 Euro monatlich kalkuliert werden.



Müllabfuhr

Auch der Müll will bezahlt werden und gehört zu den laufenden Kosten eines Eigenheimbesitzers. Hier variieren die Gebühren wiederum je nach Gemeinde. Einen einheitlichen Maßstab für die Berechnung der Müllkosten gibt es nicht. Oft werden die im Haushalt lebenden Personen als einzige Berechnungsgrundlage herangezogen; in diesem Fall lassen sich die monatlichen Kosten nicht beeinflussen. Wird jedoch die Müllmenge berücksichtigt, kann man durch Müllvermeidung den einen oder anderen Euro sparen.

Faustregel: Die Kosten belaufen sich auf zehn bis 15 Euro pro Person und Monat.

Reparaturen und Instandsetzungen

Reparaturen fallen im Laufe der Jahre immer an: Es regnet plötzlich durchs Dach hinein, die Haustür lässt sich nicht mehr richtig schließen oder eine Wasserleitung bricht. Mit derartigen unschönen Überraschungen muss immer gerechnet werden. Daher ist es ratsam, sich circa 150 Euro monatlich für anfallende Reparaturarbeiten auf die hohe Kante zu legen. Im Ernstfall kann dann auf dieses Geld zurückgegriffen werden.

Bei einer Eigentumswohnung ist sogenanntes „Hausgeld“ zu entrichten. Das bedeutet: Jede Partei zahlt in einen gemeinsamen „Pott“ der Eigentümergemeinschaft ein. Anfallende Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum können dadurch beglichen werden.

Rundfunkbeitrag

Von niemandem gemocht, aber von jedem zu bezahlen: der Rundfunkbeitrag. Der Beitrag für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk ist unabhängig davon zu entrichten, ob ein TV-Gerät im Haus ist oder die Familie nur Privatrado hört. Der Beitrag beträgt derzeit circa 18,36 Euro monatlich.

Grundsteuer

Die Grundsteuer fällt einmal jährlich an. Auch diese Steuer wird von der Gemeinde festgelegt. Beinahe jeder Eigentümer bezahlt aufgrund unterschiedlicher Einheitswerte und regional verschiedener Hebesätze einen anderen Betrag. Durchschnittlich liegt die jährliche Belastung ungefähr zwischen 320 und 770 Euro.

Grundsteuerberechnung – ein Rechenbeispiel:

Berechnungsformel:

$$\text{Einheitswert} \times \text{Grundsteuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Jahresgrundsteuer}$$

Beispiel für ein Grundstück mit Einfamilienhaus im Westen Deutschlands mit festgelegter Grundsteuermesszahl:

$$40.000 \text{ Euro} \times 2,6 \text{ Promille} = 104 \text{ Euro}$$

$$104 \text{ Euro} \times 391 \text{ Prozent (deutscher Durchschnittshebesatz)} =$$

$$\mathbf{406,64 \text{ Euro Grundsteuer im Jahr}}$$

Die zu zahlende Grundsteuer variiert von Eigenheim zu Eigenheim mitunter sehr stark. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Sie mit einer jährlichen Steuer von 550 Euro rechnen.



KOSTEN FÜR VERSICHERUNGEN

Auch die Beiträge für Ihre persönliche Absicherung und die Absicherung Ihres Eigenheims können als laufende Nebenkosten betrachtet werden.

Wohngebäudeversicherung

Neben Ihren bisherigen Versicherungsverträgen benötigen Sie als Eigentümer einer Immobilie nun auch eine Wohngebäudeversicherung. Andernfalls steht man eventuell nach einem Feuer vor der Asche seiner Existenz. Eine klassische Wohngebäudeversicherung beinhaltet Schutz vor Feuer, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel. Diese Absicherung ist unabdingbar. Besser abgesichert sind Sie jedoch, wenn Sie Elementarschäden (Überschwemmung, Überflutung, Erdsenkung, Erdbeben, Schneeeinbruch, aber auch Vulkanausbruch und Erdbeben) zusätzlich mit absichern. Eine All-Risk-Dekung (unbenannte Gefahren) bietet Ihnen einen vollen Rundumschutz. Rechnen Sie hier mit Kosten von annähernd 300 Euro jährlich.

Risikolebensversicherung

Bei einer Finanzierung darf eine Risikolebensversicherung unter keinen Umständen fehlen. Denn oft erwirbt man ein Haus nicht alleine. Was geschieht also, wenn der Partner unerwartet stirbt und somit eine wichtige Einnahmequelle wegbreicht? Die Finanzierungsrate kann im seltensten Falle alleine gestemmt werden. Doch hier kommt Ihre Risikolebensversicherung zum Tragen, denn diese zahlt bei Tod der versicherten Person eine vereinbarte Versicherungssumme aus. Die Versicherungssumme sollte so gewählt werden, dass das Haus davon komplett abbezahlt werden kann.

Benötigt werden in der Regel zwei Risikolebensversicherungsverträge, bei denen jeweils der Partner im Falle des eigenen Todes die entsprechende Geldzahlung erhält. Die Leistung wird im Regelfall jedoch an den Grundschatzgeber abgetreten. Dieser erhält die Leistung, mit der der Kredit getilgt wird, direkt vom Versicherer.

Sie können zwischen einer konstanten und einer variablen Risikoversicherung wählen. Bei der konstanten Variante bleibt die Versicherungssumme über die komplette Laufzeit gleich. Bei der variablen fällt die Versicherungssumme über die Laufzeit. Auch der Restschuldbetrag der Immobilienfinanzierung fällt über die Jahre; daher wäre auch eine variable Risikolebensversicherung denkbar. Hier gibt es Tarife mit jährlich fallender Summe, welche Darlehenszins und Tilgung des konkreten Darlehens berücksichtigen. Die Leistung passt daher immer zur offenen Restschuld. Entscheiden Sie sich für eine variable Absicherung, dann muss Ihnen klar sein, dass die Versicherungssumme nur für die Abzahlung der Immobilie ausreicht. Die Angehörigen sind durch diesen Vertrag nicht versorgt. Wünschen Sie auch hier eine Absicherung, so muss eine separate Lösung gefunden werden.

Wichtig: Die Laufzeit Ihrer Risikolebensversicherung sollte sich nicht nur auf die ersten 15 Jahre, also auf den ersten Teil Ihrer Finanzierungsphase, beschränken. Natürlich könnte man argumentieren, dass für die zweite Abzahlungsphase wieder eine Risikolebensversicherung abgeschlossen werden kann. Doch was ist, wenn Sie oder Ihr Partner dann keine Risikolebensversicherung mehr bekommen? Angenommen, einer von beiden erkrankt so schwer, dass keine Versicherung mehr das Risiko übernehmen möchte. Hier sind vor allem Beispiele wie eine Krebserkrankung zu nennen. Schließen Sie daher Ihre Risikolebensversicherung gleich mit einer entsprechenden Laufzeit ab.

Bestehende Versicherungen prüfen!

Auch ist es wichtig, bestehende Versicherungen, wie z. B. die **Hausratversicherung**, zu prüfen. Ihr neues Eigenheim könnte eventuell größer sein. Um eine drohende Unterversicherung zu vermeiden, bietet sich eine Anpassung der Versicherungssumme an, so dass Sie im Schadensfall Ihre Wertsachen ersetzt bekommen.

Zudem gilt es, die **Berufsunfähigkeitsversicherung** (BU) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie zahlen mit Ihrem Einkommen die Finanzierungsrate. Im Falle einer Berufsunfähigkeit muss die Rate dennoch weitergezahlt werden. Die Rente Ihrer BU ist oftmals nur auf den Lebensunterhalt ausgerichtet. Deshalb sollte die BU-Rente entsprechend angehoben werden, damit Sie auch im Fall der Fälle in keine finanzielle Notlage geraten.



DIE ERWERBSNEBENKOSTEN IM EINZELNEN – WIE SETZEN SIE SICH ZUSAMMEN?

Notarkosten

Diese Nebenkosten fallen in Deutschland für jeden Immobilienerwerber an, da eine notarielle Beurkundung zwingend notwendig ist. Die Kosten hierfür können mit rund 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises kalkuliert werden.

Generell gilt: Setzen Sie die zu erwartenden Kosten lieber etwas höher als zu niedrig an. Auf böse finanzielle Überraschungen möchte doch wohl jeder am liebsten verzichten.

Die Notarkosten decken Kosten für

- die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs, insbesondere mit Berücksichtigung der Änderungswünsche beider Parteien;
- den Unterzeichnungstermin mit dem Notar, dem Käufer und dem Verkäufer;
- die Beurkundung des Vertrages sowie
- die Grundbucheintragungen.

Grunderwerbssteuer

Auch diese Kosten sind beim Kauf einer Immobilie immer aufzubringen, denn sonst könnte das Grundstück im Grundbuch nicht auf den neuen Eigentümer überschrieben werden. Die Grunderwerbssteuer variiert je nach Bundesland. Sie liegt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises.

Wer ein bereits bebautes Grundstück erwirbt, zahlt die Grunderwerbssteuer für den gesamten Kaufpreis. Wer allerdings ein unbebautes Grundstück erwirbt und darauf ein Gebäude errichtet, zahlt in der Regel nur die Grunderwerbssteuer auf den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück.

Maklerprovision

Diese Kosten kommen nicht zwingend zustande. Die Provision entfällt, wenn Sie die Immobilie privat erwerben und mit keinem Immobilienvermittler zusammengearbeitet wird.

Die Maklergebühr schwankt teilweise sehr stark. Deutschlandweit kann mit einer Gebühr von drei bis sieben Prozent des Verkaufspreises gerechnet werden – zuzüglich der Mehrwertsteuer. Neben dem Immobilienpreis ist die Maklergebühr auch von der Marktlage, den aktuellen Konditionen sowie der Zeit, die der Makler benötigt, um die Immobilie zu verkaufen, abhängig. Auch hier gilt wieder: Kalkulieren Sie lieber mit einer etwas höheren Provision.

Reisekosten

Auch Reisekosten können bei einem Immobilienerwerb anfallen. Dazu zählen Fahrtkosten und eventuell notwendige Unterbringungskosten, die bei Besichtigungsterminen für diverse Immobilien, bei Beratungsgesprächen mit Architekten und bei Terminen mit Immobilienmaklern anfallen.

Kosten für Dienstleister

Vor einem Immobilienkauf möchte man meist mehrere Dienstleister beauftragen, damit der Immobilienerwerb kein Reifall wird. Häufig werden beispielsweise Sachverständige zur Schätzung des jeweiligen Immobilienwertes zurate gezogen; zudem beeinflusst die Meinung eines Architekten oder anderer Berater oft den Immobilienkauf. Planen Sie auch hier etwas Kapital ein.

Bereitstellungszinsen

Die meisten Immobilienkäufer kommen um ein Darlehen bei einer Bank nicht herum. Oft wird das Darlehen von der Bank bereitgestellt, der Immobilienkäufer nimmt aber dieses Darlehen erst Wochen oder Monate später in Anspruch. Hier müssen der Bank ab einem gewissen Zeitpunkt Bereitstellungszinsen gezahlt werden, da die Bank das Geld für den Darlehensnehmer reserviert und dadurch natürlich Gewinne einbüßt.

Weitere Erwerbsnebenkosten

Renovierungs- und Anschaffungskosten fallen wohl bei den meisten Immobilienkäufen noch zusätzlich an – und das nicht zu gering. Denn vor allem Renovierungskosten und Kosten für neue Möbel werden leider viel zu oft unterschätzt. Planen Sie auch hier einen finanziellen Puffer ein. Haben Sie vor, die Immobilie als Eigentümer selbst zu bewohnen, dann fallen neben den Kosten für die Inneneinrichtung voraussichtlich auch noch Umzugskosten an. Daher: Planen Sie auch diese in Ihren Gesamtkapitalbedarf mit ein.



DIE EINGETRAGENE GRUNDSCHULD

Bei der Planung Ihrer Immobilienfinanzierung kommen Sie nicht um das Thema der Grundschild herum. Sie dient dem Kreditgeber als „Pfand“ im Grundbuch und sichert so den Kredit ab, falls dieser nicht zurückgezahlt werden kann.

Was ist die Grundschild einer Immobilie?

Die Grundschild beschreibt die Belastung eines Grundstückes oder einer Immobilie. Als Grundpfandrecht dient sie der Absicherung der Schulden, für die Sie als Grundeigentümer haften. Die Bank möchte eine Sicherheit; diese wird dann im Grundbuch als Grundschild eingetragen. Die Bank sichert sich für den Fall einer Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab. Sie kann dann das Haus zwangsversteigern oder zwangsverwalten lassen, um so den ausstehenden Kredit zu begleichen. Der Grundeigentümer kann ohne Zustimmung des Kreditgebers das Grundstück oder die Immobilie nicht verkaufen. Ist der Kredit restlos getilgt, so geht das Recht an der Immobilie wieder komplett auf Sie über.

Grundschild löschen

Ist der Kredit abbezahlt, so kann die Grundschild wieder aus dem Grundbuch gelöscht werden. Ein Löschen der Grundschild ist jedoch mit Gebühren des Grundbuchamtes sowie Notarkosten verbunden. Wollen Sie die Immobilie irgendwann verkaufen, dann ist eine Löschung zwingend notwendig, denn kein Käufer möchte eine Immobilie erwerben, die finanziell belastet ist. Wollen Sie die Immobilie jedoch nicht verkaufen, dann ist das Löschen der Grundschild nicht zwingend notwendig.

EIGENHEIMGLÜCK

Der Erwerb einer Immobilie stellt für uns alle eine Art Sicherheit dar. Immobilien können weder verloren gehen noch gestohlen oder mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die wohl sicherste Investition im Leben.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie eine wundervolle Zeit in Ihren eigenen vier Wänden!

<p>5,00 von 5 ★★★★★ SEHR GUT</p> <p>Empfehlung</p>	<p>Frau Nagy hat mich auf sehr freundliche und offene Art und Weise zum Thema private Krankenversicherung beraten. Ich hatte überhaupt nicht das Gefühl, dass sie mir etwas verkaufen möchte, sondern dass sie mir ehrlich die Vor- und Nachteile der Versicherungen zeigt, damit ich eine informierte Entscheidung treffen kann. Vielen Dank!</p>
<p>5,00 von 5 ★★★★★ SEHR GUT</p> <p>Empfehlung</p>	<p>Herr Krause hat uns im Erstgespräch sehr kompetent beraten, ist auf unsere persönliche Situation eingegangen und hat uns verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie wir mit den bestehenden Verträgen umgehen können.</p> <p>Christina Sz.</p>
<p>5,00 von 5 ★★★★★ SEHR GUT</p> <p>Empfehlung</p>	<p>Dennis hat sich richtig viel Zeit genommen für die BU-Beratung, ist auf meine Situation eingegangen und hat alles super verständlich erklärt. Man merkt, dass er viel Erfahrung hat und genau weiß, wie man komplexe Themen greifbar macht. Die perfekte Mischung aus Fachwissen und persönlicher Beratung – so sollte Versicherungsberatung sein! R</p>
<p>Erfahrungsbericht & Bewertung zu: Wie hat Ihnen das Beratungsgespräch gefallen?</p> <p style="text-align: right;">Details & Optionen</p> <p>09.04.2025 Anonym</p>	

Sichere Entscheidungen brauchen gute Beratung.

Du hast jetzt die Infos – aber was zählt, ist das, was du draus machst. Und genau da kommen wir ins Spiel.

Unabhängig. Persönlich. Von echten Spezialisten.

Über 700 ★★★★★-Bewertungen zeigen: Unsere Beratung wirkt.

Jetzt kostenlose Onlineberatung sichern:

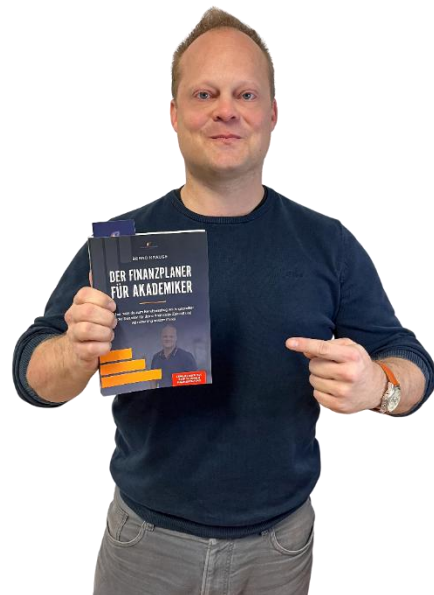
[Hier Termin buchen – ganz einfach & unverbindlich](#)

Mach den nächsten Schritt – **für deine finanzielle Klarheit und Sicherheit.**

Wir freuen uns darauf, Dich auf deinem Weg zu einer sicheren und erfolgreichen finanziellen Zukunft zu begleiten.

Herzliche Grüße

Bernd Krause



Der Fairsicherungsladen GmbH und Bernd Krause sind u.a. bekannt aus:

AssCompact

wer kennt den
BESTEN

FOCUS

 **Proven Expert**
It's All About Trust

Stiftung
Warentest 

DARUM VERSICHERUNGSMAKLER

Der feine Unterschied zwischen bedarfsorientierter Beratung und Produktverkauf



Der Fairsicherungsladen GmbH
Waldstr. 65 | 76133 Karlsruhe

Tel.: 0721/35 83 69 | Fax: 0721/35 83 76
hallo@fair-ka.de | <https://derfairsicherungsladen.de>

Weitere Informationen unter

<https://landingpage.vema-eg.de/?m=fairsicherungsladen-versicherungsmakler&p=versicherungsmakler>





DAS SOLLTEN SIE WISSEN

ABSICHERUNG: EIN MENSCHLICHES GRUNDBEDÜRFNIS

Ein Glück, dass es Versicherungen gibt!

Schon seit Urzeiten ist es ein Bedürfnis der Menschen, sich vor Risiken zu schützen. Die Zeiten haben sich geändert und damit auch die Risiken, denen wir und unser Hab und Gut ausgesetzt sind – das Bedürfnis ist geblieben und Versicherungen helfen. Natürlich kann eine Versicherung nicht verhindern, dass Ihr Haus abbrennt. Sie kann Ihnen aber die nötigen Kapitalmittel zur Verfügung stellen, damit Sie die Reste des Alten durch einen Neubau ersetzen können. Eine Versicherung kann Ihnen ein Ersatz Einkommen zahlen, wenn Sie zu krank werden, um weiterhin Ihrem Beruf nachkommen zu können. Auch eine optimale Gesundheitsvorsorge kann mit einer Versicherung dargestellt werden. Versicherungen bieten Ihnen heute vor allem solide Planungssicherheit, damit Ihr Leben durch ein Unglück nicht in finan-



zielle Schieflage gerät und es weiter gehen kann. Damit erfüllen Versicherungen eine ungemein wichtigen Funktion in unserer Gesellschaft.

Durch sie wird ein Schicksalsschlag, an dem der Einzelne evtl. zerbrochen wäre, von der Gemeinschaft der Versicherten aufgefangen. In Deutschland kommt es jährlich allein im Bereich der Haftpflicht- und Sachversicherungen zu rund 25 Mio. versicherten Schadensereignissen. Die Schadenzahlungen hierfür betragen regelmäßig deutlich über 50 Mrd. Euro pro Jahr. Das ist sehr viel Geld, das den Geschädigten sonst wohl gefehlt hätte. Versicherungen

mögen auf den ersten Blick langweilig sein oder auch schwer verständlich – ohne sie wären wir alle auf uns alleine gestellt und das fände gewiss nicht immer ein Happy End.

ORIENTIERUNG IST ANGESAGT

Welche Versicherungslösung ist für Sie die beste?



Früher war es nicht immer möglich, sich durch Versicherungen vor Risiken zu schützen. Oft gab es einfach keine entsprechenden Angebote. Heute haben wir dagegen die Qual der Wahl, denn versichern kann man sich gegen fast alles – und das auch noch bei verschiedenen Anbietern.

Wie eine erfolgreiche Seereise von den Fähigkeiten des Navigators abhängt, navigiert Sie der erfahrene Versicherungsmakler zielsicher durch den Nebel der Angebote.

Als Laie ist es nahezu unmöglich, den Überblick zu behalten und die jeweils am besten geeigneten Versicherungsprodukte zu identifizieren.

CHECKLISTE – WAS GUTE BERATER AUSZEICHNET

Uns ist an einer dauerhaft erfolgreichen Zusammenarbeit gelegen und wir sind überzeugt, dass Kunde und Berater zusammenpassen müssen. Deshalb sollen Sie sich auch schon im Vorfeld ein klares Bild von unserer Arbeitsweise machen können. Wir reden Klartext, und diese Checkliste soll Ihnen bei der Entscheidung für einen Versicherungsmakler helfen.



Gebundene und freie Vermittler

Grundsätzlich ist zwischen gebundenen und freien Vermittlern zu unterscheiden. Je mehr Produkte von verschiedenen Anbietern der Vermittler im Portfolio hat, umso vielfältiger sind seine Möglichkeiten.

Versicherungsvertreter

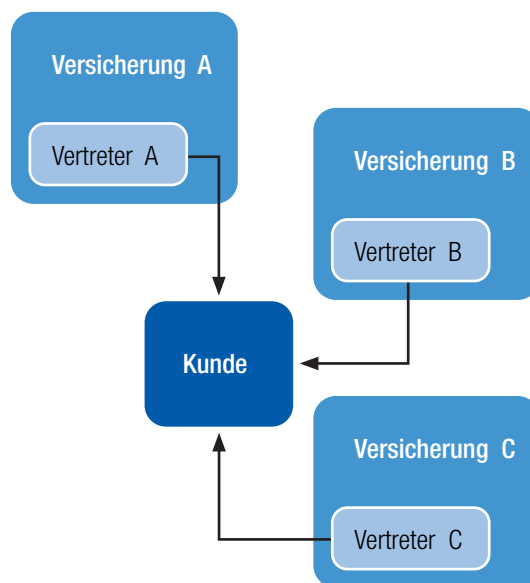
Die Versicherungsvertreter sind die häufigsten Vermittler in Deutschland. In der Regel sind sie für nur ein Unternehmen als selbstständige Einfirmenvertreter tätig. Allerdings bedeutet selbstständig nicht unabhängig. Denn fast immer stehen dem Vertreter ausschließlich die Produkte seines Hauses zur Verfügung. Es ist aber unwahrscheinlich, dass ein einziges Unternehmen über alle Bereiche hinweg die für Sie optimalen Lösungen anbieten kann. Zudem sind die Vertreter häufig an Vertriebspläne gebunden, d. h. sie müssen bestimmte Produkte in ausreichender Anzahl verkaufen, egal ob es für die Kunden „Sinn“ ergibt oder nicht. Der Versicherungsvertreter erhält von seinem Unternehmen meist nur ein geringes monatliches Fixum. Daher ist er auf die Provisionen für die Vermittlung von Versicherungsprodukten angewiesen.

Seltener sind die **Mehrfirmenvertreter**. Sie haben Verträge mit mehreren Versicherungsunternehmen. Diese Vermittler können zwar auf eine größere Produktpalette zurückgreifen, sind aber dennoch nicht unabhängig, da die Versicherer auch gegenüber den Mehrfachagenten weisungsbefugt sind.

Ein guter Vermittler:

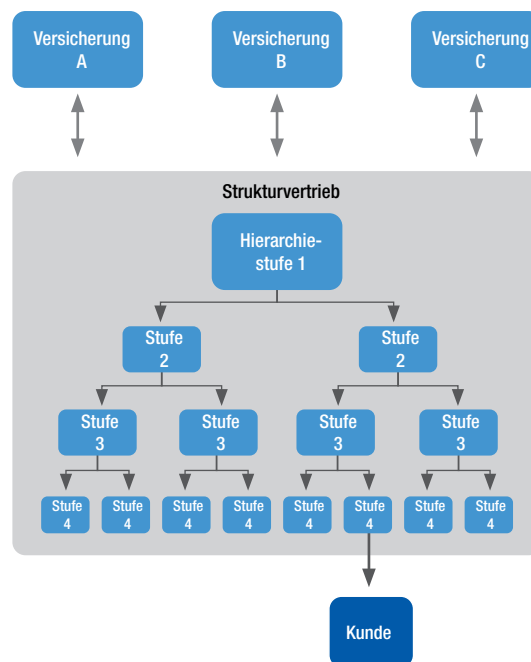


- berät Sie umfassend
- informiert Sie über seinen Vermittlerstatus
- weist seine Qualifikationen nach
- trennt zwischen Analyse und Eindeckung
- erfasst systematisch alle Daten und Fakten
- vergleicht unterschiedliche Produkte für Sie
- stellt Lösungen und Konzepte auf Ihre Ziele und Wünsche ab
- erstellt individuelle Angebote
- optimiert Ihre Verträge systematisch
- unterstützt in der Korrespondenz mit dem Anbieter
- führt ein Wiedervorlagensystem und erinnert Sie an wichtige Termine
- hilft bei der Schadenabwicklung



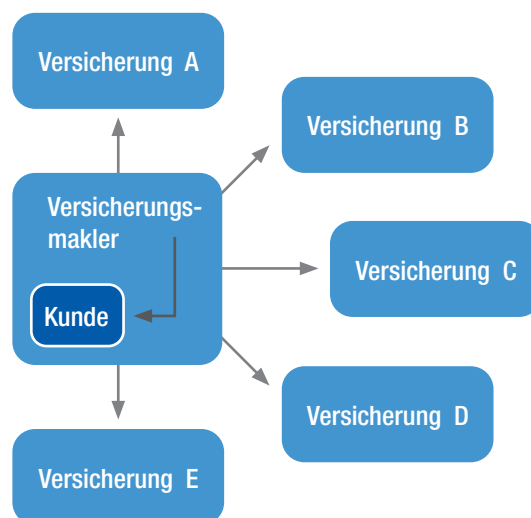
Strukturvertriebe

Die Mitarbeiter eines Strukturvertriebes sind in ein streng hierarchisch organisiertes Netzwerk eingebunden. Gerne bezeichnen sich diese als „Allfinanzberatung“, „Finanzoptimierer“ etc. Die Provisionen werden anhand vorgegebener Schlüssel in der Struktur aufgeteilt. Die Vertreter sind oftmals an strenge Verkaufsvorgaben gebunden und müssen bestimmte Umsatzziele erreichen. Je niedriger der Mitarbeiter in der Hierarchie der Organisation steht, desto kleiner ist sein Anteil an der Provision. Daraus folgt ein hoher Verkaufsdruck für Produkte, die nicht unbedingt hundertprozentig auf die Bedürfnisse der Kunden ausgerichtet sind.



Versicherungsmakler

Der Versicherungsmakler ist freier Unternehmer und hinsichtlich der Versicherungsgesellschaften ungebunden. Er ist kein Vertreter oder Beauftragter einer Gesellschaft, hat also keinen Dienst- oder Vermittlervertrag. Ein Versicherungsmakler hat Kooperationsverträge mit vielen verschiedenen Gesellschaften. Um die für Sie passende Versicherungslösung zu finden, steht dem Makler also nahezu der gesamte Versicherungsmarkt zur Verfügung. Für seine Beratungs- und Vermittlungstätigkeit erhält er eine Courtage von den Versicherungsunternehmen. Anders als alle anderen Vermittler steht der Makler auch rechtlich auf der Seite des Kunden. Nur so kann er dessen Interessen auch wirklich vertreten.



WIE VERSICHERUNGSMAKLER ARBEITEN



Unser Überblick – Ihr Nutzen

Um unserer Verantwortung gegenüber Gewerbe- und Privatkunden gerecht werden zu können, halten wir uns über das Marktgeschehen auf dem Laufenden. Dieser Marktüberblick ermöglicht es uns, aus dem breiten Angebot und der komplexen Produktlandschaft auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösungen zu erarbeiten.

Unsere Qualitätsphilosophie

Wir pflegen langjährige Geschäftspartnerschaften mit Kunden und Versicherern, die unsere Arbeit schätzen. Dabei setzen wir auf ausgereifte und schlüssige Konzepte, denn für uns stehen dauerhafter Nutzen und Kundenzufriedenheit im Vordergrund.

Als VEMA-Partner nutzen wir für unsere Arbeit das Dienstleistungsangebot der Versicherungsmakler Genossenschaft eG. Die VEMA eG ist ein Zusammenschluss von tausenden Qualitätsmaklern im gesamten Bundesgebiet. Nur Versicherungsmakler, die strenge Qualitätskriterien erfüllen, werden in diesen Maklerverband aufgenommen. Diese Voraussetzungen garantieren hohe Qualifikation und Beratungsqualität.

Über die VEMA eG werden die Interessen der Makler gebündelt. So können über die Genossenschaft wesentlich bessere Produkte verhandelt werden, als es dem einzelnen Makler möglich ist.

Auswahl des Versicherers

Wir berücksichtigen eine hinreichende Anzahl von Versicherungsunternehmen, um ein geeignetes Produkt empfehlen zu können.

Auswahlkriterien für Versicherer:



- ist in Deutschland zugelassen und unterliegt der nationalen Finanzaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
- stellt auf den Bedarf von Versicherungsmaklern abgestimmte Informationen, Arbeitsmittel, Geschäftsabläufe und Ansprechpartner zur Verfügung
- vergütet die übliche Courtage für die Vermittlung von Versicherungsverträgen

Guter Rat ist nie umsonst

Entscheidungen von großer Reichweite, wie z. B. die eigene Altersvorsorge oder die fachlich korrekte Absicherung Ihrer Sachwerte und Haftungsproblematiken, sollten auf einer verlässlichen Konzeption fußen und professionell begleitet werden. Deshalb leisten wir umfassende Vorarbeiten, noch bevor die erste Entscheidung fällt. Selbstverständlich entstehen dabei auch Kosten. Diese Kosten bezeichnet man im Fachjargon als Courtagen, die in der Regel bereits in den Versicherungsbeiträgen enthalten sind (so wie es auch bei Vertretern der Fall ist). Obwohl wir umfangreiche zusätzliche Arbeiten für Sie durchführen, entstehen Ihnen keine Mehrkosten, außer dies wird separat für bestimmte Dienstleistungen (Servicepauschale oder Honorarberatung) vereinbart.



DIE BASIS UNSERER KOOPERATION

Maklervollmacht, Datenschutz und Maklerauftrag

Da Versicherungsmakler nicht im Auftrag eines Versicherungsunternehmens tätig sind, erfolgt die Legitimation gegenüber den Versicherten regelmäßig durch eine Maklervollmacht. Hierin wird der Versicherungsmakler bevollmächtigt, den besprochenen Versicherungsschutz für seinen Kunden abzuschließen und die damit zusammenhängende Korrespondenz zu führen.

Viele Versicherer unterbreiten (insbesondere bei erhöhten oder Sonder Risiken) Offerten nur dann, wenn der Versicherungsmakler Name und Anschrift des Interessenten sowie alle risikorelevanten Informationen (Vorschäden und -erkrankungen, Geburtsdaten, Versicherungssummen, Umsatz) angibt. Informationen zu diesem Thema enthält unser Merkblatt zum Datenschutz.

Der Umfang unserer Dienstleistung ist im Versicherungsmaklervertrag beschrieben.

Mitwirkungspflichten und Obliegenheiten


Damit wir den gewünschten Versicherungsschutz ordnungsgemäß vermitteln können und der Versicherer im Schadensfall die vertragliche Leistung erbringt, sind wir auf Ihre Mitwirkung angewiesen.




Ihre Mitwirkungspflichten und Obliegenheiten (Auszug):



- die korrekte Information über risikorelevante Umstände bei Abschluss des Vertrages (insbesondere Vorschäden und -erkrankungen, korrekte Versicherungssummen und die Mitteilung gefahrerhöhender Umstände)
- die Mitteilung von Risikoveränderungen oder geändertem Bedarf nach Vertragsabschluss (z. B. Änderungen des versicherten Risikos und der Versicherungssummen), damit wir die bestehenden Versicherungsverträge entsprechend anpassen können
- Schadensfälle unverzüglich anzuzeigen, den Weisungen des Versicherers Folge zu leisten und im vertretbaren Maße zur Schadensminderung beizutragen

 Google

 Trustpilot-Be...

4,8/5 125 Rezensionen...

4,7/5 89 Rezensionen



Profil beansprucht

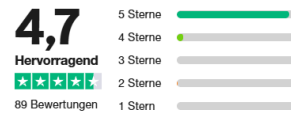
Bewertungen 89 •  4,7

Finanzberater

[Bewertung abgeben](#)

[Zur Website](#)

Unternehmen auf Trustpilot können keine Belohnungen anbieten oder Geld bezahlen, um Bewertungen zu verbergen.



Hat 100 % seiner negativen Bewertungen beantwortet
Antwortet meist innerhalb von 1 Woche

So nutzt dieses Unternehmen Trustpilot

Das sagen Bewerter

Sara Siegmund
9. März 2025



Die Beratung war sehr gut und ausführlich. Die Beraterin hat sich viel Zeit genommen, um alles genau zu erklären, und alle meine Fragen wurden kompetent beantwortet. Ich habe mich gut aufge... [Mehr ansehen](#)

Lara K.
18. Feb. 2025







Ich war sehr positiv von der Beratung überrascht. Frau Nagy hat sich viel Zeit genommen, war transparent und hat aufmerksam zugehört, um meine individuellen Umstände und Bedürfnisse zu verstehen. Viel... [Mehr ansehen](#)

 **Die wichtigsten Entscheidungen für Ihre Zukunft sollten nicht dem Zufall überlassen werden.**

Ob Berufsunfähigkeitsversicherung, private Krankenversicherung oder Ihre individuelle Vorsorgestrategie:

Mit der richtigen Beratung sichern Sie sich beste Leistungen, niedrige Beiträge und langfristige Sicherheit.

-  Über 700 Top-Bewertungen von zufriedenen Kunden
-  Echte Spezialisten für Akademiker, Beamte und Selbstständige
-  100 % unabhängig, individuell und auf Augenhöhe
-  Kostenlose Onlineberatung – unkompliziert und persönlich

 **Jetzt Beratung anfragen und finanziell auf Nummer sicher gehen:**

[Hier kostenfreie Onlineberatung vereinbaren](#)

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Beratung, die wirklich den Unterschied macht. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Herzliche Grüße

