

Neubau oder Bestandsimmobilie?

Eigenes Haus, schicke Eigentumswohnung, individuell geplanter Neubau oder Altbau mit historischem Charme? Viele Menschen träumen vom Wohneigentum – die Möglichkeiten sind vielfältig. Entscheidend bei der Immobiliensuche: Das Objekt muss zu den Bedürfnissen passen.

Altbau

Vorteile beim Kauf eines Altbaus

- Lage in einem gewachsenen Quartier, oft mit guter Infrastruktur
- Raumaufteilung, Architektur, Baumaterial, Haustechnik sind sichtbar und bewertbar
- Sofort bezugsfertig, außer es wird umfassend modernisiert
- Bestandsschutz: Was steht und genehmigt ist, darf auf Dauer bleiben
- Sanierungen können in Etappen erfolgen
- Genehmigungen sind nur bei baulichen Veränderungen nötig
- Bei Baudenkmälern: Steuerabschreibungen möglich
- Größere Grundstücke
- Gewachsene Gärten

Nachteile beim Kauf eines Altbaus

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Nachrüstpflichten innerhalb der ersten zwei Jahre
- Je nach Baualter niedrigerer Komfort, Sanierungsstau, alte Technik
- Versteckte Mängel, nicht sofort erkennbarer Sanierungsbedarf
- Abbruch und Neubau wären manchmal sinnvoller, können aber am Bebauungsplan scheitern
- Nicht alle Um- und Anbauten sind laut Bebauungsplan erlaubt
- Grunderwerbsteuer fällt auf den Gesamtpreis an, nicht nur aufs Grundstück

Neubau

Vorteile eines Neubaus

- Verwirklichung eigener Architektur-Ideen (im Einklang mit dem Bebauungsplan)
- Maßgeschneiderter Grundriss
- Persönliche Vorlieben (Wohngesundheit, Energiesparen) können realisiert werden
- Haustechnik ist individuell planbar, vom Plusenergiehaus bis zum Smart Home
- Bausubstanz, Innenausbau und Ausstattung ist neu und ungebraucht
- 5 Jahre Gewährleistungsphase
- Weitgehend freie Wahl der Baupartner (bei Mehrfamilienhäusern eingeschränkt)

Nachteile eines Neubaus

- Eventuell langwierige Grundstückssuche
- Höhere Gesamtkosten durch individuelle Gestaltung des Hauses
- Komplexe Planungsphase, zahlreiche Behördengänge
- Auflagen: Bau- und Energieeinsparverordnung (EnEV), Bebauungsplan etc.
- Unterschiedliche Baupartner beteiligt: Planer, Statiker, Energieberater, Baufirmen etc.
- Komplexe Abstimmungen, häufig Zeitverzögerungen
- Bauen ist mangelträchtig! Die meisten Mängel entstehen am Anfang und müssen dann zügig behoben werden

Finanzierungsrechner

QR-Code scannen oder unter
[www.wuestenrot.de/de/rechner/
finanzierungsrechner.php](http://www.wuestenrot.de/de/rechner/finanzierungsrechner.php)



Raus aus der Miete – rein ins eigene Zuhause!

Im Laufe der Jahre zahlen Sie schnell den Gegenwert einer Immobilie an Ihren Vermieter.

Was kommt bei Ihnen raus? Rechnen Sie aus, wie viel Sie in 30 Jahren für Miete ausgeben.

Ihre mtl. Miete **Ihre Miete in 30 Jahren**

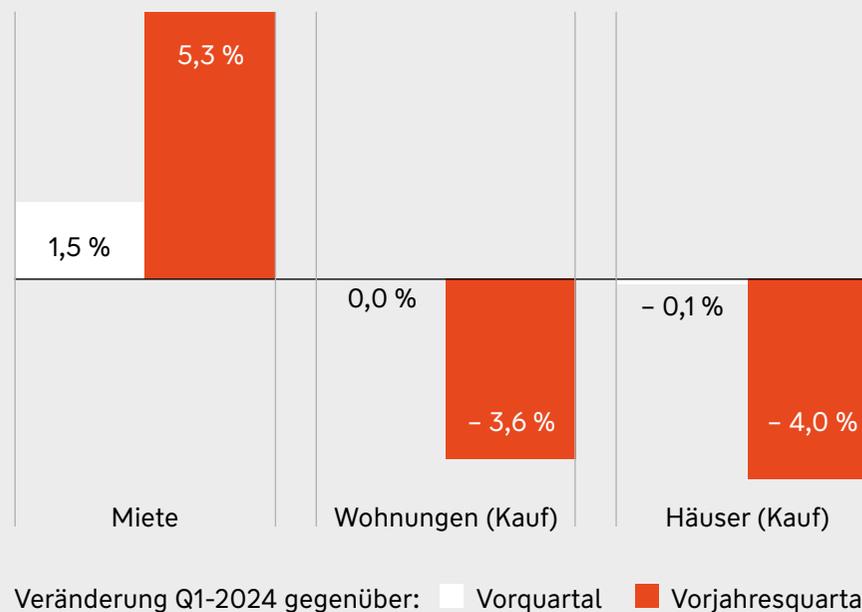
€ × 360 Monate = €

**Zahlen Sie die Miete in die eigene Tasche.
Profitieren Sie von vielen Vorteilen:**

- ✔ Sicherheit und Geborgenheit in den eigenen vier Wänden
- ✔ Unabhängigkeit vom Vermieter
- ✔ Mietfreies Wohnen auf Lebenszeit
- ✔ Eine wertbeständige Geldanlage
- ✔ Eine sichere Altersvorsorge
- ✔ Unterstützung durch staatliche Förderung

Entwicklung Mieten und Kaufpreise – Stand Q1-2024

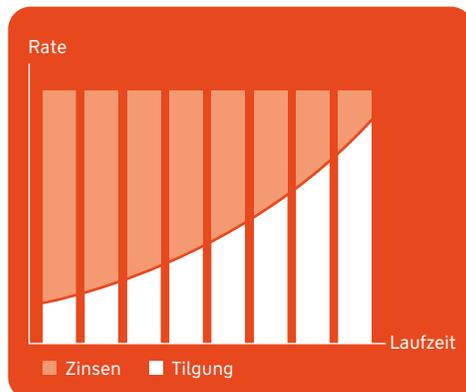
Während die Mieten weiter steigen, befinden sich die Immobilienpreise im Abwärtstrend. **Verpassen Sie nicht den Absprung!**



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft / IW-Report Q1-2024

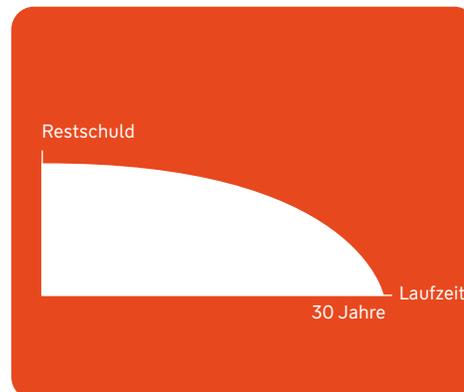
Mit diesen Darlehensformen können Sie Ihren Wohntraum realisieren.

Annuitätendarlehen mit begrenzter Zinsbindung



- ✔ **Zinssatz ist für eine bestimmte Laufzeit festgelegt.**
- ✔ Raten in immer gleichbleibender Höhe.
- ✔ Nach Ende der Laufzeit muss eine neue Zinsvereinbarung getroffen werden.

Annuitätendarlehen mit Zinsgarantie



- ✔ **100%ige Zinsgarantie bis zur vollständigen Rückzahlung.**
- ✔ Kompletter Darlehensbetrag innerhalb eines festgelegten Zeitraums in konstanten Raten zurückgezahlt.
- ✔ Nach Ablauf der Zinsbindung kein Restbetrag.

Vorausdarlehen mit Bausparvertrag



- ✔ Kombination aus Vorausdarlehen und Bausparvertrag.
- ✔ **100%ige Zinsgarantie und keine weitere Anschlussfinanzierung.**

Bestehender Bausparvertrag



- ✔ Binden Sie Ihren bestehenden **Bausparvertrag** in Ihre Finanzierung ein.
- ✔ Sie profitieren von einem niedrigen Zinssatz, der bereits bei Vertragsabschluss feststand.