

Kundenveranstaltung  
am 20.03.2024

# WIE VIEL IMMOBILIE KANN ICH MIR AKTUELL LEISTEN?

Ziel: Erwerb einer Immobilie in 2024



**Sven R. Johns**

Rechtsanwalt  
MOSLER+PARTNER  
Johns Datenschutz GmbH



**Jan Kricheldorf**

Owner und  
Gründer  
Wordliner GmbH

Herzlich Willkommen

# WIE VIEL IMMOBILIE KANN ICH MIR 2024 LEISTEN?

Was kosten Immobilien? Wie ist die aktuelle Marktsituation? Die Erschwinglichkeit von Immobilien, Zins, Tilgung und Eigenkapital, welche Bedeutung hat das? Nebenkosten beim Grundstückskauf

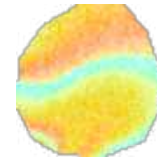


## **In 2024 eine Immobilie kaufen**

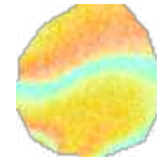
wir wollen Ihnen Empfehlungen auf dem Weg zum Kauf Ihrer Immobilie mit auf den Weg geben

**"Wie viel Immobilie  
kann ich mir aktuell  
leisten ?**

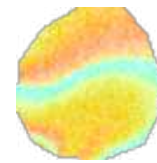
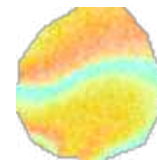
**Fragen an mich**



**Der eigene Zeithorizont**

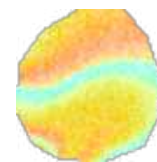
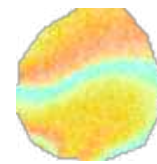
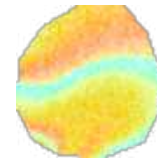
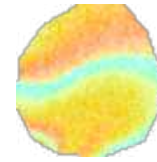


- **Wie schnell soll es gehen?**
- **Wie weit sind wir mit der Kaufentscheidung?**
- **Sagen wir "Ja", wenn die richtige Immobilie kommt?**
- **Haben wir das erforderliche Eigenkapital zusammen?**
- **Gibt es weitere Umstände, die wir abwarten wollen?**
  - Kind aus dem Haus
  - Großeltern ziehen zu uns
  - vergrößern, verkleinern
  - Erbschaft, Lebensversicherung
  - weitere?



# **"Wie viel Immobilie kann ich mir aktuell leisten ?**

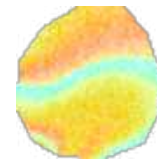
## **Die Finanzierung**



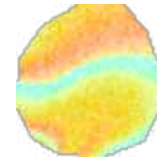
- **Zinssatz? aktuell ca. 3,3 % bis 3,5 %**
- **Tilgung 1 %**
- **Wie hoch ist das Eigenkapital?**
- **Empfehlung: mehr als 20 %**
- **Auf die Erschwinglichkeit achten (monatliche Rate)**
- **Sondertilgung vereinbaren**
- **Laufzeit aktuell ca. 43 Jahre**

**"Wie viel Immobilie kann ich mir aktuell leisten ?**

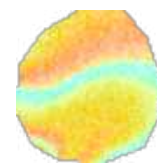
**Steht die Immobilienart fest?**



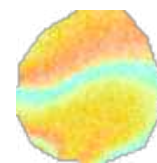
**Der Immobilientyp - Für welche Immobilie interessieren Sie sich?**



- **Einfamilienhaus zur Selbstnutzung**
- **Eigentumswohnung**
- **Baugrundstück**



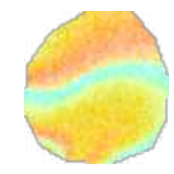
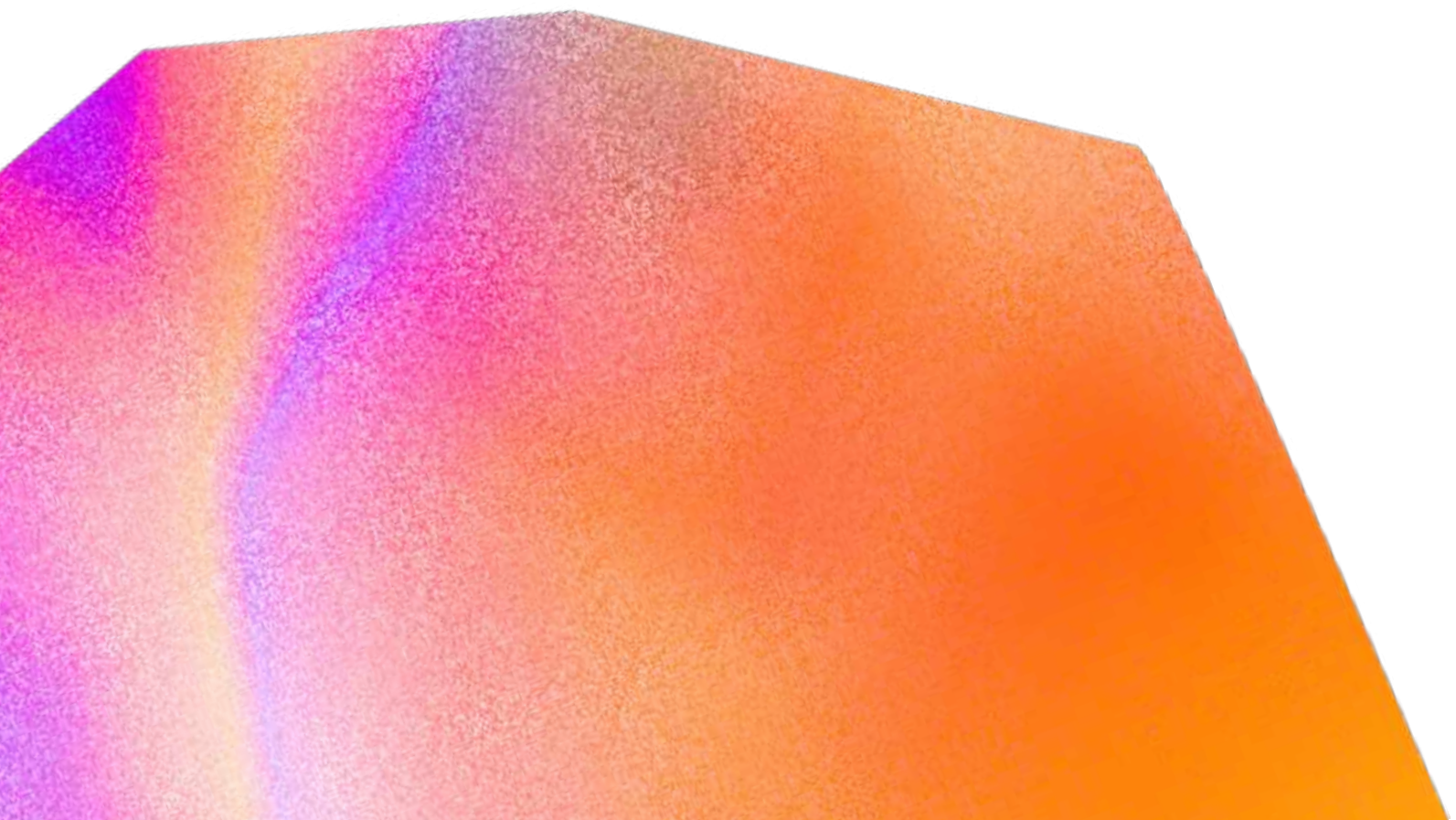
- **Vermietete Wohnung zur Kapitalanlage**
- **Ferienimmobilie**



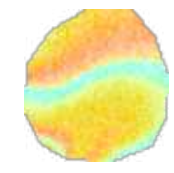
- **Spezialthema: Kapitalanlage mit Pflegeimmobilien o.ä.**

**"Wie viel Immobilie  
kann ich mir 2024  
leisten ?**

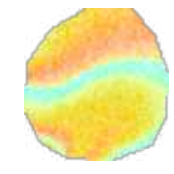
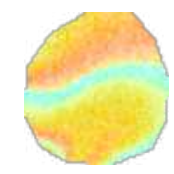
**Steht der Ort fest?**



**Wo will ich eine Immobilie kaufen?**










- **Wie festgelegt bin ich?**
- **Macht es Sinn, im Umkreis zu suchen?**
- **Wie weit kann ich den Umkreis ziehen?**
- **Geht es um den Immobilienpreis und die monatliche Belastung oder um Bequemlichkeit?**
- **Welche Erwägungen sind für mich besonders wichtig?**
  - **Preis**
  - **Wegezeit/Entfernung**
  - **Andere?**



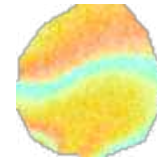
# Checkliste

Haben Sie die wichtigen Fragen für sich schon beantwortet? wir helfen Ihnen dabei?

-  **Was? Steht die Immobilienart fest, nach der ich suche oder bin ich (noch) flexibel?**
-  **Wo? Bin ich ortsgebunden oder kann ich auch in einem erweiterten Umfeld suchen?**
-  **Wann? Welchen Zeithorizont habe ich? Was beeinflusst den zeitlichen Ablauf?, z.B. Kündigung Wohnung, neuer Arbeitsplatz etc.**
-  **Wie viel? Habe ich eine starre Preisgrenze? Wodurch wird diese beeinflusst?**
-  **Wer hilft? Habe ich alle Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung ausgelotet? Arbeitgeberdarlehen, Familie etc?**
-  **Warum nicht? Gibt es noch Einlässe, die die Kaufentscheidung hindern? Welche? Wie lassen sich diese auflösen?**
-  **Welche Schmerzgrenze? Gibt es eine Schmerzgrenze, bei der ich nein sage? Preis, Entfernung etc.?**

**"Wie viel Immobilie  
kann ich mir 2024  
leisten ?**

**Was beeinflusst den  
Preis einer Immobilie?**



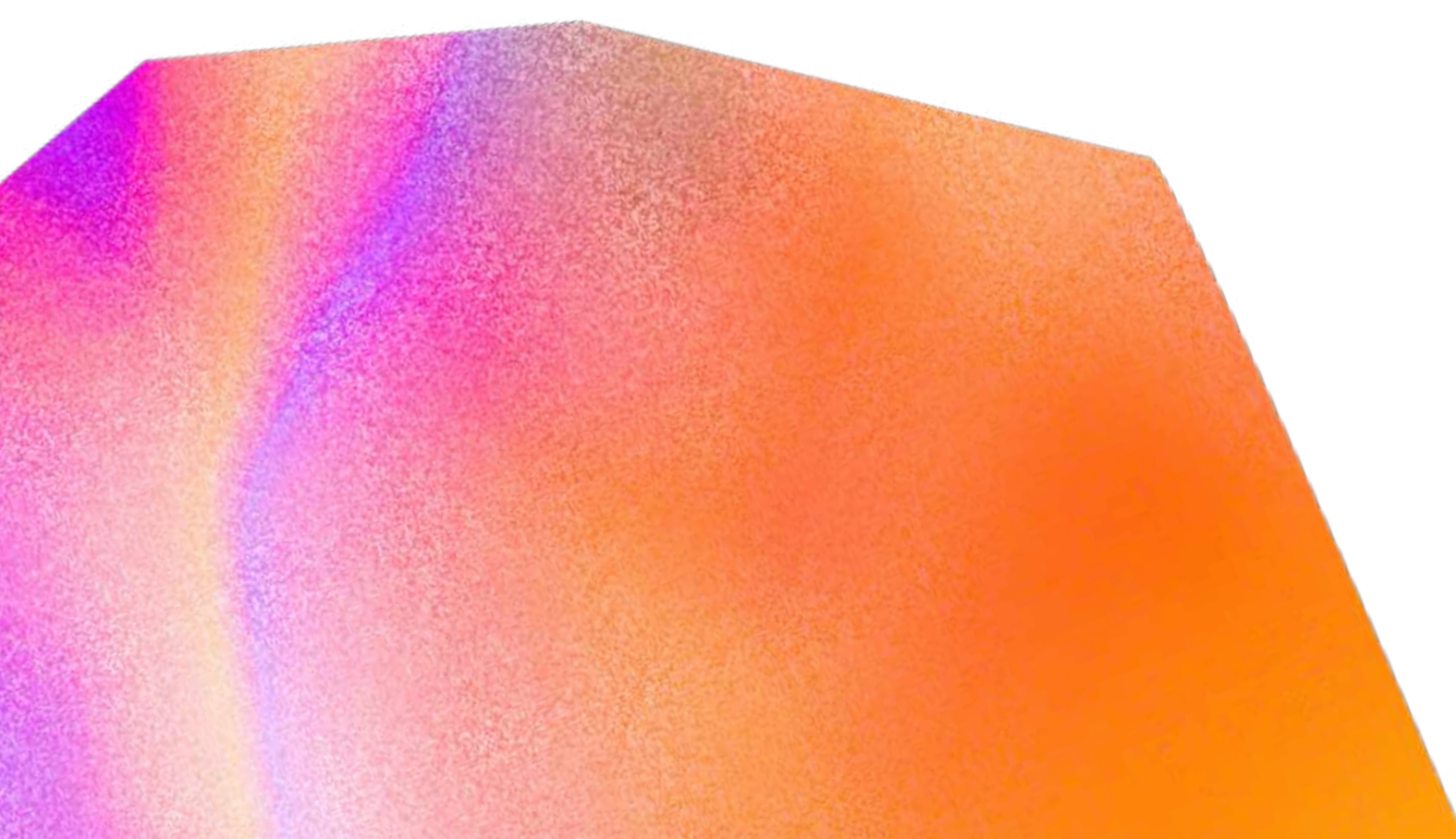
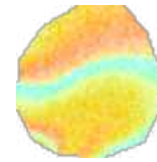
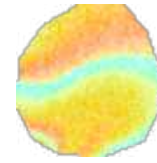
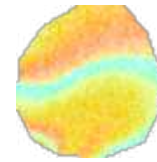
**Die Immobilienweisheit**

**Lage, Lage, Lage**

**hat unterschiedliche**

**Komponenten:**

- Mikrolage (beste Straße)
- Makrolage (Innenstadt)
- Zustand (Bestand, Neubau)
- Energetischer Zustand (Energieklasse)
- Entfernung und Anbindung
- Infrastruktur (Schule oder Ärzte, Arbeitsplatz oder Einkaufen)
- ein Auto oder zwei? usw.



Was gilt für Sie?

# Warum wir uns eine Immobilie kaufen

## 1. Sicherheit

Ich mag die Unsicherheit eines Mietvertrages oder einer möglichen Kündigung nicht

## 2. Wertzuwachs

Immobilien gelten als wertstabil, bei hoher Inflation ins Immobilien sicher

## 3. Keine Miete

Ich möchte wirklich nicht mehr mieten

## 4. Altersvorsorge

Als Vermögensbildung sind Immobilien ideal. Das möchte ich für mich auch

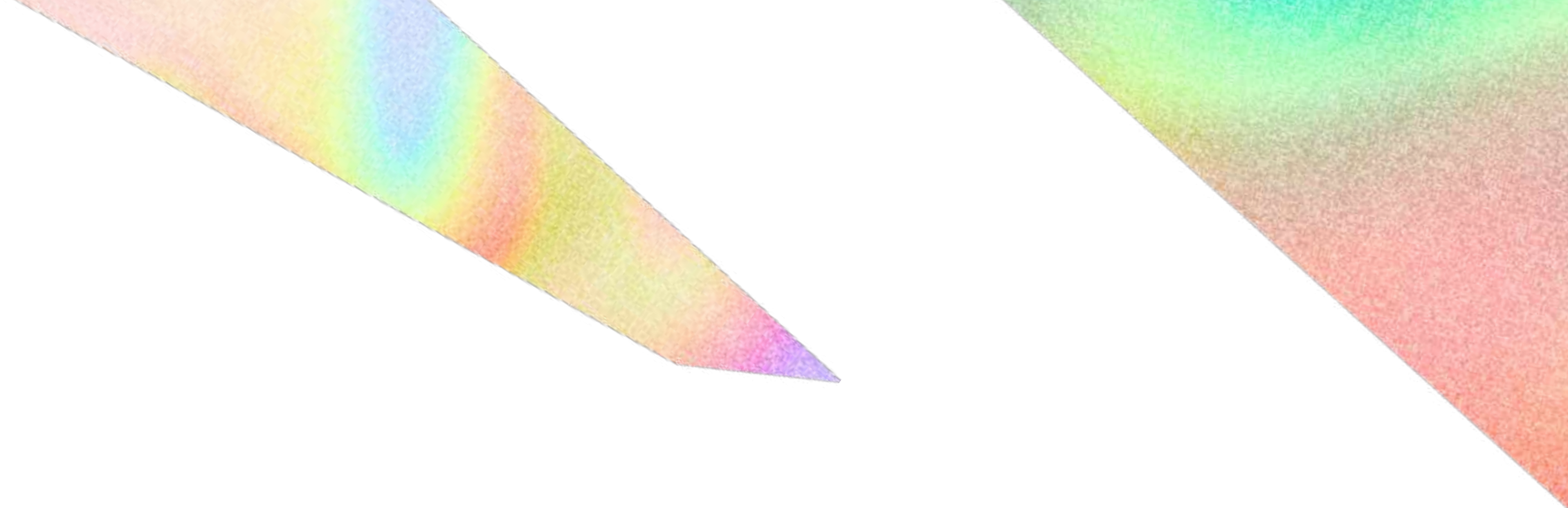
## 5. Lebensqualität

Die Lebensqualität steigt in den eigenen vier Wänden

## 6. Platz

Home-Office, Corona, Remote-Arbeit, Kinder oder Enkel usw.  
- wir hätten gern mehr Platz

Plus Erschwinglichkeit, hohe Mieten, wenig Alternativen am Mietmarkt usw.



Beim Kauf einer Immobilie ist der Kaufpreis der größte Teil der Investition. Aber auch die Nebenkosten sind zu beachten. Eine Übersicht:

## **Die Nebenkosten des Grundstückserwerbs**

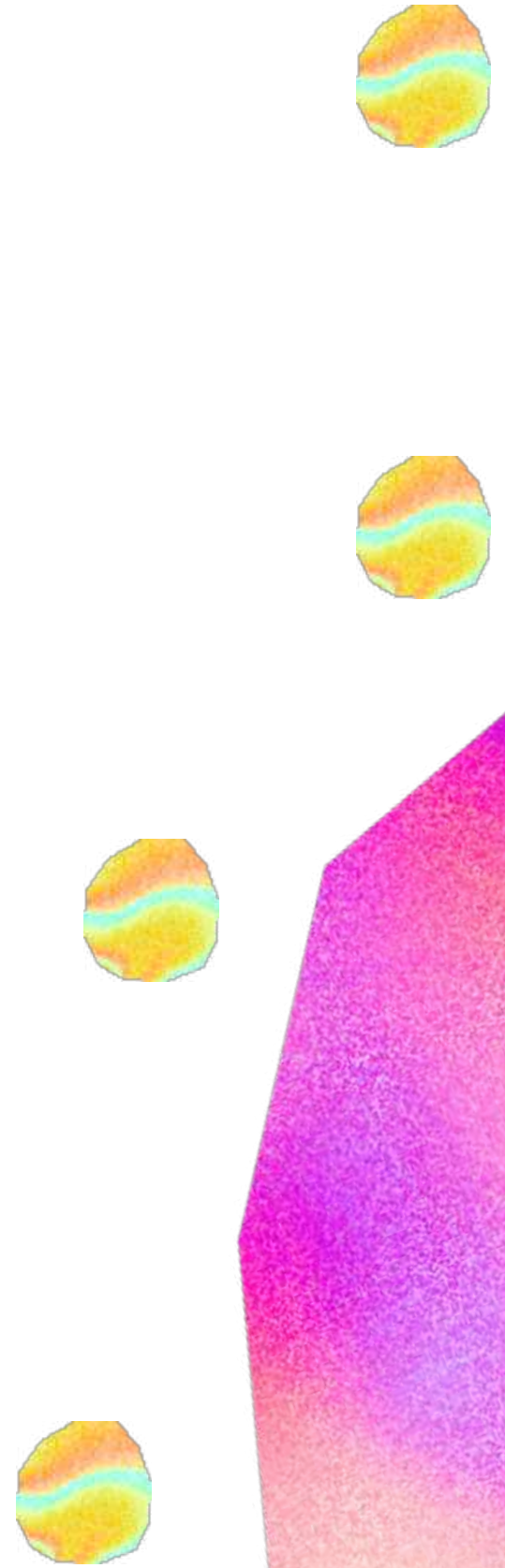
**Faustregel: ca. 10 %**

1. Grunderwerbsteuer: Zwischen 3,5 und 6,5%
2. Notargebühren: ca. 1 %
3. Maklerprovision: oft 3,57 % vom Käufer
4. Bankgebühren (?) Nicht immer gültig, gewinnen aber 2023 vielleicht neue Bedeutung
5. Kosten der Vermessung eines Grundstücks (wenn erforderlich)
6. Renovierung, Sanierung, Ausbaukosten (sehr individuell)
7. Räumung eines Grundstücks (evtl. bei Neubau oder Aufwuchs entfernen)
8. Erschließungsgebühren (fallen diese an? Sind die E. schon bezahlt?)
9. Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. nach dem Beschluss einer Eigentümerversammlung)

# Tabelle Grunderwerbsteuer in Deutschland

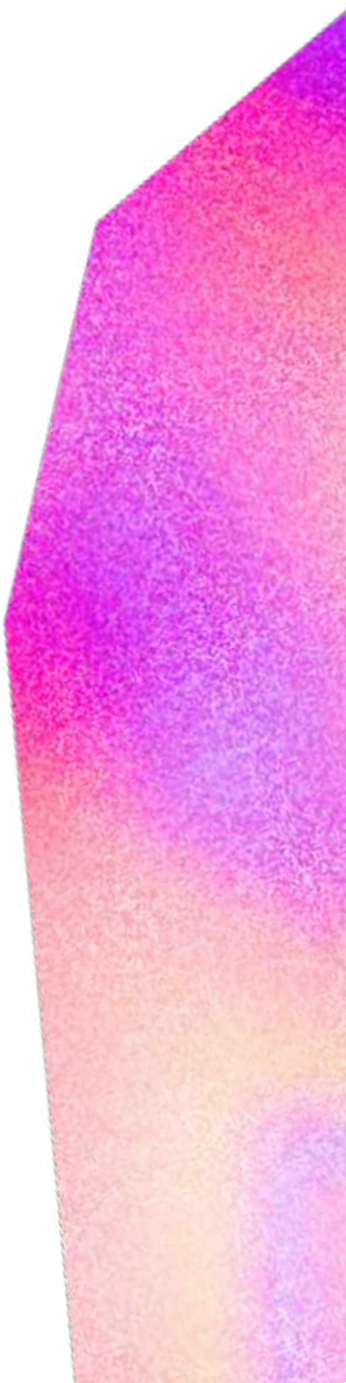
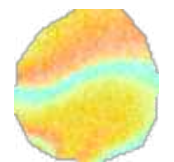
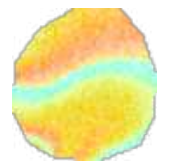
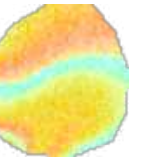
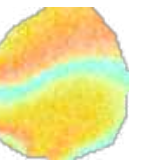
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	5,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	5,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	5,0 %

Die Grunderwerbsteuer wird auf den notariell beurkundeten Kaufpreis für Grundstück und aufstehende Immobilie bezahlt.



# Die Erschwinglichkeit

1. Darlehenssumme - Wie hoch fällt die Darlehenssumme im Vergleich zum Kaufpreis aus?
2. Eigenkapital - Wie viel Eigenkapital kann ich aufwenden? Lässt sich evtl. mehr Eigenkapital beschaffen, ansparen oder aus anderen Quellen außerhalb einer Bankfinanzierung realisieren?
3. Zinssatz - Wie hoch sind die aktuellen Zinsen bei Abschluss des Darlehensvertrages?
4. Tilgungssatz? Niedrige Zinsen = höhere Tilgung - Welchen Tilgungssatz verlangen die Banken aktuell?
5. Schnelle Sondertilgung - z.B. weil eine andere Immobilie verkauft wird und der (Teil-) Erlös die Darlehenssumme schnell reduzieren kann
6. Fördermittel - Gibt es ein (regionales) Förderprogramm, das uns unterstützen kann?
7. Zinsvergünstigte Darlehen der KfW aus einem Förderprogramm einsetzen?
8. Eigenkapitalersetzende Darlehen der KfW prüfen und evtl. einsetzen?
9. Tilgungsaussetzung bei einem Förderdarlehen vereinbaren? In manchen Förderprogrammen kann evtl. das erste und zweite Jahr ohne Tilgung vereinbart werden



# **EINIGE RECHENBEISPIELE FÜR SIE**

ETW 175.000,- EUR

EFH 450.000,- EUR

EFH Süddeutschland 750.000,- EUR

mit unterschiedlichem EK und  
unterschiedlichen Zinsen

# FÜR IHRE FRAGEN

wenden Sie sich bitte an das Maklerbüro, das Sie  
eingeladen hat.

Ihre Veranstalter  
[office@datenschutz.immobilien](mailto:office@datenschutz.immobilien)