



# Gutes bewahren und neues hinzufügen: Die neue Tarifgeneration FREIRAUM 4.0

# Agenda

Die neue Tarifgeneration **Freiraum 4**  
– **Merkmale und Funktionsweise**

Vermögenswirksame Leistungen – Auffrischung

Neue Wohnungsbauprämie ab 2021

Verkaufsidee u. Abschlussempfehlung



## \*FREIRAUM 4.0 - Tarifübersicht

Tarif-Varianten	F30	F50	F40
Mindestbausparsumme	5.000 Euro	5.000 Euro	5.000 Euro
Höchstbausparsumme	keine	keine	keine
Guthabenverzinsung taggenau	0,01 %	0,01 %	0,20 %
Regelsparbeitrag	3 ‰	5 ‰	4 ‰
Mindestauffüllung	30 %	50 %	40 %
Wahl- und Mehrzuteilung	-	-	ja
Darlehensanspruch (max.)	70 %	50 %	60 %
Sollzins (gebunden) p.a.	2,29 %	1,59 %	1,99 %
Effektiver Jahreszins*	2,60 % - 3,38 %	1,90 % - 3,03 %	2,30 % - 3,22 %
Zins- und Tilgungsrate	niedrigste ,mögliche Rate nach ISKLV – max. 1 % vom Anfangsdarlehen	Niedrigste, mögliche Rate nach ISKLV – max. 1 % vom Anfangsdarlehen	1,0% vom Anfangsdarlehen (statt Mehrzuteilung Tilgungsstreckung möglich)
Abschlussgebühr**	wahlweise 1,0 % oder 1,6 % der Bausparsumme	wahlweise 1,0 % oder 1,6 % der Bausparsumme	wahlweise 1,0 % oder 1,6 % der Bausparsumme
Servicepauschale p.a.	15 Euro in Spar- und Darlehensphase	15 Euro in Spar- und Darlehensphase	15 Euro in Spar- und Darlehensphase

\*Der effektive Jahreszins ist mit 1% bzw. 1,6 % Abschlussgebühr berechnet und erhöht sich durch die Berücksichtigung der Kosten für die Eintragung einer Grundschuld, sofern eine grundpfandrechtliche Sicherung des Darlehens erforderlich ist. \*\*Bei 1,6 % Abschlussgebühr kann die Bausparsumme nach Ablauf des 2. und vor Ende des 7. Vertragsjahres in allen Tarifvarianten kostenfrei erhöht, max. jedoch verdoppelt werden.

# FREiraum 4.0 - Tarifübersicht

Highlights – Welche bietet der neuen FREiraum?

## F30:

- ✓ Tarifvariante mit **maximalem Bauspardarlehensanspruch**
- ✓ Bauspardarlehenslaufzeit von bis zu 25 Jahren möglich
- ✓ kleine monatliche Sparraten
- ✓ mit niedrigster Zins- und Tilgungsrate

## F50:

- ✓ Tarifvariante mit **niedrigem Sollzinssatz** von 1,59 % p.a.
- ✓ individuelle & optimierte Zins- und Tilgungsrate
- ✓ mit Wechseloption in Tarifvariante F30

## F40:

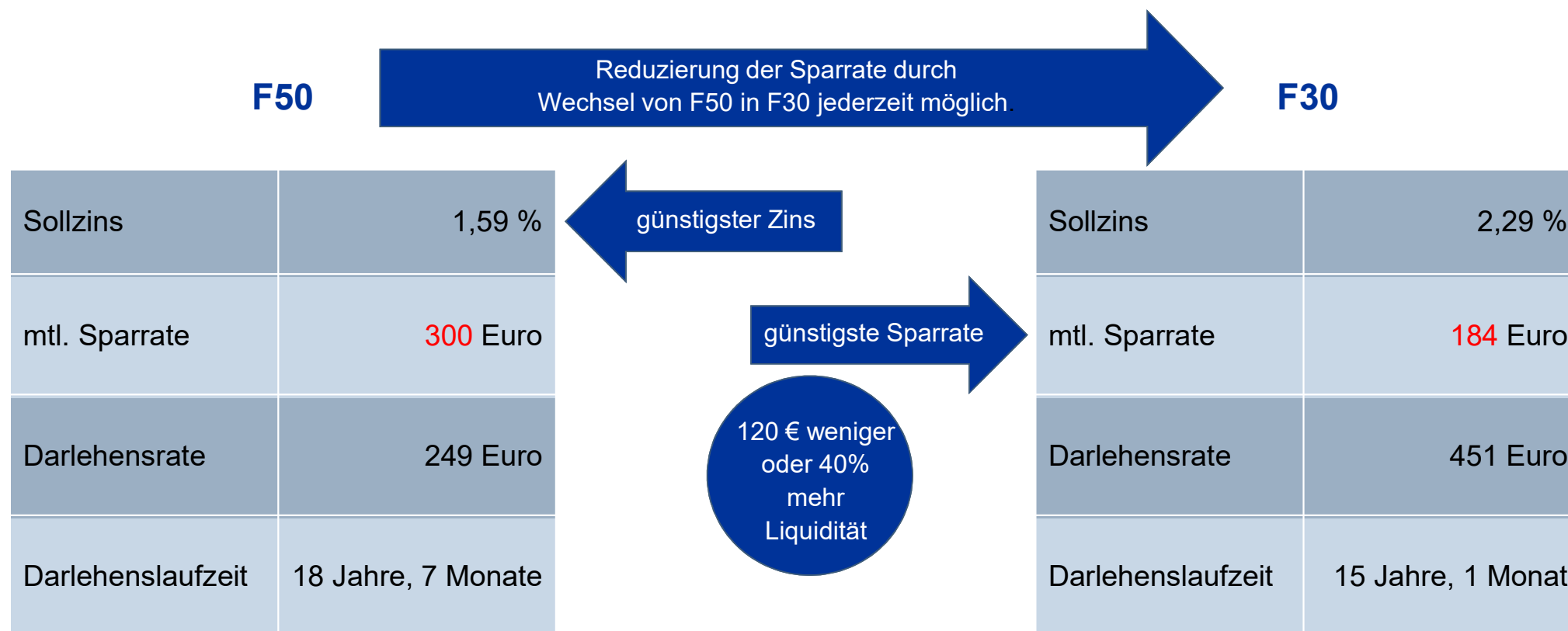
- ✓ Tarifvariante mit **attraktiver Wahl- und Mehrzuteilungsoption**
- ✓ mit höchster Guthabenverzinsung
- ✓ Zuteilung schon ab 20 % des Bausparguthabens möglich

**Ideal für Baufinanzierung (als Unterlegung) deutliche Senkung im Bauspardarlehenszins**

**Beste Guthabenzinsen für den „Sparkunden“**

# Empfehlung bei Standard-Finanzierungen

Abschluss im F50 – Rechenbeispiel: 100.000 € Bausparsumme 1,6% AG Ansparzeit 15 Jahre




# ISKLV-Optimierung vs. Darlehensrate

Beispiel: 100.000 Euro Bausparsumme – Spardauer / Zuteilung 180 Monate

Tarifvariante	Sparrate	Anspargrad	Darlehensrate	Tilgungsdauer
F30	184	31 %	451	15 / 1
1,6 % AG verrechnet	200	34 %	388	17 / 2
Sollzins 2,29 %	220	38 %	326	19 / 11
	250	43 %	253	24 / 8
F50	300	52 %	249	18 / 7
1,6 % AG verrechnet	320	56 %	205	21 / 4
Sollzins 1,59 %	350	61 %	160	24 / 8
F40	240	42 %	258	23 / 8
1,6 % AG verrechnet	280	49 %	219	24 / 7
Sollzins 1,99 %	300	53 %	203	24 / 8

# Bei gleicher Sparrate und Zuteilung in 15 Jahren = FREIRAUM Variante F30 der SIGNAL IDUNA mit geringster Darlehensrate!

Bausparsumme 100.000 Euro - Sparrate 229 Euro für 180 Monate (Zuteilung in 15 Jahren)


Bausparkasse	SIGNAL IDUNA 	Wettbewerber 1	Wettbewerber 2	Wettbewerber 3	Wettbewerber 3
Tarif	FREIRAUM				
Variante	F30				
Monatliche Sparrate	<b>229 Euro</b>	229 Euro	229 Euro	<b>229 Euro</b>	229 Euro
Guthabenverzinsung p.a.	0,01 %	0,10 %	0,01 %	0,10 %	0,10 %
Monatliche Darlehensrate	<b>286 Euro</b>	363 Euro	400 Euro	313 Euro	312 Euro
Darlehenslaufzeit	22 Jahre / 5 Monate	16 Jahre	14 Jahre / 9 Monate	20 Jahre	20 Jahre
Sollzinssatz (gebunden) p.a.	2,29 %	2,35 %	2,00 %	2,35 %	2,35 %
Effektiver Jahreszins (1,0 % AG)	2,46 %	2,51 %	2,33 %	2,49 %	2,49 %
Abschlussgebühren (AG)	1,0 % / 1,6%	1,0 % / 1,6 %	1,5 % (1,0 AG + 0,5 % Variantenpreis)	1,0 % / 1,6 %	
Zusatznutzen bei 1,6 % Abschlussgebühr	<b>kostenlose Verdoppelung der BSS ach Ablauf des 2. und vor Ende 7. Vertragsjahres</b>	keinen	entfällt	kostenlose Verdoppelung der BSS nach Ablauf des 2. Vertragsjahres: tarifliches Mindestsparguthaben muss dafür erreicht sein	
Kontoführung p.a.	keine	12 Euro	15 Euro	15 Euro	
Servicepauschale p.a.	15 Euro*				
Vertragsänderungen	<b>*Servicepauschale: Vertragsänderungen in Spar- und Darlehensphase kostenlos</b>	zusätzliche Gebührentabelle	zusätzliche Gebührentabelle	zusätzliche Gebührentabelle	

Nur für interne Verwendung, Änderungen vorbehalten.

Stand: Januar 2021

# Zuteilung in 15 Jahren = FREiraum Variante F50 der SIGNAL IDUNA mit geringster Darlehensrate bei niedriger Ansparrate!

Bausparsumme 100.000 Euro – Zuteilung in ca. 15 Jahren

Bausparkasse	SIGNAL IDUNA 	Wettbewerber 1	Wettbewerber 2	Wettbewerber 3	Wettbewerber 3
Tarif	FREiraum				
Variante	F50				
Monatliche Sparrate	<b>295 Euro</b>	340 Euro	278 Euro	285 Euro	174 Euro
Guthabenverzinsung p.a.	0,01 %	0,10 %	0,01 %	0,10 %	0,10 %
Monatliche Darlehensrate	<b>237 Euro</b>	244 Euro	400 Euro	312 Euro	976 Euro
Darlehenslaufzeit	19 Jahre / 6 Monate	14 Jahre	11 Jahre / 9 Monate	14 Jahre / 7 Monate	6 Jahre / 3 Monate
Sollzinssatz (gebunden) p.a.	1,59 %	1,25 %	1,25 %	1,35 %	1,35 %
Effektiver Jahreszins (1,0 % AG)	1,77 %	1,40 %	1,64 %	1,50 %	1,69 %
Abschlussgebühren (AG)	1,0 % / 1,6%	1,0 % / 1,6 %	1,5 % (1,0 AG + 0,5 % Variantenpreis)	1,0 % / 1,6 %	
Zusatznutzen bei 1,6 % Abschlussgebühr	kostenlose Verdoppelung der BSS ach Ablauf des 2. und vor Ende 7. Vertragsjahres	keinen	entfällt	kostenlose Verdoppelung der BSS nach Ablauf des 2. Vertragsjahres: tarifliches Mindestsparguthaben muss dafür erreicht sein	
Kontoführung p.a.	keine	12 Euro	15 Euro	15 Euro	
Servicepauschale p.a.	15 Euro*				
Vertragsänderungen	*Servicepauschale: Vertragsänderungen in Spar- und Darlehensphase kostenlos	zusätzliche Gebührentabelle	zusätzliche Gebührentabelle	zusätzliche Gebührentabelle	

Nur für interne Verwendung, Änderungen vorbehalten.

Stand: Januar 2021



# #FREIRAUM 4.0

Was wird sich verändern



## F30 und F50

Ohne Mehrzuteilung



## Mindestbesparung **nicht abgetretene** Bausparverträge

2,0 ‰ F30 und F40

2,5 ‰ F50

Beginn 3 Monate nach Abschluss



## F40 alte Welt

Wahl- und Mehrzuteilung

Bester Sparzins

Keine Wechseloption



## Mindestbesparung **abgetretene** Bausparverträge

1,0 ‰ in allen Varianten

Beginn 6 Monate nach Abschluss

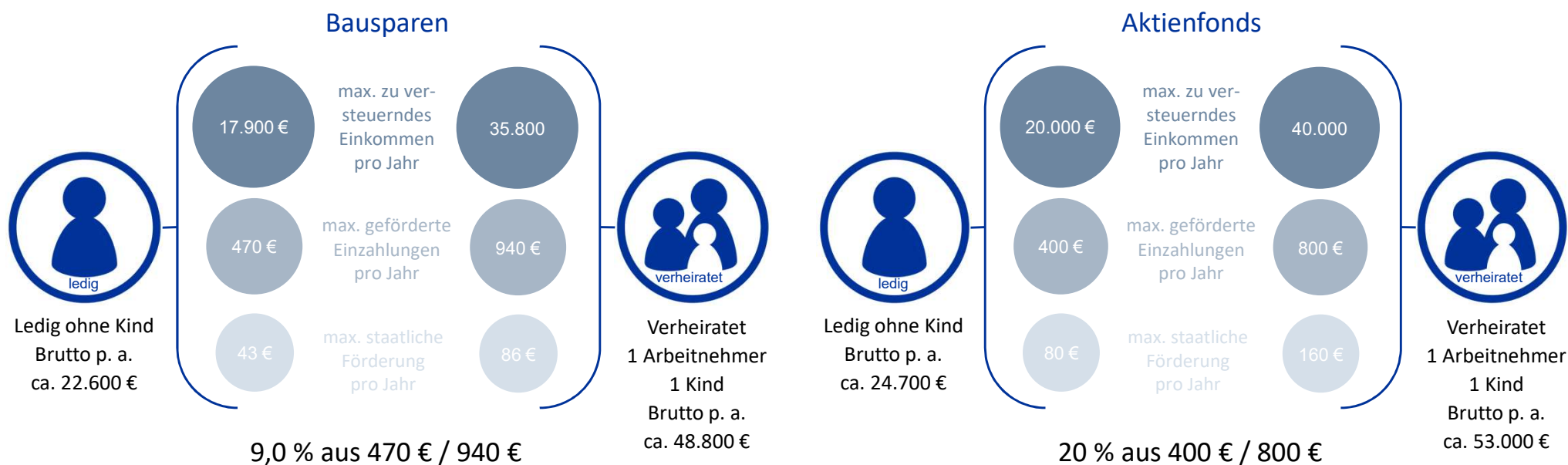
Längere Aufschubzeiten auf Anfrage



Anpassung der ABB: Sonderkündigungsrecht bei Nichterreichen der Zuteilungsvoraussetzungen nach 15 Jahren. Ausnahmen: Längere, vorher bekannte Sparzeiten die nicht vom Kunden zu verantworten sind (z.B. Hinterlegung 20-jährige Zinsbindung). Keine Ausübung eines Sonderkündigungsrechts vor Vollendung des 25. Lebensjahres.

# Vermögenswirksame Leistungen - Arbeitnehmersparzulage

## 5. Vermögensbildungsgesetz



# Die neue Wohnungsbauprämie

Ab 1. Januar 2021

Wohnungsbauprämie ab 1.1.2021	Ledig	Verheiratet
Jährlich 10 % Prämie aus bis zu	700 €	1.400 €
Staatliche Förderung maximal	70 €	140 €
Einkommensgrenze zu versteuerndes Einkommen	35.0000 €	70.000 €

Bruttohöchstlohngrenzen ca. (gerundete Richtwerte)	Ledig	Verheiratet 1 AN	Verheiratet 2 AN
Ohne Kinder	43.400 €	82.800 €	86.800 €
1 Kind	58.300 €	91.400 €	96.900 €
2 Kinder	67.600 €	99.900 €	107.000 €
Brutto im Monat / Bsp. ca. (= gesamtes Jahreseinkommen /12)	3.610 €	7.610 €	8.910 €

Prämienberechtigt ist jeder ab dem 16. Lebensjahr, unabhängig davon, ob er Arbeitnehmer ist oder nicht.

Speziell für junge Leute: Abschluss des ersten Bausparvertrages vor Vollendung des 25. Lebensjahres = freie Verwendung der Prämie nach 7 Jahren (z. B. Urlaub, Auto, etc. )

Für VL kann auch Wohnungsbauprämie gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze für die Arbeitnehmersparzulage überschritten aber die Grenze für die WOP eingehalten wird.

# Die neue Wohnungsbauprämie

## Das Wesentliche

- 10 % Prämie p.a. (steuerfrei) aus bis zu 700 € bei Alleinstehenden bzw. aus bis zu 1.400 € bei Ehepaaren
- Ab dem 16. Lebensjahr selbständig prämienfähig
- Wohnwirtschaftliche Verwendung\* der Prämie ist zwingend (Bau, Kauf, Modernisierung, etc.) - auch für Mieter
- \*Ausnahme: Abschluss des ersten Bausparvertrags vor Vollendung des 25. Lebensjahres = freie Verwendung der Prämie nach 7 Jahren (Auto, Urlaub, etc.)
- Für VL kann auch Wohnungsbauprämie gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze für die Arbeitnehmersparzulage überschritten aber die Grenze für die WOP eingehalten wird.
- Antrag auf Wohnungsbauprämie wird jährlich mit dem Kontoauszug zugesandt
- Gutschrift auf dem Bausparkonto bei Zuteilung bzw. Auszahlung
- Zuteilung kann durch Teilung / Abspaltung von Teilsummen vorzeitig erreicht werden.

# Verkaufsidee 30 60 60 120

Empfehlung im Hinblick auf die erhöhte Wohnungsbauprämie ab 01.01.2021

## Idealparameter eines Premium-Bausparkontos 30 60 60 120

  
30.000 Euro Bausparsumme = 60 Euro monatlich für Alleinstehende/Ledige  
60.000 Euro Bausparsumme = 120 Euro monatlich für Verheiratete/Verpartnerte





Und so rechnet sich das beispielhaft (gerundet):

Familienstand	Monatliche Einzahlung	Tarif-Variante	Bausparsumme	Einzahlung 180 Monate	Abschlussgebühr 1 %	Zinsen 0,01 % p.a.	Service-Pauschale 15 Euro p.a.	Wohnungsbauprämie	Gesamtzahlung nach 15 Jahren
ledig	60 Euro	F30	30.000 Euro	10.800 Euro	300 Euro	8 Euro	240 Euro	1.050 Euro	11.318 Euro
verheiratet	120 Euro	F30	60.000 Euro	21.600 Euro	600 Euro	15 Euro	240 Euro	2.100 Euro	22.875 Euro

# Verkaufsidee 30 60 60 120

Empfehlung im Hinblick auf die erhöhte Wohnungsbauprämie ab 01.01.2021

## Maximale Flexibilität durch kostenlose Teilung

Am Beispiel eines Premium-Bausparkontos über 30.000 Euro Bausparsumme	
alle 5 Jahre 5.000 Euro (6x)	
alle 7 Jahre 10.000 Euro (3x)	
alle 9 Jahre 15.000 Euro (2x)	
in 15 Jahren 30.000 Euro (1x)	

# Best mögliches (Zins-) Ergebnis im F40

Rechenbeispiel (gerundet)

Familienstand	Monatliche Einzahlung	Tarif-Variante	Bausparsumme	Einzahlung 180 Monate	Abschlussgebühr 1 %	Zinsen 0,20 % p.a.	Servicepauschale 15 Euro p.a.	Wohnungsbauprämie	Gesamtauszahlung nach 15 Jahren
ledig	60 Euro	<b>F40</b>	25.000 Euro	10.800 Euro	250 Euro	153 Euro	240 Euro	1.050 Euro	11.513 Euro
verheiratet	120 Euro	<b>F40</b>	50.000 Euro	21.600 Euro	500 Euro	309 Euro	240 Euro	2.100 Euro	23.269 Euro

# Erfassung der Anträge über :frieda – die digitale Lösung

<https://bausparvertrag.si-bausparen.de/#/pristine?redirect=entry&user=306>



**SIGNAL IDUNA**  :frieda - **FREIraum** innovativ erleben, digital abschließen

---

**Digitale Beratungs- und Abschlusstrecke**

Starten Sie direkt mit der Berechnung eines Bausparvertrages.

[Zur Beratungssoftware](#)

Hier können Sie einen bereits von Ihnen gespeicherten Vorschlag einfach hochladen.

[Vorschlag hochladen](#)

---

[Datenschutz](#) [Rechtliche Hinweise](#) [Impressum](#)



# Erfassung der Anträge über :frieda – die digitale Lösung

<https://bausparvertrag.si-bausparen.de/#/pristine?redirect=entry&user=306>

**Ihr persönlicher FREiraum**

**— (Bauspar-)Angebot**

Bausparsumme	100.000,00 €
Gesamtlaufzeit	27 Jahre und 9 Monate
Sparbeitrag ab 01.06.2021 (monatlich)	200,00 €
Darlehensrate ab dem 01.04.2035 (monatlich)	481,00 €
Tarifvariante	FREiraum F30
Jährliche Servicepauschale	15,00 €

**— Sparphase**

Sparbeitrag ab 01.06.2021 (monatlich)	200,00 €
Sparzinsen	20,52 €
Wohnungsbauprämie	0,00 €
Arbeitnehmer-Sparzulage	0,00 €
Abschlussgebühr (einmalig)	1.600,00 €
Voraussichtlicher Termin der Zuteilung	01.03.2035
Bausparguthaben am 01.03.2035	31.195,52 €
Laufzeit der Sparphase	13 Jahre und 9 Monate

**+ Darlehensphase**

**+ Weitere Details**

Zurück PDF speichern Weiter

**Persönliche Daten**

Für den Vertragsabschluss benötigen wir einige wichtige Daten von Ihnen.

Gemeinschaftsvertrag für zwei Vertragsinhaber  
 Beantragung für Bausparer unter 18 Jahre

Anrede  Herr  Frau

Titel  Prof.  Dr.

Vorname

Name

Geburtsname

Straße + Hausnr.

PLZ / Ort

Geburtsdatum

Steueridentifikationsnummer (optional)

Berufliche Stellung

**Kontaktdaten vom Kunden**

Mobilfunknummer

Telefon (optional)

E-Mail-Adresse

Zurück Weiter

**Legitimation**

Jetzt legitimieren, der/die Antragsteller sind persönlich anwesend

**Legitimation Antragsteller**

Vorname

Nachname

Personalausweis  Reisepass

Alle Vornamen gemäß Ausweis

Geburtsort

Ausstellungsdatum

Ausweisnummer

Ausstellungsbehörde

Laden Sie jetzt die Ausweisdokumente schnell und einfach zu diesem Vorgang hoch, in dem Sie auf „Datei/en auswählen“ klicken.

Die zugelassenen Dateiformate sind Jpg, pdf und dürfen 15 MB pro Datei nicht überschreiten.

Bitte laden Sie mindestens eine Datei und maximal 8 Dateien hoch.

Ich bestätige als Vermittler die Richtigkeit und Vollständigkeit der Legitimationsdaten.

Zu einem späteren Zeitpunkt

Zurück Weiter

# Erfassung der Anträge über :frieda – die digitale Lösung

<https://bausparvertrag.si-bausparen.de/#!/pristine?redirect=entry&user=306>

The screenshot shows a web form titled 'Vermittlerdaten' (Broker Data) within a multi-step process. At the top, a progress bar indicates five steps: 1. Persönliche Daten, 2. Zahlungsmethode, 3. Legitimation, 4. Vermittlerdaten (current step), and 5. Abschluss. A 'Beenden' button is located in the top right corner. The form contains six input fields: 'Vorname', 'Nachname', 'Mobilfunknummer', 'E-Mail', 'Mitarbeiternummer-SDV', and 'Mitarbeiternummer-SDV / Nachweisgeber'. At the bottom left is a 'Zurück' button, and at the bottom right is a 'Weiter' button.

# Weitere Unterstützung im Dashboard

Booklet

SIGNAL IDUNA

Die digitale Beratungs- & Abschlussstrecke für Bausparen

SIGNAL IDUNA 10.04.2021

1

Verkaufshilfe

## Unsere Abschlussempfehlung im Hinblick auf die erhöhte Wohnungsbauprämie.

Idealparameter eines Premium-Bausparkontos für ein bestmögliches Zinsergebnis mit der FREIRAUM Tarifvariante F40

25.000 Euro Bausparsumme = 80 Euro monatlich für Alleinlebende/Ledige  
50.000 Euro Bausparsumme = 120 Euro monatlich für Verheiratete/Verpartnerte

Und so rechnet sich das Beispielhaft (gerundet):

Familienstand	Monatliche Einzahlung	Tariff. Variante	Bausparsumme	Einzahlung 100 Euro	Abschlussgebühr 1%	Zinsen 1,25 % p.a.	Bausparsumme 10 Jahre p.a.	Wohnungsbauprämie	Erwartete Gesamtergebnis nach 10 Jahren
Allein	80 Euro	F40	25.000 Euro	15.800 Euro	250 Euro	153 Euro	225 Euro	1.950 Euro	17.528 Euro
Verheiratete	120 Euro	F40	50.000 Euro	31.600 Euro	500 Euro	306 Euro	370 Euro	3.900 Euro	33.184 Euro

### Tariffmerkmale FREIRAUM F40

- ✓ Tarifvariante mit attraktiver Wahl- und Mietzulageoption
- ✓ Guthabenzins 0,25% p.a.
- ✓ Zuleitung schon ab 20 % des Bausparguthabens möglich
- ✓ Darlehens-Satzform 1,99 % p.a. (Effektivzins 2,30 % p.a. = 3,36 % p.a.)
- ✓ Abschlussgebühr 1 % oder 1,6 %
- ✓ bei einer Abschlussgebühr von 1,6 % ist mit Beginn des 3. und vor Ablauf des 7. Vertragsjahres eine kostenlose Erhöhung, maximal eine Verdopplung, der Bausparsumme möglich
- ✓ maximale Flexibilität durch kostenlose Teilung = möglich schon ab 5.000 Euro Bausparsumme

### Maximale Flexibilität durch kostenlose Teilung

Am Beispiel eines Premium-Bausparkontos über 25.000 Euro Bausparsumme
alle 6 Jahre 5.000 Euro (St)

Am Beispiel eines Premium-Bausparkontos über 50.000 Euro Bausparsumme
alle 6 Jahre 10.000 Euro (St)

BAUSPAREN – WOHNUNGSBAUPRÄMIE AB 2021

Mehr Wohnungsbauprämie für mehr Bausparer!  
Alle Fakten auf einen Blick.

Höhere Prämien, höhere begünstigte Einzahlungen und höhere Einkommensgrenzen machen die Wohnungsbauprämie ab 2021 richtig attraktiv.

Die Wohnungsbauprämie auf eigene Sparteleistungen:

Wohnungsbauprämie ab 2021	Ledige	Verheiratete
	700 Euro	1.400 Euro
(Einkommen)	70 Euro	140 Euro
	35.000 Euro	70.000 Euro



werden, um die Prämie ab 2021 zu erhalten:

Ledige	Verheiratete als Arbeitnehmer	Verheiratete zuz. Arbeitnehmer
42.400 Euro	84.800 Euro	84.800 Euro
55.200 Euro	110.400 Euro	110.400 Euro
67.600 Euro	136.000 Euro	136.000 Euro
79.600 Euro	159.200 Euro	159.200 Euro

ab dem 16. Lebensjahr, unabhängig davon, ob er Arbeitnehmer ist oder nicht. Aus dem ersten Bausparvertrag vor Vollendung des 25. Lebensjahres ermöglicht die freie Wahl der Prämien nach 7 Jahren (z. B. Urlaub, Auto, etc.) können kann auch Wohnungsbauprämie gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze für die nächsten aber die Grenze für die Wohnungsbauprämie eingehalten wird.

100 Euro bzw. 1.000 Euro, aber höchstens rund 45 Euro pro Jahr (Einkommen 24.000 Euro bzw. 31.200 Euro). Details und Informationen für die Auszahlung der jährlichen Prämien finden Sie in der allgemeinen oder ersten Anlage zu den Bedingungen des Bausparvertrages.

Bei Fragen, wenden Sie sich bitte direkt an Ihren Ansprechpartner oder rufen Sie unter unserer Servicenummer 040 4134-7128 an.

Ihr Ansprechpartner

SIGNAL IDUNA  
gut zu wissen



# Neues aus der Baufinanzierung

## Alles neu macht der Mai 😊

- ❖ Neu: Nachhaltigkeitsdarlehen „grüne Freiheit“ für Neubauten
- ❖ Neu: Alle Baufinanzierungsprodukte der Signal Iduna nun auch auf Europace (auch das Ergänzungsdarlehen)
- ❖ Neu: Freiraum 4 ist voll umfänglich auf Europace abgebildet
- ❖ Neu: Die Beleihungswertermittlung auf Europace nach dem Niederstwertprinzip ist live

# Nachhaltigkeitsdarlehen „grüne Freiheit“

Produktdetails	
Darlehenssumme	Mind. 10.000 Euro bis max. 70.000 Euro
Beleihungskriterien	auch über 100% Beleihungswert möglich
Absicherung	Gesamtgrundschild
Sollzins	1,99 % p.a. fest
Zinsbindung	20 Jahre
Tilgung	zwischen 3 % und 5% wählbar, kein Tilgungssatzwechsel möglich
Sondertilgung	5% p.a. / mind. 2.500 Euro, max. 25% des Darlehens in den ersten 10 Jahren
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubauten von 1-3 Familienhäuser und Eigentumswohnungen</li> <li>• Bodenpreis mind. 50 Euro/m<sup>2</sup></li> <li>• Der Endenergiebedarf darf maximal 75 kWh/m<sup>2</sup> betragen</li> <li>• Keine komplette Fremdnutzung</li> <li>• Haushaltsüberschuss mind. 300 Euro</li> <li>• Gesamtfinanzierung über Signal Iduna</li> </ul>
Beantragung	Europace oder Immo-online Web
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung nachhaltiger Bauweise</li> <li>• Keine weiteren Aufschläge aufgrund des Beleihungsauslaufs oder Selbständigkeit etc.</li> <li>• Kombinierbar mit allen Darlehen des SI Konzern und der KFW</li> </ul>

# Endenergiebedarf im Energieausweis

Neubauten erfüllen in aller  
Regel das Kriterium  
 $75\text{kWh/m}^2$

Weitere Informationen finden  
Sie hier:

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/energieausweis-was-sagt-dieser-steckbrief-fuer-wohngebaeude-aus-24074>

Das Wichtigste in Kürze:

- Der Energieausweis bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes anhand verschiedener Kennwerte.
- Bedarfsausweise- und Verbrauchsausweise kommen zu verschiedenen Werten, weil sie auf unterschiedlichen Daten und Berechnungsverfahren beruhen.
- Der Vergleich von älteren mit neueren Energieausweisen ist schwierig.



Foto: OFC Pictures / stock.adobe.com

## Beispielfall

•Baukosten		300.000 Euro
•Grundstückskosten		60.000 Euro
•Wertneutrale Nebenkosten	10.200 Euro	
•Eigenkapital	10.200 Euro	
•Finanzierungsbedarf		<b>360.000 Euro</b>
•Beleihungswert SI 342.000,00 € ( 95 % der Kosten)		
•Beleihungsüberhang/-auslauf 18.000 Euro*		<b>= 105%</b>

(\* kann bis zu 70.000 € betragen)









# Finanzierungslösung mit „großer und grüner Freiheit“

## Günstigste Rate

Darlehensart	BLW	Summe	Zinsbindung	Sollzins	Tilgung	Rate
Gebäudedarlehen erstrangig	60%	206.000	25 Jahre	1,60%	0,2 %	309,00
Vorausdarlehen nachrangig mit Freiraum	100%	136.000	10 Jahre	1,99%	0 % Sparrate	225,53 480,00
Grüne Freiheit	> 100 %	18.000	20 Jahre	1,99%	3%	74,85
Gesamt / Mischzins		360.000		<b>1,77%</b>		<b>1.089,00</b>

# Vergleich Europace

Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Auszahlungszeitpunkt	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision
	360.000 €	25 Jahre	1 %	0 %		2 Monat(e)	1 %
 1,77 % / 1,98 %	100,00 %	 Signal Iduna	1.089 €	1,381 %	360.000 €	10 - 25 J.	14.05.2021
Vorausdarlehen; Große Freiheit mit Nach...							
 <b>Annuitätendarlehen</b>	Soll / Effektiv	Monatliche Rate	Provision	Darlehenssumme	Zinsbindung	Anf. Tilgung	
	1,60 % / 1,62 %	309,00 €	1,000 %	206.000,00 €	25 Jahre	0,200 %	
	Sondertilgung	BZ frei					
	5,00 %	18 Monate					
 <b>Annuitätendarlehen (Hauptdarlehen)</b>	Soll / Effektiv	Monatliche Rate	Provision	Darlehenssumme	Zinsbindung	Anf. Tilgung	
	1,99 % / 2,51 %	225,53 €	1,000 %	136.000,00 €	10 Jahre	0 % (ausgesetzt)	
	Sondertilgung	BZ frei					
	0,00 %	18 Monate					
 <b>Bausparvertrag (neuer Vertrag)</b>	Tarif	Sparbeitrag	Provision	Abschlussgebühr	Bausparsumme		
	FREIraum 40 1% AG 0,20%   1,99%	480,00 €	1,000 %	1.370,00 €	137.000,00 €		
	Voraussichtliches Zuteilungsquartal	Tilgungsbeitrag	Vertragspartner	Bestandsobjekt mit KfW Förderfuchs			
	II/2031	453,00 €					
 <b>Annuitätendarlehen (Nachhaltigkeitsdarlehen)</b>	Soll / Effektiv	Monatliche Rate	Provision	Darlehenssumme	Zinsbindung	Anf. Tilgung	
	1,99 % / 2,03 %	74,85 €	1,000 %	18.000,00 €	20 Jahre	3 %	
	Sondertilgung	BZ frei					
	5,00 %	18 Monate					

nach 10 Jahren entfällt Zinsrate und Sparbeitrag dann nur noch Tilgungsrate Die Tilgung im Erstrang wird um die Ersparnis angehoben

# Vergleich Europace

	Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Provision	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist	☆
	2,13 % / 2,16 %	103,81 %	Signal Iduna inkl. Hanseatic Privatdarlehen 5 J. ZB	979 €	0,999 %	360.000 €	10 - 25 J.	12.05.2021	
	2,47 % / 2,51 %	100,00 %	Deutsche Bank	1.041 €	1,000 %	360.000 €	25 J.	10.05.2021	
	1,77 % / 1,98 %	100,00 %	Signal Iduna Vorausdarlehen; Große Freiheit mit Näc...	1.089 €	1,381 %	360.000 €	10 - 25 J.	14.05.2021	
	2,09 % / 2,13 %	100,00 %	Signal Iduna Grüne Freiheit	958 €	1,000 %	360.000 €	20 - 25 J.	14.05.2021	
	2,10 % / 2,13 %	105,27 %	Signal Iduna	930 €	1,000 %	360.000 €	25 J.	14.05.2021	
	2,61 % / 2,65 %	100,00 %	DSL Bank	1.083 €	1,000 %	360.000 €	25 J.	11.05.2021	

# Finanzierungslösung mit „grüner Freiheit“ ohne BSV

## Günstigster Zinsmix

Darlehensart	BLW	Summe	Zinsbindung	Sollzins	Tilgung	Rate
Gebäudedarlehen erstrangig	60%	206.000	25 Jahre	1,60%	1%	446,33
Gebäudedarlehen nachrangig	85%	84.000	15 Jahre	1,83%	1%	198,81
Grüne Freiheit	danach (>100 %)	70.000	20 Jahre	1,99%	3%	291,08
<b>Gesamt / Mischzins</b>		<b>360.000</b>		<b>1,73%</b>		<b>936,22</b>

# Produkt Highlights Voraus- und Gebäudedarlehen



Zinsbindungen  
5, 10, 15, 20 und 25 Jahre  
Realsplitting möglich



Tilgungsaussetzung gegen  
Bausparen möglich (nicht bei  
25 Jahre Zinsbindung)



Zinsrabatt 0,1% ab  
300.000 Euro Finanzierungs-  
summe (ohne KfW)



Volltilgerdarlehen  
Laufzeiten  
10, 15, 20 und 25 Jahre



Tilgung 0 % bis 5 %  
\*1 % Tilgung aus  
Gesamtdarlehen in den  
(teuren) Nachrang möglich



Volltilgerdarlehen ab dem  
6. Jahr aus Eigenkapital  
auch aus Objektverkauf **ohne  
Kosten rückzahlbar**



Voraus- und Konstantdarlehen ab dem 6. Jahr aus Eigenkapital auch aus  
Objektverkauf **ohne Kosten rückzahlbar**

# Produkt-Highlights und Herauslagekriterien



Neubau – 18 Monate  
bereitstellungszinsfrei



Nachfinanzierung aus eigenen  
Mitteln oder Hanseatic bei  
HH-Überschuss  $\geq 300$  Euro



Forward-Darlehen bis zu 24  
Monaten. Aufschlag 0,02 %  
p. M. ab dem 19. Monat



Blue-Card-Inhaber ab  
1 ½ Jahren Beschäftigungs-  
dauer finanzierbar



Ab 15 Jahren Zinsbindung  
keine Fiktivrechnung des  
Kapitaldienstes



Öffentliche Erbbaurechte  
bei Tilgung innerhalb der  
Restlaufzeit



Darlehensvergabe zur freien Verwendung / Geldbeschaffung

# Besonderheiten bei älteren Darlehensnehmern

- ✓ Zwischen 55 und 60 Jahren rechnen wir mit 75 % des Nettoeinkommens, es sind keine Rentenberechnungen erforderlich
- ✓ Zwischen 60 und unter 65 Jahren finanzieren wir 100 % des BLW
- ✓ Zwischen 65 und unter 70 Jahren finanzieren wir 80 % des BLW
- ✓ **Ab 70 Jahren finanzieren wir 60 % des BLW zur freien Verwendung** (1% Tilgung ist ausreichend)

# Liquide im Alter

## Haus gegen Rente eintauschen?

„Viele Menschen haben im Ruhestand zu wenig Geld zum Leben, obwohl sie eine Immobilie besitzen. Lohnt ein Verkauf ohne ausziehen zu müssen?“

„Die Verrentung rechnet sich für den Verkäufer nur dann, wenn seine Lebenserwartung hoch ist.“

„Stirbt der Hausbesitzer jedoch kurz nach Vertragsabschluss, dann macht der Käufer das bessere Geschäft. Er kann dann frei über die Immobilie verfügen und sie – meist – mit Gewinn verkaufen.“

Focus online 15.09.2020





# Lösung

## Geldbeschaffung statt Verrentung

Darlehensaufnahme auf die eigene Immobilie  
zum rationellen Verzehr aus einer wie auch immer  
gearteten Kapitalanlage.

Vorteile:

Sofort mehr Liquidität

Eigentümer bleibt Eigentümer

Immobilie bleibt veräußerbar

Immobilie bleibt vererbbar



Kzenon - Fotolia

FOCUS-Online-Autor [Thomas Müncher](#)

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**