

Baufi-Kurs

Die richtige Finanzierung Ihrer Wohnimmobilie

Die ideale Vorbereitung zum Immobilienerwerb und zum Finanzierungsgespräch.

von

Robert Aschauer (Hrsg.)

Kreditcoaching.de

Kreditcoaching.de

Robert Aschauer

Schucklbergstraße 14 • 85307 Paunzhausen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite 1
Vorwort	Seite 2
So arbeiten Sie mit dem Arbeitsbuch	Seite 3

Kapitel / Lerneinheiten

1. Kurseinführung - um was geht es?	Seite 4
2. Beratungs-, Abwicklungs- und Kaufprozess einer Immobilienfinanzierung	Seite 6
3. Wofür Sie Geld und einen Kredit benötigen	Seite 8
4. Vorbereitungsarbeiten zur Finanzierung	Seite 10
5. Ihr Finanzierungsvorhaben sicher kalkulieren	Seite 12
6. Prüfkriterien einer Kreditentscheidung	Seite 14
7. Diese Dokumente und Unterlagen benötigt die Bank	Seite 16
8. Diese Punkte sollen Sie im Vorfeld der Finanzierung klären	Seite 18
9. Wer soll ihr Finanzierungspartner und ihr Berater sein?	Seite 20
10. Finanzierungsformen und Darlehensvarianten	Seite 22
11. Die Bankfinanzierung	Seite 24
12. Wohn-Riester	Seite 26
13. So bewerten Banken ihre Immobilie und sonstige Sicherheiten	Seite 28
14. Mit welchen Darlehenszinsen können Sie rechnen	Seite 30
15. Die größten Einsparungspotentiale im Rahmen einer Finanzierung	Seite 32
16. Die häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung	Seite 34
17. So vergleichen Sie Finanzierungsangebote	Seite 36
18. Was Sie vor der Unterschrift des Darlehensvertrages beachten sollten	Seite 38
19. Absicherung von existenziellen Risiken	Seite 40
20. Notar, Kaufvertrag und Grundbuch	Seite 42

Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wenn man einen Immobilienerwerb, ein Bauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen plant, wird in der Regel eine Finanzierung benötigt. Bei Immobilienfinanzierungen geht es zwangsläufig um sehr viel Geld. Stiftung Warentest ermittelt regelmäßig bei Testkäufen Zinsunterschiede zwischen dem billigsten und teuersten Anbieter im fünfstelligen Eurobereich. Geld ist das eine – aber genauso wichtig ist es, dass Sie ein sicheres Finanzierungsmodell für ihr Finanzierungsvorhaben finden, dass zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passt.

Viele Verbraucher zahlen zu viel für Ihre Finanzierung und machen Fehler aufgrund ungenügender oder fehlerhafter Beratung. Doch das muss nicht sein – für clevere Verbraucher gibt es mehrere Möglichkeiten die Finanzierungskosten zu drücken und Risiken bzw. Fehler bei der Finanzierung zu vermeiden. Da es eine Vielzahl von Finanzierungsmöglichkeiten gibt, wäre es für jeden Kreditnehmer ideal, die entscheidenden Fallstricke und Optimierungsmöglichkeiten einer Immobilienfinanzierung zu kennen.

In diesem BauFi-Kurs will ich Ihnen die grundlegenden Kenntnisse und zahlreiche Tipps und Internas aus dem Bankfinanzierungsgeschäft vermitteln, damit Sie im Anschluss eine günstige und sichere Finanzierung für Ihr Vorhaben gestalten und finden können. Sie werden auch in der Lage sein, mit einem Bankmitarbeiter in Augenhöhe ein Finanzierungsgespräch zu führen und unter anderem erfahren, wie Sie die Gesamtkosten einer Finanzierung senken können und auf welche Punkte Sie ganz besonders achten müssen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei dem BauFi-Kurs: Immobilienfinanzierung. Selbstverständlich stehe ich Ihnen bei Bedarf, auch als unabhängiger Berater für die anschließende Umsetzung der Finanzierung zu Verfügung.

Herzlichst,
Ihr unabhängiger Honorarberater

Robert Aschauer

So arbeiten Sie mit dem Kursheft

Das vorliegende Kursheft und der BauFi-Kurs mit zahlreichen Video-Lerneinheiten hat sich zur Aufgabe gemacht, Ihnen eine möglichst gute Vorbereitung zum Immobilienerwerb und zum Finanzierungsgespräch zu ermöglichen.

Zugegeben, es fällt schwer sich mit einem komplexen Finanzthema wie die Immobilienfinanzierung zu beschäftigen, aber für eine solche langfristige und wichtige Entscheidung sollte Sie sich Zeit nehmen. Zudem können Sie durch eine gute Vorbereitung viel Geld sparen und weitreichende Fehler vermeiden. Dieses Arbeitsbuch wird Ihnen viele Hilfestellungen anbieten und in Verbindung mit den Lerneinheiten Licht ins Dunkle bringen.

Schritt-für-Schritt-Anleitung

Sie finden in dem Kursheft zu jeder Lerneinheit ein Kapitel und eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte. Grafiken aus den Videos verdeutlichen Ihnen nochmals die wesentlichen Lerninhalte. Checklisten helfen Ihnen bei der Umsetzung und in Notizfeldern können Sie Ihre Fragen und wichtige Hinweise notieren.

Empfohlene Vorgehensweise:

Schritt 1: Lesen Sie das jeweilige Kapitel in diesem Arbeitsheft.

Schritt 2: Sehen Sie sich im Anschluss das dazugehörige Lernvideo an.

Schritt 3: Halten Sie Ihre Fragen und Notizen zu den jeweiligen Kapiteln fest.

Schritt 4: Prüfen und beantworten Sie die Fragen auf dem Notizblatt.

Schritt 5: Bearbeiten Sie Checklisten, falls zum jeweiligen Kapitel welche vorliegen.

Wenn Sie sich alle Lerneinheit angesehen und die jeweiligen Kapitel bearbeitet haben, kennen Sie viele wichtigen Informationen zum Thema Immobilien und haben sich intensiv mit Ihrem anstehenden Finanzierungsvorhaben beschäftigt. Auf der Basis dieser Informationen und Ergebnisse können Sie Ihre Finanzierung gezielt angehen. Entweder in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Berater oder alleine.

1. Kurseinführung - um was geht es?

Kapitel 1

Eine Finanzierung ist nicht eben mal schnell abgeschlossen.

Sie sollte sorgfältig geplant und vorbereitet werden.

Der BauFi-Kurs will Ihnen helfen, dass Sie eine sichere Finanzierung abschließen, dabei Geld sparen und Sie alle für Sie wichtigen Punkte umsetzen können.



Ihre Finanzierung muss sicher und solide aufgestellt sein. Sie müssen sich die Kreditraten langfristig leisten können – auch wenn unvorhersehbare Ereignisse (z.B. Tod eines Kreditnehmers und damit ein Verlust von Einkommen, Zinserhöhungen zum Ablauf der Zinsbindung etc.) eintreten.

Zusammenfassung:

- » Ihre Finanzierung sollten Sie sich zu jedem Zeitpunkt finanziell leisten können.
- » Bei einer Immobilienfinanzierung geht es um sehr viel Geld.
- » Stiftung Warentest ermittelt hohe Preisunterschiede zwischen billigen und teuren Anbietern. Die Unterschiede liegen meist im fünfstelligen Eurobereich.
- » Achten Sie darauf, dass Sie ein individuelles Finanzierungsmodell haben, dass alle Ihre Anforderungen und Bedürfnisse berücksichtigt.

Inhalte des BauFi-Kurses:

- » Hilfreiches Wissen für eine eigenverantwortliche Entscheidung.
- » Darstellung des Gesamtablaufes eines Finanzierungs- und Kaufprozesses.
- » In Augenhöhe Finanzierungsgespräche führen.
- » Finanzierungsfehler und unnötige Kosten aufzeigen.
- » Eine maßgeschneiderte Finanzierung mit maximaler Sicherheit fordern.
- » Die besten am Zinsmarkt verfügbaren Konditionen finden.
- » Den Weg zur einer sicheren und kostengünstigen Finanzierung aufzuzeigen.

Wichtige Hinweise:

Sie sollen erkennen, dass es bei einer Immobilienfinanzierung um sehr viel geht und es sich lohnt dafür Zeit zu investieren.

2. Beratungs-, Abwicklungs- und Kaufprozess einer Immobilienfinanzierung

Kapitel 2

Der Gesamtprozess eines Immobilienerwerbs beinhaltet in der Regel die Sicherstellung einer Finanzierung, den Kauf bzw. die Beurkundung der Immobilie und die Abwicklung der Kaufpreisbezahlung.

Die Grafik zeigt Ihnen die einzelnen Schritte von der Ermittlung der Kreditsumme bis zur Überweisung der Kaufpreiszahlung.



Bevor Sie als stolzer Eigentümer einer Immobilie im Grundbuch eingetragen werden, müssen Sie in mehreren Schritten bestimmte Aufgaben erledigen. Damit der Immobilienkauf bzw. die Auszahlung der Finanzierung reibungslos von statten geht, sind zudem bestimmte Abläufe und Fristen zu beachten.

Zusammenfassung:

- » Der Gesamtprozess einer Immobilienfinanzierung besteht aus folgenden drei Teilaufgaben: Finanzierung, Kauf und Abwicklung.
- » Bis zur Finanzierungszusage vergehen in der Regel 1 bis 3 Wochen.
- » Zwischen Kreditvertragsunterzeichnung und dem Notartermin sollten nicht mehr als 14 Tage liegen (Widerrufsfrist im Kreditvertrag).
- » Die Bank kann Kredite erst auszahlen, wenn die Sicherheiten rechtssicher für die Bank bestellt wurden und alle Kreditaufgaben erfüllt werden.
- » Zwischen dem Notarvertrag und der Kaufpreisfälligkeit können 2 bis 4 Wochen vergehen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Den Ablauf und die zeitlichen Restriktionen des Gesamtprozesses eines Immobilienerwerbs und der Finanzierungsabwicklung erkennen.
- » Den Sinn der Widerrufs Klausel im Kreditvertrag verstehen.

Wichtige Hinweise:

Häufig werden Immobilien im „Windhund Verfahren“ verkauft. Wer gegenüber dem Makler und/oder Verkäufer als ersten einen Finanzierungsnachweis vorlegen kann, bekommt häufig den Zuschlag zum Kauf. Deshalb ist es sehr wichtig, die Schritte bis zur finalen Finanzierungszusage so kurz wie möglich zu halten. Zwischen rechtsverbindlicher Kreditvertragsunterzeichnung und Notartermin sollen nicht mehr als 14 Tage (Widerrufsklausel) liegen.

Beratungs-, Abwicklungs- und Kaufprozess einer Immobilienfinanzierung

Ihre Notizen zum Kapitel 2:

Wichtige Fragen:

Wenn Sie Finanzierungsangebote von Banken selbst einholen wollen, dann sollten Sie pro Bank mindestens 2 Stunden einplanen. Haben Sie die notwendige Zeit, um sich von mehreren Banken Angebote einzuholen und die aufwendigen Gespräche selbst zu führen?

Wünschen Sie eine Unterstützung durch einen unabhängigen Berater, der Sie berät, Verhandlungen mit den Banken führt und den Gesamtprozess sicher steuert?

Haben Sie schon einen Notartermin vereinbart?

Bevor Sie einen Notartermin wahrnehmen, sollte Ihnen eine Finanzierungszusage vorliegen.

Liegt Ihnen schon eine rechtsverbindliche Finanzierungszusage vor?

Wenn Sie Kreditverträge unterzeichnen, sollte der Notartermin innerhalb der Widerrufsfrist von 14 Tagen liegen.

Haben Sie dafür gesorgt, dass der Bank die vereinbarten Sicherheiten bis zur Kaufpreisfälligkeit vorliegen?

3. Wofür Sie Geld und einen Kredit benötigen

Kapitel 3

Die Bank möchte von Ihnen wissen, wofür Sie den Kredit ausgeben.

Aber auch für Sie ist es wichtig, die Gesamtkosten und somit die Höhe des benötigten Kredites vor dem Bankgespräch zu ermitteln.

Lerneinheit 3

Gesamtkosten in Abhängigkeit vom Finanzierungszweck

	Bau	Kauf	Renovierung	Privatzweck	Anschlusskredit
Kaufpreis	☺	☺			
Notar-/ Grundbuchkosten	☺	☺	☺	☺	☺
Grunderwerbsteuer	☺	☺			
Baunebenkosten	☺				
Erschließungs-/Vermessungskosten	☺				
Renovierungs-/Modernisierungskosten		☺	☺		
Kosten für Architekten, Statik und Genehmigung	☺		☺		
Inventarkosten, z.B. Möbel oder Küche	☺	☺	☺		
Kosten für Gutachter / Schätzkosten	☺	☺	☺	☺	☺
Bereitstellungszinsen	☺	☺			☺
Sonstige Kosten (z.B. Umzug, Versicherung etc.)	☺	☺	☺	☺	☺

Copyright: BauFi-Kurs.de | PAJOAS GmbH • Schuckbergstr. 14 • 85307 Paunzhausen • Telefon: 08444 9177845

Die Ermittlung des Gesamtaufwandes ist im allgemeinen der erste Schritt zu einer sinnvollen Finanzierungsumsetzung. Die Gesamtkosten und besonders die direkten Erwerbskosten und Nebenkosten sind abhängig vom jeweiligen Vorhaben und Finanzierungszweck.

Zusammenfassung:

- » Gegenüber der Bank müssen Sie die Mittelverwendung schlüssig nachweisen.
- » Der Mittelbedarf eines Bau-, Renovierungs- oder Modernisierungsvorhabens ist schwieriger zu kalkulieren, als der Kauf einer Bestandsimmobilie.
- » Versuchen Sie Kostenfallen beim Immobilienerwerb zu vermeiden.
- » Achten Sie auf eine lückenlose Gesamtkostenplanung.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Überblick zu den jeweiligen Kostenpositionen.
- » Grundlagenwissen zur richtigen Gesamtkostenkalkulation.
- » Sensibilisierung für mögliche Kostenfallen beim Immobilienerwerb.
- » Hinweis auf Prüffelder beim Kauf einer Eigentumswohnung.
- » Problem Bereitstellungszinsen und Anschlussfinanzierung.

Wichtige Hinweise:

Eine vollständige Gesamtkostenplanung bzw. die Ermittlung des Gesamtaufwandes ist ein wichtiger Schritt im Rahmen einer Finanzierungsplanung. Wird der Finanzierungsbedarf zu hoch oder zu niedrig angesetzt, entstehen in der Regel unnötige Kosten für eine Nachfinanzierung oder einer Nichtabnahme des Darlehens. Gerade bei Bau-, Renovierungs- oder Modernisierungsvorhaben sind vollständige Detailplanungen unumgänglich, um keine unliebsamen Überraschungen hinsichtlich Mehrkosten bzw. Kostenfallen zu erleben.

Wofür Sie Geld und einen Kredit benötigen

Ihre Notizen zum Kapitel 3:

Wichtige Fragen:

Welches Finanzierungsvorhaben planen Sie?

Mit welchen Gesamtkosten rechnen Sie?

Besteht die Gefahr von weiteren Kosten oder könnte das Vorhaben Kostenfallen enthalten?

Haben Sie bei einem Bauvorhaben schon über den terminlichen Ablauf der Baumaßnahme nachgedacht?

Ist die Bauzeitplanung realistisch oder könnte sich das Vorhaben in die Länge ziehen?

Könnten Mehrkosten durch Bereitstellungszinsen anfallen?

Haben Sie Finanzreserven, wenn das Vorhaben doch höhere Kosten verursacht?

Soll ein Bausachverständiger die Kostenplanung prüfen?

Liegen für wichtige Baugewerke bereits Angebote von Firmen vor?

Haben Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung die wesentlichen Unterlagen geprüft?

Kennen Sie Ihre Möglichkeiten bei einem Anschlusskredit?

4. Vorbereitungsarbeiten zur Finanzierung

Kapitel 4

Eine solide Vorbereitung auf die anstehende Finanzierung gibt Ihnen Planungssicherheit und verhindert Fehler.



Eine gute Planung der Finanzierung ist ein solides Fundament und sorgt dafür, das Ihre Traumimmobilie nicht zum Alptraum mutiert. Wenn Sie die Aufgaben aus dieser Lerneinheit Schritt für Schritt abarbeiten, sind Sie auf einem guten Weg zu einer nachhaltigen und günstigen Finanzierung.

Zusammenfassung:

- » Die acht Schritte ermöglichen Ihnen eine solide Finanzierungsplanung.
- » Sie benötigen Klarheit über die Gesamtkosten, ihre finanzielle Belastbarkeit und über die maximale Darlehenssumme.
- » Durchforsten Sie alle Einnahmen und Ausgaben und bestimmen Sie im Anschluss die für Sie ideale Wunsch- und Höchstkreditrate.
- » Nutzen Sie die Vorbereitungsarbeiten um sich vor unnötigen Belastungen und Kostenpositionen (z. B. Abos, Mitgliedschaften etc.) zu trennen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Sinnvolle Vorbereitungsarbeiten zu einer Finanzierung.
- » Zusammenhang zwischen Eigenkapital und Kreditkosten.
- » Bestimmung der notwendigen Darlehenssummen.
- » Ermittlung des höchstmöglichen Kauf- bzw. Investitionsbetrages.
- » Wunsch- und Höchstkreditrate festlegen.

Wichtige Hinweise:

Denken Sie bei einer Immobilieninvestition und den damit verbundenen Entscheidungen auch immer an die Zukunft und in welcher Lebensphase Sie sich in einigen Jahren befinden könnten. Versuchen Sie diese Erkenntnisse in die Finanzierungsplanung mit zu berücksichtigen. Wenn sich zum Beispiel durch die Familienplanung in einigen Jahren das Haushaltseinkommen verändert, dann dürfen dadurch keine finanziellen Probleme entstehen.

Vorbereitungsarbeiten zur Finanzierung

Ihre Notizen zum Kapitel 4:

Wichtige Fragen:

Haben Sie ihre aktuelle und künftige Bedarfssituation hinsichtlich der Finanzierung durchdacht?

Kennen Sie den konkreten Finanzierungsbedarf inklusive aller Nebenkosten?

Haben Sie alle, wirklich alle, Vermögenswerte und Geldanlagen aufgelistet?

Welches Eigenkapital bzw. Vermögen können Sie in die Finanzierung mit einbringen? Wie hoch ist die Eigenkapitalquote?

Haben Sie von ihren Lebensversicherungen die aktuellen Rückkaufswerte vorliegen?

Bestehen Bausparverträge oder Riester-Verträge?

Führen Sie einen Haushaltsplan und kennen Sie alle wesentlichen Einnahmen und Ausgaben im Jahresverlauf?

Welche unnötigen Ausgaben und Kosten können Sie für die Zukunft streichen?

Haben Sie durch die neue Immobilien zusätzlich laufende Mehrkosten (z.B. Grundsteuer, höhere Heizkosten, laufende Instandhaltung etc.)?

Bei welcher monatlichen Darlehensrate haben Sie ein gutes Gefühl (Wunschrate)?

Welche Darlehensrate können Sie sich nachhaltig leisten?

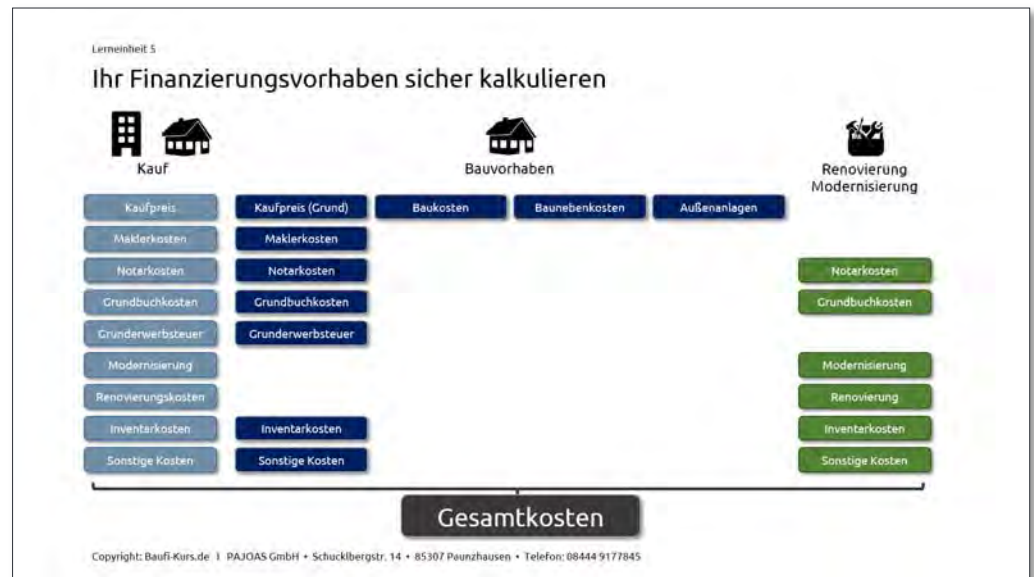
Welche Preisgrenze bzw. Gesamtkostengrenze haben Sie sich für das Finanzierungsvorhaben gesetzt?

5. Ihr Finanzierungsvorhaben sicher kalkulieren

Kapitel 5

Ein Finanzierungsvorhaben sicher zu kalkulieren ist gar nicht so einfach.

Gerade bei Baumaßnahmen können unberücksichtigte Positionen oder falsche Kalkulationsansätze zu bösen Überraschungen führen.



Je nach Finanzierungsvorhaben fallen unterschiedliche Kosten an. Neben den Bau- und Kaufkosten gibt es noch die Kaufnebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch und Steuer) und sonstige Nebenkosten (Inventar, Gutachter, Schätzgutachten etc.). Zudem sollten Sie immer eine Notreserve für unvorhersehbare Kosten einplanen.

Zusammenfassung:

- » Neben den Kaufpreis fallen noch Kaufnebenkosten und sonstige Kosten an.
- » Bei Bauvorhaben sind Baunebenkosten und die Kosten für die Außenanlagen zu berücksichtigen.
- » Eventuelle Kosten für Makler, Notar, Grundbuch und Steuer sind zu planen.
- » Eigenleistungen sind vorsichtig zu kalkulieren und detailliert nachzuweisen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Alle eventuell anfallenden Kosten beim Kauf, Bau oder Renovierung bzw. Modernisierung.
- » Sichere Kalkulation des anstehenden Finanzierungsvorhabens.
- » Probleme beim Ansatz und Nachweis von Eigenleistungen.

Wichtige Hinweise:

Diese Lerneinheit vermittelt Ihnen die Grundlagen zur vollständigen Kalkulation ihres Finanzierungsvorhabens. Auch wenn ein Finanzierungsvorhaben noch so detailliert kalkuliert wurde, kann es zu Mehrkosten kommen. Deshalb sollten Sie für unvorhersehbare Kosten eine finanzielle Reserve bilden.

Ihr Finanzierungsvorhaben sicher kalkulieren

Ihre Notizen zum Kapitel 5:

Wichtige Fragen:

Kennen Sie die Vergleichspreise (z.B. Bodenrichtwerte) zu ihrer Immobilie?

Fallen Maklergebühren an?

Haben Sie die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer in der Kalkulation berücksichtigt?

Fallen sonstige Kosten (Umzug, Gutachten, Bereitstellungszinsen etc.) an?

Sind bei Baumaßnahmen die Baukosten und Bau-nebenkosten vollständig und solide kalkuliert?

Haben Sie auch die Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt?

Haben Sie sich bereits zur möglichen Beleihung ihrer Immobilien (Beleihungsauslauf) Gedanken gemacht?

Wollen Sie Eigenleistungen erbringen? Wenn ja in welcher Höhe?

Haben Sie die geplanten Eigenleistungen im Detail kalkuliert und können Sie diese glaubhaft selbst erbringen und nachweisen?

Welchen Finanzierungsbedarf haben Sie?

6. Prüfkriterien einer Kreditentscheidung

Kapitel 6

Friedrich Schiller sagte, „drum prüfe, wer sich ewig bindet.“ Obwohl diese Ausspruch nicht im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung gemacht wurde, macht es doch deutlich, um was es geht.

Kredite laufen bis zur Rückzahlung meist über mehrere Jahrzehnte. Jede Bank möchte eine störungsfreie Rückzahlung der Kredite und möglichst keine Kreditausfälle. Deshalb werden vor einer Kreditausreichung zahlreiche kreditrelevante Kriterien geprüft.



Vor einer Kreditentscheidung prüfen Banken sogenannte Beleihungs- und Bonitätsunterlagen. Auf der Basis dieser Ergebnisse wird eine Kreditzusage erteilt und die Zinskalkulation durchgeführt. Umso wichtiger ist es, die Prüffelder und Entscheidungsgrundlagen der Banken zu kennen.

Zusammenfassung:

- » Vor einer Kreditzusage werden Unterlagen vom Kreditnehmer angefordert.
- » Die Bonitäts- und Beleihungsunterlagen sollten vollständig vorliegen.
- » Ob die Kreditampel auf grün springt und damit der Kredit genehmigt wird, hängt davon ab, ob die Prüfkriterien positiv bewertet werden.
- » Ein unabhängiger Berater kann die Kreditentscheidung durch eine geschickte Kommunikation und Unterlagenaufbereitung positiv beeinflussen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Die wesentlichen Prüfkriterien für die Kreditzusage.
- » Die Kreditentscheidung aus der Sicht der Bank verstehen.
- » Die Bedeutung der Selbstauskunft.
- » Die Notwendigkeit einer gut vorbereiteter Kreditanfrage erkennen.

Wichtige Hinweise:

Achten Sie bei einer Kreditanfrage auf vollständige Unterlagen und machen Sie keine falschen oder unrichtigen Angaben. Banken bewerten selbst negative Sachverhalte positiv, wenn diese vom Kreditnehmer erkannt und bewusst angesprochen werden. Wenn die wesentlichen Prüfkriterien für eine Kreditentscheidung positiv ausfallen, springt die Kreditampel auf grün. Eine aussagekräftige und gut strukturierte Finanzierungsanfrage kann Ihnen dabei sehr hilfreich sein.

Prüfkriterien einer Kreditentscheidung

Ihre Notizen zum Kapitel 6:

Wichtige Fragen:

*Haben Sie bereits eine
Selbstauskunft erstellt und
haben Sie darauf geachtet,
dass alle Angaben richtig
und vollständig sind?*

*Haben Sie ihr Finanze-
rungsvorhaben anhand der
Prüfkriterien durchleuchtet
und ihre Stärken und
Schwächen notiert?*

*Können Sie gegenüber dem
Bankberater auf ihre
Schwächen passende
Antworten geben?*

*Was werden Sie unterneh-
men, um vorhandene
Schwächen auszugleichen
oder abzustellen?*

*Wie können Sie ihre
Stärken noch besser
darstellen?*

*Versetzen Sie sich in die
Position der Bank: Würden
Sie ihren Kreditanfrage
positiv bewerten?*

*Haben Sie eine aktuelle
Schufa-Auskunft von Ihnen
vorliegen?*

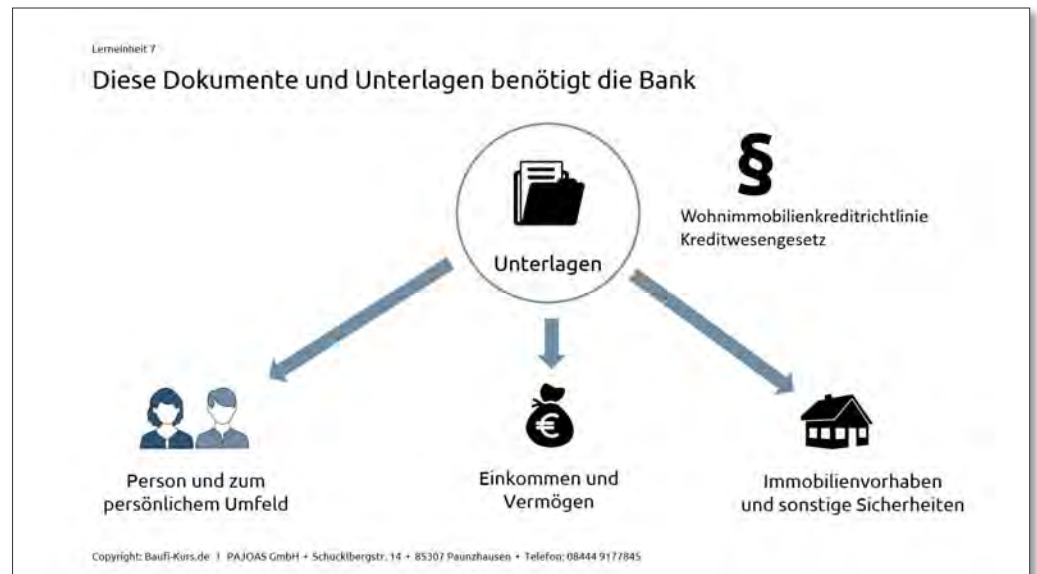
7. Diese Dokumente und Unterlagen benötigt die Bank

Kapitel 7

Jede Bank benötigt für die Prüfung einer Kreditanfrage Unterlagen und Dokumente.

Vermeiden Sie die Unterlagen nicht komplett einzureichen. Bis auf bestimmte noch nicht verfügbare Unterlagen (z.B. Kaufvertragsentwurf) sollten Sie bereits beim Erstgespräch alle Unterlagen aufbereitet vorlegen können.

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie fordert diese Handhabung.



Es macht einen guten Eindruck, wenn Sie alle benötigten Unterlagen und Dokumente geordnet vorliegen haben. Sie geben dem Bankberater damit auch die Möglichkeit, sehr schnell ein fundiertes Angebot erstellen zu können und die gesetzlichen Auflagen zu erfüllen.

Zusammenfassung:

- » Ohne vollständige Bonitäts- und Beleihungsunterlagen erhalten Sie kein fundiertes Zinsangebot.
- » Mit einer vollständigen Finanzierungsanfrage und gut aufbereiteten Unterlagen erhöhen Sie ihre Chance auf gute Konditionen, verkürzen den Prozess bis zur finalen Kreditzusage und behalten die Deutungshoheit zu den Inhalten ihrer Anfrage.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Alle wesentlichen Kreditunterlagen (Bonitäts- und Beleihungsunterlagen).
- » Die Notwendigkeit vollständiger Kreditunterlagen.
- » Die Bedeutung einer guten Finanzierungsanfrage.

Wichtige Hinweise:

Hinterlassen Sie mit einer aussagekräftigen und schlüssigen Finanzierungsanfrage in Verbindung mit vollständigen Bonitäts- und Beleihungsunterlagen einen guten Eindruck beim möglichen Finanzierungspartner. Achten Sie auf richtige und vollständige Angaben. Denn falsche Angaben können dazu führen, dass der Bank ein Sonderkündigungsrecht für den Kredit nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen erwächst.

Diese Dokumente und Unterlagen benötigt die Bank

Ihre Notizen zum Kapitel 7:

Wichtige Fragen:

Haben Sie alle Unterlagen zu ihrer Person und zum persönlichen Umfeld vorliegen?

Haben Sie eine aussagekräftige Vita von Ihnen erstellt?

Können Sie Ihre Angaben zum Einkommen aktuell und schlüssig nachweisen?

Haben Sie eine vollständige Vermögensaufstellung erstellt?

Liegen zum Eigenkapital Nachweise vor?

Liegen alle wesentlichen Unterlagen zum Immobilienvorhaben vor?

Haben Sie die Schufa geprüft und eventuelle Negativmerkmale bereinigt?

Soll Ihnen ein unabhängiger Berater bei der Erstellung einer Finanzierungsausschreibung behilflich sein?

8. Diese Punkte sollten Sie im Vorfeld der Finanzierung klären

Kapitel 8






Eine Immobilienfinanzierung ist eine gute Möglichkeit, sich zu allen Finanzverträgen aktuelle Vertragsunterlagen und Saldenmitteilungen zu besorgen.

Nutzen Sie die Vorbereitung zur Finanzierung auch dazu, alle Finanzverträge kritisch zu prüfen und bei Bedarf Bereinigungen oder Anpassungen vorzunehmen.

Prüfen Sie auch ihren aktuellen Versicherungsschutz zu existenziellen Risiken.

Lerneinheit 8

Diese Punkte sollen Sie im Vorfeld der Finanzierung klären

-  Mögliche Geld- oder Vermögenszuflüsse in der Zukunft
-  Verwendungsmöglichkeit von bestehenden Bausparverträgen
-  Sonstige Vermögenswerte (Lebensversicherungen, Anlagen etc.) prüfen
-  Ihren aktuellen Versicherungsschutz gegen existenzielle Risiken ermitteln
-  Guthaben in bestehenden Riester-Verträgen ermitteln

Copyright: BauFi-Kurs.de | PAJOAS GmbH • Schuckbergstr. 14 • 85307 Paunzhausen • Telefon: 08444 9177845

Ihre finanziellen Unterlagen haben Sie in den vorhergehenden Lerneinheiten aufbereitet und es sollten Ihnen somit aktuell Kontoauszüge, Versicherungspolizen und Saldenmitteilen vorliegen. Jetzt geht es darum, die Vertragsinhalte dieser Unterlagen und die Verwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Finanzierung zu prüfen.

Zusammenfassung:

- » Ihnen sollten aktuelle Vertragsunterlagen zu den Vermögenswerten vorliegen.
- » Prüfen Sie bei allen Finanzverträgen die Vertragsbedingungen und ob Sie Vermögenswerte in die Finanzierung mit einbringen können.
- » Berücksichtigen Sie beim Aufbau des Finanzierungsmodells künftige Vermögens- und Geldzuflüsse.
- » Bereinigen Sie Ihren Versicherungsbestand und trennen Sie sich von unsinnigen und unnützen Policen. Erhöhen Sie bei Bedarf den Versicherungsschutz bei existenziellen und für Sie wichtigen Risiken.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Inhalte und Prüfkriterien der jeweiligen Finanzverträge.
- » Notwendigkeit einer kritischen Prüfung und Anpassung von Finanzverträgen.

Wichtige Hinweise:

Viele Verbraucher haben über die Jahre hinweg unsinnige Finanzverträge und Versicherungspolizen angehäuft. Nutzen Sie die Finanzierung dazu, ihren Bestand an Finanzverträgen kritisch zu prüfen und nehmen Sie bei Bedarf konsequent Veränderungen vor.

Diese Punkte sollten Sie im Vorfeld der Finanzierung klären

Ihre Notizen zum Kapitel 8:

Wichtige Fragen:

Haben Sie zu allen Finanzverträgen aktuelle Saldenmitteilungen, Policen oder Vertragsunterlagen vorliegen?

Werden Sie in der Zukunft hohe Vermögens- oder Geldzuflüsse erhalten?

Haben Sie Bausparverträge und kennen Sie die Verwendungsmöglichkeit dieser Verträge?

Wann werden diese Bausparverträge zuteilungsfähig?

Zu welchem Darlehenszins können Sie ein Bauspardarlehen beanspruchen?

Kennen Sie ihren aktuellen Versicherungsschutz und die Leistungen aus der Versicherungspolice?

Wie sind Sie bzw. ihre Hinterbliebenen gegen existenzielle Risiken (Tod, Berufsunfähigkeit, Erwerbsunfähigkeit etc.) abgesichert?

Haben Sie Riester-Verträge und möchten Sie diese in die Finanzierung mit einbringen?

9. Wer soll ihr Finanzierungspartner und ihr Berater sein?

Kapitel 9

Die Grafik zeigt Ihnen die Akteure am Finanzierungsmarkt in Deutschland.

Neben Banken vergeben Versicherungen, Hypothekenbanken, Bausparkassen und der Bund Immobilienkredite.

Als Berater fungieren angestellte Berater, freie Provisionsberater und unabhängige Honorarberater.

Kredite werden über Filialbanken und Online-Anbietern zur Verfügung gestellt.



Wer die Wahl hat, hat die Qual. Als Kreditnehmer haben Sie vielfältige Möglichkeiten sich eine Immobilienfinanzierung zu besorgen. Doch nicht jeder Gruppe von Anbietern kann Ihnen jeden Darlehenswunsch erfüllen. Diese Lerneinheit zeigt Ihnen die Grenzen bestimmter Anbieter auf und welche Berater dabei tätig sind.

Zusammenfassung:

- » Es gibt unterschiedliche Finanzierungsanbieter mit diversen Produktangeboten.
- » Nicht jeder Anbieter hat eigene Produkte mit langen Zinsfixschreibungen.
- » Vielen Bank greifen auf Produkte von Kooperationspartnern zurück.
- » Beim Wunsch nach langen Zinsfixschreibungen wird sehr häufig ein Tilgungsaussetzungsdarlehen in Kombination mit einem Bausparvertrag angeboten. Diese Angebote sind nicht immer günstig.
- » Prüfen Sie, ob Sie Anspruch auf öffentliche Kreditprogramme haben.
- » Prüfen Sie Kreditmöglichkeiten vom Arbeitgeber oder durch Verwandte.
- » Freie Provisionsberater und freie Honorarberater unterscheiden sich durch unterschiedliche Vergütungssysteme und in durch die Beratungsphilosophie.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Schwachstellen der einzelnen Produkthanbieter.
- » Produktangebote der einzelnen Anbieter.
- » Unterschied der jeweiligen Beratergruppen.

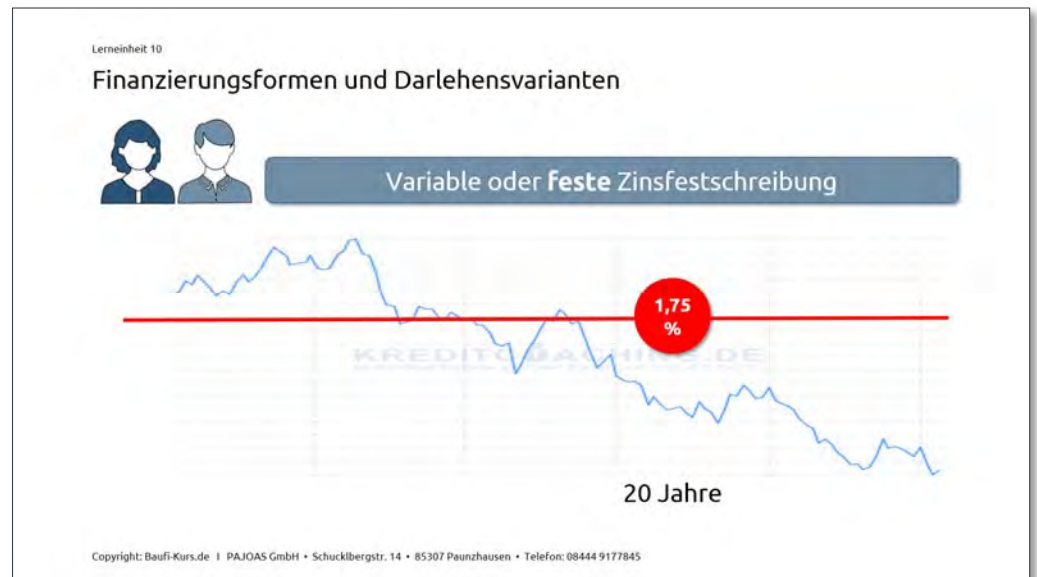
Wichtige Hinweise:

Versuchen Sie den Wunsch nach langen Zinsfixschreibungen durchzusetzen und prüfen Sie Angebote mit Kombimodelle sehr genau.

10. Finanzierungsformen und Darlehensvarianten

Kapitel 10

Die Lerneinheit beschäftigt sich mit den wichtigsten Finanzierungsformen und Darlehensvarianten.



Die richtige Wahl des Finanzierungsaufbaues bestimmt wesentlich die Sicherheit einer Finanzierung und die tatsächlichen Zinskosten. Finanzierungsmodelle müssen so gestaltet sein, dass sie den Bedürfnissen der Kreditnehmer entsprechen und auch Veränderungen im persönlichem Umfeld die Finanzierung nicht gefährden.

Zusammenfassung:

- » Es gibt Produkte mit einer Zinsfestschreibung oder einem variablen Zins.
- » Darlehen mit langen Zinsfestschreibungen bieten eine sichere Kalkulationsbasis.
- » Für Geldzuflüsse in der Zukunft gibt es Zwischenfinanzierungen.
- » Das Annuitätendarlehen ist die Standardkreditform.
- » Volltilger-Darlehen sind etwas günstiger und verhindern Zinsablauf Risiken.
- » Hohe Tilgungssätze verkürzen die Kreditlaufzeit und sparen Zinsen.
- » Forward-Darlehen werden bis zu 5 Jahre vor dem Zinsablauf angeboten.
- » Fremdwährungskredite sind sehr risikoreich.
- » KfW-Darlehen gibt es für Neubauten und für Bestandsobjekte.
- » Wohn-Riester kann eine gute Alternative zum Bankkredit sein (Einzelfallprüfung).

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Wissen über die verschiedenen Finanzierungsformen.
- » Wesentliche Vor- und Nachteile der Darlehensvarianten.
- » Tilgungssatz vs. Kosten/Darlehenslaufzeit.
- » Grundlagen zum Forward-Darlehen.
- » Öffentliche Darlehen und KfW-Förderkredite.

Wichtige Hinweise:

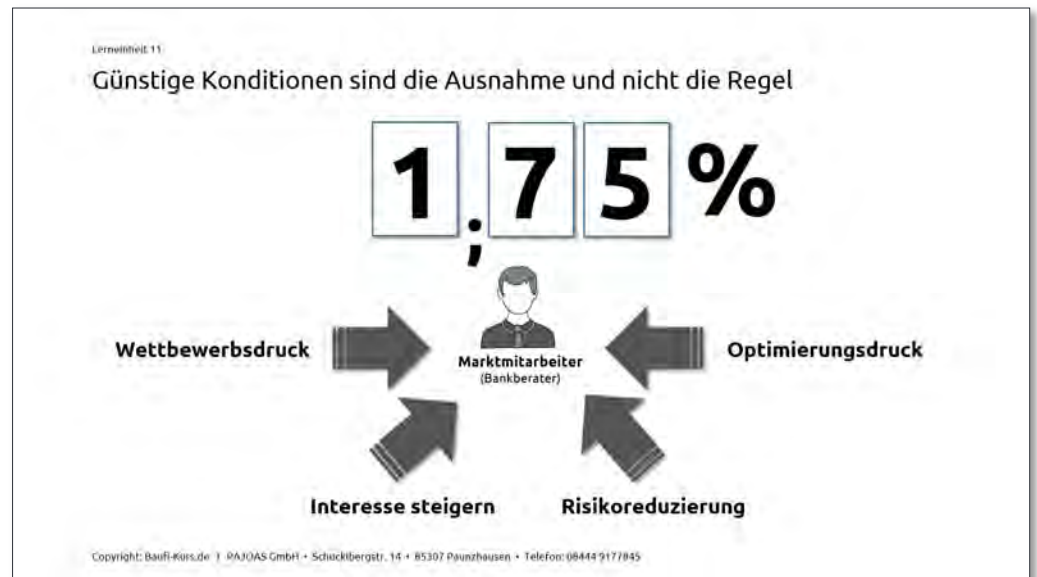
Prüfen Sie sehr genau, welche Finanzierungsformen und Darlehensvarianten für Ihr Finanzierungsvorhaben sich am besten eignen.

11. Die Bankfinanzierung

Kapitel 11

Die Berater in den Banken sind immer auch Verkäufer. Sie wollen vor allem Produkte verkaufen, an denen sie oder ihre Bank am meisten verdienen. Mit einer guten Vorbereitung können Sie sich davor schützen, etwas ange-dreht zu bekommen, was nicht zu Ihnen passt.

Quelle: Stiftung Warentest, Test.de



Leider können Sie nicht davon ausgehen, dass Sie von ihrer Hausbank oder anderen Banken immer gut beraten werden. Die angestellten Bankenberater sind ausgebildete Vertriebsmitarbeiter. Und so wie ein Autoverkäufer möglichst viele Autos verkaufen soll, wird der Bankmitarbeiter nach seinen Kreditabschlüssen bewertet.

Zusammenfassung:

- » Bankberater sind in erster Linie Verkäufer und keine Berater.
- » Verkaufs- /Vertriebsdruck und Zielvorgaben der Vorgesetzten führen systembedingt dazu, dass die Kundeninteressen in den Hintergrund geraten.
- » Am Kreditentscheidungsprozess sind mehrere Bankmitarbeiter beteiligt.
- » Ihr Rating und die Bewertung der bereit gestellten Sicherheiten führt zu einer risikoadäquaten Zinsgestaltung.
- » Testkäufe durch Stiftung Warentest decken Mängel in der Beratungsqualität der Banken auf und zeigen häufig gravierende Beratungsfehler.
- » Erstklassige Konditionen sind bei Filialbanken die Ausnahme und nicht die Regel.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Den Mythos „meine Hausbank und meine Bankberater wollen nur das Beste für mich“ relativieren.
- » Erkennen, dass gute Konditionen bei den Bank nicht selbstverständlich sind, sondern nur durch eine geschickte Vorgehensweise erzielt werden können.

Wichtige Hinweise:

Führen Sie Finanzierungsgespräche mit Bankmitarbeitern immer unter dem Blickwinkel, die Bank will mir etwas Verkaufen und nicht immer die beste Lösung für mein Finanzierungsvorhaben. Lassen Sie Finanzierungsvorschläge der Banken durch einen unabhängigen Berater prüfen.

Die Bankfinanzierung

Ihre Notizen zum Kapitel 11:

Wichtige Fragen:

Wurden vorliegende Finanzierungsangebote durch einen unabhängigen Berater geprüft?

Haben Sie durch eine umfassende Marktanalyse und Gegenangeboten die Bank unter Wettbewerbsdruck gesetzt?

Wurde das vorliegende Angebot auf Optimierungsmöglichkeiten überprüft?

Kennen Sie die Kalkulationsgrundlage (Risiko bzw. Rating) des Kreditangebotes ihrer Bank?

Haben Sie geprüft, ob Sie die Risikoaufschläge reduzieren können?

Konnten Sie sich bei der Bank als interessanten Kunden platzieren und Interesse an ihrer Finanzierung wecken?

12. Wohn-Riester

Kapitel 12

In diesem Kapitel erfahren Sie die grundsätzlichen Regeln zu Wohn-Riester.



Seit 2008 gibt es das Riester-Förderprogramm auch für Wohneigentum. Gefördert wird nur selbst genutztes Wohneigentum. Ziel ist es, dass im Alter die geförderte Person im Eigenheim ohne Mietkosten leben kann und somit die staatliche Rente für die Lebenshaltungskosten reicht.

Zusammenfassung:

- » Entnahmen von Riester-Guthaben für das Eigenheim sind möglich.
- » Wohn-Riesterförderung gibt es auch für die Darlehenstilgung.
- » Förderung durch jährliche Zulagen (Grundzulage 154 Euro, Kinderzulage von 185 Euro bzw. 300 Euro bei nach dem 31.12.2007 geboren).
- » Einsteigerbonus von 200 Euro bei Vertragsabschluss vor dem 25. Lebensjahr.
- » Steuerliche Förderung durch Abzug der Beiträge als Sonderausgaben.
- » Nachgelagerte Versteuerung im Alter (virtuelles Wohnförderkonto).
- » Gefördertes Objekt wird zum Riester-Objekt.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Wohn-Riester verstehen und die wichtigsten Parameter kennen.
- » Prüfen, ob Wohn-Riester eine Finanzierungsalternative für Sie sein kann.

Wichtige Hinweise:

Wohn-Riester kann im Rahmen einer Finanzierung ein wichtiger Finanzierungsbaustein sein. Deshalb ist immer zu prüfen, ob für Sie ein Wohn-Riester-Vertrag sinnvoll ist und zu Ihrem Finanzierungsvorhaben passt.

Wohn-Riester

Ihre Notizen zum Kapitel 12:

Wichtige Fragen:

Zahlen Sie bereits in Riester-Verträge ein?

.....

Haben Sie bestehende Riester-Verträge hinsichtlich dem aktuellen Guthaben geprüft und die aktuellen Daten (Saldenmitteilung, Rückkaufswerte etc.) vom Vertragspartner angefordert?

.....

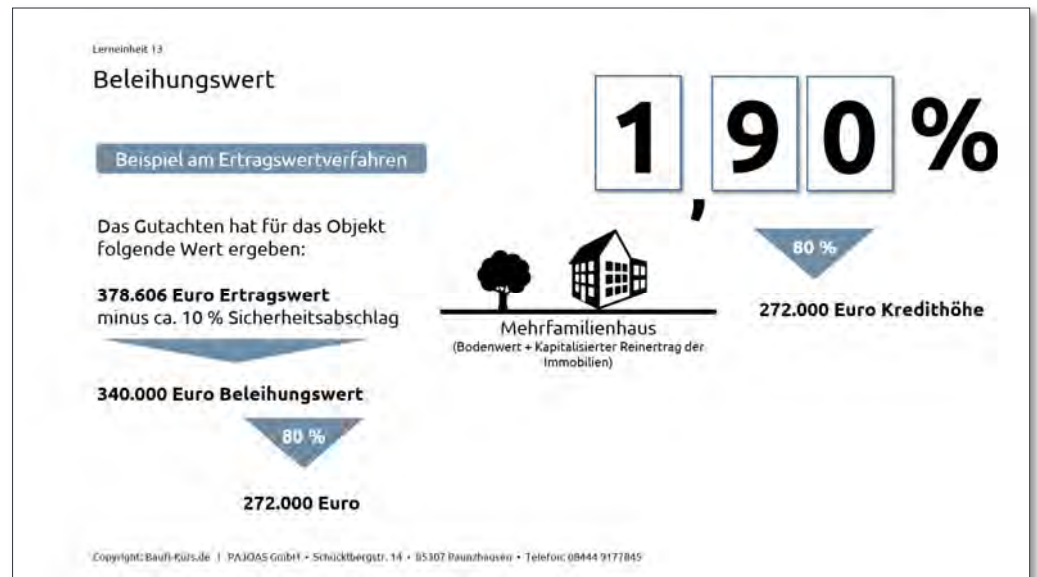
Besteht grundsätzlich Interesse an der Wohn-Riester-Förderung?

.....

13. So bewerten Banken ihre Immobilie und sonstige Sicherheiten

Kapitel 13

Es gibt verschiedene Verfahren zur Bewertung von Immobilien. Sie erhalten in dieser Lerneinheit einen Überblick darüber, wie die Verfahren angewandt werden und warum das Ergebnis im Hinblick auf das Zinsangebot der Bank so wichtig ist.



Die Bank ermittelt bei einer Finanzierung den realistischen Wert einer Immobilie, da die Immobilie durch die Belastung mit Grundschulden als Sicherheit für den Kredit dient. Auf der Grundlage verschiedener rechtlicher Vorgaben berechnet die Bank den so genannten Beleihungswert als Basis für die Kreditvergabe.

Zusammenfassung:

- » Der Verkehrswert ist der am Markt erzielbare Verkaufswert (Marktwert).
- » Der Beleihungswert ist ein reduzierter Ansatz unter dem Markt-/Verkehrswert.
- » Bodenrichtwerte sind Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse.
- » Um subjektive Wertansätze zu vermeiden, gibt es für die Immobilienbewertung Richtlinien und drei objektive Verfahren (Vergleichswert-/Sachwert- und Ertragswertverfahren).
- » Das Vergleichswertverfahren orientiert sich an vergleichbare Objekte/Preise.
- » Das Sachwertverfahren orientiert sich am Bodenwert plus dem Zeitwert der Bausubstanz und baulichen Anlagen.
- » Das Ertragswertverfahren orientiert sich am Kapitalwert der zukünftigen Erträge (Mieten).

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Grundlagen der Immobilienbewertung.
- » Warum der Beleihungswert einer Immobilie so wichtig ist und welchen Einfluss dieser Wert auf die Zinsgestaltung bewirkt.

Wichtige Hinweise:

Ohne die finale Einwertung der Immobilie durch die Bank, erhalten Sie kein verbindliches Zinsangebot von der Bank. Deshalb sollten Sie die notwendigen Unterlagen zur Immobilie vollständig und schnell der Bank zur Verfügung stellen.

So bewerten Banken ihre Immobilie und sonstige Sicherheiten

Ihre Notizen zum Kapitel 13:

Wichtige Fragen:

Liegen Ihnen alle Beleihungsunterlagen zur Immobilie (siehe Unterlagenliste) vor?

Gibt es positive Sachverhalte zur Immobilie (z.B. eine neue und bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist geplant etc.), die unter objektiver Betrachtung einen höheren Wertansatz ermöglichen?

Kennen Sie die aktuellen Bodenrichtwerte der Immobilie?

Liegt bereits ein Schätzgutachten zur Immobilie vor?

Wissen Sie, wie die Bank ihre Immobilie bewertet hat und welcher Beleihungswert zur Zinskalkulation herangezogen wurde?

Haben Sie überprüft, ob Sie der Bank weitere Sicherheiten (Ersatzsicherheiten) zur Verfügung stellen können?

14. Mit welchen Darlehenszinsen können Sie rechnen

Kapitel 14

Finanzierungsangebote der Banken sind für die Verbraucher nicht immer leicht zu vergleichen. Nicht nur der Sollzins ist wichtig, sondern viele weitere Kreditbedingungen müssen für eine objektive Angebotsbewertung geprüft werden.

Wenn man weiß, welche Stellräder den Zinssatz beeinflussen, kann man häufig durch eine kleine Veränderung dieser Parameter eine deutliche Zinseinsparung erreichen.



Mit welchem Zinssatz Sie für Ihr Finanzierungsvorhaben rechnen können, hängt von vielen Einzelparametern ab. Die wichtigsten Kalkulationsparameter der Banken werden in dieser Lerneinheit aufgezeigt und welchen Einfluss diese auf die Zinshöhe nehmen.

Zusammenfassung:

- » Aktuell befinden wir uns in einer Niedrigzinsphase.
- » Grundsätzlich sollten Sie sich die niedrigen Zinsen langfristig sichern.
- » Der Sollzins gibt die Höhe der Darlehensverzinsung an.
- » Der Effektivzins wird nach einer mathematischen Formel berechnet und berücksichtigt neben dem Sollzins auch die Ratenzahlungsvereinbarung und alle Kosten, die unmittelbar durch den Kredit veranlasst wurden.
- » Vor einer finalen Zinszusage ermittelt die Bank den Immobilienwert.
- » Vom ermittelten Immobilienwert zieht die Bank einen Sicherheitsabschlag ab und kommt so zum Beleihungswert.
- » Die Höhe des Kredites wird in das Verhältnis zum Beleihungswert gesetzt und als Beleihungsauslauf bezeichnet. Je höher der Beleihungsauslauf, umso höher fallen die Zinsaufschläge aus und umso schlechter wird das Zinsangebot.
- » Viele weitere Kreditbedingungen (Sondertilgungsoptionen, Bereitstellungszinsen, Darlehenshöhe etc.) bestimmen die Zinshöhe.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Zinsbeeinflussende Faktoren
- » Optimierungsansätze für die eigene Finanzierung.

Wichtige Hinweise:

Prüfen Sie sehr genau, ob Sie nicht durch eine Änderung der Kalkulationsparameter den Sollzins senken und damit Zinskosten sparen können.

Mit welchen Darlehenszinsen können Sie rechnen

Ihre Notizen zum Kapitel 14:

Wichtige Fragen:

Kennen Sie die aktuelle Zinssituation in Deutschland und welche Zinssätze derzeit für verschiedene Zinsfestschreibungen angeboten werden?

Kennen Sie den Beleihungsauslauf zu ihrer Finanzierung?

Haben Sie geprüft, ob Sie den Beleihungsauslauf positiv beeinflussen können?

Welche Zinsfestschreibungen planen Sie?

Warum planen Sie diese Zinsfestschreibungen?

Mit welcher Ratenhöhe möchten Sie die benötigten Kredite monatlich zurück bezahlen (Wunschbelastung)?

Welche maximale Kreditrate könnten Sie nachhaltig aufbringen?

Welche Sondertilgungsoptionen benötigen Sie?

Benötigen Sie für die Finanzierung Bereitstellungszeitfreie Zeiten und für welche Dauer?

Haben Sie geprüft, ob die Bank noch weitere Gebühren (z. B. für die Kreditkontoführung etc.) in Rechnung stellt?

15. Die größten Einsparungspotentiale im Rahmen einer Finanzierung

Kapitel 15

Sie haben bereits mehrere Möglichkeiten kennen gelernt, um den Kreditzins zu optimieren.

In dieser Lerneinheit werden die zwei wichtigsten Einsparungspotentiale im Rahmen einer Finanzierung nochmals näher betrachtet.



Die größten Einsparungspotentiale erzielt man bei Finanzierungen, durch einen umfassenden Markt- und Zinsvergleich in Verbindung mit einem cleveren Finanzierungsmodell. Es geht also darum, das richtige Finanzierungsmodell zu gestalten und dafür den richtigen Finanzierungspartner zu finden.

Zusammenfassung:

- » Durch einen echten Markt-/Zinsvergleich sparen Sie Kosten und Zinsen.
- » Das richtige Finanzierungsmodell führt zu einer Kostenoptimierung.
- » Ein Zinscheck über die Online-Portale in Verbindung mit einer Finanzierungsausschreibung führen zu einem optimalen Ergebnis.
- » Ein erfahrener und unabhängiger Berater kann Sie bei diesem zeitaufwendigen Prozess unterstützen und seine Marktkenntnisse und seinen Marktzugang einbringen.
- » Nicht alle Beratergruppen (Bankberater, Provisionsberater und Honorarberater) können Sie bei der Umsetzung ideal unterstützen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Spar- und Optimierungspotentiale bei einer Finanzierung.
- » Unterstützungsmöglichkeiten der jeweiligen Beratergruppe.

Wichtige Hinweise:

Wenn Sie das ideale Ergebnis für Ihre Finanzierung erreichen möchten, dann sollten Sie die Hilfe eines professionellen und unabhängigen Beraters beanspruchen. Mit seinem Marktkenntnissen und seinem Marktzugang haben Sie die Chance für ihre Finanzierung ein Idealergebnis zu erzielen.

16. Die häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Kapitel 16


Stiftung Warentest hat in zahlreichen Testkäufen immer wieder festgestellt, dass die Beratungsqualität in den Banken nicht sonderlich gut ist.

In dieser Lerneinheit werden die häufigsten Fehler bei einer Baufinanzierung näher betrachtet.

Lerneinheit 16

Die häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Fehler Nr. 2



Verschiedene Finanzierungsmodelle werden zu wenig geprüft

Mögliche Probleme:

- » Ohne einen professionellen Angebotsvergleich fehlt häufig die notwendige Transparenz (hohe Zinskosten)
- » Risiken werden nicht dargestellt (Worst-Case-Betrachtung)
- » Falsche Finanzierungsmodelle führen zu unnötigen Kosten
- » etc. etc.

Copyright: BauFi-Kurs.de | PAJOAS GmbH • Schuckbergstr. 14 • 85307 Paunzhausen • Telefon: 08444 9177845

Meine Erfahrungen aus der Beratungspraxis und auch Testkäufe von Stiftung Warentest zeigen es leider immer wieder: Verbraucher werden bei ihren Immobilienfinanzierungen nicht immer sonderlich gut beraten und nutzen leider nicht alle Möglichkeiten zur Optimierung der Finanzierung.

Zusammenfassung:

- » Ungenaue Bedarfsklärung führt zu falschen Finanzierungssummen.
- » Die Finanzierungsmodelle werden nicht genügend untersucht.
- » Falsche Zinsfestschreibungszeiten führen zu mehr Kosten oder Unsicherheit.
- » Ein Zinsfestschreibungsvergleich wird selten durchgeführt.
- » Staatliche Förderung und Förderdarlehen werden nicht immer angeboten.
- » Angebote werden ungenügend oder oberflächlich verglichen.
- » Die Absicherung von existenziellen Risiken wird häufig vernachlässigt.
- » Alle Eigenmittel werden eingesetzt und keine Geldreserven gebildet.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Die häufigsten Finanzierungsfehler.

Wichtige Hinweise:

Die höchste Priorität sollten Sie darauf legen, dass Sie eine nachhaltig sichere Finanzierung besitzen, die Sie sich in allen Lebensphasen und auch unter Worst-Case-Bedingungen leisten können.

Die häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Ihre Notizen zum Kapitel 16:

Wichtige Fragen:

*Wurde Ihr tatsächlicher
Finanzierungsbedarf genau
geklärt und festgehalten?*

*Haben Sie verschiedene
Finanzierungsmodelle
geprüft?*

*Wurde eine
Worst-Case-Betrachtung
durchgeführt und können
Sie sich in diesem Fall die
Finanzierung immer noch
leisten?*

*Haben Sie verschiedene
Zinsfestschreibungen
geprüft und den jeweiligen
Schwellenzins berechnet?*

*Kennen Sie die staatlichen
Förderprogramme zu ihrem
Finanzierungsvorhaben?*

*Haben Sie einen
umfassenden Markt- und
Zinsvergleich durchgeführt?*

*Wurden die existenziellen
Risiken betrachtet,
bewertet und verändert?*

*Haben Sie finanzielle
Reserven für unvorherseh-
bare Ausgaben gebildet?*

17. So vergleichen Sie Finanzierungsangebote

Kapitel 17

Haben Sie wirklich ein gutes Finanzierungsangebot vorliegen?

Ohne einer finanzmathematischen Berechnungen und Analyse ist die Beurteilung eines Zinsangebotes häufig nicht möglich.

Lerneinheit 17

Grundsatz beim Zinsvergleich: Nicht Äpfel mit Birnen vergleichen

Kostenvergleich	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Kreditart:	Kombikredit	Annuitätendarlehen	Annuitätendarlehen
Kredithöhe:	100.000 Euro	100.000 Euro	100.000 Euro
Monatsrate Jahr 1 bis 7:	900,00 Euro	775,25 Euro	900,00 Euro
Monatsrate ab Jahr 8:	600,00 Euro	775,25 Euro	600,00 Euro
Laufzeit Jahre:	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
Gesamtkosten:	137.400 Euro	139.545 Euro	132.604 Euro
Kostenunterschied		2.145 Euro	- 4.796 Euro

Copyright: BauFi-Kurs.de | PAJAS GmbH • Schuckbergstr. 14 • 85307 Paunzhausen • Telefon: 08444 9177845

Die grundsätzlichen Finanzierungsparameter, wie zum Beispiel der Sollzins oder die Zinsbindung, können Sie mit einer einfachen Checkliste vergleichen. Dieser Vergleich verschleiert aber häufig das tatsächliche Ergebnis. Ein fundiertes Ergebnis erfordert meist eine finanzmathematische Berechnung und Analyse.

Zusammenfassung:

- » Häufig wird ein so genannter Äpfel-und-Birnen-Vergleich durchgeführt und kein finanzmathematischer Vergleich (Barwert-/Vergleichszinsmethode).
- » Die Barwertmethode berücksichtigt unterschiedliche Zahlungsströme.
- » Die Vergleichszinsmethode ermöglicht die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Finanzierungsmodelle.
- » Worst-Case-Szenarien geben Ihnen ein gutes Gefühl und erhöhen die Sicherheit.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Vergleich von Kreditangeboten unter verschiedenen Blickwinkeln.
- » Wichtige finanzmathematische Vergleichsmethoden,

Wichtige Hinweise:

Prüfen Sie Finanzierungsmodelle immer auf der Basis der Barwertmethode und der Vergleichszinsmethode. Lassen Sie sich das in Frage kommende Finanzierungsmodell auch unter Worst-Case-Szenarien berechnen.

18. Was Sie vor der Unterschrift des Darlehensvertrages beachten sollten

Kapitel 18

Geschafft - die Finanzierung ist durch und Sie müssen nur noch die Kreditverträge unterschreiben!

Schön. Aber achten Sie darauf, dass in den Kreditverträgen wirklich alle vereinbarten Punkte festgehalten wurden und die Verträge keine Fallstricke beinhalten.



Erst wenn die finalen Kreditverträge von der Bank und von Ihnen rechtsverbindlich unterschrieben wurden, haben Sie die Finanzierung und die Konditionen in „trockenen Tüchern“. Damit alle Vereinbarungen Inhalte des Vertrages sind, müssen Sie sich bestimmte Prüffelder vor der Vertragsunterzeichnung näher betrachten.

Zusammenfassung:

- » Lassen Sie sich die Kreditverträge vor dem Unterschriftstermin zusenden.
- » Prüfen Sie die Kreditverträge vor dem Unterschriftstermin in Ruhe.
- » Achten Sie darauf, dass alle Vereinbarungen in den Kreditverträgen festgehalten wurden.
- » Prüfen Sie die Vertragsinhalte bei Bedarf zusammen mit einem unabhängigen und professionellen Berater.
- » Hinterfragen Sie Vertragsbestandteile die für Sie unklar und unverständlich sind.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Wichtige Prüffelder des Kreditvertrages.

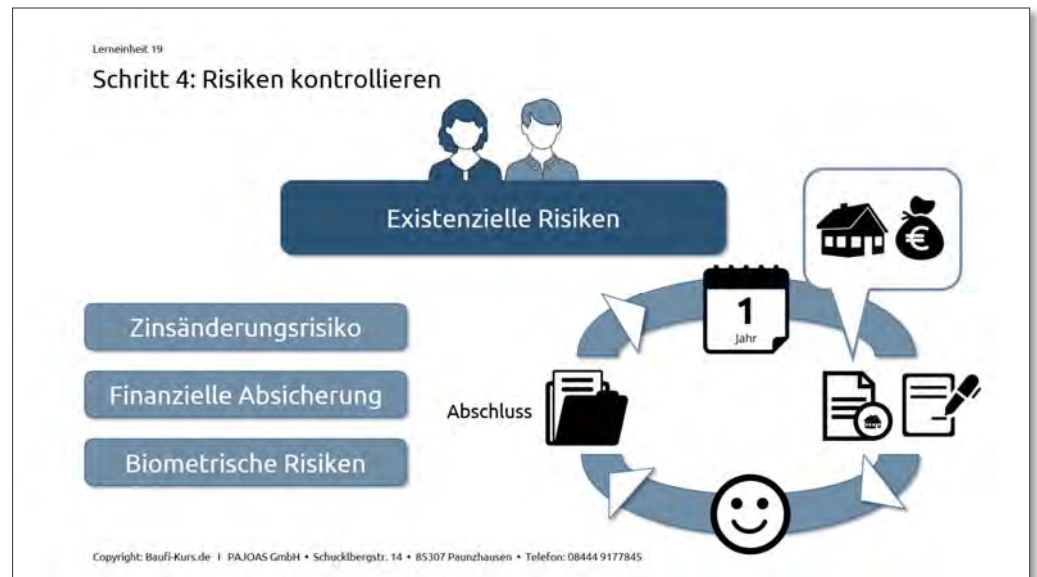
Wichtige Hinweise:

In der Regel werden die Kreditverträge nicht vom Berater erstellt, sondern von einer internen Stelle in der Bank. Es kommt immer wieder vor, dass mit dem Berater getroffene Vereinbarungen nicht in den Kreditverträgen stehen. Das ist häufig keine Absicht, sondern einem Kommunikationsproblem zwischen dem Kreditberater und der internen Stelle anzulasten.

19. Absicherung von existenziellen Risiken

Kapitel 11

Die Absicherung von existenziellen Risiken sollte Sie bei Ihrer Finanzierung höchste Priorität einräumen



Eine Immobilienfinanzierung ohne Risiken oder Unwägbarkeiten gibt es nicht. Sie sollten jedoch im Rahmen einer Finanzierungsberatung alle eventuellen Risiken durchleuchten und bestehende existenzielle Risiken erkennen, verändern und laufend kontrollieren.

Zusammenfassung:

- » Jedes Immobilienvorhaben und jede Finanzierung birgt bestimmte Risiken.
- » Identifizieren Sie die Risiken die eine existenzielle Gefahr mit sich bringen.
- » Bewerten Sie diese existenziellen Risiken nach Gefährdungsgrad und Eintrittswahrscheinlichkeit.
- » Verändern Sie bei Bedarf die existenziellen Risiken und kontrollieren Sie jährlich die Risiken von Neuem.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Existenzielle Risiken erkennen.
- » Existenzielle Risiken bewerten.
- » Existenzielle Risiken verändern.
- » Existenzielle Risiken kontrollieren.

Wichtige Hinweise:

Versuchen Sie jedes Jahr von Neuem den Risikomanagementprozess durchzuführen. Prüfen Sie eventuelle Risiken, bewerten Sie diese und nehmen Sie bei Bedarf Veränderungen oder Anpassungen vor.

Absicherung von existenziellen Risiken

Ihre Notizen zum Kapitel 19:

Wichtige Fragen:

Kennen Sie die Risiken ihrer Finanzierung?

.....

Haben Sie existenzielle Risiken identifiziert und bewertet?

.....

Besteht ein Bedarf diese Risiken zu verändern oder anzupassen?

.....

Haben Sie sich vorgemerkt, diesen Prozess jedes Jahr von Neuem zu starten?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

20. Notar, Kaufvertrag und Grundbuch

Kapitel 20

Erst wenn Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, ist der gesamte Kauf- bzw. Beurkundungsprozess abgeschlossen.



Der Eigentumswechsel einer Immobilie erfolgt durch einen notariellen Kaufvertrag in Verbindung mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Notar spielt bei diesem Prozess eine entscheidende Rolle. Zudem ist der Notar als neutrale Person für beide Vertragspartner der Ansprechpartner beim Eigentumswechsel.

Zusammenfassung:

- » Grundstücksgeschäft müssen beim Notar beurkundet werden.
- » Der Notar ist eine neutrale Person und steht beiden Vertragspartnern bei Fragen zur Verfügung.
- » Der Notar hat eine Beratungsfunktion, Schutzfunktion und Warnfunktion.
- » Wesentliche Vereinbarungen müssen im Kaufvertrag stehen.
- » Das Grundbuch ist ein Register und Verzeichnis für alle Grundstücke.
- » Die Grundschatul wird als Kreditsicherheit in die Abteilung III im Grundbuch eingetragen.

Inhalte dieser Lerneinheit:

- » Grundkenntnisse über die Beurkundung von Immobilien.
- » Wichtige Inhalte im Kaufvertrag.
- » Aufbau des Grundbuches
- » Notartermin vs. Annahme des Kreditvertrages.
- » Ablauf der notariellen Beurkundung.

Wichtige Hinweise:

Der Notartermin zur Beurkundung soll innerhalb der Kreditwiderrufsfrist (14 Tage) liegen. Nur dann können Sie im Notfall noch ohne Kosten aus dem Kreditvertrag aussteigen.

Kreditcoaching.de

Robert Aschauer
Schucklbergstraße 14 • 85307 Paunzhausen

Telefon: 08444 9177910
www.kreditcoaching.de