



Beratungs-Checkliste Baufinanzierung

Einkommensentwicklung

Ihr Einkommen kann sich durch verschiedene Umstände verringern. Das sind z.B. Todesfall, Krankheit/Berufsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Trennung, Eintritt ins Rentenalter oder Gehaltsanpassungen. Weitere Einkünfte wie Mieteinnahmen oder Kapitalerträge können ebenfalls einer Schwankung unterliegen. Die monatliche Darlehensrate sollte mögliche Änderungen Ihrer Einkommenssituation berücksichtigen. UNSER TIPP: Stellen Sie Ihr Finanzierungsvorhaben auf gesunde Beine und lassen Sie uns über Berufsunfähigkeits- und Risiko-Lebensversicherung sprechen.

Forward-Darlehen

Ein Forward-Darlehen ist für Anschlussfinanzierer (Eigennutzer und Kapitalanleger) geeignet, die in den nächsten Jahren (wenn ihr aktuelles Darlehen auslaufen wird) mit steigenden Zinsen rechnen bzw. sich das aktuell günstige Zinsniveau sichern möchten. Mit einem Forward-Darlehen können Sie sich die aktuellen Bauzinsen bereits bis zu 60 Monate vor Vertragsablauf Ihrer derzeitigen Sollzinsbindung sichern. Sie vereinbaren bereits heute fest den Sollzinssatz für Ihre Anschlussfinanzierung. Das Forward-Darlehen wird pünktlich zum Auslauf Ihrer derzeitigen Sollzinsbindung ausgezahlt und löst Ihre aktuelle Baufinanzierung ab. Die neue Sollzinsbindung und die monatliche Ratenzahlung beginnen ebenfalls erst zum Auszahlungstermin. Das Forward-Darlehen muss immer zu den vereinbarten Konditionen abgenommen werden. Wenn die Zinsen zum Zeitpunkt der Auszahlung unter dem vereinbarten Sollzinssatz liegen sollten, müssen Sie das Forward-Darlehen trotzdem in Anspruch nehmen und können von dem eventuell noch niedrigerem Marktzins nicht mehr profitieren.

Immobilien-/Objektwert

Der Wert einer Immobilie kann sich durch unterschiedliche Faktoren verändern. Dazu gehören Maßnahmen wie Instandhaltung oder Modernisierung, die durch den Eigentümer vorgenommen werden können. Zu den Faktoren zählen aber auch Rahmenbedingungen wie die Entwicklung des Wohngebietes, die Arbeitsmarktlage in der Region oder die Attraktivität des Ortes. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse Schaden verursachen, die den Wert der Immobilie mindern. Die mittel- und langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterliegt demnach unterschiedlichen Einflüssen, die Sie bei der initialen Bewertung der Immobilie berücksichtigen sollten. UNSER TIPP: Nicht gegen alle Risiken können Sie sich versichern. Doch ein leistungsstarker Versicherungsschutz rund ums Haus hilft Ihnen, den Wert Ihres Objektes zu erhalten und schont obendrein Ihren Geldbeutel. Wir beraten Sie gern hierzu.

Immobilien Gutachten

Immobilien Gutachter ermitteln den Marktwert von unbebauten und bebauten Grundstücken im Rahmen einer Wertauskunft (Immobilien-Prüfung) oder eines vollwertigen Immobilien Gutachtens. Ein Immobilien Gutachter erfasst alle wertbeeinflussenden Gegebenheiten und beurteilt diese als Sachverständiger hinsichtlich Lage, Umfeld,

Grundstücksgröße und -qualität sowie den Objektzustand fachmännisch. Hierbei überprüft der Immobiliengutachter das Haus auch auf Schäden, ermittelt den Marktwert und erstellt damit eine Wertauskunft. Diese Immobilienwertermittlung hilft Ihnen dabei Gefahren, wie unentdeckten Schäden, Schimmel, ungenaue Vermessung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die falsche Wertauskunft über den Marktwert der Immobilie, vorzubeugen. UNSER TIPP: Bei einem Immobilienkauf ist ein Immobiliengutachten zusätzlich zu einer ausführlichen Immobilienberatung sehr zu empfehlen

Instandhaltung der Immobilie

Eine Immobilie benötigt im Laufe ihrer Nutzung regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen. Insbesondere bei älteren Immobilien kann der Bedarf im Laufe der Zeit höher werden. Bei Neubauten oder grundlegend sanierten Immobilien ist das gegebenenfalls erst später notwendig. In jedem Fall sollten Sie hierfür fortlaufend Rücklagen bilden, um etwaige Maßnahmen finanzieren zu können. UNSER TIPP: Sparen Sie regelmäßig in monatlichen Raten eine Instandhaltungsrücklage auf einem Bausparvertrag an. Wir beraten Sie gerne. UNSER TIPP: Sparen Sie regelmäßig in monatlichen Raten eine Instandhaltungsrücklage (am besten von Beginn an) – wahlweise über einen Bausparvertrag, ein Depot, ein Sparprodukt etc. Wir beraten Sie gerne.

KfW-Darlehen

Ein Energieberater hilft Ihnen dabei, Ihre neue Immobilie als z.B. KfW-Effizienzhaus zu planen. Er kann Ihnen sagen, ob Ihr Vorhaben bei der KfW förderfähig ist und erstellt ggf. die "Online-Bestätigung zum Antrag", die Sie für die Beantragung der KfW-Fördermittel brauchen. Qualifizierte Energieberater finden Sie unter www.energie-effizienz-experten.de.

Kosten bei Neubau/Modernisierungen

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Gesamtkosten beim Neubau bzw. bei größeren Modernisierungsarbeiten. Unvorhersehbare Probleme, schlechtes Wetter, ungeplante Sonderwünsche und Zusatzkosten können zu Verzögerungen, Kostenerhöhungen, einer Nachfinanzierung und im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern des

Vorhabens führen. UNSER TIPP: Einige Bankpartner bieten z.B. bei Neubauvorhaben eine kostenfreie Nichtabnahme von bis zu 10% der Darlehenssumme an. Daher auch vorsorglich eine kleine finanzielle Reserve einplanen. Und um Bauverzögerungen vorzubeugen, bietet sich ggf. eine längere bereitstellungszinsfreie Zeit für Ihr Darlehen an. Wir beraten Sie hierzu gerne.

Steuerliche Aspekte

Etwaige Aussagen zu steuerlichen Eekten beziehen sich lediglich auf allgemein gültigen Regelungen. Individuelle Aussagen zu steuerlichen Aspekten kann ausschließlich ein Steuerexperte tre en. Sollte dies ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sein, wird dringend empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen und dessen abschließende Auswertung abzuwarten.

Zinsanpassungen bei variablen Darlehen

Bei variablen Darlehen orientiert sich der Zinssatz Ihres Darlehens am Kapitalmarkt und wird in kurzen, regelmäßigen Abständen neu festgelegt. Der Zinssatz kann somit steigen und sinken. Ihre Einkommenssituation und –entwicklung sollte eine mögliche höhere Darlehensrate berücksichtigen.

Zinsanpassungen nach der Zinsbindung

Mit der Zinsbindung hat Ihr Darlehen einen festen Zinssatz für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum. Ist Ihr Darlehen am Ende der Zinsbindung nicht vollständig zurückbezahlt, benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung. Der Zinssatz für dieses neue Darlehen kann erheblich vom ursprünglichen Zinssatz abweichen. Dadurch kann entweder die monatliche Rate steigen oder die Laufzeit des Darlehens verlängert sich. Ihre Einkommenssituation und –entwicklung sollte eine mögliche höhere Darlehensrate berücksichtigen. UNSER TIPP: Volltilgerdarlehen oder langfristige Zinsbindungen schützen Sie vor einem Zinssatzänderungsrisiko.

Zusätzliche Hinweise zur Abwicklung

Unterzeichnen Sie Bau-, Kauf- und Finanzierungsverträge erst, wenn alle wichtigen

Faktoren Ihres Bau-/Kauf - /Modernisierungs- oder Umschuldungsvorhabens geklärt und schriftlich festgehalten wurden. Ansonsten drohen Ihnen bei einer Rückabwicklung hohe Kosten, wie z.B. Vertragsstrafen und/oder Nichtabnahmeentschädigungen.

Zusätzliche Hinweise zur Beratung

Die Beratung erfolgt primär hinsichtlich Ihrer Immobilienfinanzierung. Ein solches Vorhaben berührt automatisch auch andere Sparten aus dem Themenspektrum Versicheren & Vorsorgen, etwa durch folgende Fragestellungen:

- Ist meine Altersrente ausreichend, um diese Immobilie auch tatsächlich im Alter halten und mietfrei wohnen zu können?
- Sind für eine altersgerechte Nutzung Umbauten vorzunehmen (Barrierefreiheit)? Aus welchen Mitteln kann ich diesen Umbau bestreiten?
- Muss ich die Immobilie im Pflegefall verkaufen, um die Pflegekosten bestreiten zu können?
- ...

Nicht alle diese Fragen müssen sofort beantwortet und mit einer Lösung versehen werden. Aber Sie sind sehr hilfreich, wenn Sie Ihre Finanzplanung an Ihre Lebensplanung anpassen möchten. Sprechen Sie uns einfach darauf an.
