

Berechnung Darlehenssumme und Eigenkapitaleinsatz

Es ist wichtig, die Darlehenshöhe möglichst genau zu berechnen und vor allem den Finanzierungsbedarf nicht zu unterschätzen. Unsere Erfahrung zeigt, dass beispielsweise der Wert der sogenannten „Muskelhypothek“, also der selbst erbrachten Arbeitsleistung, überschätzt wird. Nachfinanzierungen sind zwar teilweise möglich, aber teuer. Durchschnittlich 7,5 % des Immobilien-Preises fallen für Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) an. Berücksichtigen Sie auch dies in Ihrer Investitionsrechnung.

Je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können, desto mehr wird dies von unseren Produkthanbietern mit einem günstigen Zinssatz und einer moderaten Rate belohnt.

Unsere Produkthanbieter bieten Ihnen auch Vollfinanzierungen bzw. 110 % Finanzierungen an, das heißt Finanzierung der gesamten Bausumme/ Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten. Diese Art von Finanzierungen sollten Sie gut kalkulieren, denn die monatliche Belastung und das Zinsänderungsrisiko – wenn das erste Darlehen ausläuft und Sie zu einem jetzt noch unbekanntem, eventuell höheren Zinssatz, eine Umschuldung/ Anschlussfinanzierung abschließen – sind höher als bei einer Finanzierung mit Eigenkapital.

Einkommen der Antragsteller

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 Kreditrate sollte mögliche Änderungen Ihrer Einkommenssituation berücksichtigen. Gegebenenfalls sollten Sie mit einem Versicherungsexperten über Absicherungsmöglichkeiten sprechen.

Immobilienwert

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 Schäden 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. Gegebenenfalls sollten Sie mit einem Versicherungsexperten über Absicherungsmöglichkeiten sprechen.

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.

Widerruf des Darlehensvertrages

Selbst nach Abschluss des Darlehensvertrages bzw. der Sicherheitenverträge können Sie innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist Ihre Vertragserklärung widerrufen, wenn Sie es sich noch einmal anders überlegen. Nähere Informationen zum Widerruf enthalten die jeweiligen Darlehens- und Sicherheitenverträge unserer Finanzierungspartner.

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 sollte eine mögliche höhere Kreditrate berücksichtigen.

Zinsänderung 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 sollte eine mögliche höhere Kreditrate berücksichtigen.

Zusätzliche Hinweise zur Beratung

Die Beratung ist hinsichtlich Ihrer Immobilienfinanzierung erfolgt. Weitere relevante Themen wie Fragen zur Absicherung, zur Altersvorsorge, zum Vermögensaufbau oder auch zu steuerlichen Aspekten waren nicht Gegenstand der Beratung. Hierfür sollten Sie bei Bedarf entsprechende Experten konsultieren. Ein Notartermin sollte erst nach abschließender Prüfung und Genehmigung durch einen Darlehensgeber stattfinden.

Zusätzliche Kommentare

Persönliche Ziele und Vorstellungen für die Immobilienfinanzierung

<p>Zinsbindung Je nach Produkt kann der Zinssatz variabel sein oder über einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden (Zinsbindung). Die Dauer der Zinsbindung sollte zur Lebensplanung passen.</p> <p>Welche Zinsbindung haben Sie sich vorgestellt?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Zinsbindung von _____ Jahren <input type="radio"/> Zwischen _____ bis _____ <input type="radio"/> Flexibel, kurzfristig handlungsfähig <input type="radio"/> Lange Zinssicherheit <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen 	<p>Laufzeit Die Höhe der monatlichen Rückzahlung beeinflusst die Zeit bis zur vollständigen Rückzahlung (Laufzeit). Die Laufzeit sollte wichtige Lebensereignisse wie z.B. den Renteneintritt berücksichtigen.</p> <p>Bis wann soll das Darlehen komplett zurückgezahlt sein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Möglichst schnell <input type="radio"/> In _____ Jahren <input type="radio"/> Bis zum Jahr _____ <input type="radio"/> Bis zur Rente im Jahr _____ <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen
<p>Höhe der Rate Eine niedrige monatliche Rate vergrößert den finanziellen Spielraum. Mit einer höheren Rate verringern Sie die Laufzeit des Darlehens und verringern Zinskosten.</p> <p>Welchen Betrag haben Sie für die Finanzierung monatlich eingeplant?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Meine Mietausgaben (Warmmiete) von heute <input type="radio"/> _____ EUR <input type="radio"/> Möglichst niedrige Rate <input type="radio"/> Verfügbares Einkommen ausschöpfen <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen 	<p>Sondertilgung Eine Sondertilgung ist sinnvoll, wenn Ihnen zusätzlich zum monatlichen Einkommen weiteres Kapital zur Verfügung steht. Damit können Sie die Laufzeit und die Zinskosten verringern.</p> <p>In welcher Höhe steht Ihnen Kapital zur außerplanmäßigen Rückzahlung zur Verfügung?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> _____ EUR jährlich <input type="radio"/> _____ EUR einmalig <input type="radio"/> Derzeit nicht geplant <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen
<p>Bereitstellungszinsfreie Zeit Die Bank fordert für den nicht abgerufenen Darlehensbetrag ein Entgelt (Bereitstellungszins). Die Zeit ohne Bereitstellungszins soll sich an den Zahlungsvereinbarungen orientieren.</p> <p>Wann werden Sie den größten Teil des Darlehens benötigen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Kurz nach Abschluss des Darlehensvertrages <input type="radio"/> In _____ Monaten <input type="radio"/> Noch nicht festgelegt <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen 	<p>Bestandteile der Finanzierung Die Finanzierung kann aus verschiedenen Bausteinen und Darlehensgebern mit flexiblen Zahlungsstrukturen bestehen.</p> <p>Wie konkret ist Ihre Vorstellung vom Finanzierungsaufbau?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Ich möchte mich auf das Vorhaben konzentrieren, deshalb suche ich eine unkomplizierte Finanzierung. <input type="radio"/> Die Finanzierung kann weitere Produkte wie öffentliche Förderungen oder Bausparverträge enthalten. <input type="radio"/> Ich habe konkrete Vorstellungen von den in meiner Finanzierung verwendeten Produkten. <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen
<p>Zeitlicher Rahmen Die Dauer bis zur Finanzierungszusage wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Zeit für die Beratung, Auswahl des Angebots, Bearbeitungszeit der Bank.</p> <p>Welchen zeitlichen Spielraum haben Sie bis zur Finanzierungszusage?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Ich habe noch keine konkrete Finanzierungssituation und möchte mich nur über meinen Finanzierungsrahmen informieren <input type="radio"/> Ich brauche ein Finanzierungszusage bis _____ <input type="radio"/> Ich brauche ein Finanzierungszusage so schnell wie möglich <input type="radio"/> Keine eigenen Vorstellungen 	<p>Weitere Wünsche/ Ziele/ Vorstellungen Haben Sie weitere Wünsche oder Vorstellungen zu Ihrer Immobilienfinanzierung, die hier nicht aufgeführt wurden aber bei der Angebotserstellung berücksichtigt werden sollen?</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>

1) Was ist zu tun?

- Wir füllen gemeinsam den Finanzierungsantrag vollständig aus.
- Sie stellen die erforderlichen Unterlagen zusammen.
- Sie senden die Unterlagen und den unterschriebenen Finanzierungsantrag an Ihren Baugeld Spezialisten oder die Systemzentrale

BS Baugeld Spezialisten AG
FeringasträÙe 4
85774 Unterföhring

2) Wie geht es weiter?

- Ihr Baugeld Spezialist prüft die Finanzierungsanfrage, bespricht diese mit Ihnen und erstellt für Sie einen oder mehrere Finanzierungsvorschläge und übersendet Ihnen unverzüglich Ihre Finanzierungsvorschläge.

3) Sie nehmen unseren Finanzierungsvorschlag an

- Sie unterschreiben die erforderlichen Antragsunterlagen und senden diese gemeinsam mit ggf. noch weiteren erforderlichen Bonitäts- und Objektunterlagen an uns zurück.

4) Sie erhalten Ihren Darlehensvertrag

- Wir leiten Ihren Finanzierungsantrag an einen unserer Darlehensgeber weiter.
- Der Darlehensgeber nimmt die Kreditwürdigkeitsprüfung vor und trifft die endgültige Kreditentscheidung.
- Sie erhalten den Darlehensvertrag zur Unterschrift zugesandt.

5) Sie nehmen den Vertrag an

- Sie senden den unterschriebenen Darlehensvertrag an Ihren Baugeld Spezialisten oder die Systemzentrale

BS Baugeld Spezialisten AG
Feringastr. 4
85774 Unterföhring

6) Auszahlung Ihres Immobiliendarlehens

- Ab Unterschrift des Darlehensvertrages werden Sie von unseren Kollegen im Auszahlungsmanagement bis zur vollständigen Auszahlung Ihres Darlehens betreut.

Warum Baugeld Spezialisten?



Vor Ort in Ihrer Nähe

Die Baugeld Spezialisten bieten persönliche und unabhängige Ansprechpartner rund um die Immobilienfinanzierung an einer Vielzahl von Standorten deutschlandweit oder direkt am Telefon und Online. **Wir sind für Sie vor Ort.**

Beratung spart Geld

Die Baugeld Spezialisten übernehmen für Sie das, was heute fast unmöglich erscheint - den Markt überschauen, Informationen immer aktuell halten, Finanzierungsvorschläge vergleichen und vor allem: regionale und überregionale Finanzierungsmöglichkeiten auf Basis Ihrer individuellen Situation für Sie auszuloten. **Geldangelegenheiten sind Vertrauenssache.**

Maßgeschneiderte Finanzierungsvorschläge

Sie suchen eine Finanzierung, die auf Sie zugeschnitten ist und zu Ihrer Lebensplanung passt? Gemeinsam gestalten wir mit Ihnen Ihre Baufinanzierung nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Unsere Baugeld Spezialisten beraten Sie individuell und kompetent - und das kann Ihnen bares Geld sparen. **Wir holen das Maximum für Sie heraus.**

Weil Baugeld Spezialisten empfohlen werden



Gut aufgehoben

Wir haben uns mit unserem Hausbauprojekt bei Herrn Hubatschek sehr gut aufgehoben gefühlt. Alles wurde in Ruhe erklärt und auch Nachfragen konnten ihn nicht aus der Ruhe bringen. Wir waren sehr überrascht, welche Möglichkeiten es bei Rückzahlkonditionen und Anschlußfinanzierung gibt. Vielen Dank dafür.



Baufinanzierung

Wir haben Frau Schwarz als kompetente und sympathische Beraterin in Baufinanzierungsangelegenheiten kennengelernt. Sie hat uns eine günstige Umschuldung unserer auslaufenden Baufinanzierung vermittelt. Die Abwicklung am entsprechenden Termin erfolgte ohne Komplikationen.



Anschlussfinanzierung

Der Baugeldspezialist Stefan Frisch hat für uns die passende Anschlussfinanzierung gefunden. Wir können die Tilgung flexibel gestalten, können hohe Zuzahlungen leisten und haben 20 Jahre Zinssicherheit. Bis dahin wird das Darlehen abbezahlt sein. Wir sind sehr zufrieden. Die Zusammenarbeit mit Herrn Frisch war ausgezeichnet. Er ist schnell, zuvorkommend, unaufdringlich und kennt sich aus.



Gute Beratung

Bei Hr. Borde nahm ich den Service einer Beratung zur Anschlussfinanzierung meiner Eigentumswohnung in Anspruch. Nach dem ich mit dem Angebot meiner Hausbank zur Weiterfinanzierung sehr unzufrieden war, bekam ich den Tipp, bei Hr. Borde zu gehen. Mir fiel gleich seine Kompetenz positiv auf und es wurde nach einer sachlichen Beratung sofort eine Finanzierung erarbeitet.



Hochzufrieden

Wir sind hochzufrieden bezüglich aller Faktoren (Kompetenz, Kreditzins, Service, Pünktlichkeit). Herr Schmitz hatte zudem immer kurzfristige Termine für uns frei. Selbst nach Kreditvergabe hat er uns hilfreich zur Seite gestanden. Sehr empfehlenswerter Makler.