



Ratgeber

Immobilienfinanzierung

**Wichtige Informationen für Ihre
Finanzierung bei Kauf, Neubau und
Modernisierung.**

Inhaltsverzeichnis

Budgetberatung
In sechs Schritten zur neuen Wunschimmobilie
Wissenswertes
Finanzierung vorbereiten
Begriffserläuterung
Absicherung der Immobilie
Absicherung der Familie
Bausparen
Vertragscheck
Checkliste
Unsere Beratung
Ihre Notizen

Hinweis: Die Inhalte des Ratgebers sind beispielhaft und das hier beschriebene Vorgehen stellt lediglich das Grundprinzip der Finanzierung einer Immobilie dar. Die Darstellung ersetzt keinesfalls die individuelle Beratung. Sie stellt auch keine rechtliche Beratung dar. Sie dient ausschließlich einer ersten Orientierung. Insbesondere Entscheidungen von rechtlicher bzw. finanzieller Tragweite sollten daher nie allein aufgrund der hier dargestellten Informationen getroffen werden. Es wird empfohlen, im Einzelfall den fachkundigen Rat eines Fachexperten einzuholen.

Was können Sie sich leisten?

Träumen Sie von Ihrem eigenen Zuhause? Möchten Sie eine Immobilie kaufen, bauen oder Ihr bestehendes Objekt modernisieren? Dann sind wir der richtige Partner an Ihrer Seite. Bei uns erhalten Sie nicht nur fachkundige Beratung, sondern auch eine maßgeschneiderte Budgetberatung für Ihre Baufinanzierung.

Unsere Experten stehen Ihnen zur Verfügung, um Ihre Träume in die Realität umzusetzen. Wir analysieren Ihre finanzielle Situation und errechnen, wie viel Sie sich für den Kauf oder Bau einer Immobilie leisten können. Unsere Beratung ist darauf ausgerichtet, Ihnen Klarheit über Ihr Budget zu verschaffen und Ihnen zu helfen, realistische Finanzierungsziele zu setzen.

Egal, ob es um den Erwerb einer ersten Immobilie, den Bau Ihres Traumhauses oder die Modernisierung eines bestehenden Objekts geht – wir bieten Ihnen individuelle Lösungen und begleiten Sie Schritt für Schritt auf dem Weg zu Ihrem Immobilientraum.

Wenden Sie sich an uns, bevor Sie den ersten Schritt in Richtung Immobilienkauf oder Bauunternehmung machen. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr Budget analysieren und Ihnen helfen, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Ihre finanzielle Sicherheit und Zufriedenheit sind unser Anliegen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Baufinanzierung auf solide Beine zu stellen.

Mehr Informationen



In sechs Schritten zu Ihrer neuen Wunschimmobilie

1. Erstes Gespräch

In einem ersten Gespräch ermitteln wir Ihre Ziele, Wünsche und finanziellen Möglichkeiten.

2. Konzepterstellung

Nach dem ersten Gespräch erstellen wir Ihnen ein auf Sie abgestimmtes Konzept zur Finanzierung.

3. Lösungsvorschlag vorstellen

Wir stellen Ihnen unser auf Sie zugeschnittenes Konzept vor und besprechen mit Ihnen mögliche Änderungswünsche. Sie entscheiden sich.

4. Prüfung durch Bank

Die Bank prüft unsere eingereichte und mit Ihnen abgestimmte Finanzierungsanfrage.

5. Vertragsunterschrift

Herzlichen Glückwunsch, Ihre Finanzierung wurde genehmigt. Sie erhalten die Vertragsunterlagen durch die Bank. Wir gehen die Unterlagen gemeinsam mit Ihnen durch.

6. Auszahlung

Wir kümmern uns für Sie um die Auszahlungen und Sie freuen sich auf Ihren Einzug.

Wissenswertes

Wunschrate

Sie können bei der Höhe der Rate selbst mitbestimmen. Diese richtet sich entweder danach, wie viel Sie investieren können oder orientiert sich an Ihrer aktuellen Miete. Sie können uns gern Ihre Wunschrate nennen, die wir als Grundlage für Ihr Angebot berücksichtigen werden.

Kosten

Die Gesamtkosten der Finanzierung richten sich nach verschiedenen Kriterien. Grundsätzlich gilt: Je länger die Zinsbindung und die Laufzeit des Darlehens, desto höher die Gesamtkosten.

Zinssicherheit

Damit die Konditionen langfristig konstant bleiben, können Sie zwischen verschiedenen Zeiten der Zinsfestschreibung wählen. Kapitalanleger entscheiden sich meist für einen Zeitraum von zehn Jahren. Für den Eigennutzer ist es ratsam, die Zinsbindung für einen möglichst langen Zeitraum zu vereinbaren. Es empfiehlt sich, eine Zinsfestschreibung von mindestens 15 bis 20 Jahren anzustreben.

Dauer der Finanzierung

Die Laufzeit der Finanzierung hängt von verschiedenen Aspekten ab. Durch Sondertilgungen verkürzt sich die Laufzeit. Sollten Sie nur einen geringen Tilgungsbetrag leisten, verlängert sich die Finanzierung entsprechend. Jede Finanzierung hat eine individuelle Laufzeit.

Finanzierung vorbereiten

Die richtige Vorbereitung

Die Realisierung des Traums von einer eigenen Immobilie erfordert eine solide finanzielle Grundlage. Hier sind einige bewährte Tipps zur Optimierung Ihrer Finanzen, um eine Immobilienfinanzierung erfolgreich zu gestalten:

Frühzeitige Vorbereitung:

Starten Sie rechtzeitig mit der Vorbereitung, um Ihre Finanzen zu ordnen und eventuelle Hürden rechtzeitig zu überwinden.

Dokumentenvorbereitung:

Halten Sie alle relevanten Finanzdokumente wie Gehaltsabrechnungen, Steuererklärungen und Kontoauszüge bereit, um den Antragsprozess zu beschleunigen.

Aufbau von Eigenkapital:

Erhöhen Sie Ihr Eigenkapital, indem Sie regelmäßig Geld beiseite legen. Ein höherer Eigenkapitalanteil verbessert Ihre Verhandlungsposition bei der Finanzierung.

Reduzierung bestehender Schulden:

Begleichen Sie bestehende Schulden, um Ihre Kreditwürdigkeit zu verbessern und um mehr Spielraum für eine Immobilienfinanzierung zu schaffen.

Fachliche Beratung:

Holen Sie sich Rat von Finanzexperten oder Baufinanzierungsberatern, um Ihre Fragen zu klären und die besten Finanzierungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Optimierung Ihrer Kreditwürdigkeit:

Überprüfen Sie regelmäßig Ihren Kredit-Score und beheben Sie mögliche Fehler in Ihrer Kredithistorie, um Ihre Kreditwürdigkeit zu steigern.

Der Schlüssel zu einer erfolgreichen Immobilienfinanzierung liegt in der Vorbereitung und der Optimierung Ihrer Finanzen. Durch die Umsetzung dieser Tipps können Sie Ihre Chancen auf eine positive Finanzierungszusage deutlich erhöhen.

wichtige Begriffe

Annuitätendarlehen:

Bei einem Annuitätendarlehen bleibt die Tilgungsrate während der Zinsbindungsfrist konstant. Die Rate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen.

Anschlussfinanzierung:

Wenn eine bestehende Finanzierung ausläuft, wird eine Anschlussfinanzierung benötigt. Dabei wird ein neues Darlehen aufgenommen, um das bestehende Darlehen abzulösen oder fortzusetzen.

Beleihungswert:

Der Beleihungswert ist der Wert einer Immobilie, der als Grundlage für die Höhe eines Darlehens dient. Er wird von einem Gutachter oder bankintern ermittelt und dient der Bank als Sicherheit für das gewährte Darlehen.

Forwarddarlehen:

Ein Forwarddarlehen ermöglicht es, zu aktuellen Konditionen einen Kredit für die Zukunft abzuschließen. Das bedeutet, man sichert sich frühzeitig einen Kredit für einen späteren Zeitpunkt, um sich gegen mögliche Zinssteigerungen abzusichern.

Nominalzins und Effektivzins:

Der Nominalzins ist der Zinssatz, zu dem das Darlehen aufgenommen wird. Der Effektivzins hingegen beinhaltet zusätzlich zu den Nominalzinsen auch weitere Kosten wie Bearbeitungsgebühren oder Provisionen und ist somit der tatsächliche jährliche Gesamtkostenfaktor.

Prolongation:

Eine Prolongation bezeichnet die Verlängerung eines bestehenden Kreditvertrags zu neuen Konditionen bei der gleichen Bank. Dies kann eine Anpassung der Zinsen oder der Laufzeit beinhalten.

Sondertilgung:

Eine Sondertilgung ermöglicht es, außerplanmäßige Tilgungen neben den regulären Ratenzahlungen zu leisten. Dadurch kann die Gesamtlaufzeit des Darlehens verkürzt oder die monatliche Belastung verringert werden.

Absicherung der Immobilie

Bauherrenversicherungen

Für den Bau einer Immobilie gibt es verschiedene Versicherungen, die Bauherren in Betracht ziehen müssen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung:

Schützt den Bauherrn vor Schadenersatzansprüchen Dritter, die während der Bauphase aufgrund von Bauarbeiten entstehen könnten.

Bauleistungsversicherung:

Deckt Schäden an bereits fertiggestellten Teilen des Bauwerks, die während der Bauphase entstehen.

Feuerrohbauversicherung:

Deckt Schäden durch Feuer, Blitzschlag oder Explosion an dem sich im Bau befindlichen Gebäude.

Bauherren-Rechtsschutzversicherung:

Bietet rechtliche Unterstützung und Schutz für den Bauherrn in Streitfällen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen könnten.

Wohngebäudeversicherung:

Schützt Ihre Gebäudehülle und ggf. auch Grundstücksbestandteile. Die Laufzeit der Wohngebäudeversicherung beginnt erst nach der Fertigstellung des Gebäudes. Bis zu diesem Zeitpunkt deckt die Feuerrohbauversicherung Ihr Bauvorhaben ab. Diese ist in der Regel bei Abschluss der Wohngebäudeversicherung kostenfrei mitversichert.

Mehr Informationen



Absicherung der Familie

Berufsunfähigkeit

Eine Berufsunfähigkeitsversicherung (BU) ist bei einer Baufinanzierung aus mehreren Gründen wichtig!

Einkommenssicherung bei Berufsunfähigkeit:

Die BU-Versicherung zahlt eine vereinbarte monatliche Rente, wenn die versicherte Person aufgrund von Krankheit oder Unfall berufsunfähig wird und ihren bisherigen Beruf nicht mehr ausüben kann. Diese Rente dient als Einkommensersatz und hilft dabei, die laufenden finanziellen Verpflichtungen, wie z.B. die Baufinanzierung, weiterhin zu bedienen.

Absicherung der Kreditraten:

Bei Berufsunfähigkeit können die monatlichen Kreditraten für die Baufinanzierung zu einer erheblichen Belastung werden, insbesondere wenn das Einkommen des Hauptverdieners wegfällt. Die BU-Versicherung hilft, diese Raten weiterhin zu bedienen und schützt somit vor finanziellen Engpässen.

Erhalt der Immobilie:

Die BU-Versicherung trägt dazu bei, dass die Immobilie auch bei dauerhafter Berufsunfähigkeit des Versicherten erhalten bleibt. Die Versicherungsleistungen können dazu genutzt werden, die offenen Kreditverbindlichkeiten zu begleichen.

Keine Inanspruchnahme des Ersparten:

Eine BU-Versicherung verhindert, dass das angesparte Vermögen oder die Rücklagen für die Begleichung von laufenden Kosten und Kreditraten verwendet werden müssen.

Frischer Start nach Genesung:

Im Falle einer Genesung und der Möglichkeit, wieder eine berufliche Tätigkeit aufzunehmen, kann die BU-Versicherung dazu beitragen, dass finanzielle Mittel für eine berufliche Neuorientierung vorhanden sind.

Frühzeitiger Abschluss für günstige Prämien:

Frühzeitig abgeschlossen, bietet sie nicht nur finanzielle Sicherheit, sondern auch günstigere Prämien.

Absicherung der Familie

Risikolebensversicherung

Eine Risikolebensversicherung ist für eine Baufinanzierung aus mehreren Gründen wichtig!

Absicherung der Familie im Todesfall:

Im Falle des Todes des Hauptverdieners können die noch ausstehenden Kreditraten der Baufinanzierung eine erhebliche finanzielle Belastung für die Hinterbliebenen darstellen. Die Risikolebensversicherung gewährleistet, dass die noch ausstehende Summe im Todesfall des Versicherungsnehmers abgedeckt ist. Dies bietet der Familie finanzielle Sicherheit und ermöglicht es ihr, die Immobilie zu behalten, ohne in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Schutz vor Schuldenübernahme durch die Erben:

Die Risikolebensversicherung verhindert, dass die Erben die noch ausstehenden Schulden der Baufinanzierung übernehmen müssen. Dies schützt das Vermögen und die finanzielle Unabhängigkeit der Hinterbliebenen.

Sicherung der Immobilie:

Die Risikolebensversicherung sorgt dafür, dass die Immobilie beim Todesfall eines Kreditnehmers nicht verkauft werden muss, um die offenen Schulden zu begleichen. Dies ist besonders wichtig, wenn die Immobilie als Familienheim genutzt wird.

Finanzielle Entlastung in schwierigen Zeiten:

Der Verlust eines Kreditnehmers kann zu finanziellen Engpässen führen. Die Versicherungssumme der Risikolebensversicherung ermöglicht es den Hinterbliebenen, die finanziellen Verpflichtungen weiterhin zu erfüllen, ohne in finanzielle Not zu geraten.

Mehr Informationen



Zinsen sichern

Der Abschluss eines Bausparvertrags für Anschlussfinanzierung, Modernisierung oder spätere Umschuldung kann aufgrund verschiedener Fördermöglichkeiten sinnvoll sein.

Langfristige Zinssicherheit:

Ein Bausparvertrag bietet die Möglichkeit, sich langfristig niedrige Zinsen zu sichern. Dies ist insbesondere bei einer späteren Umschuldung oder Anschlussfinanzierung von Vorteil, um einem möglichen Zinsanstieg zuvorzukommen.

Flexibilität bei der Nutzung der Mittel:

Ein Bausparvertrag bietet Flexibilität bei der Verwendung der angesparten Mittel. Dies ermöglicht es, die Gelder für unterschiedliche Zwecke im Zusammenhang mit der Immobilie einzusetzen.

Günstige Kreditkonditionen:

In Verbindung mit staatlichen Förderungen bieten viele Bausparkassen attraktive Kreditkonditionen an. Dies kann sich positiv auf die Finanzierungskosten auswirken.

Wohnungsbauprämie (WoP):

In Deutschland können Bausparer unter bestimmten Einkommensgrenzen eine Wohnungsbauprämie erhalten. Diese staatliche Förderung dient als finanzieller Anreiz für den Abschluss und die Nutzung eines Bausparvertrags.

Arbeitnehmer-Sparzulage:

Die Arbeitnehmer-Sparzulage ist eine weitere staatliche Förderung für Bausparer in Deutschland. Sie richtet sich an Arbeitnehmer mit geringem Einkommen und kann zusätzlich zur Wohnungsbauprämie beantragt werden.

Mehr Informationen



Verträge optimieren

Finanzielle Stabilität ist ein wesentlicher Schritt für eine sichere Zukunft. Bevor Sie sich auf eine Finanzierung einlassen, ist es entscheidend, Ihre Finanzen zu ordnen und zu optimieren. Unnötige Verträge und Ausgaben können oft unerkannt hohe Kosten verursachen.

Bei der FIMAVO GmbH verstehen wir die Bedeutung einer soliden finanziellen Basis. Unser Service umfasst auf Wunsch einen gründlichen Vertragscheck, um Ihre Ausgaben zu optimieren und Ihnen damit zu ermöglichen, mehr Geld zu sparen. Wir konzentrieren uns auf verschiedene Bereiche, sei es die Überprüfung von Versicherungen, bestehenden Ratenkrediten, Autofinanzierungen oder Energieverträgen.

Unser Ziel ist es, Ihnen zu helfen, Ihre finanzielle Belastung zu reduzieren, indem wir unnötige Kosten reduzieren. Durch unsere Unterstützung schaffen wir eine bessere Grundlage für Ihre geplante Immobilienfinanzierung.

Unser Vertragscheck ist ein optionaler Service, den wir kostenfrei anbieten. Wir kümmern uns darum, Ihre Finanzen zu optimieren, während Sie sich auf Ihre zukünftigen Finanzierungspläne konzentrieren können.

Vertrauen Sie FIMAVO GmbH, um Ihre Finanzen zu organisieren und eine solide Grundlage für Ihre finanzielle Zukunft zu schaffen. Wir sind hier, um Ihnen dabei zu helfen, die Kontrolle über Ihre Finanzen zu erlangen und Ihre finanziellen Ziele zu erreichen.

Checkliste

benötigte Unterlagen

Nachfolgend haben wir für Sie eine Checkliste mit den wichtigsten Unterlagen, die üblicherweise für eine Baufinanzierung benötigt werden, zusammengestellt:

- Personalausweis**
- Einkommensnachweise:** Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, Einkommensbescheinigungen bei Selbstständigkeit oder freiberuflicher Tätigkeit, Nachweis über sonstige Einkünfte (z. B. Mieteinnahmen, Unterhaltszahlungen)
- Eigenkapitalnachweis:** Kontoauszüge der letzten vier Wochen, Nachweis über vorhandenes Eigenkapital (z. B. Sparbuch, Wertpapierdepot)
- Bestehende Kreditverträge** (z. B. Autokredit, Möbelhausfinanzierung, Ratenkredit)
- Aktueller Grundbuchauszug:** maximal drei Monate alt
- Exposé**
- Bau- oder Kaufvertrag (bzw. Entwurfsfassung):** Kopie des notariell beglaubigten Kauf- oder Bauvertrags (kann oftmals nachgereicht werden)
- Flurkarte / Lageplan**
- Wohnflächenberechnung:** Wohn- und Nutzflächenberechnung des Gebäudes oder der Wohnung
- bemaßter Grundriss**
- Energieausweis**

Unsere Beratung

Die FIMAVO GmbH

Die FIMAVO GmbH ist ein Unternehmen, das sich als Versicherungsmakler, Immobilienmakler und Baufinanzierungsberater einen Namen gemacht hat. Unser Ansatz kombiniert digitale Innovation mit persönlicher Betreuung, um unseren Kunden das Beste aus beiden Welten zu bieten.

Jeder Kunde erhält einen maßgeschneiderten digitalen Kundenordner, der eine transparente und gut organisierte Plattform für alle wichtigen Dokumente und Informationen bietet. Wir verstehen, dass jede Baufinanzierung individuell ist – genauso wie die Bedürfnisse unserer Kunden. Daher bieten wir nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungspläne, sondern auch einen umfassenden Service, der auf die persönliche Situation und die persönlichen Ziele zugeschnitten ist.

Unsere Fachexperten nehmen sich die Zeit, die finanziellen Ziele jedes Kunden zu verstehen. Wir arbeiten eng mit Ihnen zusammen, um die bestmögliche Lösung zu finden. Mit einem Netzwerk von über 500 Produktpartnern können wir eine breite Palette von Finanzierungsoptionen bieten. Durch einen umfassenden Vergleichsprozess stellen wir sicher, dass unsere Kunden von den besten Konditionen profitieren.

Vertrauen Sie dem Team der FIMAVO GmbH, um Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Wir begleiten Sie persönlich, kompetent und engagiert auf dem Weg zu Ihrer optimalen Baufinanzierung.

unsere Rezensionen



Ihre Notizen



Kontakt

FIMAVO GmbH
Münzteichweg 29
01217 Dresden
Tel. 0351-65335675
Mail. kontakt@fimavo.de
Web. www.fimavo.de

Die Inhalte dieses Ratgebers wurden sorgfältig erstellt. Sie beruhen auf Quellen, die als verlässlich angesehen werden können. Dennoch können inhaltliche und sachliche Fehler nicht ausgeschlossen werden. Die FIMAVO GmbH und die Bearbeiter machen in Bezug auf die in diesem Ratgeber enthaltenen Informationen keine Zusicherungen und schließen jede Haftung – beispielsweise für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen – aus.

