

# Bauvorhaben, Immobilienkauf & Anschlussfinanzierung

*Finanzierung optimal gestalten  
und beste Konditionen erhalten*



# Übersicht der Baufinanzierungsthemen

## **1. Willkommen**

1.1 Bedeutung der Darlehensaufnahme

## **2. Finanzierungsbereiche**

2.1 Bauvorhaben

2.2 Immobilienkauf

2.3 Anschlussfinanzierung

## **3. Mögliche Partner für Immobilienfinanzierungen**

3.1 Regionalbank

3.2 Direktbank

3.3 Bausparkasse

3.4 Versicherer

3.5 Baugeldvermittler

## **4. Darlehensformen und Finanzierungsvarianten**

4.1 Annuitätendarlehen

4.2 Bauspardarlehen

4.3 Tilgungsaussetzung

4.4 Zwischenfinanzierung

4.5 Vollfinanzierung

## **5. Der Weg zum günstigen Darlehen**

5.1 Bedeutung des Finanzierungsvergleichs

5.2 Möglichkeiten des Vergleichs

5.3 Ablauf bei uns: [Baufi-info24.de](http://Baufi-info24.de)

## 1.1 Willkommen

Es freut uns, dass Sie unser E-Book zur Baufinanzierung heruntergeladen haben. Mit diesem E-Book erhalten Sie einen vielseitigen Ratgeber, der sich mit den wichtigsten Themenbereichen der Immobilienfinanzierung beschäftigt und zugleich verständlich aufzeigt, worauf es bei der Auswahl von Immobiliendarlehen ankommt.

Alle Ratschläge und Tipps wurden von unseren erfahrenen Baufinanzierungsexperten zusammengestellt und zeugen daher von einem hohen Praxisbezug. Wir von BauFi-Info24 haben uns nämlich auf eine unabhängige Beratung rund um die Immobilienfinanzierung spezialisiert. Bauherren, Käufern und selbstverständlich auch Anschlussfinanzierern helfen wir dabei, die eigene Finanzierung optimal zu gestalten und gleichzeitig den passenden Finanzierungspartner zu finden. Mehr über uns und unsere Leistungen erfahren Sie am Ende dieses E-Books. Dort zeigen wir, wie eine Beratung bei uns abläuft und weshalb potentielle Darlehensnehmer von unserer unabhängigen Beratung nur profitieren können.

## 1.1 Bedeutung der Darlehensaufnahme

Zahlreiche Bauherren und Immobilienkäufer sind sich nicht darüber im Klaren, welche enorme Tragweite die Entscheidung hat, ein Immobiliendarlehen aufzunehmen. Die Darlehensaufnahme wird gerne unterschätzt, obwohl es letztlich um sehr viel geht.

Käufer nehmen im Durchschnitt mehr als 150.000 Euro auf, um ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Bauherren benötigen im Regelfall noch mehr Fremdkapital und oft mehr als 200.000 Euro auf. Solche hohen Beträge werden nicht innerhalb weniger Tage zurückgezahlt. Die Mehrheit der Darlehensnehmer benötigt ungefähr 20 bis 25 Jahre, um wieder schuldenfrei zu sein.

### **Baufinanzierung bedeutet Verbindlichkeit**

Ist ein Immobiliendarlehen erst einmal ausgezahlt, gibt es kein Zurück mehr. Es ist nicht so, dass man seine Meinung ändern und einfach aus der Finanzierung aussteigen kann. Umso wichtiger ist es daher, die Immobilienfinanzierung richtig bzw. den persönlichen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten. Es muss sichergestellt sein, dass man die monatliche Rate dauerhaft aufwenden kann. Zugleich ist es von Vorteil, rasch auf die Schuldenfreiheit hinzuarbeiten. Außerdem sollte die Zinsbelastung nicht höher als unbedingt nötig bemessen sein.

All diese Aufgaben sind gar nicht so schwer bewerkstelligen. Allerdings gilt es sich hierfür Zeit zu nehmen. Dies fällt zahlreichen Personen jedoch äußerst schwer. Meist ist es die eigentliche Thematik, die für Abschreckung sorgt. Nur wenige Bauherren und Käufer empfinden das Thema Finanzierung nicht als staubtrocken.

### **Nehmen Sie sich Zeit**

Hinzu kommt oftmals ein Zeitproblem. Besonders Bauherren haben meist viel um die Ohren. Sie führen zahlreiche Gespräche mit Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern. Oft ist der Zeitdruck enorm, sodass sie sich kaum Zeit für die Finanzierung nehmen. Es kommt immer wieder vor, dass Bauherren ihre gesamte Finanzierung an einem Nachmittag klären bzw. die groben Einzelheiten direkt bei der Hausbank festlegen. Clever ist solch eine Vorgehensweise jedoch nicht. Wer gut finanzieren möchte, muss mehr Zeit investieren. Wer sich dazu durchringt, einen sechsstelligen Betrag an Fremdkapital aufzunehmen, sollte es richtig machen und sich schlussendlich für eine gute Finanzierung entscheiden.

## 2. Finanzierungsbereiche

Die meisten Personen stellen sich die Aufnahme eines Immobiliendarlehens viel zu leicht vor. Es ist nicht so, dass man eine Bankfiliale besucht, sein Vorhaben kurz vorstellt und dann umgehend die passende Lösung präsentiert bekommt. Schließlich verfolgt jeder Interessent ganz persönliche Ziele, was wiederum bedeutet, dass die Darlehen ganz unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden müssen.

So macht es zum Beispiel einen großen Unterschied, ob jemand ein Bauvorhaben finanzieren möchte oder er bereits eine Immobilie besitzt und sich auf der Suche nach einer Anschlussfinanzierung befindet. In beiden Fällen muss die Darlehenssuche ganz unterschiedlich angegangen werden. Auf den folgenden Seiten stellen wir die wichtigsten Finanzierungsbereiche vor und verraten zugleich, worauf zu achten ist.

### 2.1 Bauvorhaben finanzieren

Die Finanzierung eines Bauvorhabens verkörpert zweifelsohne die anspruchsvollste Variante der Immobilienfinanzierung. Dieser Umstand ist einer ganzen Reihe an Besonderheiten geschuldet, die nachfolgend vorgestellt werden. Angehende Bauherren sollten sich hierüber im Klaren sein und deshalb bewusst Zeit für die Gestaltung ihrer Finanzierung nehmen.

#### **Bauvorhaben sind komplex**

Bauherren müssen bei der Finanzierung vor allem deshalb so vorsichtig sein, weil ihre Vorhaben komplex sind und somit ein hohes Gefahrenpotential bergen. Diesbezüglich ist zu ergänzen, dass die Bauweise einen immensen Einfluss nimmt.

Zunehmend mehr Familien entscheiden sich für die Fertigbauweise. Derartige Vorhaben werden im Regelfall fristgerecht und mit hoher Kostensicherheit realisiert. Aufgrund dieser Umstände existieren nicht ganz so viele Stolpersteine.

Anders verhält es sich beim Bauvorhaben in konventioneller Massivbauweise. Sowohl die Bauzeit als auch die Kosten können im Vorfeld nur geschätzt werden. Genau dieser Umstand ist nicht außer Acht zu lassen: Ein solches Vorhaben kann sich verzögern oder auch schlichtweg teurer als geplant werden. Genau dies sind die wesentlichen Risiken der Finanzierung.

#### **Risiko der Nachfinanzierung**

Abweichende Kosten sind bei der Baufinanzierung keine Seltenheit. Dass ein Bauvorhaben am Ende weniger kostet, als ursprünglich geplant war, kommt in der Praxis nur selten vor. In den meisten Fällen müssen die Bauherren mehr investieren, als zunächst geplant war. Doch leider ist dies leichter gesagt als getan: Oft wird das gesamte Budget ausgereizt, sodass zusätzliche Kosten eine Nachfinanzierung erforderlich machen.

Oft wird die Nachfinanzierung auf die leichte Schulter genommen, doch letztlich ist sie sehr ärgerlich. Aufgrund der Absicherung per Grundschuld besteht nicht die Möglichkeit, zu einer anderen Bank zu gehen. Der bisherige Darlehensgeber sitzt damit am längeren Hebel und kann den Zinssatz letztlich frei diktieren. Die Banken lassen sich dies nicht zweimal sagen: Nachfinanzierungen gelten als ungemein kostspielig.

## **Tipps zur Finanzierung**

### *Baufortschritt im Auge behalten*

Banken zahlen Darlehen an Bauherren nicht in einer Summe, sondern in Teilbeträgen aus. Unnötige Verzögerungen können zu großem Ärger mit Bauunternehmen und anderen Betrieben führen. Eine regelmäßige und abgestimmte Kommunikation mit der Bank kann derartige Probleme verhindern.

### *Mit den Bereitstellungszinsen richtig umgehen*

Wird das Immobiliendarlehen innerhalb einer bestimmten Frist nicht vollständig abgerufen, stellt die Bank so genannte Bereitstellungszinsen in Rechnung. Es sollte vor Aufnahme des Darlehens geprüft werden, ob eine Verlängerung des zinsfreien Zeitraums möglich und sinnvoll ist.

## **2.2 Immobilienkauf finanzieren**

Die Finanzierung eines Immobilienkaufs gestaltet sich im Vergleich zur Finanzierung eines Bauvorhabens denkbar leicht. Anders als beim Bauvorhaben sind die Kosten sehr gut abzuschätzen, wodurch man nicht so schnell Gefahr läuft, später nachfinanzieren zu müssen.

Dennoch sollten Immobilienkäufer die Darlehensnahme nicht unterschätzen. Es gibt einige Dinge, über die sie sich Gedanken machen sollten. Schließlich geht es auch beim Immobilienkauf meist um stattliche Beträge.

### **Finanzierungsbedarf richtig abschätzen**

Leider kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass Käufer von Häusern und Wohnungen ihren Finanzierungsbedarf falsch einschätzen. Häufig wird lediglich das Kapital aufgenommen, das unbedingt benötigt wird, um in Verbindung mit dem Eigenkapital den Kaufpreis begleichen zu können.

Tatsächlich besteht in den meisten Fällen jedoch ein höherer Kapitalbedarf. Viele Käufer möchten nicht ihren gesamten Hausrat umziehen. Mit dem Immobilienkauf werden oft neue Möbel sowie auch andere Einrichtungsgegenstände angeschafft. Deren Anschaffung darf finanziell nicht unterschätzt werden. Wer später auf den Dispositionscredit ausweicht, nimmt hohe und eigentlich unnötige Zusatzkosten in Kauf.

### **Ist eine Modernisierung erforderlich?**

Meist wollen Käufer vor dem Einzug noch kurz renovieren. Manchmal kommt es aber anders: Bei so manchem Bestandsobjekt genügt eine Renovierung nicht. Es müssen doch größere Investitionen getätigt werden. Für diese Investitionen mangelt es jedoch häufig am Geld. Zumal es schon so mancher Käufer geschafft hat, eine Immobilie zu erwerben, die sich später als Fass ohne Boden entpuppt hat.

Beim Erwerb von Bestandsobjekten empfiehlt es sich daher, noch vor Unterschrift des Kaufvertrags eine gemeinsame Begehung mit einem Gutachter zu machen. Experten erkennen Schwachstellen an Gebäuden, die man selbst nicht erkennen würde. Zwar entstehen hierdurch zusätzliche Kosten, doch womöglich ist dieses Geld gut investiert, weil man vor einem Fehlkauf bewahrt wird oder man zumindest die Folgekosten der Modernisierung besser einschätzen kann.

## **Tipp zur Finanzierung**

*Nebenkosten nicht unterschätzen*

Eine Immobilie kostet weitaus mehr als nur den Kaufpreis. Die so genannten Nebenerwerbskosten belaufen sich auf ca. 5 bis 12 Prozent. Bei einem Kaufpreis von 350.000 Euro wären dies immerhin bis zu 42.000 Euro. Daher ist es ratsam, sämtliche Nebenkosten penibel zu ermitteln und in die Kalkulation einzubeziehen.

## **2.3 Anschlussfinanzierung**

Ohne Anschlussfinanzierung geht es häufig nicht. Die Mehrheit der Darlehensnehmer entscheidet sich für Darlehen mit einer Zinsbindung von 10 oder 15 Jahren. Innerhalb eines solchen Zeitraums gelingt es nur selten, den gesamten Darlehensbetrag zurückzuzahlen. Üblich sind ein bis zwei Anschlussfinanzierungen.

### **Bei der Anschlussfinanzierung ist alles neu**

Oft wird die Anschlussfinanzierung mit einer simplen Verlängerung des bestehenden Darlehens gleichgesetzt. Doch ganz so einfach ist die Situation nicht. Letztlich wird die gesamte Finanzierung neu ausgehandelt. Auf der einen Seite ist dies ein Risiko, auf der anderen Seite bieten sich aber auch Chancen.

### **Die Prolongation ist bequem aber meist teuer**

Die meisten Immobilieneigentümer entscheiden sich bei der Anschlussfinanzierung für die so genannte Prolongation. Hierunter ist zu verstehen, dass die Finanzierung beim bisherigen Darlehensgeber fortgesetzt wird. Beliebt ist diese Variante der Finanzierung vor allem deshalb, weil sie sehr bequem ist. Ein Prolongationsangebot hat die Bank im Regelfall sehr schnell ausgearbeitet und außerdem kann die Grundschuld in ihrer bisherigen Form bestehen bleiben.

Dieser Komfort hat jedoch seinen Preis. Die Banken wissen nur zu gut, dass ihnen die Mehrheit der Bestandskunden die Treue hält. Deshalb glänzen die Zinssätze von Prolongationsangeboten auch nur selten. Oft sind die Zinssätze sogar vergleichsweise kostspielig und rufen somit unnötig hohe Kosten hervor.

### **Zinsvorteil bei der Umschuldung**

Wird die Anschlussfinanzierung nicht beim bestehenden Darlehensgeber fortgesetzt, so bezeichnet man dies als eine Umschuldung. Zwar bereiten Umschuldungen einen größeren Aufwand, aber dafür lockt am Ende ganz oft eine stattliche Zinersparnis. Der größere Aufwand ist der Tatsache geschuldet, dass die Grundschuld an den neuen Darlehensgeber abgetreten werden muss. Dies erfordert Schriftverkehr mit dem Grundbuchamt. Außerdem entstehen Kosten, die im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen sind.

Trotz der zusätzlichen Kosten sparen Umschulder meist eine Menge Geld. Zinsvorteile von 0,2 Prozent sind keine Seltenheit. Gerade bei hohen Restschuldbeträgen macht sich solch ein Zinsunterschied sehr deutlich bemerkbar und verspricht in Anbetracht der Restlaufzeit einen Kostenvorteil, der sich oft auf einen stattlichen Betrag beläuft.

## **Tipp zur Finanzierung**

### *Umschulden und Grundschild dabei clever anpassen*

Die Abtretung der Grundschulden ist schnell erledigt und muss auch nicht teuer sein. Weil der Restschuldbetrag meist schon deutlich geringer als der ursprüngliche Darlehensbetrag ist, muss auch gar nicht die gesamte Grundschuld abgetreten werden. Eine so genannte Teilabtretung ist günstiger, da auch die Höhe des Grundschuldbetrags einen Einfluss auf die Kosten nimmt.

## **3. Mögliche Partner für Immobilienfinanzierungen**

Immobilienkredite werden keinesfalls nur von regionalen Banken angeboten. Es gibt eine Reihe weiterer Finanzdienstleister, die Immobilienfinanzierungen ermöglichen. Zahlreiche Interessenten machen es sich leicht, indem sie sagen, dass sie das benötigte Darlehen dort abschließen, wo sie den attraktivsten Zinssatz angeboten bekommen. Doch ganz so einfach gestaltet sich die Suche dann doch nicht. Es fängt schon damit an, dass einige Anbieter nur bestimmte Arten von Finanzierungen anbieten und somit nicht immer in Frage kommen. Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die einzelnen Darlehensgeber vor und verraten wo deren Stärken und Schwächen liegen.

### **3.1 Regionalbank**

Die Regionalbank ist nach wie vor die erste Anlaufstelle, wenn Bedarf an einem Immobilienkredit besteht. Die meisten Interessenten wenden sich zunächst an ihre Hausbank sowie manchmal auch andere Geldinstitute vor Ort, um dort aktuelle Baufinanzierungskonditionen anzufragen.

Dass sich so viele Personen an die regionalen Banken wenden, hat einen vergleichsweise simplen Hintergrund. Es geht hierbei vor allem um die örtliche Nähe: Die Mehrheit der Interessenten empfindet es als vorteilhaft, wenn sie über einen Ansprechpartner vor Ort verfügen. Verübeln kann man ihnen diese Denkweise nicht, schließlich geht es um viel Geld.

Allerdings darf die Möglichkeit der Betreuung vor Ort nicht überbewertet werden. Letztlich sind Immobilienkredite relativ schnell ausgezahlt und anschließend folgen viele Jahre, in denen man von der Bank eigentlich nichts mehr möchte. Ganz im Gegenteil: Die Bank möchte, dass der Darlehensnehmer stets seine Raten leistet. Außerdem haben die Direktbanken längst reagiert. Die namhaften Anbieter warten mit einem hervorragenden Service auf, teilweise haben Baufinanzierungskunden sogar feste Ansprechpartner.

#### **Konditionen der Regionalbanken**

Regionalbanken wissen nur zu gut, dass die Mehrheit der Interessenten am liebsten bei ihnen vor Ort abschließen würde. Deshalb werden den potentiellen Darlehensnehmern auch nicht unbedingt die besten Darlehenskonditionen eingeräumt. Bei gezieltem Nachhaken bessern einige Banken zwar nach, doch im Allgemeinen gilt, dass hervorragende Baugeldzinsen bei anderen Banken erhältlich sind.

Hierbei handelt es sich wiederum um eine Tatsache, die nicht auf die leichte Schulter zu nehmen ist. Wer einen höheren Zinssatz wegen der Betreuungsmöglichkeit vor Ort aufnimmt, zahlt im Hinblick auf die Gesamtfinanzierungsdauer womöglich mehrere tausend Euro an zusätzlichen Zinsen.

## **Guter Finanzierungspartner bei besonderen Fällen**

Direktfinanzierer sind nicht immer der passende Finanzierungspartner. Bei komplizierten Vorhaben, wie beispielsweise dem Finanzieren von Objekten aus Zwangsversteigerungen, können Regionalbanken die bessere Wahl sein. Direktbanken finanzieren Zwangsversteigerungsimmobilien vergleichsweise selten und vorherige Finanzierungszusagen gibt es auch nicht. In solchen Fällen ist es immer gut, erst bei der Bank vor Ort eine Zusage einzuholen. Sofern man den Zuschlag erhält, kann immer noch bei den Direktbanken angefragt werden.

## **3.2 Direktbank**

Bis vor ein paar Jahren haben viele Regionalbanken das Baufinanzierungsgeschäft der Direktbanken noch belächelt. Doch mittlerweile ist den Regionalbanken das Lachen vergangen: Gleich mehrere Direktfinanzierer haben sich im Bereich der Immobilienfinanzierung zu führenden Anbietern entwickelt und den regionalen Anbietern stattliche Marktanteile abgenommen.

Für diese Entwicklung zeigen sich gleich zwei Gründe verantwortlich. Da wäre zunächst einmal die neue Einstellung gegenüber den Direktbanken. Die heutige Generation von Bauherren und Immobilienkäufern hat mit den Direktbanken meist schon positive Erfahrungen gemacht, beispielsweise beim Girokonto. Außerdem ziehen immer mehr Interessenten eine schnelle Abwicklung vor. Vor allem junge Akademiker sind beruflich sehr eingespannt und haben schlichtweg keine Lust, mehrere Stunden in den Beratungszimmern der örtlichen Banken zu verbringen. Stattdessen greifen sie auf unsere Leistung als Baugeldvermittler zurück, um sich die Konditionen der besten Direktbanken nennen zu lassen.

### **Hervorragende Konditionen**

Beim zweiten Punkt handelt es sich schlichtweg um die Konditionen. Direktbanken arbeiten mit ganz anderen Geschäftsmodellen und profitieren daher von niedrigeren Kosten. Hierdurch haben sie wiederum die Möglichkeit, attraktivere Darlehenskonditionen anzubieten. Wer bei der Baufinanzierung auf eine Direktbank setzt, kommt häufig in den Genuss des bestens Zinssatzes, der am Markt erhältlich ist.

Gute Konditionen werden nicht nur über den Darlehenszins definiert. Konditionsbestandteile wie Sondertilgung oder Möglichkeit der Tilgungsaussetzung nehmen auf die Attraktivität eines Immobiliendarlehens ebenfalls großen Einfluss. Gerade in diesem Bereich haben die Direktanbieter neue Maßstäbe gesetzt. Dass mittlerweile viele Banken die Sondertilgungsoption ohne Zinsaufschlag anbieten, ist schlichtweg auf die Produktpolitik der Direktbanken zurückzuführen.

### **Überraschend guter Service**

Die Direktbanken wissen nur zu gut, dass viele Interessenten wegen der fehlenden Betreuung vor Ort zögerlich sind. Aus diesem Grund haben die meisten Banken viel Zeit in die Entwicklung guter Servicekonzepte konzipiert. Baufinanzierungskunden werden besonders gut betreut und brauchen daher keine Angst zu haben. Es gibt sogar Direktbanken, bei denen man als Baufinanzierungskunde einen festen Ansprechpartner zugeteilt bekommt. Zwar ist dieser Ansprechpartner nicht immer direkt erreichbar, aber man kann sich durchstellen oder zurückrufen lassen.



### 3.3 Bausparkasse

Die Bausparkassen werden nicht zu Unrecht als Dinosaurier des Baufinanzierungsgeschäfts bezeichnet. Sie zählten zu den ersten Anbietern am Markt und haben bereits Millionen Deutsche ins Eigenheim gebracht. Mit der Zeit sind sie aber nicht stehen geblieben: Die Finanzierungslösungen der Bausparkassen sind weitaus attraktiver, als von den meisten Interessenten vermutet wird.

In den vergangenen Jahren mussten die Bausparkassen ordentlich Federn lassen. Zunehmend mehr Bauherren und Käufer haben sich vom klassischen Bausparvertrag abgewendet. Anstatt mehrere Jahre lang einen Vertrag zu besparen, möchten sie ihr Darlehen lieber sofort aufnehmen. Dementsprechend konnten regionale Banken und Direktbanken ihre Marktanteile steigern.

#### **Die Bausparkassen melden sich zurück**

Allerdings sind die Bausparkassen deshalb noch lange nicht aus dem Rennen. Ganz im Gegenteil: In den vergangenen Jahren wurde neue Finanzierungsprodukte entwickelt, die mit dem klassischen Bausparvertrag nicht mehr viel gemeinsam haben und daher auch viel besser an den heutigen Zeitgeist angepasst sind.

Die neuen Finanzierungsformen der Bausparkassen zeichnen sich dadurch aus, dass sie die Vorzüge von klassischen Hypothekendarlehen und Bausparverträgen vereinen. Auf der einen Seite sind die Darlehen sofort (d.h. ohne vorherige Sparphase) zugänglich und zugleich bieten sie die hohe Zinssicherheit, die man sonst nur vom Bauspardarlehen her kennt. Zunehmend mehr Familien, die ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten, werden sich dieser Vorzüge bewusst und finanzieren daher über Bausparkassen.

#### **Darlehen genau auswählen**

Zunächst waren die neuen Finanzierungslösungen nur bei wenigen Anbietern erhältlich. Doch inzwischen hat sich die Situation geändert und zahlreiche Produkte sind am Markt erschienen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass je nach Bausparkasse signifikante Unterschiede bestehen können. Daher ist es umso wichtiger, genau hinzusehen. Zudem gestaltet sich ein Vergleich mit konventionellen Immobiliendarlehen nicht so leicht. Ein direkter Vergleich über die Zinssätze ist häufig nicht möglich, da Finanzierungen unterschiedlich gestaltet sind. Am sinnvollsten ist es daher, jeweils die Kosten der Gesamtlaufzeit zu ermitteln und miteinander zu vergleichen.

### 3.4 Versicherer

Die meisten Bauherren und Käufer wissen gar nicht, dass Immobiliendarlehen auch von Versicherern vergeben werden. Dabei ist die Bedeutung der Versicherungsgesellschaften im Baufinanzierungsgeschäft nicht zu unterschätzen. Einige Versicherer sind bereits seit mehreren Jahrzehnten als Baufinanzierer aktiv und kommen sogar auf stattliche Marktanteile.

Allerdings sind Immobiliendarlehen, die von Versicherern angeboten werden, nicht für jeden potentiellen Darlehensnehmer geeignet. Die Versicherer nehmen ganz klar eine Sonderrolle ein, was in erster Linie damit zu tun hat, dass sie bei der Darlehensvergabe besonders vorsichtig sind. Ihre Darlehen sind nicht für jedermann zugänglich. Sie bedienen vorrangig diejenigen, die besonders sichere Finanzierungsprojekte anbieten.

Die Versicherer sind bei der Darlehensvergabe so vorsichtig, weil sie sich nicht über den Kapitalmarkt refinanzieren. Stattdessen arbeiten sie mit Geldern ihrer Kunden. Rücklagen aus

Versicherungen (z.B. aus Lebensversicherungen oder privaten Krankenversicherungen) werden zu Finanzierungszwecken eingesetzt, um dadurch Renditen zu erwirtschaften.

### **Immobilendarlehen für einen besonderen Kundenkreis**

Die Immobilendarlehen der Versicherer sind in erster Linie für diejenigen zugänglich, die bei ihrer Baufinanzierung auf niedrige Beleihungsausläufe kommen. Wer viel Eigenkapital einsetzen kann bzw. auf einen hohen Anteil an Eigenkapital kommt, ist bei den Versicherern gerne gesehen. Im Gegenzug lassen sich die Versicherungsanbieter nicht lumpen: Ihre Immobilendarlehen sind für attraktive Zinssätze bekannt.

Aufgrund dieser Besonderheit spielen die Versicherer im Bereich der Anschlussfinanzierung ganz weit vorne mit. Wer über eine Umschuldung nachdenkt, hat im Regelfall schon einen stattlichen Betrag seines Immobilendarlehens abgetragen. Infolge ist es um den Beleihungsauslauf meist sehr gut bestellt, sodass es sich anbietet, aktuelle Konditionen von Versicherungsdarlehen zu erfragen.

### **Nichts für Vollfinanzierungen und hohe Beleihungen**

Wer hingegen einen hohen Kapitalbedarf hat und nur wenig Eigenkapital einsetzen kann, hat bei den Versicherern meist keine guten Chancen. Finanzierungen mit hohen Beleihungsausläufen, wie beispielsweise die Vollfinanzierung, lassen sich über Versicherer im Regelfall nicht darstellen.

## **3.5 Baugeldvermittler**

Baugeldvermittler sind keine Banken und vergeben somit auch keine eigenen Darlehen. Dennoch spielen sie am Finanzierungsmarkt eine bedeutende Rolle. Zunehmend mehr potentielle Darlehensnehmer wie Bauherren, Käufer und Umschulder fragen nicht mehr bei Banken nach aktuellen Baugeldkonditionen an, sondern wenden sich stattdessen an Baugeldvermittler.

Dass so häufig bei Baugeldvermittlern angefragt wird, hat einen simplen Grund. Der Markt ist nur schwer zu überschauen. Zum einen gibt es zahlreiche Banken, die Immobilendarlehen vergeben, zum anderen nimmt das konventionelle Einholen von Finanzierungsangeboten viel Zeit in Anspruch. Wer bei einer Regionalbank vorspricht, muss im Regelfall zwischen eineinhalb und zwei Stunden an Zeit investieren und im Anschluss immer noch einige Tage lang warten, bis ein Finanzierungsangebot erstellt wurde.

### **Sicher zum günstigen Finanzierungspartner**

Fragt man hingegen bei einem Vermittler an, ist nur ein einziges Gespräch erforderlich – und selbst das nimmt meist weniger Zeit als ein Gespräch bei einer Bank in Anspruch. Anhand der gemachten Angaben begibt sich der Vermittler auf die direkte Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Hierfür werden aktuelle Konditionen zahlreicher Banken ermittelt. Anschließend wird dem Kunden mitgeteilt, wie es um die Zinssätze bei den einzelnen Banken bestellt ist. Viele Banken erschweren Kunden den Interessenten die Vergleichbarkeit der einzelnen Angebote. Vermittler stellen die Konditionen so dar, dass direkte Vergleiche möglich ist. Auf diesem Weg ist es möglich, sich schnell einen Überblick zu verschaffen und somit herauszufinden, über welchen Darlehensgeber man am günstigsten finanziert.

## **Bessere Gestaltung der Finanzierung**

So manche Bank empfiehlt nicht unbedingt das, was gut für den Kunden ist. Teilweise werden merkwürdige Finanzierungsvarianten empfohlen. Ein guter Baugeldvermittler arbeitet unabhängig von den einzelnen Banken und befindet sich somit in der Lage, eine neutrale Beratung anzubieten. Er hilft seinem Kunden dabei, die passende Finanzierungslösung zu finden bzw. die Immobilienfinanzierung so zu gestalten, dass sie ideal passt.

Wenn auch Sie sich für dieses Konzept interessieren, nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir von BauFi-Info24 helfen Ihnen gerne dabei, den passenden Darlehensgeber zu finden. Informationen zum Ablauf finden Sie am Ende dieses Dokuments.

## **4. Darlehensformen und Finanzierungsvarianten**

Immobilien lassen sich auf ganz unterschiedliche Art und Weise finanzieren. Einzelne Anbieter, wie zum Beispiel die Bausparkassen, haben sogar eigene Darlehensformen entwickelt. In Anbetracht der zahlreichen Möglichkeiten sind Interessenten oft schon nach kurzer Zeit verwirrt.

Häufig werden mehrere Banken aufgesucht, um auf diesem Weg zu ermitteln, wo die besten Konditionen angeboten werden. Allerdings schlagen die Berater der einzelnen Banken oft ganz unterschiedliche Finanzierungslösungen vor, wodurch ein direkter Konditionsvergleich maßgeblich erschwert wird. Zumal sich pauschal nicht sagen lässt, welche Finanzierungsvariante am besten ist. Es kommt immer darauf an, welche konkreten Anforderungen an die Finanzierungsform bestehen und wie die Lebensplanung aussieht. In Abhängigkeit von diesen Einflussgrößen gilt es Immobilienfinanzierung auszuwählen.

### **4.1 Annuitätendarlehen**

Das Annuitätendarlehen verkörpert die klassische Form des Immobiliendarlehens und verfügt zugleich über den mit Abstand größten Verbreitungsgrad. Nahezu alle Privatpersonen setzen bei der Immobilienfinanzierung auf das Annuitätendarlehen.

Grund für diesen hohen Verbreitungsgrad ist die simple Funktionsweise. Ein Annuitätendarlehen ist so konzipiert, dass jeden Monat dieselbe Rate fällig wird. Für den Darlehensnehmer ist dies von großem Vorteil: Er kann genau kalkulieren und behält somit den Überblick. Die Bezeichnung rührt vom Begriff Annuität, der für die Darlehensrate steht. Sie setzt sich aus zwei Komponenten, nämlich dem Zinsteil und dem Tilgungsteil zusammen.

#### **Tilgung wird mit der Zeit immer größer**

In der Anfangszeit überwiegt der Zinsteil meist deutlich. Doch mit jeder Rate, die geleistet wird, verringert sich die Restschuld ein klein wenig. Dies hat zur Folge, dass sich auch die Zinslast verringert. Ein abnehmender Zinsteil führt wiederum – weil die Höhe der Rate konstant bleibt – zu einem steigenden Tilgungsteil.

Weil der Tilgungsteil im Lauf der Zeit immer größer wird, findet der hauptsächliche Abtrag des Immobiliendarlehens überwiegend gegen Ende der Finanzierung statt. Oft ist es so, dass 15 Jahre lang die Raten entrichtet werden, doch die Restschuld nur allmählich abnimmt. Doch wenn der Tilgungsteil der Annuität erst einmal deutlich überwiegt, findet eine sehr schnelle Rückführung des Darlehens statt.

## **Aufgepasst in Zeiten niedriger Hypothekenzinsen**

Wie sehr der Tilgungsteil ansteigen kann, hängt auch vom Darlehenszins ab. Hohe Hypothekenzinsen sind hierbei ein Vorteil: Ein hoher Zinsanteil schafft mehr Raum, den Tilgungsteil mit der Zeit ansteigen zu lassen. Bei Immobiliendarlehen, die in Zeiten besonders niedriger Hypothekenzinsen abgeschlossen werden, ist der Zinsanteil relativ gering bemessen, wodurch die Tilgung nicht so stark zunehmen kann. Infolge dauert es bei gleicher anfänglicher Tilgung länger, bis das Immobiliendarlehen zurückgezahlt ist.

In Zeiten günstigsten Baugeldes empfiehlt es sich daher, nicht mit der Mindesttilgung (die sich bei vielen Banken auf lediglich ein Prozent beläuft) zu beginnen. Eine höhere anfängliche Tilgung ist empfehlenswert, damit die Rückzahlung des Darlehens nicht zu viel Zeit in Anspruch nimmt.

## **4.2 Bauspardarlehen**

Im Bereich der Bauspardarlehen hat es zuletzt viele Neuerungen gegeben. Wer heute von einem Bauspardarlehen spricht, sollte genau differenzieren. Auf der einen Seite gibt es das klassische Bauspardarlehen, das erst zugänglich ist, wenn ein Bausparvertrag erfolgreich bespart und zuteilt wurde. Auf der anderen Seite stehen moderne Bauspardarlehen, die häufig auch als Bausparkonstrukte oder Konstantdarlehen bezeichnet werden und vollkommen anders funktionieren.

### **Das klassische Bauspardarlehen**

Leider befindet sich das traditionelle Bauspardarlehen auf dem Rückmarsch. Dabei ist es mehr als nur eine Alternative zum klassischen Hypothekendarlehen. Wer in Zeiten günstigen Baugeldes einen Bausparvertrag abschließt, sichert sich attraktive Konditionen und nutzt außerdem die Zeit, um das Eigenkapital zu vergrößern.

Auf der anderen Seite ist es falsch, an zuteilungsfähigen Bausparverträgen festzuhalten, wenn die aktuellen Bauzinsen günstiger sind. Wenn die Bank ein Darlehen anbieten kann, das günstiger als das Bauspardarlehen ist, macht es wenig Sinn, das Darlehen abzurufen. Dann ist es besser, sich das Bausparguthaben auszahlen zu lassen und anschließend auf anderem Wege zu finanzieren.

### **Bausparkonstrukt**

Das moderne Bauspardarlehen wird auch häufig als Bausparkonstrukt oder Konstantdarlehen bezeichnet. Es kann ohne vorherige Sparphase aufgenommen werden. Zunehmend mehr Bausparkassen bieten entsprechende Finanzierungslösungen an und sind damit auch sehr erfolgreich. Allerdings sind die Unterschiede, die zwischen den einzelnen Angeboten bestehen, teilweise stark ausgeprägt. Für Interessenten ist es daher umso wichtiger, genau hinzusehen.

Attraktiv sind die Bausparkonstrukte vor allem deshalb, weil sie sofort verfügbar sind und gleichzeitig die Vorzüge des klassischen Bauspardarlehens bieten. Hierzu zählt insbesondere die hohe Zinssicherheit, die bis an das Ende der gesamten Finanzierungsdauer reichen kann. Außerdem besteht häufig die Möglichkeit, sehr hohe Sondertilgungen zu leisten oder das Darlehen sogar vorzeitig abzulösen. Somit gelten die Darlehen als besonders flexibel.

## 4.3 Maximale Zinssicherheit durch Tilgungsaussetzung

Die Mehrheit der Darlehensnehmer legt großen Wert auf eine möglichst hohe Zinssicherheit, was sehr erfreulich ist. Schließlich geht es um hohe Darlehensbeträge und lange Laufzeiten. Sollten die Zinsen anziehen, könnte dies schlimme Folgen haben. Deshalb ist es sinnvoll, sich günstige Konditionen für einen möglichst langen Zeitraum zu sichern.

Eine Zinssicherung kann auf unterschiedlichem Wege realisiert werden. Neben den Konstantdarlehen der Bausparkassen ist auch die Tilgungsaussetzung eine attraktive Variante. Hierbei handelt es sich um eine simple aber wirkungsvolle Kombination aus einem konventionellem Immobiliendarlehen und Bausparvertrag.

### Wie die Zinssicherheit entsteht

Bausparverträge bieten ein Maximum an Zinssicherheit. Sofern ein Bausparvertrag richtig gewählt wird, gilt sein Zinssatz nämlich dauerhaft bzw. bis zur vollständigen Darlehensrückzahlung. So gesehen wären viele Haushalte gut damit beraten, bewusst auf das Bausparen zu setzen. Doch leider wird eine Sparphase vorausgesetzt, die sich über mehrere Jahre erstreckt.

Die Kombination aus Darlehen und Bausparvertrag löst dieses Problem. Das Darlehen kann sofort abgerufen werden und ermöglicht somit die Finanzierung des Vorhabens. Parallel zur Darlehensaufnahme erfolgt der Abschluss eines maßgeschneiderten Bausparvertrags. Sobald dieser zuteilungsreif ist, wird er das Immobiliendarlehen ablösen und somit einen attraktiven sowie auch dauerhaft gültigen Zinssatz zugänglich machen.

### Weshalb die Tilgungsaussetzung erforderlich ist

Damit der Bausparvertrag zuteilungsreif wird, muss er erst einmal bespart werden. Eine Doppelbelastung aus Darlehensrate und Sparrate kann jedoch nur den wenigsten Haushalten zugemutet werden. Genau deshalb wird auf die Tilgungsaussetzung zurückgegriffen. Sie stellt sicher, dass für das Immobiliendarlehen lediglich Zinsen entrichtet werden, jedoch keine Tilgung stattfindet. Hierdurch verringert sich die monatliche Belastung durch das Darlehen, wodurch es wiederum möglich wird, den Bausparvertrag rasch zu besparen und somit eine schnelle Zuteilung zu erreichen.

## 4.4 Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung gilt bei so manchem Vorhaben als unverzichtbar. Sie ist immer dann erforderlich, wenn der Darlehensnehmer zwar über viel Eigenkapital verfügt, dieses aber nicht sofort einsetzen kann. Zur Lösung dieses Problems wird eine Zwischenfinanzierung abgeschlossen. Im Rahmen dieser Finanzierung wird ein weiteres von der eigentlichen Finanzierung unabhängiges Darlehen zu Verfügung gestellt. Dieses Darlehen wird abgelöst, sobald das Eigenkapital zu Verfügung steht.

### Die Nachfrage nach Zwischenfinanzierungen steigt

In der großen Mehrheit werden Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Personen angefragt, die bereits eine Immobilie besitzen. Oft ist es so, dass ein beruflich bedingter Umzug ansteht und daher das alte Eigenheim verkauft werden soll. Am neuen Wohnort wurde bereits ein Haus oder eine Wohnung gefunden, die es nun zu finanzieren gilt. Der Erlös, der aus dem Verkauf der bestehenden Immobilie fließt, soll als Eigenkapital eingesetzt werden. Weil dieses Geld noch nicht zur

Verfügung steht, wird die Zwischenfinanzierung benötigt.

Zunehmend mehr Bauherren und Käufer erkundigen sich nach Zwischenfinanzierung. Grund ist die größer werdende Anzahl derer, die bereits im Eigenheim leben, dieses aufgrund neuer beruflicher Perspektiven wieder verlassen möchten. Wegen der gestiegenen Nachfrage gibt es auch immer mehr Banken, die Darlehen zur Zwischenfinanzierung vergeben. Auch Direktbanken sind mit dabei.

### **Es geht in erster Linie um Flexibilität**

Im Allgemeinen gilt, dass man bei der Immobilienfinanzierung am besten auf Darlehen mit langer Zinsbindung setzt. Die Zwischenfinanzierung ist eine Ausnahme: Weil das Darlehen meist nur für die Dauer einiger Monate benötigt wird, greift man im Regelfall auf variable Darlehen zurück. Diese Darlehen punkten mit niedrigen Zinssätzen sowie der Möglichkeit, sie jederzeit bzw. sehr zeitnah zurückzahlen zu können.

Allerdings bergen Zwischenfinanzierungen auch ein Risiko. Interessenten vergessen häufig, dass für das zusätzliche Darlehen ebenfalls Zinsen fällig werden. Sollte das eingeplante Eigenkapital nicht so schnell zur Verfügung stehen, wie es einst geplant war, drohen unvorhergesehene Kosten.

## **4.5 Vollfinanzierung**

Die Vollfinanzierung ist für all diejenigen gedacht, die keine allzu großen Ersparnisse vorweisen können, aber dennoch ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten. Daher auch die Bezeichnung: Der Preis der Immobilie wird in voller Höhe finanziert.

Allerdings darf die Bezeichnung nicht zu genau genommen werden. Zwar gibt es mittlerweile viele Banken, die Vollfinanzierungen zugänglich machen, aber längst nicht immer ist es möglich, den Kaufpreis vollständig zu finanzieren. Teilweise müssen geringe Abschläge in Kauf genommen werden. In anderen Worten: Häufig lässt sich nicht der vollständige Kaufpreis finanzieren, einen Teil muss der Käufer aus eigener Tasche bezahlen. Grund ist zumeist der Sicherheitsabschlag: So manche Bank nimmt einen Sicherheitsabschlag von 10 Prozent vor, sodass am Ende 90 Prozent des Kaufpreises finanziert werden.

### **Vollfinanzierung: Banken legen diesen Begriff verschieden aus**

Selbst wenn Banken den gesamten Kaufpreis finanzieren, bedeutet dies jedoch nicht, dass der Darlehensnehmer keine Ersparnisse vorweisen muss. Finanziert wird in solch einem Fall meist nur der Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten müssen vom Käufer in aller Regel selbst getragen werden. Diese sind in ihrer Höhe nicht zu unterschätzen, meist belaufen sie sich auf einen Beitrag, der bei ungefähr 6 bis 12 Prozent des Kaufpreises liegt.

Einige Banken finanzieren auch die Erwerbsnebenkosten mit und bieten somit in der Tat eine richtige Vollfinanzierung an. Allerdings lassen sich die Banken ihre Risikobereitschaft auch gut bezahlen. Im Regelfall werden überdurchschnittlich hohe Zinssätze fällig.

### **Das Risiko nicht unterschätzen**

In Zeiten besonders niedriger Hypothekenzinsen kann es in der Tat eine Überlegung wert sein, trotz fehlender Ersparnisse den Erwerb eines Eigenheims zu verwirklichen. Mehrere Jahre lang eisern zu sparen und dann zu höheren Zinsen zu finanzieren, kann teurer sein.

Allerdings darf das Risiko nicht unterschätzt werden. Gerade bei Vollfinanzierungen ist es wichtig, dass die Darlehensrate nicht zu hoch bemessen ist. Es ist immer gut, wenn man sich trotz Darlehensrate immer noch in der Lage befindet, Rücklagen zu bilden, um für den Notfall gewappnet zu sein. Außerdem sollte das Zinsrisiko begrenzt werden, indem man beispielsweise eine lange Zinsbindung sowie eine solide anfängliche Tilgung wählt.

## **5. Der Weg zum günstigen Darlehen**

In Anbetracht der zahlreichen Anbieter von Immobiliendarlehen und der verschiedenen Finanzierungsformen ist es nicht gerade leicht, schlussendlich die ideale Immobilienfinanzierung abzuschließen. Allerdings gibt es Wege und Möglichkeiten, um sich der idealen Finanzierung gezielt zu nähern und somit sicherzustellen, dass man am Ende günstig finanziert. Die nachfolgenden Seiten zeigen konkrete Wege und Methoden auf, die zur passenden Immobilienfinanzierung führen.

### **5.1 Bedeutung des Finanzierungsvergleichs**

Wer ein Immobiliendarlehen aufnehmen möchte, sollte nichts überstürzen. Leider kommt es immer wieder vor, dass sich Interessenten keine Zeit nehmen und daher relativ schnell entscheiden. Besonders Bauherren sind hierfür bekannt: Sie möchten sich um die Planung ihres Vorhabens kümmern und daher keine Zeit mit der Suche nach einem günstigen Immobiliendarlehen verlieren.

Allerdings besteht in solchen Fällen das Risiko, dass man zu schlechten Konditionen finanziert. So mancher Interessent ist sich dieses Risikos nicht bewusst. Oft wird angenommen, die Hausbank bietet das Immobiliendarlehen zu einem guten Zinssatz an. Teilweise wird zwar vermutet, dass der Zinssatz nicht ganz so günstig ist, wie er sein könnte, aber wegen des zusätzlichen Aufwand, den ein Finanzierungsvergleich in Anspruch nehmen würde, wird am Ende doch verzichtet.

#### **Kleiner Zinsunterschied, große Mehrkosten**

Dabei sind Zinsunterschiede nicht auf die leichte Schulter zu nehmen, selbst wenn sie noch so klein erscheinen. Immerhin geht es um stattliche Dimensionen: Aufgrund der hohen Darlehensbeträge und der langen Laufzeiten können schon kleine Zinsunterschiede zu enormen Mehrkosten führen.

*Beispiel:*

Herr Müller finanziert seine Immobilie bei der Hausbank zu einem Zinssatz von 4,90 Prozent. Bei einer Direktbank hätte er 0,15 Prozent günstiger finanzieren können. Der Kreditbetrag beläuft sich auf 180.000 Euro, was letztlich bedeutet, dass er bis zur ersten Anschlussfinanzierung in 15 Jahren unnötige Zinsen in Höhe von ca. 4.000 Euro (überschlagen) entrichtet.

An diesem Beispiel wird deutlich, dass kleine Zinsunterschiede in ihrer Auswirkung nicht zu unterschätzen sind. Clevere Interessenten nehmen sich daher Zeit für einen Finanzierungsvergleich. Das Einholen und Vergleichen von Angeboten zur Baufinanzierung mag zwar mühselig erscheinen, doch unterm Strich verspricht es eine günstige Finanzierung und somit eine stattliche Kostenersparnis.

#### **Clever vergleichen und dadurch viel Zeit sparen**

Ein Finanzierungsvergleich muss nicht viel Zeit in Anspruch nehmen. Niemand ist dazu

gezwungen, sich mit zahlreichen Banken direkt in Verbindung zu setzen und Angebote einzuholen. Es geht auch einfacher: Wir nehmen potentiellen Darlehensnehmern die Arbeit ab und durchleuchten den Markt zielgerichtet nach guten Baugeldkonditionen.

## **5.2 Möglichkeiten des Zinsvergleichs**

Bauherren sowie andere potentielle Darlehensnehmer, die sich auf der Suche nach einer günstigen Immobilienfinanzierung befinden und deshalb die Baugeldzinsen der einzelnen Banken vergleichen möchten, gehen dabei zum Teil sehr verschieden vor. Wir haben eine Übersicht der einzelnen Vorgehensweisen zusammengetragen.

### **Direkte Anfrage bei der Bank**

Die klassische Vorgehensweise besteht darin, sich direkt mit einer Bank in Verbindung zu setzen und ein Finanzierungsangebot einzuholen. Prinzipiell ist hiergegen nichts einzuwenden, vor allem deshalb nicht, weil man jedes Mal neu beraten wird und dabei eine Menge über Immobilienfinanzierungen lernen kann. Allerdings ist der Zeitaufwand enorm: Pro Bank müssen oft zwei bis drei Stunden an Zeit investiert werden. Den Markt auf diese Weise gut zu durchleuchten, ist nahezu unmöglich.

### **Konditionen online vergleichen**

Cleverer ist es, sich online auf die Suche zu begeben. Zumindest die Zinssätze einiger Direktbanken lassen sich auf diesem Weg ermitteln. Bei so mancher Bank besteht zum Beispiel die Möglichkeit, den Kreditzins direkt auf der Website zu berechnen. Außerdem gibt es einige Zinsrechner, die aktuelle Konditionen verschiedener Banken sofort ermitteln.

So verlockend diese Vorgehensweise auch sein mag, sie hat einen großen Nachteil. Dieser besteht darin, dass die meisten Zinssätze alles andere als verbindlich sind. Oft geben die Zinsrechner absolute Top-Konditionen heraus, die für die so manchen Interessenten am Ende gar nicht erhältlich sind. Verbindliche Zinssätze gibt es meist erst, wenn konkrete Anfragen gestellt werden. Somit ist der Finanzierungsvergleich im Web höchstens geeignet, um eine grobe Vorauswahl der Banken zu treffen.

### **Vermittler mit der Suche beauftragen**

Die komfortabelste und zugleich genaueste Vergleichsmethode besteht darin, gar nicht selbst zu vergleichen, sondern stattdessen einen Experten damit zu beauftragen. Unabhängige Baugeldvermittler befinden sich in der Lage, den Markt schnell und vor allem präzise zu durchleuchten. Das eigene Vorhaben muss lediglich ein einziges Mal erläutert werden, damit die Experten im Anschluss ermitteln, bei welchen Banken und Bausparkassen die besten Konditionen erhältlich sind.



## **5.3 Ablauf bei uns: Baufi-info24.de**

Als Baugeldvermittler wissen wir genau, worauf es bei der Finanzierung von Immobilien ankommt und wo besonders attraktive Immobiliendarlehen erhältlich sind. Allerdings müssen viele Interessenten gestehen, dass sie sich nicht im Geringsten vorstellen können, was sie erwartet, wenn eine Anfrage bei uns gestellt wird. Deshalb möchten den Ablauf an dieser Stelle kurz erläutern.

### **Stellen der Anfrage**

Im ersten Schritt erfolgt das Stellen der Finanzierungsanfrage. Sie geben online zumindest die groben Rahmendaten ihres Vorhabens an. So kann sich der Berater schon im Vorfeld ein Bild verschaffen und auf das erste Gespräch vorbereiten.

Anfragen stellen Sie am besten direkt über diese Seite: <http://www.baufi-info24.de>

### **Erstgespräch**

Der Finanzierungsberater setzt sich mit Ihnen in Verbindung. In Abhängigkeit von ihrem Wohnort bzw. Ihrer Region ist es möglich, eine Beratung vor Ort wahrzunehmen oder alternativ per Telefon und Email zu kommunizieren.

Im Erstgespräch holt der Berater weitere Informationen ein. Er möchte wissen, was Ihnen bei der Finanzierung wichtig ist. Letztlich geht es hierbei auch um eine Optimierung der Finanzierung. Es werden Möglichkeiten vorgeschlagen und die jeweiligen Vor- und Nachteile aufgezeigt. Das Ziel besteht darin, die Finanzierung so zu gestalten, dass Sie Ihnen den größten Nutzen verspricht.

### **Angebote erhalten**

Anschließend wird der Markt durchleuchtet und Sie erhalten eines oder auch mehrere Finanzierungsangebote. Als unabhängiger Baugeldvermittler befinden wir uns in der Lage, Immobiliendarlehen verschiedener Banken – unter denen sich viele namhafte Direktbanken befinden – zugänglich zu machen.

### **Finanzierungspartner auswählen**

Niemand setzt Sie unter Druck. Sie haben alle Zeit der Welt, um sich zu überlegen, bei welcher Bank oder Bausparkasse Sie finanzieren möchten. Falls mehr Zeit verstreicht, senden wir Ihnen auch gerne neue Angebote mit aktualisierten Kreditkonditionen zu.

Nachdem Sie sich festgelegt haben, reichen Sie die erforderlichen Unterlagen bei uns ein. Im großen Briefumschlag schicken Sie uns die Dokumente zu, damit wir eine Vorprüfung durchführen können. Die Vorprüfung stellt sicher, dass letztlich nur Finanzierungsanfragen bei der Bank eingereicht werden, die den Anforderungen gerecht werden. So verhindern wir, dass unnötige Ablehnungen ausgesprochen werden oder sich der Ablauf verzögert.

### **Zusage erhalten**

Die von uns aufbereiteten Finanzierungsanfragen werden in aller Regel schnell genehmigt. Die Bank sendet Ihnen umgehend alle relevanten Unterlagen zu, damit Sie sich auf der sicheren Seite befinden.

## **Impressum**

Ansahl Consulting GmbH  
Düsseldorfer Str. 17/18, 10707 Berlin  
Kontakt: Fon: 030 - 887 18 760, Fax: 030 - 887 18 787  
Email: [infos@ansahl.com](mailto:infos@ansahl.com)

Geschäftsführer:  
Stefan Ansahl, Versicherungskaufmann IHK

Registereintrag:  
Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Amtsgericht Berlin Charlottenburg  
Registernummer: HRB Berlin 95399 B

Finanzamt:  
Finanzamt Berlin Körperschaften I, Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a  
Umsatzsteuergesetz: DE814264113

Aufsichtsbehörde:  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Wirtschaftsamt, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin (gem.  
§ 34 c GewO)

Zuständige Gewerbebehörde:  
Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO Bezirksamt Berlin Charlottenburg  
Fachbereich Wirtschaft, John-F. Kennedy Platz, 10820 Berlin

Registrierungsstelle:  
IHK Berlin, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin, (gem. §34d GewO)

## **Urheberrecht**

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

Rechte einiger Bilder liegen bei [Canstockphoto](#) und [Fotolia](#) bzw. den zugehörigen Fotografen.

- Immobilien-Finanzierung – © Eisenhans – Fotolia.com
- Kalkulation – © Eisenhans – Fotolia.com
- Financial concept – © Izaokas Sapiro – Fotolia.com