

# Checkliste



## 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. Hier profitieren Sie von der PST Finanz GmbH, die als Makler unabhängig und neutral über alle Sparten der Finanzdienstleistung tätig ist und mit Ihnen VOR der Finanzierung einen umfassenden Vorsorge- und Vermögensstatus erstellen, überprüfen und anpassen kann.

## 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. Insbe-

# Checkliste

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 sind auf Wunsch ebenfalls Bestandteil der Beratung. Für die Beurkundung der Immobilienverträge stehen Ihnen Anwälte und Notare aus unserem Netzwerk zur Verfügung. Beachten Sie aber, dass ein Notartermin erst nach abschließender Prüfung und Genehmigung durch einen Darlehensgeber stattfinden sollte.

## Zusätzliche Kommentare