

Die 7 größten Fehler in der Baufinanzierung



Wer bin ich?

- Alexander Solya
- 1961 geboren
- Wohne in Wolfratshausen mit Ehefrau, 1 Sohn und 2 Hunden



Immobilien clever finanzieren

Wer bin ich?

- Seit über 30 Jahren selbständig in der Finanzdienstleistung
- Fachberater für Baufinanzierung (Bankakademie, jetzt: Frankfurt School of Finance)
- Sachverständiger für Private Baufinanzierung (Gutachtertätigkeit)
- Seit 1998 freier und unabhängiger
Spezialist für die Immobilienfinanzierung
bei Neubau, Kauf und Umschuldung

Was machen die Zinsen?



Laufzeit 1: Hoch: 0,83 %; Tief: 0,39 %; Durchschnitt: 0,61 %

GELD BANKEN



19.04.15

Deutsche könnten bald für Schulden bezahlt werden

Das ist kein verspäteter Aprilscherz: Verbraucher könnten bald für die Aufnahme von Krediten bezahlt werden. Große Geldinstitute bereiten sich bereits auf den Tabubruch vor. Der Staat macht es vor.

Die [Politik der Europäischen Zentralbank](#) (EZB) stellt die Zinssituation in Deutschland auf den Kopf. Bald könnten die Bundesbürger von ihrer Bank Geld dafür bekommen, wenn sie sich etwa für einen Hauskauf verschulden.

Statt Zinsen für die Aufnahme von Krediten zahlen zu müssen, würden sie dann eine Prämie erhalten. In Deutschland bereiten sich die Institute auf ein solches Szenario mit negativen Kreditzinsen vor, wie eine Umfrage der "Welt am Sonntag" unter den großen Instituten ergeben hat.

”

Meines Erachtens lässt sich seriöserweise auch eine Entwicklung mit negativen Kreditzinsen nicht länger ausschließen

Frank Kohler
Vorstand bei der Sparda Bank Berlin



“

"Negativzinsen sind sowohl auf der Anlage- als auch auf der Kreditseite möglich", sagt Frank Kohler, Vorstand bei der Sparda Bank Berlin. Aktuell sprengt ein solches System zwar noch die Grenzen seiner Vorstellungskraft, obwohl die bereits durch die Geschehnisse der vergangenen acht Jahre kontinuierlich erweitert worden sei. "Meines Erachtens lässt sich seriöserweise auch eine Entwicklung mit negativen Kreditzinsen nicht länger ausschließen."

Ähnlich äußerte sich der Vorsitzende der KfW Bankengruppe. "Wir müssen uns auf diese Situation vorbereiten", sagte Ulrich Schröder.

IT-Systeme und Buchhaltung würden auf dieses Negativ-Zins-Szenario vorbereitet.

Staat bekommt Geld für das Geldleihen

Auch in den privaten Instituten arbeiten die Banker mit Hochdruck. "Wir befinden uns gerade in einem Findungsprozess, um zu verstehen, was passieren könnte", sagte ein hochrangiger Kreditmitarbeiter einer Großbank.



GELD PRIVATKUNDENGESCHÄFT



30.03.15

Normalbürger werden den deutschen Banken lästig

Niedrige Zinsen und hohe Kosten machen das klassische Privatkundengeschäft für Banken unattraktiv. Nur wenn sich der Kunde für die Bank noch lohnt, darf er künftig einen umfassenden Service erwarten.

78

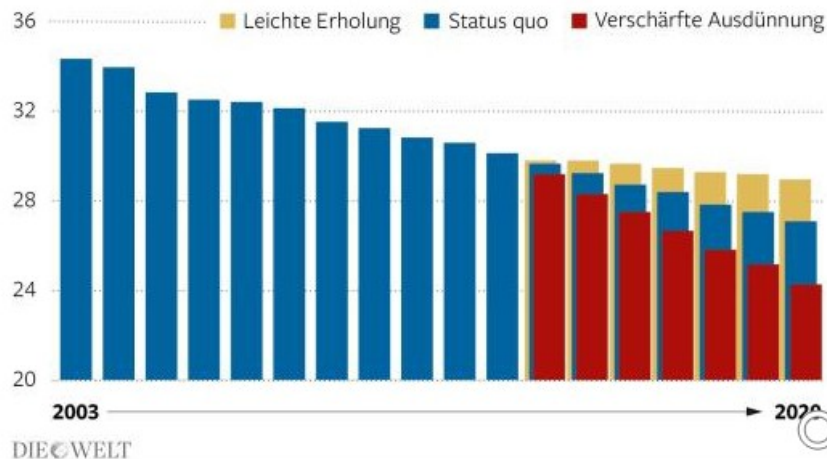


Twittern 29

g+1 0

Von Anne Kunz, Karsten Seibel

ENTWICKLUNG DER ABSOLUTEN ZAHL DER BANKFILIALEN BIS 2020, IN TAUSEND



MEISTGELESENE ARTIKEL



Erben

So sind die Deutschen an ihr Vermögen gekommen



Schuldenkrise

EZB prüft Parallelwährung für Griechenland



Frontwaffen

Warum Hitler das Sturmgewehr 44 ablehnte

Videoberatung als Trend der Zukunft

"Art und Umfang des Filialnetzes müssen wir sehr konsequent an die Kundenbedürfnisse anpassen", sagte der für das operative Geschäft in der Privatkundensparte der Deutschen Bank zuständige Manager Christian Ricken auf einer Fachkonferenz. Für jene Kunden, die nur den Stand ihres Kontos abfragen, wollen Banken künftig keine Miete mehr zahlen. Und alle anderen sollen mithilfe neuer technischer Möglichkeiten dazu verleitet werden, die Beratungsleistung der Banken wieder für sich zu entdecken.

Rickens Szenario für das Bankgeschäft der Zukunft: Der Kunde sitzt an einem lauen Sommerabend im Englischen Garten in München mit dem Tablet auf dem Schoß und spricht per Videokonferenz mit seinem Berater die Baufinanzierung durch. Dieser Typus ist so etwas wie der Traum einer jeden Bank: Der Kunde will ein Produkt kaufen, an dem die Bank noch Geld verdient, er nutzt dafür einen günstigen Kanal, und er weiß die Beratung zu schätzen.

Die HVB setzt bereits seit zwei Jahren auf Videoberatung. Dabei hat jeder Kunde wie in seiner Filiale einen festen Berater – sie sitzen sich nur nicht physisch gegenüber. Wie viele Kunden der Digitalbank diesen Weg tatsächlich nutzen, will die Bank allerdings bislang nicht sagen – es sei eine "signifikante Zahl".

Fehler 1

Keine Prüfung auf Förderung

Förderprogramme des Freistaates Bayern



Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Staatliche Förderung von bis zu 40 % der förderfähigen Kosten beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung, plus 2.500 Euro extra für jedes Kind.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Zinsgünstiges Darlehen für die Finanzierung von bis zu 30% der veranschlagten Gesamtkosten – maximal 150.000 Euro – beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung.

Fehler 1

Keine Prüfung auf Förderung

Förderprogramme des Freistaates Bayern

Bayern Labo

- Nachteil: Einkommensgrenzen werden meist überschritten
- . Komplizierte Antragstellung über Landratsämter
 - . Eigenkapital von mind. 15% (empfohlen 25%) nötig

Zum Nachrechnen der **Förderlotse**:

<http://bayernlabo.de/foerderinstitut/privatpersonen/foerderlotse/>

Fehler 1

Keine Prüfung auf Förderung

Förderprodukte für Ihren Neubau



Energieeffizienz

153 Kredit	Energieeffizient Bauen Für Bau oder Ersterwerb eines neuen KfW-Effizienzhauses	Ab 0,75 % p.a. eff.	+	<input type="checkbox"/>	>
			Kurzinfo	Merken	Details

Erneuerbare Energien und Photovoltaik

274 Kredit	Erneuerbare Energien – Standard – Photovoltaik Nutzen Sie die Sonnenenergie zur Stromerzeugung		+	<input type="checkbox"/>	>
			Kurzinfo	Merken	Details

275 Kredit	Erneuerbare Energien – Speicher Strom aus Sonnenenergie erzeugen und speichern		+	<input type="checkbox"/>	>
			Kurzinfo	Merken	Details

Kauf

124 Kredit	KfW-Wohneigentumsprogramm Zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum		+	<input type="checkbox"/>	>
			Kurzinfo	Merken	Details

Fehler 1

Keine Prüfung auf Förderung



Für den Bau eines KfW-Effizienzhauses

Sehr günstige Zinskonditionen (ab 0,75%)

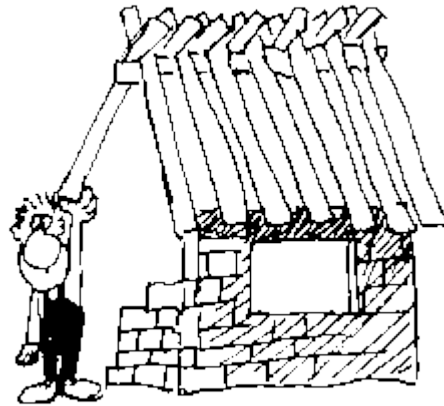
50.000 € für jede in sich abgeschlossene Wohneinheit

Bis 5.000 € Tilgungszuschuß

Flexibel kombinierbar mit anderen Fördermitteln

Fehler 1

Keine Prüfung auf Förderung



KfW-Effizienzhaus

KfW-Effizienzhaus 40 / Passivhaus 40

KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus 55

KfW-Effizienzhaus 70

Gutschrift nach Abschluss auf Darlehenskonto.

Höhe Tilgungszuschuss

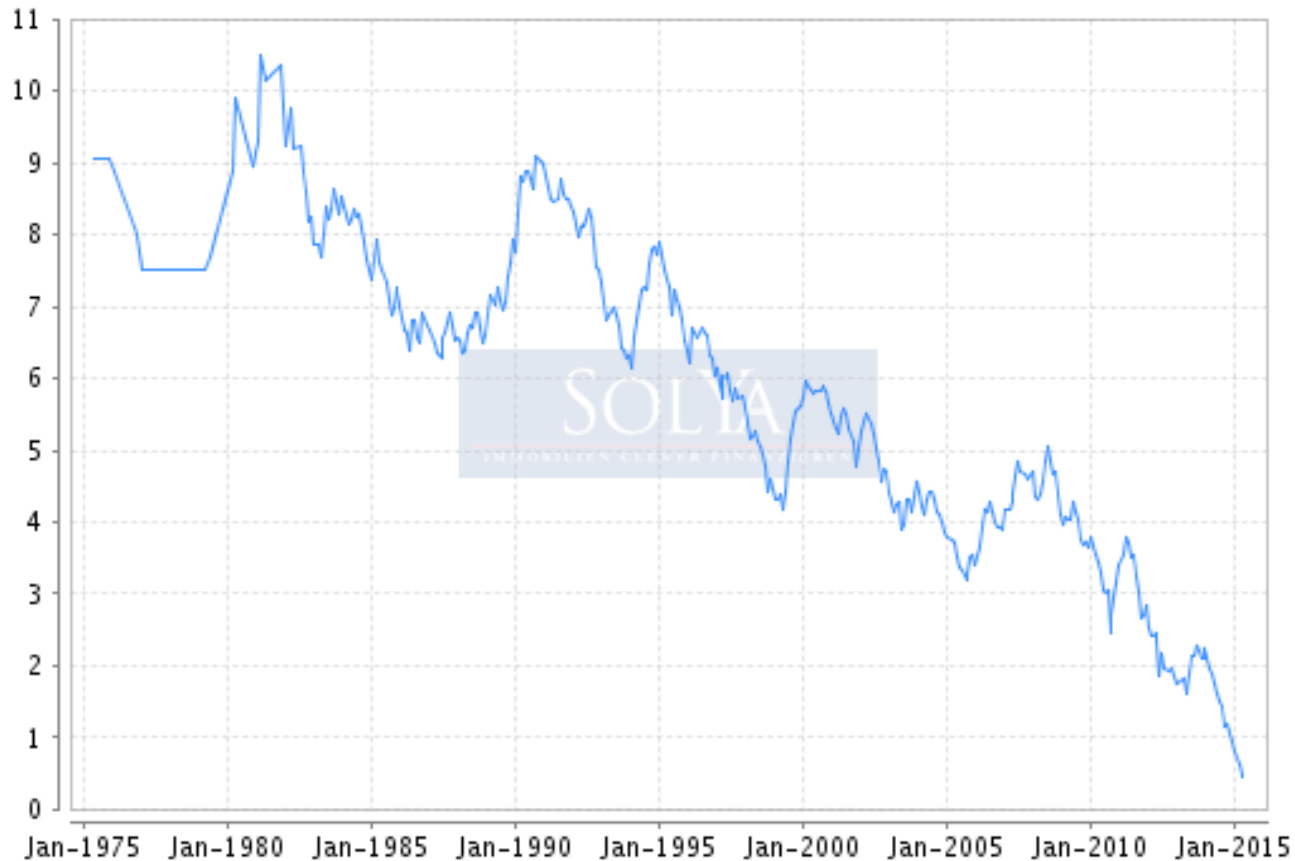
10 % der Darlehenssumme, bis zu 5.000 Euro für jede Wohneinheit

5 % der Darlehenssumme, bis zu 2.500 Euro für jede Wohneinheit

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Derzeit Historisch niedrige Zinsen!



Abbildungszeitraum:
22.04.1975 bis 22.04.2015
DGZF Pfandbriefkurve
10-jährige Zinsbindung

Laufzeit 1: Hoch: 10,51 %; Tief: 0,46 %; Durchschnitt: 5,67 %

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Zins- und Tilgungsplan

Zins- und Tilgungsplan jährlich in EUR: Annuitäten-Darlehen

Datum	Zahlungen	Sollzinsen	Tilgung	Darlehenssaldo
30.12.2015	8.625,00	3.585,51	5.039,49	294.960,51
30.12.2016	10.350,00	4.236,40	6.113,60	288.846,91
30.12.2017	10.350,00	4.147,15	6.202,85	282.644,06
30.12.2018	10.350,00	4.056,64	6.293,36	276.350,70
30.12.2019	10.350,00	3.964,77	6.385,23	269.965,47
30.12.2020	10.350,00	3.871,56	6.478,44	263.487,03
30.12.2021	10.350,00	3.776,98	6.573,02	256.914,01
30.12.2022	10.350,00	3.681,03	6.668,97	250.245,04
30.12.2023	10.350,00	3.583,70	6.766,30	243.478,74
30.12.2024	10.350,00	3.484,93	6.865,07	236.613,67
30.12.2025*	10.350,00	3.384,74	6.965,26	229.648,41
30.12.2026	10.350,00	3.283,06	7.066,94	222.581,47
30.12.2027	10.350,00	3.179,92	7.170,08	215.411,39
30.12.2028	10.350,00	3.075,24	7.274,76	208.136,63

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Daten zum Finanzmittel: Annuitäten-Darlehen

Daten zum Darlehen

Finanzmittelart	Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Darlehensbeginn	01.03.2015	Verfügbare Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Voraussichtl. Finanzierungsende	30.10.2052	Restschuld nach Sollzinsbindung	235.469,27 EUR

Finanzierungskondition

Gebundener Sollzinssatz	1,450 %	Angenommener Sollzinssatz nach der Sollzinsbindung	1,450 %
Auszahlungssatz	100,000 %		
Sollzinsbindung bis	01.03.2025		
Effektiver Jahreszins nach PAngV	1,46 %		

Daten zur Tilgung

Anfängliche Tilgung p.a.	2,000 %	Annuität p.a. (nach Sollzinsbindung)	10.350,00 EUR
Anfängliche Annuität p.a.	10.350,00 EUR	Ratenhöhe (nach Sollzinsbindung)	862,50 EUR
Anfängliche Ratenhöhe	862,50 EUR	Voraussichtl. Darlehenslaufzeit	37 Jahre 8 Monate

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Daten zum Finanzmittel: Annuitäten-Darlehen

Daten zum Darlehen

Finanzmittelart	Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Darlehensbeginn	01.03.2015	Verfügbare Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Voraussichtl. Finanzierungsende	30.06.2040	Restschuld nach Sollzinsbindung	235.469,27 EUR

Finanzierungskondition

Gebundener Sollzinssatz	1,450 %	Angenommener Sollzinssatz nach der Sollzinsbindung	5,710 %
Auszahlungssatz	100,000 %		
Sollzinsbindung bis	01.03.2025		
Effektiver Jahreszins nach PAngV	1,46 %		

Daten zur Tilgung

Anfängliche Tilgung p.a.	2,000 %	Annuität p.a. (nach Sollzinsbindung)	23.130,00 EUR
Anfängliche Annuität p.a.	10.350,00 EUR	Ratenhöhe (nach Sollzinsbindung)	1.927,50 EUR
Anfängliche Ratenhöhe	862,50 EUR	Voraussichtl. Darlehenslaufzeit	25 Jahre 4 Monate

Termine und Verrechnung

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Daten zum Finanzmittel: Annuitäten-Darlehen

Daten zum Darlehen

Finanzmittelart	Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Darlehensbeginn	01.03.2015	Verfügbare Darlehensbetrag	300.000,00 EUR
Voraussichtl. Finanzierungsende	30.07.2044	Restschuld nach Sollzinsbindung	235.469,27 EUR

Finanzierungskondition

Gebundener Sollzinssatz	1,450 %	Angenommener Sollzinssatz nach der Sollzinsbindung	5,710 %
Auszahlungssatz	100,000 %		
Sollzinsbindung bis	01.03.2025		
Effektiver Jahreszins nach PAngV	1,46 %	Reduzierung auf Mindesttilgung von 1 %	

Daten zur Tilgung

Anfängliche Tilgung p.a.	2,000 %	Annuität p.a. (nach Sollzinsbindung)	20.130,00 EUR
Anfängliche Annuität p.a.	10.350,00 EUR	Ratenhöhe (nach Sollzinsbindung)	1.677,50 EUR
Anfängliche Ratenhöhe	862,50 EUR	Voraussichtl. Darlehenslaufzeit	29 Jahre 5 Monate

Fehler 2

Zu kurze Zinsbindung

Beispiel für ein Darlehen über 300.000 € bei 2% Tilgung
(Kaufpreis 435.000 €) Zinsen Stand 23.02.2015

Zinsbindung	Zinssatz	Restschuld ¹	Mehrkosten ²
10 Jahre	1,24 %	236.156 €	0 €
15 Jahre	1,54 %	198.829 €	75 €
20 Jahre	1,84 %	155.076 €	125 €
25 Jahre	2,02 %	105.065 €	195 €
30 Jahre	2,16 %	47.056 €	230 €

¹ Restschuld nach Ende der Zinsbindung

² monatliche Mehrkosten für den höheren Zinsaufwand



Fehler 3

Zu wenig Eigenkapital



Beispiel am Kauf einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung.

Kaufpreis:	234.000 €
Grunderwerbsteuer (3,5%):	8.190 €
Notar / Grundbuchamt (1,5%):	3.510 €
Makler (3,57%):	<u>8.354 €</u>
Gesamtaufwand:	254.054 €

Fehler 3

Zu wenig Eigenkapital

Kaufpreis:	234.000 €
Grunderwerbsteuer (3,5%):	8.190 €
Notar / Grundbuchamt (1,5%):	3.510 €
Makler (3,57%):	<u>8.354 €</u>
Gesamtaufwand:	254.054 €

Eigenkapital:

?



Fehler 3

Zu wenig Eigenkapital

Eigenkapital	20.054 €	46.054 €	93.054 €
Darlehen	234.000 €	208.000 €	161.000 €
Zinssatz	2,15%	1,84%	1,55%
Monatsrate	809 €	809 €	809 €
Restschuld	181.873 €	143.488 €	83.039 €

Vorgabe: Zinsbindung 10 Jahre, Tilgung: 2%

- Zinsen Stand 24.08.2014

Fehler 4

Falsche Bausparkombinationen

Aufhänger:

z.B. Schwäbisch-Hall Tarif Fuchs 02 Spezial
Darlehenszins nur 1,5%

Ja, aber:

bei z.B. 200.000 Euro Darlehen

Sparrate für Zuteilung in 10 Jahren: 864,40 Euro monatlich

Hinzu kommen bei ang. 1,55 % Darlehenszins: 258 Euro mtl.

Belastung in der Ansparphase: 1.122,40 Euro monatlich

Tilgungsrate des Bauspardarlehens: 1.400 Euro monatlich

Fehler 4

Falsche Bausparkombinationen

Darlehen: 200.000 €

	Darlehen	Gebühr	Zins Ansparzeit	Monatsrate Jahre 1-10	Zinssatz Jahre 11- Ende	Monatsrate Jahre 11- Ende	Darl. Dauer	Gesamt- kosten	Gesamt- effektiv- zins
Vorausdarlehen mit Bausparv. LBS T5+ 10 Jahre Ansparzeit	200.000 €	2.000 €	1,35%	913 €	2,50%	1.000 €	21	45.970 €	1,98%
Annuitätendarlehen 20 J. Zinsbindung	200.000 €	0 €	1,89%	913 €	1,89%	1.000 €	21	43.975 €	1,91%

Guthabenverzinsung
Bausparvertrag

0,25%

1.995 €

Fehler 4

Falsche Bausparkombinationen

Fazit:

- Bausparkombinationen immer vergleichen mit einem Annuitätendarlehen mit Zinsbindung über die Gesamtlaufzeit
- Bei den derzeit niedrigen Zinsen für Festschreibungen über 20 oder 25 Jahre ist ein Bausparmodell in der Regel gleich teuer, oder etwas teurer als ein Annuitätendarlehen

Fehler 5

Zu niedrige Tilgung

Wussten Sie´s schon?



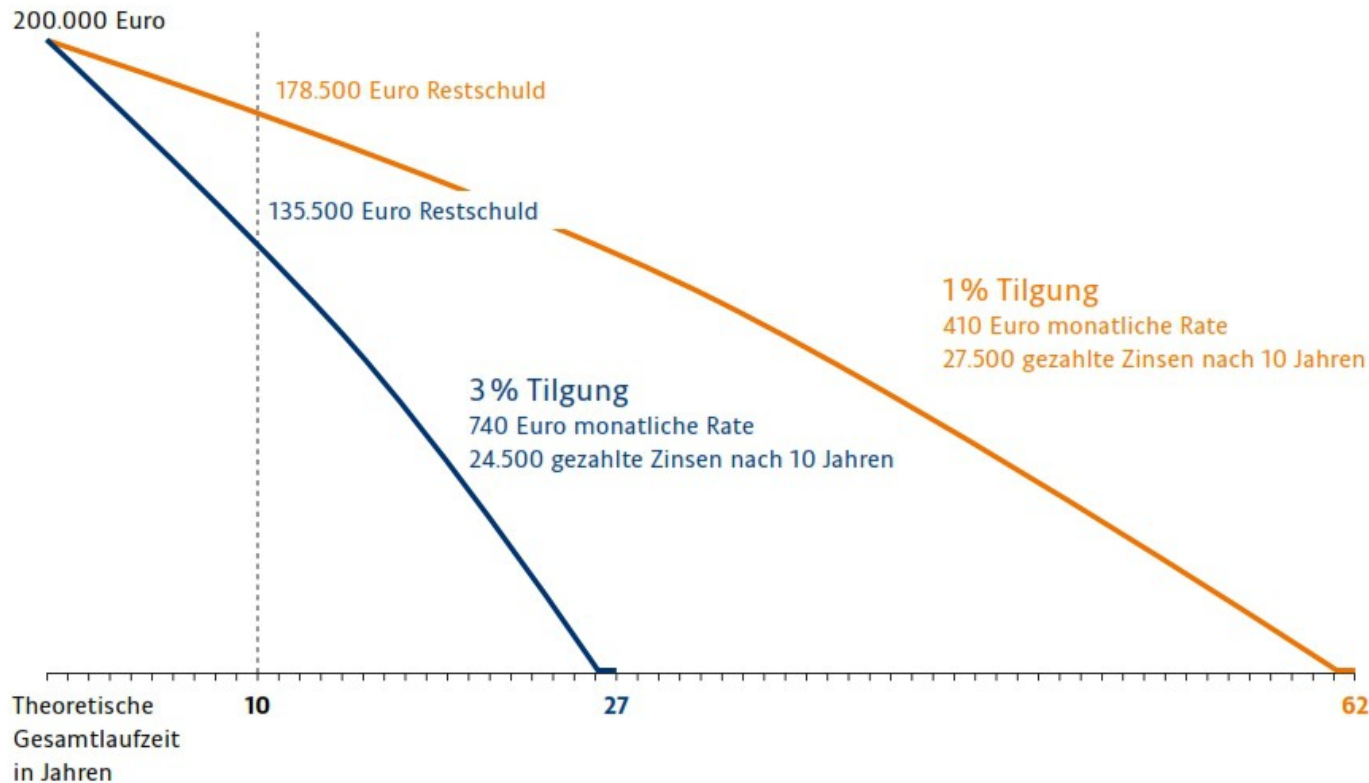
Bei einem Zinssatz von 1,0% und einer Tilgung von 1,0% dauert das Darlehen 69 Jahre.

Fehler 5

Zu niedrige Tilgung

Richtige Beratung: Tilgung erhöhen in der Niedrigzinsphase

Bei einer Annuität von 5% bis 6% (z. B. 2% Zinsen, 3% Tilgung) ist das Darlehen in weniger als 30 Jahren abbezahlt.



Musterrechnung (gerundet) mit Darlehensbetrag 200.000 Euro bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und 1,45% Sollzins p. a. (1,46% Effektivzins p. a.) und monatlicher Tilgungsverrechnung.

Fehler 5

Zu niedrige Tilgung

Sollzins aus dem Darlehensvertrag

	1,00%	1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,25%	2,50%	2,75%	3,00%
1,00%	69	65	61	58	55	53	50	48	46
1,25%	59	56	53	50	48	46	44	42	41
1,50%	51	49	46	44	42	41	39	38	37
1,75%	45	43	41	40	38	37	36	34	33
2,00%	41	39	37	36	35	34	33	32	31
2,25%	37	35	34	33	32	31	30	29	28
2,50%	34	33	31	30	29	29	28	27	26
2,75%	31	30	29	28	27	27	26	25	25
3,00%	29	28	27	26	26	25	24	24	23

Anfängliche Tilgung

Gesamtlaufzeit des Darlehens in Jahren. Rot: Sehr lange Laufzeit. Gelb: Mittlere Laufzeit. Grün: Kürzere Laufzeit.
Es empfiehlt sich, bei Renteneintritt schuldenfrei zu sein.

Fehler 6

Keine Risikoabsicherung

Was passiert, wenn etwas passiert?



Fehler 5

Keine Risikoabsicherung



- Risikolebensversicherung zur Absicherung bei Tod
Kostet wenig:
Beispiel: Mann, Nichtraucher, 40 Jahre, 200.000 € bei Tod:
monatlich 20,57€ (z.B. Cosmos, Hannoversche)
- Es gibt auch spezielle Angebote mit jährlich fallender
Versicherungssumme entsprechend dem Tilgungsplan.
Beitrag noch günstiger.

Fehler 6

Keine Risikoabsicherung

- Weitere wichtige Versicherungen:
- Wohngebäudeversicherung
- Haftpflicht als Haus- & Grundbesitzer
- Berufsunfähigkeitsversicherung
- Hausratversicherung



Fehler 7

Nicht vergleichen



Teilungserklärung

Bereitstellungszins

Beleihungsauslauf

Rangrücktritt

Forward-Darlehen

Schätzkosten



Fehler 7

Nicht vergleichen

Zinsvergleich

Nicht alle Kosten müssen in den Effektivzins eingerechnet werden.
Dies nutzen Banken, um scheinbar bessere Zinsangebote zu machen

Konditionen	Bank A	Bank B	Bank C
Nominalzins (Prozent)	4,00	3,90	3,80
Effektivzins laut Bank (Prozent)	4,07	3,97	3,87
Schätzkosten (Prozent)	keine	0,3	0,5
Bereitstellungszins ab	7. Monat	3. Monat	2. Monat
Teilauszahlungszuschlag (Prozent)	Entfällt	Entfällt	1
Kontoführungsgebühr pro Jahr (Euro)	Entfällt	Entfällt	24
Nebenkosten gesamt (Euro)	keine	800	1.537
Tatsächlicher Effektivzins (Prozent)	4,07	4,18	4,26

Quelle:Finanztest

Fehler 7 Nicht vergleichen

Wohin?



Immobilienfinanzierung?
Da geh' ich doch zu meiner Hausbank!

Kann man machen, aber

Es werden immer hauseigene Produkte angeboten.
Ist die Finanzierung vielleicht woanders deutlich günstiger?



Die Kredit- versager

Kreditberatung der Filialbanken
im Test mangelhaft

Seite 12

**Last-Minute-
Steuererklärung** 54

Großer Kassentest 60
Ihre Krankenkasse bezahlt
mehr, als Sie denken

Gemeinsames Haus 48
Wohneigentümer müssen
Verwalter kontrollieren

**Die beliebtesten
Aktienfonds im Test** 28

**Mehr Zinsen
für Ihr Festgeld** 32

**Gute Kurse zu Facebook
und Twitter im Job** 18

**Neue Testsieger für
Reisekrankenpolicen** 72

Modernisierungskredit 44

Mietwagen online 22



**Wenn Sie
sterben, verliert
unsere Bank
Geld.**

**Die neue Software
kann das Angebot
nicht ausdrucken.**

**Wir vergeben
Kredite nur mit
Versicherung.**



Die Kreditversager

Kreditangebote. Filialbanken behindern Kunden beim Kreditvergleich und schädigen sie mit falschen Schufa-Einträgen. Direktbanken machen es besser.

Nur der Kaffee war gut. Nein, auch der Bankberater war sehr nett. Der Rest: lauwarmer Brühe. Nach 30 Minuten verließ unsere Testperson die Sparda-Bank Berlin mit einem kleinen gelben Zettel, darauf die Notiz: „Darlehensbetrag 4000 zu ca. 6,5 %, Rate für 48 Monate ca. 94,87 €, 52,- Mitgliedschaft.“ Das sollte ein individuelles Angebot für einen Ratenkredit sein.

Ähnlich erging es einem unserer Tester

Keine der getesteten Filialbanken erfüllte die Aufgabe. Gerade einmal ausreichend schnitten die Commerzbank und die Berliner Sparkasse ab. Die anderen zehn Filialbanken fielen komplett durch. Unser Urteil: mangelhafte Kreditberatung.

Vor allem zwei Verfehlungen haben uns erschreckt. Den Kreditangeboten fehlten oft die gesetzlich vorgeschriebenen Informationen, die dem Kunden einen übersicht-

digkeit unserer Tester durch falsche Einträge bei der Schufa, der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung.

Ein Lichtblick waren die Direktbanken. Wir haben bei fünf von ihnen auf ihrer Internetseite Kreditangebote eingeholt. Testsieger sind die netbank, SWK Bank, DKB und SKG Bank mit dem Urteil „sehr gut“. Die ING-Diba erreichte nur ein Ausreichend.

Die besten vier schnitten so gut ab, weil sie das Erstellen von Kreditangeboten automatisiert haben. Der Kunde kommt nur weiter, wenn er alle Fragen zu sich und seinen Finanzen beantwortet. Alle wichtigen Formulare stehen zum Ausdrucken bereit.

Gesetze kümmern die Banken wenig

PROVISIONSGEIL UND FRUSTRIERT

Die Wahrheit über Bankberater

Viele Bankberater sind frustriert. Eine Umfrage zeigt: Sie fühlen sich als Sklaven ihrer Vertriebe und die Kunden müssen darunter leiden. Was Geldanleger über die Sorgen und Nöte ihrer Berater wissen sollten.



Zeitnot

Beim Beratungsgespräch drängen viele Berater zur Eile. **61 Prozent der Gespräche dauern weniger als eine Stunde.** Das ist knapp bemessen. Bei einer seriösen Beratung zur Anlagestrategie müssen Banker unter anderem Risikoneigung, Lebens- und Jobsituation, Steuerstrategie oder vorhandenen Immobilienbesitz ermitteln um daraus Empfehlungen für die Aufteilung des Depots abzuleiten.

Die Ergebnisse stammen aus einer Umfrage des Privat Finance Instituts der EBS Business School unter mehr als tausend Bankberatern dauert jedes vierte Gespräch aber weniger als eine Dreiviertelstunde. Lesen Sie, wie frustriert die Berater sind und warum Provisionen bei der Beratung nach wie vor entscheidend sind.

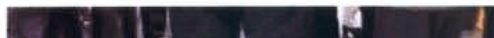
Quelle: AP



Kundenstau

Die Arbeitsleistung vieler Berater ist beachtlich. **Jeder Banker führt im Schnitt 2,6 Gespräche pro Tag.** Jeder fünfte Berater empfängt laut EBS Universität aber mehr als vier Kunden am Tag. Einige sogar mehr als zehn.

Quelle: dpa



Nichts dazugelernt

Topkredite vom Vermittler

Immobilienkredite. Sie haben die niedrigsten Zinsen und das vielfältigste Kreditangebot: Hypothekemakler sind für Bauherren und Wohnungskäufer meist eine gute Adresse.

Um Haus oder Wohnung günstig zu finanzieren, lohnt es sich, die Konditionen möglichst vieler Kreditinstitute zu vergleichen. Doch statt selbst ein Dutzend Banken abzuklappern, gehen immer mehr Bauherren und Wohnungskäufer zum Hypothekemakler.

Ob Accedo, Creditweb, Dr. Klein oder Interhyp – sie alle haben schnellen Zugriff auf die Konditionen von mehr als hundert bundesweiten und regionalen Baufinanzierern. Dafür nutzen sie Online-Plattformen wie Europace, Prohyp, Planethome oder Starpool, auf denen Banken ihre Konditionen und Kreditvergaberichtlinien einstellen.

Auf den virtuellen Marktplätzen tummeln sich nahezu alle Größen der Finanzbranche. Die Deutsche Bank und ihre Tochter Postbank sind dabei, ebenso die ING Diba, die Commerzbank oder Versicherer wie Allianz, Axa und Ergo. Dazu kommen Sparda- und PSD-Banken. Selbst viele Volksbanken und Sparkassen mischen mit. Noch vor wenigen Jahren sahen sie in den Vermittlern nur eine lästige Konkurrenz.

Marktübersicht und Unabhängigkeit von einzelnen Anbietern sind die entscheidenden Vorteile der Vermittler. Ihre Mitarbeiter füttern den PC mit den Eckdaten der gewünschten Finanzierung. Einen Klick später haben sie eine Liste mit passenden Kredit-



Auswahl des richtigen Finanzierungspartners



**Hausbank/Bausparkasse
/Versicherung**

+ vor Ort

- eingeschränkte Auswahl

- manchmal ungünstig

Immobilien clever finanzieren

Auswahl des richtigen Finanzierungspartners



Hausbank/Bausparkasse /Versicherung

+ vor Ort

- eingeschränkte Auswahl
- manchmal ungünstig



Internet

- unpersönlich
- + große Auswahl
- + sehr günstig

Auswahl des richtigen Finanzierungspartners



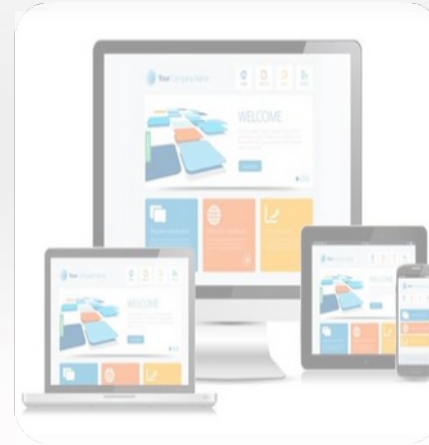
Hausbank/Bausparkasse /Versicherung

- + vor Ort
- eingeschränkte Auswahl
- manchmal ungünstig



Online-Beratung

- + persönliche Beratung
- + große Auswahl
- + sehr günstig



Internet

- unpersönlich
- + große Auswahl
- + sehr günstig

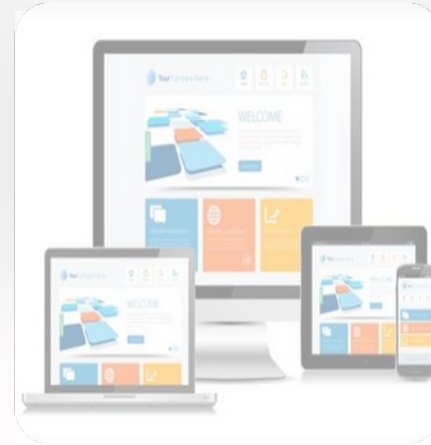
Auswahl des richtigen Finanzierungspartners



**Hausbank/Bausparkasse
/Versicherung**



Online-Beratung



Internet

+ vor Ort



+ persönliche Beratung

- unpersönlich

- eingeschränkte Auswahl

+ große Auswahl



+ große Auswahl

- manchmal ungünstig

+ sehr günstig



+ sehr günstig

Ihr Vorteil: Einfacher Bankenvergleich



ING DiBa

DSL Bank

Deutsche Bank

topbaufi

COMMERZBANK

Ihre Wiesbadener Volksbank

Sparda-Banken

Gladbacher Bank
Mehr Leistung. Mehr Vorteile. Für Sie

DIE SKG BANK

VON ESSEN GmbH & Co. KG
Bankgesellschaft

kfw

Münchener Hypothekenbank eG

COMMERZBANK

IB

Allianz

MÜNCHENER VEREIN
VERSICHERUNGSGRUPPE

OYAK ANKER BANK

Hanseatic Bank

NIBC

wüstenrot

Barmenia
Versicherungen

HÖCHSTER PENSIONS KASSE
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

ERGO

UBS

ATEbank

BHW

uniVersa
VERSICHERUNGEN

BKM

VZN

HANNOVERSICHE
LEBEN

VOLKSWOHL BUND
VERSICHERUNGEN

SwissLife

The Continentale

Immobilien clever finanzieren

Ihr Vorteil: Beratung kostenfrei



- Meine Beratung ist kostenfrei, aber nicht umsonst!
- Meine Vergütung erhalte ich von dem gefundenen Finanzierungsinstitut. Warum?
- Ich übernehme die gesamte Beratung, prüfe im Vorfeld die Machbarkeit, besorge alle notwendigen Unterlagen und erstelle die Akte zur Kreditvorlage.
- Die Bank spart sich Zeit und Personal und gibt mir daher von ihrem Verdienst einen Teil ab.
- Vielleicht werden auch Sie ein zufriedener Kunde
- Meine Kundenbewertungen bei www.kennstdueinen.de:

Solya | Immobilien clever finanzieren



101 Bewertungen (Letzte Bewertung am 22.04.2015)

Bonusfehler

Achten Sie auf die Lage Ihrer Immobilie





ALEXANDER SOLYA

Ihr unabhängiger Finanzierungsexperte

- Untermarkt 15
- 82515 Wolfratshausen
- Tel. 08171 – 968550
- Fax 08171 – 96855-22
- eMail: alexander@solya.de
- Insider-Infos: www.solya.de