

BAUFINANZIERUNG VERSTEHEN

Warum Baufinanzierung heute mehr ist als ein Zinssatz

Eine Immobilienfinanzierung ist heute keine reine Konditionsabfrage mehr. Entscheidend ist, ob Ihr Vorhaben zur Immobilie, zu Ihrem Einkommen, zu Ihrem Eigenkapital und zur prüfenden Bank passt.



Ihr Ziel ist nicht irgendeine Finanzierung.
Ihr Ziel ist eine Finanzierung, die zu Ihrem Leben,
Ihrer Immobilie und Ihrer Zukunft passt.

Ihre Orientierung in dieser Kundeninformation



1. Realistisch prüfen
Welche monatliche Rate
passt wirklich zu
Ihrer Situation?



2. Immobilie einschätzen
Sind Kaufpreis, Zustand,
Energie und Modernisierung
plausibel?



3. Bankfähig aufbereiten
Welche Bank kann Ihr Vorhaben
voraussichtlich nachvollziehen?



4. Sauber entscheiden
Welche Struktur gibt Ihnen heute
und
später genügend Sicherheit?

VVM Finanz & Wirtschaftsberatung

Yasar Özkul - unabhängiger Finanzierungsberater und
Immobilienkreditvermittler nach § 34i GewO.

☎ Telefon: 0172 7404591

✉ E-Mail: info@v-v-m.de

🌐 Internet: www.v-v-m.de



Fast 35 Jahre
Erfahrung



Über 800 Banken &
Versicherer



55 positive
Rezensionen



Kostenfreie
Ersteinschätzung

WAS SICH VERÄNDERT HAT

Was heute anders ist als vor wenigen Jahren

Vor einigen Jahren wirkten viele Finanzierungen einfacher: niedrige Zinsen, steigende Immobilienpreise und eine oft großzügigere Prüfung. Heute schauen Banken genauer hin – nicht, um Kunden zu erschweren, sondern weil Zinsen, Baukosten, Energiezustand, Immobilienwert und interne Kreditregeln wichtiger geworden sind.

Früher oft im Vordergrund	Heute besonders wichtig
 Sehr niedrige Zinsen	 Die monatliche Rate und langfristige Tragbarkeit zählen stärker.
 Kaufpreise wurden leichter akzeptiert	 Die Bank prüft genauer, ob Kaufpreis und Objektwert zusammenpassen.
 Unterlagen konnten häufig nachgereicht werden	 Vollständige, plausible Unterlagen sparen Zeit und reduzieren Rückfragen.
 Der Fokus lag stark auf dem Zinssatz	 Entscheidend ist, ob das Vorhaben wirklich umsetzbar und bankfähig ist.
 Energie, Zustand und Modernisierung standen oft weniger im Fokus	 Diese Punkte beeinflussen Kosten, Werthaltigkeit und Finanzierungsspielraum.

Warum eine ganzheitliche Beratung Ihnen hilft

Ein guter Finanzierungsberater verschickt nicht einfach ein paar Zinssätze. Er prüft zuerst, ob Ihr Vorhaben realistisch, tragfähig und gut vorbereitet ist. Genau diese Vorprüfung kann den Unterschied machen zwischen schneller Klarheit, unnötigen Rückfragen oder einer vermeidbaren Absage.

 Nicht nur: Wie hoch ist der Zins? Sondern: Welche Bank passt zu Einkommen, Eigenkapital, Immobilie, Zeitplan und Unterlagen?	 Nicht nur: Was kostet das Haus? Sondern: Ist der Kaufpreis nachvollziehbar und sind Risiken beim Objekt sauber eingeschätzt?
 Nicht nur: Wie viel kann ich leihen? Sondern: Welche Rate bleibt dauerhaft tragbar – auch mit Nebenkosten, Rücklagen und Lebensplanung?	 Nicht nur: Irgendeine Bank finden Sondern: Den Fall so strukturieren, dass die passende Bank ihn nachvollziehen kann.



Mein Rat: Lassen Sie die Finanzierung prüfen, bevor Sie emotional zu tief in eine Immobilie einsteigen oder eine verbindliche Zusage abgeben.

DER SINNVOLLE ABLAUF

So kommen Sie strukturierter zur Finanzierungsentscheidung

Je besser Ihr Vorhaben vorbereitet ist, desto leichter kann Ihr Finanzierungsberater die passende Bank ansprechen. Diese sechs Schritte geben Orientierung.

1		Budget realistisch klären Welche monatliche Belastung passt wirklich zu Ihrem Einkommen und Ihren laufenden Verpflichtungen?
2		Unterlagen sammeln Einkommen, Eigenkapital, bestehende Kredite, Immobilie und Modernisierung müssen nachvollziehbar sein.
3		Immobilie prüfen Lage, Zustand, Energie, Wohnfläche, Kaufpreis, Modernisierungsbedarf und Risiken werden eingeordnet.
4		Finanzierungsstruktur bauen Eigenkapital, Darlehenshöhe, Tilgung, Zinsbindung, Fördermittel, Reserven und Auszahlungsplan werden abgestimmt.
5		Passende Bank auswählen Nicht jede Bank passt zu jedem Fall. Entscheidend ist, wer Ihr Vorhaben plausibel begleiten kann.
6		Sauber einreichen Ein vollständiger und gut erklärter Antrag erleichtert die Prüfung. Die finale Entscheidung trifft immer die Bank.

Warum die Immobilie vorher durchleuchtet werden sollte

Die Immobilie ist für die Bank die Sicherheit. Deshalb zählt nicht nur, ob Sie kaufen möchten, sondern auch, ob Wert, Zustand und Zukunftsfähigkeit nachvollziehbar sind.

- Ist der Kaufpreis im Vergleich zu Lage, Zustand und Ausstattung realistisch?
- Gibt es Modernisierungsbedarf, der Ihre Gesamtkosten erhöht?
- Ist die Energiequalität ein Thema für Kosten, Bewertung oder spätere Vermietung?
- Passen Wohnfläche, Baujahr, Grundriss, Ausstattung und Unterlagen zusammen?



Wichtig: Der niedrigste Zinssatz nützt wenig, wenn die Bank das Vorhaben nicht sauber nachvollziehen kann. Deshalb beginnt gute Beratung vor dem Konditionsvergleich.

IHR NUTZEN

Was VVM konkret für Sie leistet

Die Beratung soll Ihnen nicht nur ein Angebot liefern, sondern Orientierung, Struktur und eine realistische Einschätzung geben. Gerade bei Immobilienfinanzierungen ist ein sauber vorbereiteter Fall häufig wertvoller als ein vorschnell genannter Zinssatz.

Ihr Vorteil	Was das praktisch bedeutet
 Frühere Klarheit	Sie wissen früher, ob Ihr Vorhaben realistisch ist und wo mögliche Engpässe liegen.
 Bessere Vorbereitung	Unterlagen, Eigenkapital, Objektangaben und Modernisierung werden strukturiert vorbereitet.
 Passendere Bankauswahl	Ihr Fall wird nicht wahllos eingereicht, sondern gezielt für geeignete Finanzierungspartner aufbereitet.
 Blick auf das ganze Projekt	Kaufpreis, Nebenkosten, Rate, Tilgung, Reserven, Förderung und spätere Risiken werden gemeinsam betrachtet.
 Ehrliche Einschätzung	Auch kritische Punkte werden offen angesprochen, bevor Zeitdruck oder falsche Erwartungen entstehen.

Welche Unterlagen typischerweise hilfreich sind

Persönliche und finanzielle Unterlagen

- Gehaltsnachweise bzw. Einkommensnachweise
- Steuerunterlagen bei Selbstständigkeit
- Eigenkapitalnachweise
- Übersicht bestehender Kredite und Verpflichtungen
- Angaben zu Familienstand, Kindern und Haushaltsrechnung

Immobilie und Vorhaben

- Exposé, Kaufpreis und Adresse
- Grundbuch, Wohnfläche, Baujahr, Zustand
- Energieausweis, Grundriss, Fotos
- Modernisierungskosten und Kostenvoranschläge
- Terminplan, Kaufvertrag oder Notarentwurf, falls vorhanden



So geht es jetzt sinnvoll weiter:

Senden Sie mir die wichtigsten Eckdaten zu Ihrem Vorhaben oder vereinbaren Sie direkt eine kurze Ersteinschätzung. Je früher wir die Finanzierung prüfen, desto besser lassen sich falsche Annahmen, Zeitdruck und unnötige Absagen vermeiden.

☎ Telefon: 0172 7404591

✉ E-Mail: info@v-v-m.de

🌐 Website: www.v-v-m.de



Direkt Kontakt aufnehmen

Hinweis: Dieses Handout ersetzt keine individuelle Finanzierungsberatung und keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Es dient der ersten Orientierung. Die endgültige Kreditentscheidung trifft immer die jeweilige Bank. Konditionen, Förderprogramme und Anforderungen können sich ändern.