

Die eigene Immobilie – Nur ein Traum ?

Mit einem guten Plan und einer Top-Dienstleistung lassen sich Wohnträume realisieren!



Am Anfang einer Immobilienfinanzierung stehen eine Menge Fragen. Deshalb ist eine kompetente Beratung und vor allem bankenunabhängige Beratung sehr wichtig. Das Calix-Experten-Team gibt hier eine Auskunft zu den Themen, die in vielen Gesprächen häufig angefragt werden.

Kann ich mir eine Immobilie überhaupt „noch“ leisten? Die Budgetberechnung!

Da der Kauf oder Bau einer Immobilie die wohl größte finanzielle Entscheidung im Leben ist, sollte am Anfang der Planung zunächst ein klares Bild vom Ist-Zustand (finanzieller Status Quo) und der konkreten Wunschvorstellung gezeichnet werden. Gemeinsam mit unseren Kunden betrachten wir die Einnahmen, die Ausgaben und sonstigen finanziellen Rahmenbedingungen (Kredite, Anlagen, Vermögen usw.). Besonders wichtig ist die gemeinsame Gestaltung und Planung des Vorhabens. Unser Anliegen ist es, die Beratung so zu gestalten, dass unsere Kunden jeden Schritt nachvollziehen können. Bei einem so komplexen Thema ist das natürlich nicht immer ganz einfach, aber unsere Erfahrung zeigt: Jede zusätzliche Stunde ist bestens investiert!

Gerade bei dem Thema Budgetberechnung gilt es, genau zu schauen, ob sich aus der eigenen (finanziellen) Situation, dem Marktumfeld und dem geplanten Vorhaben ein für die Zukunft tragfähiges Finanzierungskonzept entwickeln lässt.

Wenn die Einnahmen-/Ausgabensituation aktuell gegen den Erwerb einer Immobilie spricht – was kann ich tun, um mir meinen Wunsch doch noch zu erfüllen? Die Liquiditätsplanung!

Zu unserer Beratungsphilosophie gehören in diesem Punkt vor allem Offenheit und Ehrlichkeit. Wir würden natürlich am liebsten jeden (Finanzierungs-)Wunsch unserer Kunden erfüllen. Nachdem das gemeinsame „Was kann ich mir leisten“-Gespräch stattgefunden hat, kam es schon vor, dass weniger reales Budget vorhanden war als zunächst gedacht und die Finanzierung der Wunschimmobilie nicht ohne Weiteres möglich war. Das gilt es in dem Moment auch offen zu benennen, denn eine Lösung, die wir gemeinsam erarbeiten, muss nicht nur für das nächste Jahr funktionieren, sondern für die nächsten 30 oder 40 Jahre. Gerade durch das aktuell stark gestiegene Zinsniveau sind viele Finanzierungswünsche zurzeit schwieriger umzusetzen!

An dieser Stelle hört unsere Beratung aber natürlich nicht auf. Wir prüfen in der weiteren Beratung



Von vorne links: Diana Skotschier, Swen Kasten, Marc Lasse
Von vorne rechts: Orsolya Lutz, Jan Niklas Scheven, Felix Hoppe, Marc Suray

zum Beispiel: Welche Fördertöpfe kann man anzapfen? Wie lässt sich das Eigenkapital erhöhen? Wo lassen sich Kosten einsparen? Gibt es die Möglichkeiten von Eigenleistungen (sogenannte Muskelhypothek)? Durch den Einsatz unseres Expertenteams und unsere jahrelangen Erfahrungen finden wir in den allermeisten Fällen eine passende Lösung.

Wie wird für mich eine maßgeschneiderte Baufinanzierung entwickelt? Zugriff auf über 250 verschiedenen Banken!

Nach dem ersten Kennenlernen und dem „Was kann ich mir leisten“-Gespräch, geht es auf unserer gemeinsamen Reise mit der „Partnerwahl“ weiter. Hier greifen wir auf einen Pool aus über 250 Banken und Kreditinstituten zurück. Der Vorteil für unsere Kunden ist der Marktüberblick und ein Angebot, das die eigene Hausbank natürlich in dieser Form so unabhängig nicht bieten kann. Die Hausbank hat ihr eigenes Prüfungsschema für die Bonität und das daraus resultierende Angebot. Wenn die eigene Hausbank für das eigene Vorhaben zufällig die besten Konditionen anbietet, wäre das schon ein unwahrscheinliches Glück, denn die Bonitätskriterien unterscheiden sich von Institut zu Institut sehr. In der Praxis kommt das „Hausbank-Matching“ sehr selten vor und wenn doch, haben wir die Bank i. d. R. auch in unserem Repertoire.

Wenn nun der passende Finanzierungspartner gefunden ist und das Konzept steht, leiten wir das Vorhaben weiter. Für unsere Kunden versuchen wir es so angenehm und unbürokratisch wie möglich zu halten. Die Kommunikation mit der Bank läuft gänzlich über uns. Unsere Kunden müssen hier bis auf die Beschaffung einiger Unterlagen selten selbst aktiv werden.

Sobald die Rückmeldung der ausgewählten Bank erfolgt ist, besprechen wir gemeinsam alle Fragen rund um die Darlehensverträge ausführlich und vollumfänglich. Nach der Unterzeichnung unterstützen wir unsere Kunden weiterhin bei den nächsten Schritten und bleiben bis zum Schluss an Ihrer

Seite als persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung. Auch während der Auszahlphase sind wir für unsere Kunden da. Einzuhaltende Fristen werden überwacht und Finanzierungsbausteine optimiert vom Kreditinstitut abgerufen, da sich durch einen gezielten Abruf häufig eine ganze Menge Geld sparen lässt.

Was kommt an Nebenkosten auf mich zu? Die Nebenkostenberechnung!

Außer den üblichen Kaufnebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Immobilienmaklercourtage, Notar- und Grundbuchkosten), die zusätzlich ca. 12% zum Kaufpreis betragen, gibt es bei der Budgetplanung einen weiteren großen Posten, der aktuell relevanter denn je ist, und zwar die langfristigen Wohnnebenkosten. Dazu zählen die Kosten für Strom, Heizung, Wasser aber auch für Müllentsorgung, Grundsteuer oder die Absicherung der Immobilie, um nur mal einige Punkte zu nennen. Diese Kosten kommen langfristig zu der Kreditrate dazu, da die Rate wie eine Kaltmiete zu sehen ist. Daher ist es wichtig, dass die Finanzierung langfristig bezahlbar bleibt, auch wenn die Nebenkosten

steigen sollten. Calix unterstützt hier bei der Aufstellung einer Haushaltsrechnung und kann Szenarien nach dem Ablauf der ersten Zinsbindung mit dem Kunden durchspielen.

Wie sollte ich meine Immobilie bestmöglich versichern? Der Versicherungcheck!

Wir sind nicht nur Baufinanzierer, sondern auch Versicherungsmakler. Der Calix Finanzierungsschutzbrief ist elementarer Bestandteil jeder Beratung. Wir kümmern uns nicht nur um die Absicherung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung, sondern auch um Ihre Absicherung der Grundvoraussetzung, damit die Finanzierung funktioniert: das monatliche Haushaltseinkommen!

Die meisten Bauherren befinden sich in familiär gefestigten Verhältnissen mit Partner und oft auch mit Kindern. Daher stellt die Schuldenlast, die eine Finanzierung mit sich bringt, immer auch eine Gefahr für die ganze Familie dar. Fällt etwa der Hauptversorger weg und Finanzierungsraten können nicht mehr gezahlt werden, droht die Zwangsversteigerung. Ob der Erlös hieraus dann überhaupt ausreicht, um die offenen Schulden begleichen zu können, ist dabei noch eine ganz andere Frage.

Daher sind Beratungen zum Thema Arbeitskraftabsicherung und Risikolebensversicherung ebenso wichtig wie bspw. die umfangreiche Beratung zu den Themen Kredit und Zinsen, damit die Finanzierung auch in Ausnahmesituationen tragfähig bleibt. Wir wollen unseren Kunden maximale Planungssicherheit bieten.

Das Beste hierbei: Kunden von Calix die Finanzierungsberater profitieren von der Auswahl aus über 120 Versicherungen. Wie schon bei Finanzierungen gilt ebenfalls: Wir arbeiten nicht im Auftrag einer bestimmten Versicherung oder Bank, sondern im Auftrag unserer Kunden und können somit unvoreingenommen das beste Konzept bieten.

Wie werde ich als Kaufinteressent für den Immobilienverkäufer zum ernst zu nehmenden Vertragspartner? Das Finanzierungszertifikat!

Wir empfehlen unseren Kunden, uns von Anfang an mit ins Boot zu holen, denn wir können schon bei der ersten Besichtigung der Immobilie helfen, die Chance zu erhöhen, die Immobilie am Ende auch zu bekommen. Mit einem Finanzierungszertifikat, welches wir unseren Kunden nach der Prüfung der Ausgangslage aushändigen, können sie dem Makler signalisieren, dass die Finanzierung machbar ist und unsere Kunden sich die Immobilie auch tatsächlich leisten können.

Wie stelle ich sicher, dass der geforderte Preis für meine Wunsch-Immobilie ein dem Objekt und dem Markt angepasster ist? Die Wertermittlung!

Wir haben die Möglichkeit, die gefundene Immobilie objektiv bewerten zu lassen, d.h. wir können unseren Kunden mitteilen, ob der Kaufpreis fair ist oder überhöht.

Wenn auch Sie momentan vor der wahrscheinlich größten finanziellen Entscheidung und Herausforderung Ihres Lebens stehen, nämlich dem Erwerb einer eigenen Immobilie, dann umtreiben Sie sicher gerade auch sehr viele Fragen, die wir bei Calix Die Finanzierungsberater nahezu jeden Tag hören. Kommen Sie gerne auf uns zu und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch. Unsere jahrelange Erfahrung und die unabhängige Beratung sorgen dafür, dass wir auch für Sie ein individuelles und passendes Konzept zusammenstellen werden. Wenn man mit Calix spricht, spricht man mit über 250 Banken in einem Gespräch! Wir freuen uns bereits jetzt darauf Sie kennenzulernen.



Calix Die Finanzierungsberater – Ihr Immobilienbegleiter in Hildesheim!