

EIN HEIM VOLLER **FREUDE**

Mit der richtigen Finanzierung.



VON ANFANG AN WOHLFÜHLEN

Vertrauen Sie auf die DSL Baufinanzierungen.

Gibt es etwas Schöneres als die eigenen 4 Wände? Das gute Gefühl, zu Hause zu sein? Auch wenn der Weg dorthin mal etwas länger sein mag – er lohnt sich! Und ist mit der richtigen Unterstützung gut zu meistern.

Mit Immobilien entscheiden Sie sich für mehr als nur eine solide Geldanlage. Sie entscheiden sich für eine Zukunft, die sich auch finanziell rentiert. Denn statt in überbezahlte Mietzahlungen, die Sie nie wiedersehen, investieren Sie Ihr Kapital künftig in Ihr eigenes Projekt. Und damit in die Gewissheit, auch im Alter ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu haben. Sie erfüllen sich heute einen Traum, der das Leben von morgen deutlich leichter, entspannter und glücklicher macht.

Genau dabei möchten wir Sie unterstützen. Die DSL Bank hat sich seit langem darauf spezialisiert, Immobilienträume zu verwirklichen, und arbeitet im Bereich der privaten Wohnungsbaufinanzierung seit Jahrzehnten erfolgreich mit Finanzdienstleistern wie Ihrem Finanzberater zusammen. Wir schätzen seine Kompetenz und sein Engagement, individuelle Lösungen für Sie zu finden, die einfach gut sind – heute und morgen.

Glauben Sie uns: Sie machen das Richtige. Was heute viel Arbeit und Einsatz bedeutet, zahlt sich schon bald aus!



PLANEN FÜRS LEBEN

Was Sie zu Beginn wissen müssen.

Die eigenen 4 Wände, der großzügige Anbau, die sichere Altersvorsorge – das sind lohnenswerte, meist aber eher langfristige Ziele. Vergessen Sie dabei nicht, Ihr Leben im Hier und Jetzt zu genießen!

Berücksichtigen Sie deshalb bei der Wahl Ihrer Immobilie, dass Sie auch während der Kreditlaufzeit ausreichend finanziellen Spielraum haben. Und eine Finanzierung, die Ihnen genau das ermöglicht.

Finanzielle Möglichkeiten – Voraussetzungen klären.

Vor Ihrer Entscheidung für ein Objekt sollten Sie die folgenden zentralen Fragen beantworten:

-
- ▶ **Wie viel Eigenkapital haben Sie?** Wichtig dabei ist, dass es Ihnen gehört, Sie es für die Realisierung Ihres Traums entbehren und am Kauftag fest darauf bauen können. Termingelder, Spareinlagen, Bausparguthaben etc. sind feste Größen auf der Habenseite.

 - ▶ **Wie hoch ist Ihr Einkommen?** Dazu zählt nicht nur das, was Sie monatlich durch Ihre Tätigkeit verdienen, sondern z. B. auch Kindergeld oder regelmäßige Zins- und Mieteinnahmen.

 - ▶ **Können Sie Eigenleistungen erbringen?** Ihr Finanzberater informiert Sie gern darüber, bis zu welcher Höhe Sie Eigenleistungen ansetzen können oder ob Sie Anspruch auf öffentliche Fördermaßnahmen wie z. B. Bausparförderung oder Bürgschaften von Landesförderinstituten haben.

 - ▶ **Wie wird Ihre Rente ausfallen?** Sofern Sie nicht planen, das Darlehen bis zu Ihrem Renteneintritt vollständig zurückzuzahlen, prüfen wir auch Ihre finanzielle Situation während der Rentenzeit. Dafür ist die Rentenprognose auf Ihrem aktuellen Rentenbescheid ausschlaggebend.
-

GRÖßER DENKEN

Warum Sie großzügig kalkulieren sollten.

Der Erwerb von Wohneigentum ist eine der bedeutendsten Veränderungen im Leben. Entsprechend großzügig und weitsichtig sollte er auch geplant werden.

Kalkulieren Sie bei der Suche nach Ihrem Traumobjekt bei Größe, Lage und Ausstattung zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten mit ein – das eröffnet Ihnen Freiräume, die Sie immer mal wieder brauchen werden.

Kostenplanung – wenn Sie kaufen.

-
- ▶ Die größte Position in Ihrer finanziellen Planung ist natürlich der **Kaufpreis**.
 - ▶ Hinzu kommen in Abhängigkeit vom Zustand des Objektes die **Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten**.
 - ▶ Zur besseren Einschätzung dieser Kosten sollten Sie – am besten noch vor Abschluss des Vertrags – einen Fachmann hinzuziehen.
-

Kostenplanung – wenn Sie bauen.

-
- ▶ Beim Bau setzen Sie zuerst den **Grundstückskaufpreis** und die reinen **Baukosten** in Ihre Kalkulation ein.
 - ▶ Weitere wichtige Posten stellen die **Erschließungskosten** für das Strom-/ Gasnetz und die Kanalisation sowie die Gestaltung der Außenanlagen dar.
 - ▶ Die rund um den Bau anfallenden **Nebenkosten** sind vielfältig und ergeben zusammengefasst oft eine Summe, die zu Beginn gern unterschätzt wird. Dazu gehören Honorare für Architekten und Statiker, Kosten für die Baugenehmigung und mehr.
-

Kostenplanung – was noch dazukommt.

Egal, ob Sie kaufen oder bauen – was Sie in jedem Fall einplanen müssen, sind folgende Erwerbs- und Finanzierungskosten:

-
- ▶ Die **Grunderwerbsteuer** ist ein größerer finanzieller Posten im Zusammenhang mit dem Bau bzw. Kauf. Sie richtet sich nach dem Kaufpreis des Grundstücks bzw. nach dem Kaufpreis für das gesamte Objekt.
-
- ▶ Eine **Maklerprovision** fällt an, wenn Sie Ihr Objekt über einen Makler erwerben. Sie berechnet sich ebenfalls nach dem Kaufpreis des Grundstücks oder der Gesamtimmobilie.
-
- ▶ Die **Notargebühren** für den Kaufvertrag und die Grundschuldbestellung sollten ein weiterer fester Bestandteil Ihrer Kostenkalkulation sein. Sie orientieren sich an der Höhe des Kaufpreises bzw. der Grundschuld.
-
- ▶ Hinzu kommen weitere **Gebühren** wie Grundbuchgebühren oder Gerichtskosten für die Eigentumsübertragung und Grundschuldeintragung im Grundbuch.
-
- ▶ Beim Kauf oder Bau fallen Zinsen an: **Bauzeitzinsen** für Teilauszahlungen sowie **Bereitstellungszinsen** ab dem 4. Monat (bei Neubauten ab dem 13. Monat) für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge.
-

Unser Tipp: Vergessen Sie nicht, bei der Planung eine kleine finanzielle Reserve zurückzuhalten. Neben den anfallenden Umzugskosten verlangt ein neues Zuhause auch den ein oder anderen neuen Einrichtungsgegenstand sowie viele Kleinigkeiten, die das Leben schöner machen.

Mit Hilfe unseres Finanzbedarf-Kalkulators auf Seite 16 der Broschüre können Sie sich bereits einen ersten groben Überblick über Ihr Finanzierungsvolumen verschaffen. Ihr Finanzberater berät Sie gern dazu!

ENTSCHEIDUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Wie Ihr Darlehensmodell aussehen kann.

Nachdem Sie einen Überblick über Gesamtkosten, Eigenmittel, Finanzierungsbedarf und Ihre monatlich tragbaren Belastungen gewonnen haben, steht der Auswahl des richtigen Darlehens nichts mehr im Wege. Als Spezialist für private Wohnungsbaufinanzierung kann die DSL Bank Ihnen ein ausgesprochen breites Spektrum an soliden und attraktiven Finanzierungsvarianten bieten.

Ihr Finanzberater hilft Ihnen gern dabei, die einzelnen Angebote zu sichten und zu vergleichen, Unterschiede herauszuarbeiten und so das für Sie beste Modell zu finden. Eine grundsätzliche Entscheidung müssen Sie vorab treffen: Möchten Sie ein Finanzierungsmodell mit einer monatlichen oder mit einer endfälligen Tilgung?

Annuitätendarlehen – monatlich tilgen.

Das **DSL Annuitätendarlehen** kommt für Sie in Frage, wenn Sie sich für monatliche Zahlungen entschieden haben. Jede Rate besteht dabei aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil. Mit dem Tilgungsanteil von in der Regel 1 bis 5 % des Darlehensbetrags tragen Sie Ihren Kredit nach und nach ab. Das Interessante am Annuitätendarlehen: Der monatlich gezahlte Betrag (auch Annuität genannt) bleibt über den gesamten Sollzinsbindungszeitraum von maximal 30 Jahren gleich. Während ein Teil jeder Rate zunächst die monatlichen Sollzinsen deckt, wird der verbleibende Teil der Rate zur Tilgung eingesetzt. Mit laufender Tilgung reduziert sich der Zinsanteil und die Tilgung erfolgt in immer größeren Schritten.

Endfälliges Darlehen – final tilgen.

Beim **DSL Endfälligen Darlehen** tilgen Sie nicht monatlich, sondern zahlen das komplette Darlehen am Ende der vereinbarten Laufzeit zurück. Die monatlichen Sollzinsszahlungen bleiben hier bis zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums gleich. Das endfällige Darlehen wird mit Bausparprodukten gekoppelt, in die Sie meist monatlich Beiträge einzahlen. Mit Zuteilung des Bausparvertrags wird das DSL Endfällige Darlehen abgelöst. Danach beginnt die Tilgung des Bauspardarlehens. Die Rechte und Ansprüche aus dem Bausparvertrag werden in der Regel abgetreten – mit der Möglichkeit der staatlichen Förderung während der Laufzeit. Wenn Sie den Erwerb von vermieteten Immobilien planen, kann – neben den anderen Varianten – das endfällige Darlehen unter steuerlichen Aspekten interessant sein. Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Steuerberater.

Flexibles Darlehen – flexibel bleiben.

Das DSL Annuitätendarlehen und das DSL Endfällige Darlehen gelten als eher klassische Finanzierungsmöglichkeiten. Eine interessante Alternative bildet der **DSL Variabler Zins**, der – wie der Name bereits sagt – an die Entwicklung eines Referenzzinses* gekoppelt und damit im Gegensatz zum gebundenen Sollzins veränderlich ist. Sie können dieses Darlehen mit einer Frist von 3 Monaten, bei Zinserhöhung sogar innerhalb von 6 Wochen nach Bekanntgabe, jederzeit zur Rückzahlung kündigen – oder aber Sie steigen auf eine gebundene Sollzinsvereinbarung um. Der DSL Variabler Zins ist die ideale Lösung für Sie, wenn Sie ...

-
- ▶ erwarten, dass die Marktzinsen künftig sinken oder gleich bleiben, so dass Sie von den Anpassungen Ihrer Konditionen an den aktuellen Marktzinssatz profitieren.
-
- ▶ eine Option wünschen, Ihr Darlehen vorzeitig und kostenlos, teilweise oder ganz zurückzuzahlen.
-
- ▶ planen, erst zu einem späteren Zeitpunkt auf langfristige Konditionen mit gebundenem Sollzins umzusteigen.
-

* Referenzzinssatz ist der EZB-Zinssatz.

Darlehen zur Anschlussfinanzierung – weiter denken.

Für alle, die vorausschauende Finanzierungsconzepte schätzen, ist ein **DSL Forward** Darlehen besonders attraktiv: Hier können Sie schon heute die aktuell günstigen Sollzinsen für eine später anstehende Kreditverlängerung nach Auslaufen der gebundenen Sollzinsvereinbarung festlegen. Das garantiert Ihnen Zinssicherheit und je nach Entwicklung des Zinsniveaus attraktive Ersparnisse.

Das Charakteristische dabei ist der sog. Forward-Aufschlag. Er richtet sich zum einen nach der Zinsbindung des neuen Darlehens, zum anderen nach dem verbleibenden Zeitraum (Vorlaufzeit), bis die Sollzinsbindung Ihres aktuell abzulösenden Darlehens ausläuft. Kosten wie z. B. Bereitstellungszinsen entstehen Ihnen in der Zwischenzeit nicht. Für die gesamte künftige Sollzinsbindung mittels DSL Forward wird darüber hinaus ein Sollzins aus den aktuell gültigen Zinskonditionen zuzüglich des Forward-Aufschlags errechnet, der bis zum Ende der neuen Laufzeit gültig ist. Das DSL Forward Darlehen überzeugt durch ...

-
- ▶ attraktive Anschlussfinanzierung auf aktuellem Zinsniveau.
 - ▶ Zinssicherheit bis 30 Jahre inkl. Vorlaufzeit.
 - ▶ die Möglichkeit, sich bis zu 60 Monate im Voraus niedrige Sollzinsen zu sichern.
-

Darlehen zur Nachfinanzierung – Spielraum nutzen.

Egal, ob Nachfinanzierung, Dachausbau oder Wintergarten – das **DSL Privatdarlehen** mit seinem individuellen Finanzierungsrahmen von 12.500 bis 50.000 EUR bietet Spielraum für die Erreichung vieler Traumziele. Als Teil einer Gesamtfinanzierung ermöglicht das DSL Privatdarlehen auch einen großzügig bemessenen Finanzierungsauslauf von bis zu 110 %. Interessant für Sie, wenn Sie Ihr Bauvorhaben mit geringem Eigenkapital realisieren wollen.



DIE FREIE WAHL

Wie Sie Ihren Vertrag nach Wunsch gestalten.

Das richtige Finanzierungsmodell ist ein wesentlicher Bestandteil Ihres Darlehensvertrags, aber bei weitem nicht der einzige Aspekt, den Sie ganz individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen auswählen können. Auch bei der Ausgestaltung Ihres Darlehensvertrags haben Sie verschiedene Möglichkeiten.

Passen Sie Ihr Darlehen optimal Ihrer jetzigen und künftigen Lebenssituation an. Dabei sind die Sollzinsbindungsdauer, die entsprechenden Sollzinsen und die Tilgung die Schlüsselfaktoren für jeden Kredit. Bestimmen Sie die monatliche Rate Ihres Darlehens mit – ganz nach Ihren individuellen Wünschen.

Darlehen – die Fakten.

- ▶ Der **Darlehensbetrag** (auch Nominalbetrag genannt) ist der Kapitalbetrag, der zu verzinsen ist und von Ihnen getilgt, also zurückgezahlt wird. Bei der DSL Bank sichern Sie Ihr Darlehen grundsätzlich durch erstrangige Grundschulden in Darlehenshöhe ab. Die Grundschuld wird ins Grundbuch eingetragen.
- ▶ Die **Auszahlung** des Wohnungsbaudarlehens geschieht bei der DSL Bank bei Neubau in Teilschritten gemäß Baufortschritt. So kann eine teure Zwischenfinanzierung – zu Ihrem Vorteil – weitestgehend vermieden werden. Bei Kauf wird das Darlehen direkt in einer Summe ausgezahlt.

Sollzinsbindung – Fristen festlegen.

Die **Gesamtlaufzeit des Darlehens** ist in der Regel bedeutend länger als die bei Vertragsabschluss vereinbarte Sollzinsbindung. Am besten orientieren Sie sich am aktuellen Zinsniveau. Ist es hoch und Sie erwarten sinkende Zinsen, wählen Sie besser eine kurze Frist, ist es niedrig und das Zinsniveau wird voraussichtlich steigen, nutzen Sie die Gunst der Stunde für einen längeren Zeitraum. Bei der DSL Bank können Sie zwischen verschiedenen Sollzinsbindungsfristen wählen. Ihr Finanzberater zeigt Ihnen gern unterschiedliche Möglichkeiten auf.

Tilgung – Darlehen zurückzahlen.

-
- ▶ Die **Zins- und Tilgungsverrechnung** erfolgt am Ende eines jeden Monats mit sofortiger Verrechnung der Tilgungsleistung.
-
- ▶ Sie möchten neben der Regeltilgung flexible Rückzahlungen leisten? Dann vereinbaren Sie eine Option auf eine **jährliche Sondertilgung** während der Sollzinsbindungsperiode.
-
- ▶ Bei Abschluss der Finanzierung können **tilgungsfreie Jahre** vereinbart werden. Ihr Finanzberater erläutert Ihnen gern die verschiedenen Optionen.
-

Sollzinsen – Zinssätze vergleichen.

-
- ▶ Der **Sollzins** ist der vertraglich vereinbarte Zins. Weitere Kosten sind dabei nicht berücksichtigt. Sie haben je nach Zinsniveau die Wahl zwischen verschiedenen Sollzins- und Auszahlungssätzen.
-
- ▶ Der **Effektivzins** – auch effektiver Jahreszins – hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit identischer Laufzeit bzw. identischer Sollzinsbindung vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere den Sollzins, die Bearbeitungs- und Nebenkosten, das Damnum, die Vertragslaufzeit bzw. Sollzinsbindung und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die für Ihre Finanzierung gültigen Effektivzinssätze berechnet Ihnen gern Ihr Finanzberater.
-
- ▶ Ihr **individueller Sollzinssatz** wird maßgeblich von der Sollzinsbindungsdauer und dem Finanzierungsauslauf bestimmt. Beim Finanzierungsauslauf wird Ihre Darlehenssumme in Relation zum Kaufpreis bzw. den Herstellungskosten Ihrer Immobilie gesetzt. Die Beleihung bei der DSL Bank erfolgt in der Regel bis 80 %. Sprechen Sie mit Ihrem Finanzberater.
-

Wenn Sie mit der DSL Bank Ihren Darlehensvertrag abgeschlossen haben, steht Ihnen das Geld zu den vereinbarten Konditionen zur Verfügung. Können wir es nicht auszahlen, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie Ihr Darlehen noch nicht abgerufen haben, fallen nach Ablauf einer Frist Bereitstellungszinsen an. Ihr Finanzberater wird Sie rechtzeitig darüber informieren.

WILLKOMMEN ZU HAUSE

Jetzt haben Sie es fast geschafft!

Ihr Traum vom Eigenheim ist bald erfüllt: Als Nächstes steht der Notartermin an. Mit Ihren Kreditunterlagen der DSL Bank können Sie gleichzeitig den Kaufvertrag beurkunden und die erforderliche Grundschuldbestellung eintragen lassen. Das spart Zeit und Geld. Sind schließlich alle Voraussetzungen erfüllt, kann die DSL Bank mit der Darlehensauszahlung beginnen.

Wenn Sie eine noch zu errichtende Eigentumswohnung oder ein Fertig- bzw. Ausbauhaus erwerben wollen, stimmen wir die Auszahlungsschritte ganz individuell mit Ihnen ab. Darüber hinaus besteht beim Hauskauf die Möglichkeit der Auszahlung auf Treuhandkonten bei Notaren bzw. Banken. Gemeinsam mit Ihrem Finanzberater informieren wir Sie gern.

DSL Bank – den Profis vertrauen.

Die DSL Bank gehört zu den größten Baufinanzierern Deutschlands. Wir sind die Partnerbank Ihres Finanzberaters und entwickeln gemeinsam mit ihm ein zeitgemäßes Finanzierungsangebot für Sie, das sich perfekt auf Ihre Lebenssituation zuschneiden lässt. Ganz gleich, ob Sie in ein Ein- oder Zweifamilienhaus, eine Eigentumswohnung, ein Mehrfamilienhaus oder in gemischt genutzte Objekte investieren – wir bieten Ihnen attraktive Konditionen für:

-
- ▶ Grundstückskauf

 - ▶ Bau und Erwerb wohnwirtschaftlich oder gemischt genutzter Immobilien

 - ▶ Renovierung und Modernisierung

 - ▶ Um-, An- oder Ausbau vorhandener Gebäude

 - ▶ Umfinanzierungen



AUF DEN BESTEN BAUEN

Verlassen Sie sich auf einen ausgezeichneten Partner.

Proven Expert, die Online-Plattform für qualifiziertes Kundenfeedback, hat über 15.000 Kundenerfahrungen mit der DSL Bank ausgewertet und die Bestnote „sehr gut“ vergeben.

Informieren Sie sich unter: www.provenexpert.com/dsl-bank



Finanzbedarf-Kalkulator

Kosten		Bitte hier eintragen
a) Kauf (Sollten Sie bauen, dann bitte bei b) anfangen.)		
▶ Kaufpreis der Immobilie	+	
▶ Sanierungs-/Modernisierungskosten	+	
Zwischensumme a)	=	weiter bei c)
b) Bau		
▶ Grundstückskaufpreis	+	
▶ Baukosten	+	
▶ Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung)	+	
▶ Kosten für Freimachung (z. B. für Abbruch)	+	
▶ Außenanlagen	+	
▶ Baunebenkosten, u. a. Architekt, Statiker, Baugenehmigung	+	
Zwischensumme b)	=	weiter bei c)
c) Erwerbs-/Finanzierungskosten		
▶ Grunderwerbsteuer	+	
▶ Maklerprovision	+	
▶ Notarkosten	+	
▶ Gerichtskosten	+	
▶ Bauzeitinsen	+	
Zwischensumme c)	=	weiter bei d)
d) Sonstige Kosten		
▶ Einrichtungskosten	+	
▶ Umzugskosten	+	
▶ Sonstige Ausgaben	+	
Zwischensumme d)	=	
Gesamtkosten (Addition a) + c) + d) oder b) + c) + d))	=	
Eigenmittel		Bitte hier eintragen
▶ Bezahltes Grundstück	+	
▶ Sparguthaben, Sparbriefe, Termingelder	+	
▶ Bausparguthaben	+	
▶ Rückkaufswerte aus Lebensversicherungen	+	
▶ Wertpapiervermögen (Aktien, Investmentfonds)	+	
▶ Eigenkapital aus zu veräußerndem Immobilienvermögen	+	
▶ Eigenleistung	+	
▶ Nicht einzusetzende Vermögensreserve	-	
Vorhandenes, für die Finanzierung verfügbares Eigenkapital	=	
Finanzierungsvolumen		Bitte hier eintragen
Differenz Gesamtkosten abzüglich Eigenmittel	=	

Sie wünschen eine individuelle Beratung?
Ihr persönlicher Finanzberater ist
jederzeit für Sie da!

DSL Bank
Produktvertrieb
Bundeskanzlerplatz 6
53113 Bonn

www.dslbank.de

DSL Bank – eine Niederlassung
der Deutsche Bank AG

678 161 003 Stand: 06/2024

DSL | Bank
Partnerbank der
Finanzdienstleister