

FINANZIERUNG

Ratgeber zur Finanzierung

Grundsätzlich gilt: die Finanzierung einer Immobilie in der Zwangsversteigerung unterliegt den gleichen Kriterien wie die Finanzierung einer Immobilie, die auf dem freien Immobilienmarkt erworben wird. Einen kleinen Vorteil haben Sie bei der Zwangsversteigerung jedoch durch das gerichtliche Gutachten. Sie erhalten damit eine ziemlich exakte Einschätzung des Wertes der Immobilie. Die finanzierende Bank nimmt das Gutachten oftmals zur ersten Einschätzung der Immobilie als Grundlage der Finanzierung. Ansonsten gelten die üblichen Regeln und Vorgehensweisen wie im Folgenden aufgeführt.

Nicht jeder wird das Geld zum Erwerb von Wohneigentum "mal eben so" auf der hohen Kante liegen haben. Für die meisten stellt der Immobilienkauf die größte Investition des Lebens dar.

Der erste Weg wird Sie in der Regel zu Ihrer Hausbank führen, wo sie sich gut beraten fühlen. Es gibt jedoch viele Banken und Finanzierungsberatungsunternehmen, die sich auf die Finanzierung von Immobilien spezialisiert haben. Hier kann sie unter Umständen eine kompetentere Beratung und interessantere Produkte erwarten. Vergessen sie nicht: Banken verkaufen Geld. Und auch hier gilt: handeln ist erlaubt.

Auf keinen Fall sollten sie es bei nur einem Finanzierungsangebot belassen. Vergleichsangebote eignen sich als gute Argumentationshilfe. Jeder Aufwand bei der Geldbeschaffung kann sich auszahlen. Bedenken sie die Größenordnung, mit der sie bei der Bank vorstellig werden. Ein hohes Darlehen über einen langen Zeitraum gibt auch der Bank Planungssicherheit. Treten sie bei Verhandlungen mit diesem Wissen selbstbewusst auf.

Es gibt jedoch auch einige Voraussetzungen seitens der Bank, die über die Vergabe des Kredites entscheiden.

Die Kreditvoraussetzungen

Ein entscheidender Punkt sowohl für die Vergabe eines Kredites, als auch für die Realisierbarkeit ist der Eigenkapitalanteil. In der Regel sind dies ca. 20 - 30 % der Kaufsumme.

Mögliche Formen sind:

- Bargeld
- Rückkaufwerte von Lebensversicherungen
- zuteilungsreife Bausparverträge oder
- sonstige Vermögenswerte und Sicherheiten.

Darüber hinaus achten die Banken auf persönliche Verhältnisse wie z. B.

- das monatliche Einkommen,
- ein langjähriges Berufverhältnis,
- Schuldenfreiheit,
- gute Kontoführung bei der Hausbank,
- sonstige Verbindlichkeiten.

Die größte Hürde dürfte der Eigenkapitalanteil darstellen. Fehlt dieser zu einem wesentlichen Teil, kann zwar immer noch positiv über eine Finanzierung beschieden werden, die Konditionen könnten jedoch dermaßen schlecht werden, dass lebenslange Mietzahlungen wesentlich günstiger ausfallen.

Gänzlich ohne Eigenkapital wird sich zurzeit wohl keine Bank auf die Finanzierung einer Immobilie einlassen. So sollten mindestens die Kaufnebenkosten von ca. 10 % gedeckt sein, bevor Sie sich mit dem Gedanken an einen Kauf tragen.

Bei Neubauten oder Renovierungen gibt es weiterhin die Möglichkeit, handwerkliche Eigenleistungen mit einzurechnen.

Bei Nichterfüllung einer der Kriterien wird es sehr schwierig mit der Finanzierung. Evtl. kann ein Bürge den einen oder anderen Punkt ausgleichen.

Bedenken Sie bei Ihrer Finanzierung neben den Zinsen auch die Gebühren, die Beleihung, die Laufzeit, den Rang der Grundbucheintragung und die Tilgung. All dies sind Faktoren, die einen Kredit im Endeffekt verbilligen bzw. verteuern können.

Die Finanzierungsberatung

Seien sie in Fragen der Finanzierung unbedingt realistisch und geben sich keinen Illusionen hin. Sollten sie an der Realisierbarkeit eines Finanzierungsplans zweifeln, lassen sie in jedem Fall gegen rechnen. Leider kommt bei einigen Angehörigen der Kreditwirtschaft manchmal der eigene Abschluss vor dem Wohle des Kunden.

Lassen sie sich nichts schön rechnen oder Probleme klein reden. Es geht um die Erfüllung eines Traumes, da weiß auch der Fachmann, dass nicht immer realistisch gehandelt wird.

Die Qualität der Finanzierung ist für den Laien schwer einzuschätzen - eine freundliche und aufmerksame Beratung sollte ohnehin selbstverständlich sein.

Es lässt sich jedoch leicht erkennen, ob der Berater Sie von vornherein zu einem bestimmten Modell drängen möchte oder ob er sich intensiv mit Ihrer finanziellen Situation auseinandersetzt.

Eine eher zurückhaltende Einschätzung Ihrer Lage sollten Sie dabei keinesfalls mit ungerechtfertigter Kritik gleichsetzen. Sehen Sie es lieber als willkommenen Anlass, Ihre Möglichkeiten noch einmal zu überprüfen. Ein kompetenter Berater wird in jedem Fall über Möglichkeiten der staatlichen Eigentumsförderung, das Baukindergeld und KfW-Darlehen (Kreditanstalt für Wiederaufbau) informieren können.

Er sollte in der Lage sein, über Ihre gesetzlichen Ansprüche Auskunft zu geben und diese in die Kalkulation aufzunehmen.

In jedem Fall müsste Ihnen am Ende der Beratung eine konkrete Zahl bezüglich der monatlichen Höchstbelastung oder des maximalen Kaufpreises vorliegen. Bestehen Sie dennoch auf ein Alternativangebot.

Je nachdem, wo Sie sich beraten lassen, sollten Ihnen nicht nur hauseigene Produkte angeboten werden, sondern auch Produkte unterschiedlicher Anbieter.

Haben Sie eine schriftliche Finanzierungsaufstellung der monatlichen Belastungen und des Zinssatzes, bedeutet dies noch nicht die Zusage über die Vergabe des Kredites!

Diese lassen Sie sich unbedingt schriftlich von der Bank geben. Erst mit einer schriftlichen Zusage über ein Darlehen können Sie einen Kaufvertrag beim Notar unterzeichnen. Vermeiden Sie unbedingt eine verbindliche Zusage zu einem Kauf, wenn Sie noch nicht über die Entscheidung der Bank verfügen.

Mit der schriftlichen Bestätigung haben Sie außerdem jetzt eine hervorragende Grundlage für das Einholen von alternativen Angeboten zur Hand und es lässt sich damit besser verhandeln.

Bei der Bank sparen

Nicht nur über die allgemeinen Konditionen lässt sich reden, sondern auch über die kleineren Positionen. Sie sind nicht auf einem Amt - Gebühren müssten korrekterweise Kosten heißen - und diese sind verhandelbar!

Dies betrifft:

- Abschlussgebühren
- Schätzgebühren
- Bereitstellungszinsen

Die Sondertilgung:

Ganz gleich welche Auskunft Ihre Bank Ihnen zur Sondertilgung gibt: Sie haben in jedem Fall die Möglichkeit eine Sondertilgung in Ihre Finanzierung aufzunehmen! Banken vermeiden dies gerne, da Sie dadurch einen erhöhten Verwaltungsaufwand und Zinseinbußen haben. Das sollte jedoch nicht Ihr Problem sein.

Versuchen Sie einen jährlichen Betrag einzubauen, mit dem Sie realistisch rechnen können. Dieser liegt bei bis zu 10% des Kreditbetrages. Oder beispielsweise in Höhe eines bald zuteilungsreifen Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung etc..

Der Vorteil liegt klar auf Ihrer Seite. Selbst wenn Sie in einem Jahr den Betrag der Sondertilgung nicht aufbringen können, entsteht Ihnen dadurch kein Nachteil. Die Sondertilgung ist letztlich ein Kann und kein Muss.

Vorfälligkeitsentschädigung

Eine Vorfälligkeitsentschädigung kommt bei der frühzeitigen Kündigung des Kredites auf Sie zu. Dies kann z. B. im Falle einer Wiederveräußerung sein. Wenn Sie dann den Kredit nicht zur Finanzierung eines neuen Objektes nutzen, wird die Bank Sie zur Kasse bitten. Schließlich entgehen ihr fest eingeplante Zinsen.

Die Höhe der Entschädigung kann erst bei der Kündigung des Kredites errechnet werden. Sie richtet sich nach:

- dem aktuellen Zinsstand
- der Restlaufzeit des Kredites
- der Höhe des Kredites
- dem Wiedereinkaufzins der Bank.

Ist eine Vorfälligkeitsentschädigung unvermeidbar, sollten Sie auch hier unbedingt versuchen zu handeln. Schließlich haben Sie sich als überaus kreditwürdig erwiesen, und so einen Kunden verliert keine Bank gerne.

Nutzen Sie zusätzlich unsere [Checkliste](#) für eine umfassende Vorbereitung zu Ihrer Finanzierung.

Checkliste zur Finanzierung

Diese Checkliste soll Ihnen die Finanzierung Ihrer Immobilie erleichtern und stellt die wichtigsten Punkte, die es dabei zu beachten gilt, kurz und knapp dar:

Unterlagen bezüglich der Immobilie

Sie benötigen:

- einen aktuellen und beglaubigten Grundbuchauszug, erhältlich beim zuständigen Grundbuchamt
- Flurkarte, Lageplan
- Wertgutachten, falls vorhanden
- Versicherungspolice zur Gebäudeversicherung
- bautechnische Unterlagen wie: Baubeschreibungen, Wohn- und Nutzflächenbedingungen, Kubaturberechnungen, Grundrisse und Querschnitte
- Fotos der Immobilie von innen und außen
- bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung
- bei Neubauten: Baugenehmigung
- bei vermietetem Objekt: Mietverträge

Zu Ihrer Person

Sie benötigen:

- Personalausweis
- Gehaltsnachweis der letzten drei Monate als Arbeitnehmer
- Einkommensnachweis
- Einkommenssteuerbescheid der letzten zwei Jahre
- Nachweis, dass kein Arbeitsverhältnis auf Probe besteht (Arbeitsvertrag)
- Nachweis über das Gesamtvermögen
- Belege aller sonstigen Einnahmen, die regelmäßig bei Ihnen eingehen. Hierzu gehören Rentenzahlungen, Zweiteinkommen, Mieteinnahmen, usw.

Bei Selbstständigen

Sie benötigen:

- Einnahme- und Überschussberechnungen
- Einkommenssteuerbescheide und -erklärungen der letzten drei Jahre
- eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung, auch BWA genannt, erhältlich bei Ihrem Steuerberater
- laufende, aktuelle Kontoauszüge und entsprechende Mietverträge und Anlagen der Steuererklärung, falls Sie über Miet- oder Pachteinnahmen verfügen
- Belege aller sonstigen Einnahmen, die regelmäßig bei Ihnen eingehen. Hierzu gehören Rentenzahlungen, Zweiteinkommen, Mieteinnahmen, usw.

Vermögensaufstellung

- was sich in Ihrem Vermögen befindet:
- Immobilien (mit den entsprechenden Nachweisen)
- Eigenkapital in Form von Bargeld, Bankguthaben, Wertpapieren (Depotauszüge)
Hinweis: Eigenkapital kann bei sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Immobilien auch in Form von Arbeitseinsatz Ihrerseits eingebracht werden.

- Lebensversicherungen
- Bausparverträge
- Schuldversicherungen zu Ihren Gunsten

Ihre Verbindlichkeiten

- Darlehen für andere Immobilien
- Ratenkredite z. B. für die Wohnungseinrichtung
- Leasingverträge
- Bürgschaften, für die Sie als Bürge verantwortlich sind
- Mietverträge Ihrer gemieteten Immobilie
- Überziehungskredite
- Private Kredite
- alle sonstigen Verbindlichkeiten, zu denen Sie finanziell verpflichtet sind

Sonstige notwendigen Unterlagen zur Immobilie

- Teilungserklärung beim Kauf einer Eigentumswohnung
- Erbbaurechtsvertrag bei einem Erbbaugrundstück
- Baukostenaufstellung bei Neubau oder Sanierung
- evtl. Vertragsentwurf des notariellen Kaufvertrags

Zum Notartermin benötigen Sie

- Finanzierungszusage
- Grundschuldbestellungsurkunde
- Bestätigung der Gemeinde auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten

Förderprogramme

[Wohnungsbauförderung des Bundes](#)

- Eigenheimzulage
- Investitionszulage 1999
- Förderprogramm zur Verfeuerung von Biomasse

[Die KfW und ihre Förderprogramme](#)

- Adressen, Telefonnummern, Angebote
- Wohnungseigentumsprogramm
- KfW-Programm zur Wohnraum-Modernisierung II
- KfW-Programm zur CO²-Minderung
- KfW-CO²-Gebäudesanierungsprogramm
- 100.000 Dächer Programm (Solarenergie)

[Wohnungsbauförderung der Bundesländer](#)

- Zuständige Stellen der Länder
- Förderprogramme der einzelnen Bundesländer