

Gute Vorbereitung fürs Bankgespräch

Immobilienkredite sind zur Zeit günstig, aber nicht alle Zinskonditionen sind für jeden zu haben – Unterlagen bereithalten

Von unserer Korrespondentin
Katja Fischer

Immobilienkredite sind aktuell recht günstig, sodass sich mancher Kunde trotz Finanzkrise seinen Traum vom Eigenheim erfüllen möchte. Doch im Gespräch mit der Bank stellt sich dann oft heraus, dass die beworbenen Zinskonditionen nicht für jedermann gelten. Wer viel Eigenkapital und Sicherheiten vorweisen kann, bekommt die günstigsten Kredite. Wer wenig eigenes Geld hat, muss höhere Kreditzinsen zahlen. Ein individuelles Angebot ist nur möglich, wenn die Bank die persönlichen finanziellen Verhältnisse des Interessenten kennt. Deshalb sollten potenzielle Häuslebauer sich gut auf das Gespräch vorbereiten und alle notwendigen Unterlagen zusammenstellen, rät die R+V Versicherung.

Zunächst benötigt die Bank Auskünfte zur Einkommens- und Vermögenssituation des Kunden. Anhand dieser Information wird die Bonität bewertet. Arbeitnehmer sollten also ihren Arbeitsvertrag und die letzten beiden Gehaltsabrechnungen bereithalten. Manchmal wird auch eine Verdienstbescheinigung des Arbeitgebers verlangt. Selbstständige und Freiberufler müssen mit Jahresabschlüssen und Einkommensbescheiden ihre Einkünfte in den vergangenen zwei Jahren belegen.

Prüfung durch die Bank

Dazu kommt die aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung. Anhand der Einkommensnachweise prüft die Bank, welche Kreditbelastung der Kunde überhaupt verkraftet. Bei der Finanzierung einer Immobilie sollte genug zum Leben für die Familie übrigbleiben. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall verweist auf eine Faustregel, nach der mindestens ein Drittel des Nettoeinkommens für die Lebenshaltung reserviert werden sollte. „Für einen Ein-Perso-



Bauherren sollten nicht nur einen Plan vom Haus haben, sondern sich für Finanzierungsgespräche mit der Bank gut vorbereiten.

Foto: djd

nen-Haushalt muss ein Grundbetrag von mindestens 700 Euro zurückbleiben“, erläutert Baufinanzierungsexpertin Kathrin Mühe. Zusätzlich sind 300 Euro für den Ehepartner hinzuzurechnen und pro Kind 200 Euro. Eine vierköpfige Familie sollte ihre Baufinanzierung also so kalkulieren, dass 1400 Euro zum Leben bleiben.

In einem internen Scoring-Verfahren prüft die Bank, ob der Kunde kreditwürdig ist und wie hoch das Risiko sein könnte, dass er seine Schulden nicht zurückzahlt. Dazu fragt sie bei der Schufa nach, ob bereits Kredite aufgenommen wurden und ob sie immer fristge-

recht bedient werden. In den Score-Wert, der zwischen 0 und 1000 liegen kann, fließen auch Informationen über Girokonten, Kreditkarten, Bürgschaften und persönliche Verhältnisse des Kunden ein. Je höher er ausfällt, desto besser ist das für den Kunden. Dann bekommt er meist günstigere Konditionen.

Vor der Kreditvergabe wird nicht nur der Antragsteller, sondern auch seine Traumimmobilie von der Bank kritisch durchleuchtet. Denn sie denkt immer auch an den Fall, dass sie das Haus verkaufen muss, wenn der Kreditnehmer seine Raten nicht mehr bezah-

len kann. Antragsteller sollte deshalb wichtige Unterlagen über die Immobilie parat haben, die sie erwerben wollen. Meist sind sie ohnehin in den Papieren enthalten, die für den Bauvertrag notwendig sind. Dazu gehören der katasteramtliche Lageplan und eine detaillierte Baubeschreibung. Viele Banken fordern auch Objektfotos.

Des Weiteren benötigt der Bankberater eine Übersicht über alle Kosten, die beim Kauf der Immobilie anfallen. Diese sind im Finanzierungsplan des Bauvertrags enthalten. Um sich abzusichern, ermittelt die Bank den Beleihungswert der Immobilie. Dazu muss

der Kreditnehmer einen Grundbuchauszug, die Einheitswert-Beschreibung des Finanzamtes, die Baugenehmigung, die Wohnflächenberechnung sowie eine Brandversicherungspolice vorweisen. So kann die Bank ermessen, welchen Wert das Grundstück samt Haus in der Zukunft haben wird. Danach entscheidet sie, in welcher Höhe sie es beleihet. Von der Beleihungshöhe, die zwischen 60 und 130 Prozent liegen kann, hängen die Zinskonditionen ab. Je höher sie ausfällt, desto größer ist das Risiko für die Bank und umso höher werden die Zinsen für den Kredit.