

# Merkblatt

## „Tipps zur richtigen Baufinanzierung-Vorbereitung“

Auch bei der Baufinanzierung gilt es sich gründlich vorzubereiten. Und dies aus gutem Grund, ist doch der Erwerb oder Bau einer Eigentumswohnung oder Hauses oft die größte Investition die man im Leben tätigt. Welche Unterlagen benötigt man und woher (➔) bekommt man sie? Diese Fragen sollen nun vor dem ersten Finanzierungsgespräch besprochen werden.

### Welches Objekt soll finanziert werden?

Die Bank benötigt zuerst genaue Angaben über das zu finanzierende Objekt:

- Technische Bauunterlagen (z.B. Baupläne, Baubeschreibungen, Wohn-/Nutzflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raums) ➔ Bauträger, Architekt, Makler oder Verkäufer;
- Kaufvertrags-Kopie, bei Eigentumswohnungen zusätzlich eine Teilungserklärung ➔ Bauträger, Notar;
- aktueller Grundbuchauszug  
➔ Amtsgericht;
- amtlicher Lageplan  
➔ Stadt, Gemeinde, Katasteramt;
- bei bestehenden Objekten zwei Lichtbilder (Vorder- und Rückseite des Objekts ➔ Verkäufer, Käufer, Makler;
- bei bestehenden Objekten Feuerversicherungspolice-Kopie ➔ Versicherungsgesellschaft;

### Was wird die Immobilie kosten?

Zuerst müssen die Gesamtkosten des Vorhabens ermittelt werden:

- Gesamtkostenaufstellung des Hausbaus inklusive aller Sonderausstattungen) ➔ Bauträger, Architekt;
  - bei bestehenden Objekten Kosten laut Kaufvertrag sowie Kosten für Modernisierung/Renovierung ➔ Notar, Architekt, Handwerker;
- Neben den reinen Erwerbs-/Baukosten sind auch die Nebenkosten (z.B. Architektenhonorar, Grunderwerbsteuer, Notar/Grundbuchgebühren usw.) wichtig. Ggf. kommen noch Erschließungskosten für das Grundstück und die Gestaltung der Außenanlagen hinzu.

### Wie hoch ist das vorhandene Eigenkapital?

Es sollten 20 bis 30% der Gesamtkosten durch Ei-

genkapital gedeckt sein (Eigenkapital kann auch Eigenleistung am Bau sein, Vorsicht: Nicht überbewerten!). Sofern Guthaben oder Vermögenswerte nicht bei der finanzierenden Bank angelegt sind, sind Nachweise für das Eigenkapital erforderlich:

- aktueller Kontoauszug (Sparguthaben, Festgeld usw.) ➔ Bank oder Sparkasse;
- letzter Kontoauszug des evtl. vorhandenen Bausparvertrags ➔ Bausparkasse;
- letzter Depotauszug des evtl. vorhandenen Wertpapiersparvertrags ➔ Fondsgesellschaft;

### Welcher Betrag steht monatlich für die Finanzierung zur Verfügung?

Wesentliche Grundlage für eine solide Finanzierung ist es, die eigene finanzielle Belastbarkeit richtig einzuschätzen. Eine Einnahmen/Ausgaben-Gegenüberstellung zeigt es deutlich.

TIPP: Kalkulieren Sie die monatlichen Ausgaben für Lebenshaltung, Versicherung, Auto, etc. nicht zu gering und planen Sie eine Reserve für Unvorhergesehenes. Bei den Einnahmen planen Sie besser etwas vorsichtiger, z.B. ohne Gehalt der Ehefrau, falls eine Arbeitspause wegen Kindererziehung absehbar ist.

Um im Beratungsgespräch die Fragen des Beraters korrekt beantworten zu können, sollte man sich schon vorher die benötigten Unterlagen besorgen:

#### *Arbeitnehmer:*

- die letzten drei Lohn- oder Gehaltsabrechnungen ➔ Arbeitgeber;
- die Lohn- oder Gehaltsabrechnungen Dezember des Vorjahres (incl. Jahreswerte) ➔ Arbeitgeber;
- letzter Einkommensteuerbescheid ➔ Finanzamt;
- aktuelle Einkommensteuererklärung ➔ Steuerberater;

#### *bei Selbstständigen zusätzlich:*

- Einnahmen/Überschussrechnungen/Bilanzen der letzten drei Jahre ➔ Finanzamt, Steuerberater;
- aktuelle Informationen zum laufenden Geschäftsjahr (z.B. betriebswirtschaftliche Auswertungen) ➔ Steuerberater;

### **Was ist beim Hypothekendarlehen zu beachten?**

Wer einen Kredit benötigt, möchte das Hypothekendarlehen, gemessen am Effektivzins, so preiswert wie möglich bekommen. Angesichts des harten Wettbewerbs der Kreditinstitute lohnen Angebotsvergleiche und hartes Verhandeln. So bringt jedes Zehntel Prozentpunkt erhebliche Einsparungen und kann zudem als zusätzliche Tilgung eingesetzt werden.

**TIPP:** Viele Bankberater haben beim Sollzins, dem wichtigsten Bestandteil der Effektivkonditionen, keinen Verhandlungsspielraum. Zum Ausgleich dürfen sie bei den zusätzlichen Kosten und Gebühren entgegenkommender sein. Der Verzicht auf Bearbeitungsgebühren, Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen kann den Preis des Bankkredites erheblich reduzieren. Lassen Sie sich

zum besseren Vergleich immer den Gesamtbetrag der Finanzierung zum Ende der Zinsbindung berechnen. Achten Sie auch auf weitere Vertragsbestandteile des Bankkredits, wie flexible Anpassung des Tilgungssatzes bzw. die Vereinbarung von Sondertilgungen.

### **Wie tritt man beim Kreditgeber auf?**

Kleider machen Leute, das ist eine bekannte Novelle eines Schweizer Dichters. Dieses Sprichwort hat heute mehr denn je Bestand. Ein gepflegtes Äußere und sicheres Auftreten, Bodenständigkeit, die Betonung auf ein gesichertes Einkommen und harmonische Familienverhältnisse, keine Protzerei über Fernreisen und Porsche, wird dem Bankberater signalisieren, dass der Kreditnehmer gewillt ist, seinen finanziellen Verpflichtungen ohne Wenn und Aber nachzukommen.