Welche Unterlagen benötige ich für eine Finanzierungsanfrage?

1. Persönliche Unterlagen (bei Eheleuten für beide)

- ❑ Kopie des Personalausweises/ Reisepass/ etc.
- ❑ letzter Einkommensteuerbescheid
- ❑ Renteninformation/Rentenbescheid bzw. Vertragskopie oder Police bei privater Rentenvorsorge des Darlehensnehmers
- ❑ Immobilienaufstellung mit Mieterliste bzw. Mietverträge und Kontoauszug des Mieteingangs für weitere Immobilien
- ❑ Kopie des Personalausweises/ Reisepass/ etc.
- ❑ Lohnabrechnungen / Bezügemitteilungen (der letzten drei Monate, ggf. Kontoauszug als Nachweis der Aktualität)
- ❑ letzte Einkommensteuererklärung
- ❑ letzter Einkommensteuerbescheid
- ❑ Renteninformation/Rentenbescheid bzw. Vertragskopie oder Police bei privater Rentenvorsorge des Darlehensnehmers
- ❑ Vermögen / Eigenkapitalnachweis
- ❑ Vollständige u. unterzeichnete Selbstauskunft
- ❑ SCHUFA – Einverständniserklärung

2. Unterlagen zur Immobilie

- ❑ aktuelle Lichtbilder des Objektes
- ❑ amtl. Flurkarte/Lageplan
- ❑ Baubeschreibung
- ❑ bemaßte Baupläne (Schnitt, Grundriss, Ansichten)
- ❑ Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
- ❑ Berechnung des umbauten Raumes
- ❑ Mieterliste bzw. Mietverträge und ggf. Kontoauszug des Mieteingangs (bei vermieteten Objekten)
- ❑ notarieller Kauf- / Schenkungsvertrag / personalisierter Vertragsentwurf / Zuschlagsbeschluss
- ❑ vollständiger aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
- ❑ detaillierte Aufstellung der geplanten Baukosten bzw. Modernisierungskosten

Was gibt es bei meiner Baufinanzierung zu beachten?

Hier habe ich Ihnen einige allgemeine Hinweise zusammengestellt, die es im Beratungsgespräch zu bedenken gibt. Als Ihr Berater stehe ich Ihnen gerne bei Ihrem Immobilien-Finanzierungsvorhaben mit Rat und Tat zur Seite.

Aufteilung des Darlehens
Manche Berater empfehlen, die Darlehenssumme aufzuteilen und etwa für die Hälfte des Darlehens eine Zinsbindung von fünf Jahren und für die andere Hälfte eine Zinsbindung von zehn Jahren zu wählen. Dadurch reduziert sich zwar der Zinssatz für die kürzer laufende Tranche, allerdings wird es wesentlich schwerer, nach dem Auslaufen der kürzeren Zinsbindungsfrist die Bank zu wechseln. Denn eine neue Bank möchte sich nicht hinter dem Erstfinanzierer einreihen. Flexibler bleiben Sie also, wenn Sie den Baukredit nicht aufteilen – oder die kurz laufende Tranche des Darlehens so anlegen, dass sie bis zur Anschlussfinanzierung zurückgezahlt ist.

Eigenkapital
Jeder Euro, den Sie nicht von der Bank leihen müssen, reduziert die Zinsbelastung. Gleichzeitig verringert ein geringeres Darlehen das Ausfallrisiko für die Bank. Je mehr Eigenkapital Sie also einsetzen, desto günstiger wird der Zinssatz. Wie viel Eigenkapital Sie zurückbehalten, hängt von Ihrem persönlichen Sicherheitsbedürfnis ab. Als Faustregel werden häufig zwei bis drei Monatsgehälter empfohlen.

Sondertilgungen
Sondertilgungen sind eine gute Gelegenheit, die Rückzahlung des Darlehens zu beschleunigen. Die meisten Banken bieten von sich aus Möglichkeiten zur Sondertilgung an – zum Beispiel 5 Prozent der anfänglichen Darlehenssumme – und fordern dann für eine höhere Sondertilgung auch einen höheren Zins. Eine höhere laufende Tilgung honorieren die Kreditinstitute dagegen meist mit einem besseren Angebot. Sie müssen also abwägen, welche Rate Sie langfristig tragen können. Möglichkeiten zur Sondertilgungen bringen in jedem Fall mehr Flexibilität; Sie sollten aber nur dann (mit einem höheren Zinssatz) dafür bezahlen, wenn Sie sie auch wirklich nutzen können – also Überschüsse aus Weihnachtsgeld, Boni oder Erbschaften erwarten.

Tilgungssatz
Bei einem üblichen Bankdarlehen wird eine feste monatliche Rate vereinbart, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsteil zusammensetzt. Mit jeder Monatsrate verringert sich die Restschuld. Da immer der gleiche Betrag überwiesen wird, steigt somit der Tilgungsanteil. Mit welchem Tilgungssatz Sie beginnen sollten, haben Sie bereits bei der Berechnung des maximalen Kaufpreises festgelegt. Die Standardfinanzierung wird meist immer noch mit einem Tilgungssatz von 2 Prozent angeboten. Das ist meist zu wenig, um bei Rentenbeginn schuldenfrei zu sein. Deshalb sollten Sie nicht von der ersten Festlegung abweichen. Schauen Sie sich einfach den detaillierten Tilgungsplan an. Dieser rechnet für einen Kredit die monatliche Belastung sowie die Restschuld aus, die Sie nach Ablauf der Zinsbindung noch abzahlen müssen.

Zinsbindungsfrist
Bei der Erstfinanzierung vereinbaren Sie mit dem Kreditgeber einen festen Zinssatz, der für eine bestimmte Dauer festgeschrieben wird – die Zinsbindungsfrist. Ist der Baukredit bis zum Ende dieser Frist noch nicht zurückgezahlt, vereinbaren Bank und Kunde bei der Anschlussfinanzierung einen neuen Zins. Grundsätzlich gilt: Je kürzer die Zinsbindungsfrist, desto günstiger der Zinssatz, den die Bank anbietet. Gleichzeitig steigt mit einer kurzen Frist die Unsicherheit: Bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung können die Zinsen steigen, und damit – trotz gesunkener Restschuld – auch die monatliche Rate. Deshalb gilt es abzuwägen: Eine lange Zinsbindungsfrist macht das Darlehen teurer als eine kurze, dafür sinkt das Zinsänderungsrisiko. Wer dieses Risiko ganz vermeiden möchte, sollte anstreben, das Darlehen bis zum Ende der Zinsbindung vollständig zurückzuzahlen.