

[aktuell](#)

[Grell's Finanzdienst](#)

[sparen](#)

[finanzieren](#)

[absichern](#)

Wenn es möglich ist, bleiben oder machen Sie sich schuldenfrei.
Schuldenfrei zu sein bedeutet, ein freier Mensch zu sein.

Deshalb sollten Sie, nicht bei jeder Gelegenheit, einen Kredit nehmen.

Manchmal ist jedoch eine Finanzierung notwendig und sinnvoll.

Für Anschaffungen, die Sie viele Jahre nutzen, schafft ein Kredit den nötigen Freiraum. Sollten jedoch die Immobilienpreise, bedingt durch eine Deflation sinken, wäre es günstiger abzuwarten. Das Risiko einer baldigen Deflation ist hoch, wie uns alltäglich berichtet wird.

Angenommen Sie benötigen jetzt für den Kauf Ihres Hauses 300.000 € und könnten dasselbe Haus in ein paar Jahren für 150.000 € erwerben. Würden Sie dann jetzt oder später kaufen?

Wenn Sie für das Haus überwiegend Eigenmittel einsetzen und den Rest finanzieren, senken Sie das Verlustrisiko.

Bitte vorher alles genau überlegen und die Gewinn- und Verlustrisiken einkalkulieren.

Für die Baufinanzierung
[Konditionen - Kontakt & Antrag](#)

[Effektivzinsrechner](#)
[Tilgungsplanrechner](#)
[Umzugs-Check](#)



Die beste Hypothek ist keine Hypothek

[Einnahmen und Ausgaben](#)

Ermitteln Sie Ihr frei verfügbares Einkommen durch Angabe Ihrer Einnahmen- und Ausgaben.

[Immobilienkredit](#)

Zins und Tilgung, zusammen auch Annuität genannt, sind der Preis für die Erfüllung Ihrer Immobilienwünsche. Ermitteln Sie die wichtigsten finanzmathematischen Werte Ihrer Finanzierung.

[Wieviel Darlehen kann ich mir leisten?](#)

Restschuldenentwicklung

Wie verändert sich Ihr Darlehen durch die regelmäßige Rückzahlung?

Das Fundament und die Finanzierung sind mit das Wichtigste am Haus.

Bevor Sie viele Prospekte wälzen und sich viele Angebote über mögliche Varianten holen, sollten sich zuerst die Finanzierung durchrechnen lassen.

Ein Haus von der Stange muss nicht günstiger sein. Wenn allerdings alle Ihre Wünsche, Ihre Ansprüche die Sie an Ihr künftiges Eigenheim stellen, verwirklicht werden, dann ist ein Standardhaus vorzuziehen.

Folgende Fragen sollten Sie sich stellen, damit Sie preiswert und kostengünstig bauen können:

- **Keller Ja? oder Nein?**

Über diese Frage wird oft diskutiert werden. Vieles spricht, aus Kostengründen, gegen eine Unterkellerung.

Erforderliche, funktionale Abstellräume zur ebenen Erde, können bei ebenen Grundstück, meist preiswerter errichtet werden. Bitte überlegen Sie selbst, ob Sie unbedingt für Ihre Heizung, für Ihre Lebensmittelvorräte, für Ihre Partys einen Keller benötigen. Waschmaschine, Trockner, Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum im Erdgeschoß sind mit weniger Treppensteigen verbunden. Sollten Sie allerdings ein Hanggrundstück besitzen, ist oft ein Keller vorzuziehen, zumindest ein Ausbaukeller, den Sie später evtl. ausbauen können. Sollten jedoch Wohnräume im Keller untergebracht werden, sollte dies gleich mit geplant werden. Ein normaler Keller ist für den späteren Ausbau für Wohnräume meist nicht geeignet.

- **Garage Ja? oder Nein?**

Wirtschaftlich ist eine Garage selten. Ein schickes Carport ist deutlich preiswerter bei annähernd gleichen Comfort. Vielleicht reicht auch nur ein Stellplatz.

- **Heizung mit Gas, Oel oder Strom?**

Eine Gastherme im Dachgeschoß erspart den relativ teuren Schornstein. Bei Erdgas sparen Sie sich zusätzlich den Gastank und Sie zahlen nur das Gas, das tatsächlich verbraucht wird, (wie Strom aus der Steckdose). Sie müssen keine größeren Heizvorräte einkaufen, wie bei einer Ölheizung, dessen Tanks oft im

Keller untergebracht werden. Selbst eine Heizung mit Strom kann sehr günstig sein, da Strom im Vergleich zu Gas und Öl immer günstiger wird und auch umweltfreundlich (Wind- und Wasserkraft) erzeugt werden kann. Außerdem braucht ein Niedrigenergiehaus nur einen geringen Anschlusswert und kommt mit wenig Strom aus. Neben Nachtstrom (Nachtspeicher) bieten die Energieunternehmen auch für andere Heizungsarten günstige Tarife an.

- **optimale Wohnfläche**

Jeder Quadratmeter mehr oder weniger Wohnfläche kostet oder spart Geld. Kalkulieren Sie bitte ganz grob den m² mit 2000 DM. Das sind z.B. bei einem Gästezimmer von 15 m² ca. 30.000 DM. Bei einer Zins und Tilgungsleistung von 8%, kostet Ihnen das Gästezimmer 200 DM im Monat. Bitte rechnen Sie selbst, was Ihnen die Unterbringung Ihrer Gäste im nächsten Hotel kosten würde und vergleichen Sie.

- **günstige Grundrisse**

Eine klare Grundrissgliederung wird Ihren Geldbeutel weniger belasten und lässt sich obendrein besser nutzen und bewohnen.

- **Offenes Wohnen**

Eine im Wohnbereich integrierte Treppe, sieht schick und großzügig aus. Jede Wand, jede Tür kostet Geld.

Offenes Wohnen wirkt großzügig, spart teure Flure und kostet kaum mehr an Heizkosten.

- **Leitungen**

Planen Sie eine sinnvolle Zuordnung von Badezimmer, Gäste-WC, Küche und Wirtschaftsräumen. Durch die Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen sparen Sie Baukosten und später auch Energiekosten.

- **Fenster**

Die Zeiten, da man unnötig große Fenster einbaute, sind vorbei. Die nach DIN vorgeschriebene Fensterfläche (1/8 der Raumgrundfläche) reicht in den meisten Fällen aus. Größere Fensterflächen kosten nicht nur mehr in der Anschaffung, auch geht später viel mehr Energie durch sie verloren.

Wichtige Infos und Hinweise zur Baufinanzierung

Baufinanzierungen sind im Allgemeinen langfristig, d.h. sie haben eine Laufzeit von ca. 25 bis 30 Jahren. Sie dienen zur Finanzierung von Kauf, Ausbau oder Bau eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung. Die Baufinanzierung ist meist eine Mischung von verschiedenen Krediten aus dem ersten und dem zweiten Hypothekendarlehen (Grundsulddarlehen) und aus dem Bauspardarlehen, das wiederum eine vorläufige Finanzierung mit sich bringen kann.

Die Konditionen für eine Finanzierung sind sehr unterschiedlich. Je nachdem, ob es sich um die vorläufige Finanzierung (kurz- und mittelfristig) oder um die endgültige Finanzierung (langfristig) handelt.

Vorläufige Finanzierung

Man unterscheidet bei der vorläufigen Finanzierung die Zwischenfinanzierung und die Vorfinanzierung. Die Zwischenfinanzierung ist ein vor allem in der Baufinanzierung eingeführtes Verfahren, bis zur Auszahlung des definitiv langfristigen Darlehens die bis zur Erstellung eines Baus erforderlichen Mittel im Kreditweg zur Verfügung zu stellen, da die Auszahlung des langfristigen Darlehens meist von der teilweisen oder gesamten Fertigstellung des Bauobjektes abhängig ist.

Zur Sicherung werden die zur Sicherstellung des langfristigen Darlehens vorgesehenen Grundpfandrechte in rechtlich und wirtschaftlich geeigneter Form herangezogen, soweit und sobald das möglich ist. Zwischenfinanzierungen sind vor allem bei langfristigen Realkrediten der Spezialinstitute der Wohnungs- und sonstigen Baufinanzierung erforderlich. Hypothekendarlehen der Sparkassen oder Banken brauchen in der Regel nicht in dieser Form zwischenfinanziert zu werden.

Um Zwischenfinanzierungen zu vermeiden, sollte man ein Kreditinstitut wählen, das beim Neubau einen guten Auszahlungsmodus hat. Ein guter Auszahlungsmodus bedeutet, dass dieses Kreditinstitut bereits relativ früh die erste Teilauszahlung vornimmt.

Beispiel:

Schlechter Auszahlungsmodus:

50 % Rohbau, 25 % Innenputz, 25 % Fertigstellung

Guter Auszahlungsmodus:

30 % Keller, 30 % Rohbau, 20 % Innenputz, 20 % Fertigstellung

Zwischenkredite und Vorfinanzierungskredite dienen der Überbrückung evtl. Wartefristen bis zur Zuteilung bzw. Auszahlung des Bausparvertrages. Der Zwischenkredit setzt die Erbringung der Mindestansparsumme (z.B. 40% oder 50% der Bausparvertragssumme) und eine bestimmte Laufzeit des Vertrages (z.B. von 24 Monaten) voraus. Das Vorfinanzierungsdarlehen wird ohne diese Voraussetzungen gewährt, bedingt aber eine fest vereinbarte Sparrate auf den Bausparvertrag. Wegen der erleichterten Voraussetzungen der Vorfinanzierung und Zwischenfinanzierung ist die Vorfinanzierung in der Regel etwas ungünstiger in den Konditionen. Kredite zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Familienheimen und Eigentumswohnungen werden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in der Regel auch zur Vor- und Zwischenfinanzierung des rechtzeitigen Bodenerwerbs und der Erschließung des Baulandes gewährt.

Dauerfinanzierung

Bei der Dauerfinanzierung (Endfinanzierung) werden die Konditionen mit Rücksicht auf die gesamte Laufzeit festgelegt. Die Laufzeit richtet sich grundsätzlich nach der Nutzungsdauer des finanzierten Wirtschaftsgutes. Bei einer Grunderwerb- bzw. Baufinanzierung umfasst die Laufzeit - je nach Höhe der Tilgung - normalerweise zwischen 20 und 30 Jahren. In dieser Zeit verändert sich im Allgemeinen der vereinbarte Zinssatz (Anpassung an die Kapitalmarktlage) mehrmals nach oben oder nach unten, soweit nicht für eine bestimmte Zeit ein Festzins vereinbart worden ist. Der Zins für die Dauerfinanzierung ist im Allgemeinen günstiger als der Zins für eine Zwischen- oder Vorfinanzierung. Voraussetzung für eine Dauerfinanzierung ist das endgültige Vorliegen der erforderlichen Sicherheiten (z.B. Eintragung des Wohnungseigentums für den Kreditnehmer im Grundbuch).

Tilgung

Abzahlungs- und Annuitätendarlehen sind begriffliche Gegensätze. Doch kann z.B. ein Hypothekendarlehen ebenso in der Form eines Abzahlungsdarlehens wie in der Form eines Annuitätendarlehens begründet werden. Gemeinsam ist, dass sie in regelmäßigen Raten getilgt werden, z.B. monatlich. Bei Abzahlungs- und bei Annuitätendarlehen wird die Verzinsung nach dem Staffelzinsverfahren vorgenommen, d. h., der vereinbarte Zins pro Jahr wird auf die jeweilige (um die Tilgung verminderte) Schuld berechnet, nicht wie beim Laufzeitzinsverfahren immer auf den ursprünglichen Darlehensbetrag. Beim Abzahlungsdarlehen zahlt der Kreditnehmer fallende Leistungen; der Tilgungsanteil bleibt immer gleich, die Zinsen nehmen bei fortschreitender Tilgung stetig ab. Das Abzahlungsdarlehen kommt aber selten vor, denn um eine Laufzeit von 30 Jahren zu erreichen, müsste der jährliche Tilgungssatz mindestens 3,5% betragen, was zu Laufzeitbeginn vielfach zu kaum tragbaren Monatsbelastungen führen würde. Beim **Annuitätendarlehen** (auch Amortisationsdarlehen genannt) bleiben die einzelnen Raten immer gleich; der Tilgungsanteil wird immer größer, die Zinsen nehmen mit fortschreitender Tilgung stetig ab. Die Form des Annuitätendarlehens ist vor allem bei Hypothekendarlehen beliebt, weil die (gleich bleibende) Rate, sog. Annuität, sehr gut der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers angepasst werden kann. Bei einer anfänglichen Tilgung von 1 % ist das Darlehen dadurch nach etwa 30 Jahren getilgt. Viele Kreditinstitute bieten standardmäßig ihren Kunden eine 1 %ige Tilgung an. Dies hat für das Kreditinstitut den Vorteil, dass der Kunde nur langsam tilgt, so dass die Bank lange an der Finanzierung verdient. Bei einer 1%igen Tilgung zahlt der Kunde in der Regel das 2,5fache der ursprünglichen Kreditsumme an die Bank im Laufe der Jahre zurück. Dies bedeutet, dass bei einem Darlehen über 100.000 DM die Bank insgesamt 250.000 DM vom Kunden erhält. Soweit es die monatliche Belastung zulässt, kann durch die Wahl eines höheren Tilgungssatzes die Gesamtbelastung über die volle Kreditlaufzeit deutlich reduziert werden. Dies gilt vor allem beim Einfamilienhaus, bei dem die Schuldzinsen nicht mehr abgesetzt werden können. Die Vereinbarung einer Sondertilgungsmöglichkeit ist dann sinnvoll, wenn z.B. nach einigen Jahren Wertpapiere frei werden oder z.B. Steuererstattungen aus dem Disagio vom Finanzamt gezahlt werden, die sofort auf das Darlehen schuld mindernd eingesetzt werden können.

Festdarlehen werden bei der privaten Wohnungsbaufinanzierung meistens im Zusammenhang mit dem Abschluss einer kapitalbildenden Lebensversicherung vereinbart. Es entfällt die direkte Tilgung auf das Darlehen. Der Darlehensnehmer zahlt während der Laufzeit der Lebensversicherung bzw. des Darlehens Versicherungsprämien und die Zinsen für das Darlehen. Bei Fälligkeit der Versicherung wird das Darlehen aus der Auszahlung der Versicherungssumme und den Gewinnanteilen getilgt.

Grundstücksbelastung

Die Belastung von Grundstücken zugunsten des Kreditinstituts mit einer Hypothek oder Grundschuld ist der Regelfall und vor allem bei langfristiger Finanzierung auch sehr sinnvoll. Die Verwertung von Firmengrundstücken ist insbesondere in der rezessiven Wirtschaftsphase oft schwierig. Deshalb belasten viele Kreditinstitute auch für Firmenkredite am liebsten marktgängige Grundstücke wie z. B. Einfamilienhäuser. Bei der Grundstücksbelastung wird für das einzelne Grundstück ein sog. Beleihungswert festgesetzt, bis zu dem das Grundstück als Sicherheit dienen kann. Über diesen Beleihungswert hinaus wird ein Kreditinstitut ein Grundstück nur in Ausnahmefällen beleihen. Deshalb wird eine sog. Beleihungsgrenze festgesetzt, die sich prozentual nach dem Beleihungswert richtet.

Diese Beleihungsgrenze beträgt:

60 bis 80 % des Beleihungswertes bei Hypothekenbanken.

80 bis 90 % des Beleihungswertes bei Banken, Sparkassen und Volksbanken.

45 % des Beleihungswertes bei Lebensversicherungsgesellschaften (auch bis zu 80% mit einer Bürgschaft),

80 bis 90% des Beleihungswertes bei Bausparkassen

Die genannten Grenzen werden grundsätzlich nur bei Wohnungsfinanzierungen voll ausgenutzt. Bei gewerblichen Finanzierungen liegt die Beleihungsgrenze im Hinblick auf das erhöhte Risiko wesentlich niedriger. Eine 100 %-Finanzierung (Vollfinanzierung) kommt in der Praxis selten vor. Eine solche Vollfinanzierung ist in der Regel nur dann erreichbar, wenn die persönliche Bonität einwandfrei ist.

Persönliche Bonität

Hat das Kreditinstitut festgestellt, dass das Objekt vom Beleihungswert her ausreichend belastet werden kann, wird nun die persönliche Bonität des Schuldners geprüft, da der Schuldner monatliche Belastungen aus der Finanzierung (Zinsen und Tilgung) tragen muss. Bei dieser Prüfung werden eine relative und eine absolute Belastungsgrenze festgelegt.

Die relative Belastungsgrenze bei den Kreditinstituten wird mit 40 oder 50 % des Nettoeinkommens für den Schuldendienst angesetzt. Diese Faustformel kann jedoch bei niedrigem Einkommen schon zu hoch sein, da das restliche Einkommen nach Abzug des Schuldendienstes vielleicht nicht mehr zum Lebensunterhalt ausreicht.

Nach der absoluten Belastungsgrenze werden vom Nettoeinkommen alle notwendigen Ausgaben für den Lebensunterhalt (außer der bisher bezahlten Wohnmiete) abgezogen, um dann die individuelle maximale Belastung für den Schuldendienst zu ermitteln. Dabei wird folgende Rechnung vollzogen:

Monatliches Familien Nettoeinkommen \cdot Ausgaben für den Lebensunterhalt (ohne Miete) = maximale monatliche Darlehensbelastung.

Vom monatlichen Nettoeinkommen müssen nach Abzug der Krankenkassenbeiträge und der Belastung aus der Finanzierung bei den meisten Instituten folgende (Faust-) Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben:

Für den Hauptverdiener	600 €
zzgl. für die nicht mitarbeitende Ehefrau	200 €
bzw. zzgl. für die mitarbeitende Ehefrau	300 €
zzgl. je Kind oder unterhaltsberechtigter	200 €

Person	
--------	--

Anrechenbares Einkommen ist nur nachhaltig erzielbares Einkommen. Nicht zu berücksichtigen sind dabei Zuwendungen von Verwandten oder Überstundenvergütung. Steuervorteile aus dem Hauserwerb werden ebenfalls grundsätzlich nicht mit berücksichtigt.

Aus diesen o.g. Grundvoraussetzungen ergibt sich folgendes Beispiel für eine Familie mit 2 Kindern:

Netto Gehalt des Ehemannes	2400 €
der Ehefrau	kein Verdienst
Monatliches Nettoeinkommen	2400 €
./. Ausgaben für den Lebensunterhalt	1200 €
= maximale Belastung für den Schuldendienst	1200 €

Der Betrag von 1200 € für den Lebensunterhalt ergibt sich wie folgt:

Lebensunterhalt für Ehemann	600 €
zzgl. Lebensunterhalt für Ehefrau	200 €
zzgl. Lebensunterhalt für 2 Kinder	400 €
= Lebensunterhalt für Familie	1200 €

Eigenkapital

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto besser ist die Verhandlungsposition gegenüber den Kreditinstituten, da das Ausfallrisiko bei hohem Eigenkapital viel geringer ist. Die Höhe des Eigenkapitals sollte grundsätzlich mindestens 10 bis 20 % betragen.

Zum Eigenkapital zählen:

1. Sparguthaben - Bei diesen Sparkonten ist jedoch zu beachten, inwieweit diese liquide gemacht werden können, da die Sparkonten unter Umständen eine Kündigungsfrist haben. Um hier Vorschusszinsen zu vermeiden, sollte unbedingt rechtzeitig die Kündigung gegenüber dem Kreditinstitut ausgesprochen werden.

2. Aktien, Wertpapiere, Sparbriefe und sonstige Vermögenswerte, die sich in Bargeld umwandeln lassen oder günstig beliehen werden können.

Gerade bei Sparbriefen, die während der Laufzeit kein Kündigungsrecht haben, ist mit dem Kreditinstitut zu sprechen, ob der Sparbrief doch vorzeitig aufgelöst werden kann. Dies ist deshalb sinnvoll, da in der Regel eine Auflösung sinnvoller ist als eine günstige Beleihung.

3. Bausparguthaben. In der Praxis wird leider verkannt, dass nur zum Eigenkapital das Guthaben auf Bausparverträgen gehört und nicht die Bausparsumme an sich.

4. Der Wert des Baugrundstücks, sofern es bereits aus eigenen Mitteln bezahlt ist.

Gerade bei einem Neubau ist die Einbringung des Baugrundstücks sehr wichtig, da das Kreditinstitut durch die Eintragung einer Grundschuld auf dem Baugrundstück bereits

Mittel auszahlen kann, ohne dass ein bestimmter Baufortschritt erzielt worden ist.

5. Eigenleistungen am Bau. Der Wert der Eigenleistung wird an dem Betrag gemessen, der für die Arbeitsleistung an ein Unternehmen zahlen wäre. Trotzdem ist beim Wertansatz der Eigenleistung ein vorsichtiger Maßstab anzusetzen, da der Bauherr mit seinen Eigenleistungen durch Krankheit oder durch Berufsunfähigkeit ausfallen kann. Die Kreditinstitute setzen meistens Eigenleistungen höchstens auf 10.000 € bis 15.000 € an. Kommt der Bauherr jedoch aus der Baubranche, so werden auch höhere Werte angesetzt. Gegenüber dem Kreditinstitut sollte ein kompletter Plan der Eigenleistungen vorgelegt werden.

6. Rentenansprüche, die sich kapitalisieren lassen. Bei einem Bau oder Kauf eines Hauses besteht für den Bauherrn die Versuchung, evtl. Rentenansprüche sich kapitalisieren zu lassen. Dies sollte jedoch genau überlegt und genau durchgerechnet werden, ob sich eine sog. Kapitalisierung überhaupt lohnt. Dazu bedarf es einer mathematischen Rechnung, die den sog. Barwert errechnet. Ohne eine solche genaue Rechnung sollte keine Kapitalisierung vorgenommen werden.

7. Eine noch ausstehende Hauptentschädigung nach dem Lastenausgleichsgesetz

8. Verwandendarlehen

Bei einem sog. Verwandten-Darlehen handelt es sich zwar um ein Darlehen an sich, jedoch wird es zum Eigenkapital gewertet. Beim Verwandten-Darlehen ist darauf zu achten, dass dies wie unter Dritten vereinbart wird, d.h. schriftlich, ein bestimmter Zinssatz und eine Regelung wie das Verwandten-Darlehen getilgt werden soll.

Die Differenz zwischen dem so berechneten Eigenkapital und den voraussichtlichen Bau- und Kaufkosten ergibt die Höhe der zu beschaffenden Finanzierungsmittel.

Darlehensantrag und notwendige Unterlagen

Den Darlehensantrag mit den dazugehörigen Beleihungsunterlagen wird der Bauherr im Allgemeinen erst dann einreichen, wenn er zuvor alle Einzelheiten zu seinem Bauvorhaben geklärt hat. Wenn der Bauherr den Darlehensantrag unter Einreichen der Beleihungsunterlagen stellt, hat er sich bereits für ein bestimmtes Kreditinstitut entschieden. Ein späterer Wechsel des Kreditinstituts ist im Allgemeinen mit nicht unerheblichen Kosten (sog. Nichtabnahmeentschädigung) verbunden.

Für die Bearbeitung des Antrags auf Realkredit sind vor allem folgende Unterlagen notwendig:

1. Grundbuchauszug bzw. eine beglaubigte oder unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch (neuesten Standes), die auf Antrag vom Grundbuchamt (Amtsgericht) erstellt wird. Unbeglaubigter Grundbuchauszug ist kostengünstiger und wird auch meistens anerkannt

2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch. aus dem neben der katasteramtlichen und grundbuchmäßigen Bezeichnung des Grundstücks (katasteramtlich Flurstück genannt) auch Name und Wohnort des Eigentümers, Lage, Kulturart und Flächeninhalt des Grundstücks zu ersehen sind.

3. Katasterhandzeichnung (Abzeichnung der Flurkarte), aus der die Lage der Flurstücke und die Stellung der Gebäude auf diesen Flurstücken hervorgehen.

4. Bauzeichnung (des Architekten), die nach Möglichkeit schon vom zuständigen Bauamt genehmigt sein und der eine Baubeschreibung über die geplante Ausführung und Ausstattung des Gebäudes beifügt sein sollte.

5. Kostenvoranschlag (des Architekten) bzw. Aufstellung über die gesamten zu erwartenden Kosten.

6. Berechnung des umbauten Raumes (Kubikmeter) und der Nutzfläche (Quadratmeter) mit Aufteilung nach Nutzungsart.

7. Finanzierungsplan, der die Eigenmittel und die aufzubringenden Fremdmittel ausweist.

8. Bescheinigung der Gemeinde, aus der hervorgeht, ob und in welcher Höhe evtl. noch Erschließungskosten zu zahlen sind.

9. Bescheinigung der Gemeinde über das Nichtbestehen bzw. Nichtausüben des Vorkaufsrechts (nur notwendig wenn Grundstück gekauft wurde).

10. Feuerversicherungsschein bzw. Nachweis, dass Gebäude bis zur vollen Höhe des durch Feuer zerstörbaren Wertes gegen Feuer versichert ist (nur notwendig bei Beleihung schon bebauter Grundstücke).

11. Einheitswertbescheid des Finanzamts (vor allem bei Beleihung schon bebauter Grundstücke wichtig).

12. Einnahme-Überschubberechnung bzw. Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben für das Grundstück (vor allem bei der Beleihung von vermieteten Grundstücken und Gebäuden für den Ertragswert wichtig).

13. Abschrift des Kaufvertrags bei Kauf eines Neubaus bzw. eines Fertighauses

14. Neuestes Lichtbild des Objekts.

15. Einkommensnachweise, z.B. Kopien der Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate. Bei Selbständigen Bilanzen der letzten 3 Jahre evtl. Testat des Steuerberaters.

16. Abschrift des Erbbaurechtsvertrags bei Bauerstellung zu Lasten eines Erbbaurechts.

17. Evtl. Bodenrichtwertkarte.

Die Zusammenstellung der entsprechenden Unterlagen für den Darlehensantrag haben nicht nur die Funktion, eine schnellere Bearbeitung herbeizuführen, sondern die Kreditinstitute garantieren einem auch den Zinssatz bei Einreichung der kompletten Beleihungsunterlagen, falls dieser sich in der Zwischenzeit bis zur Darlehenszusage verändern wird. Dies ist vor allem dann vorteilhaft, wenn der Kunde damit rechnet, dass die Zinsen relativ bald steigen werden

Siegfried Grell * Finanz- & Versicherungsmakler * Kirchgasse 5 * 96269 Großheirath-Rossach
Tel: (+49) 09565 921000 Fax:(+49) 09565 921017 info@grells.de