



STEFANADLER
FINANZBERATUNG

LEITFADEN **FINANZIERUNG**



IM VORFELD

Modell

Die Hausbank vor Ort ist meist eingeschränkt in ihren Möglichkeiten, Darlehen zu vergeben: Meist ist die Laufzeit auf 10 Jahre begrenzt, und die Banken finanzieren nur bis zu einem bestimmten Grenzwert des Beleihungswerts. Entsprechend wird mit weiteren Darlehensbausteinen aufgefüllt, mit Bausparverträgen etc.

Das Spektrum an Möglichkeiten insgesamt ist aber deutlich breiter als das Spektrum an Möglichkeiten einer regionalen Bank vor Ort: Zinsbindungen von 20 oder 30 Jahren geben Planungssicherheit und eliminieren das Risiko einer Zinsänderung – ohne Sie einzuschränken, denn nach 10 Jahren ab Auszahlung des Darlehens können Sie länger laufende Zinsbindungen als Verbraucher jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. Bausparverträge, die NICHT abgetreten sind, bringen maximale Flexibilität und ebenso Zinssicherheit in eine Finanzierung ein.

Lernen Sie zunächst verschiedene Möglichkeiten und Modelle kennen und entscheiden Sie sich für dasjenige, das am besten zu Ihrem Lebensentwurf passt. Wir finden dann die passende Bank dazu.

TIPP: Haben Sie überteuerte und renditeschwache Renten- oder Kapitallebensversicherungen? Diese lassen sich durch effiziente und leistungsfähige Alternativen ersetzen, so dass Sie zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen können: Die Rückkaufswerte erhöhen Ihr Eigenkapital, und dank neuer kostengünstiger und renditestarker Vorsorge können Sie bei gleichem Beitrag meist eine weitaus höhere Ablaufleistung erreichen.

Kostenaufstellung

Die Kostenaufstellung ist das Herzstück einer jeden Finanzierung. Ganz gleich, ob es sich um einen Neubau oder den Kauf und die Modernisierung/Sanierung eines Bestandsobjektes handelt: Eine gute Kostenaufstellung verschafft nicht nur Planungs- und Kostensicherheit, sondern **verringert das Risiko von Kostenexplosionen**, die eine Nachfinanzierung erforderlich machen und zu einer Erhöhung der mtl. Finanzierungsbelastung führen können.

Der Klassiker bei Bestandsobjekten zum Thema Kostenexplosionen: Es fängt mit einem einfachen Wanddurchbruch an und endet in einer Komplettsanierung der Elektro- oder Wasserleitungen. Oder es beginnt mit einer feuchten Stelle an der Wand und führt zu einer aufwändigen Sanierung der Kellerwände sowie der Abwasserleitungen auf dem Grundstück.

TIPP: Behalten Sie einen Teil Ihres Eigenkapitals als Puffer in der Hinterhand, um kleine Abweichungen von der Kostenaufstellung auffangen zu können.



STEFANADLER

FINANZBERATUNG

Unterlagen

Es geht nicht ohne... Finanzierungen bedeuten, dass Sie Unterlagen zusammenstellen müssen – rund um die Personen & Bonität genauso wie rund um das Objekt. Vermeiden Sie das Herauspicken einzelner Seiten, denn das führt nur dazu, dass Sie im Nachgang alle Unterlagen nochmals in die Hand nehmen müssen.

Geben Sie **alle Unterlagen vollständig** auf den Tisch: Bemaßte Grundrisse, die Wohnflächenberechnung, Flurkarte & Lageplan, die Aufstellung über bereits erfolgte Modernisierungen und Sanierungen einschließlich Datum und Kosten, ...

So **beschleunigen Sie die Bearbeitung** und vermeiden lästige Nachbearbeitungen.

Notartermin

Bei Finanzierungen gilt: Sie haben eine Widerrufsfrist von 14 Tagen. Ich empfehle Ihnen, **in diese 14 Tage den Notartermin zu legen**. Abweichungen können unangenehme Folgen haben:

- Ist der Notartermin nach Ablauf der Widerrufsfrist angesetzt und tritt der Verkäufer unerwartet zurück, kann die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung erheben. Diese kann mehrere (zehn-)tausend € umfassen.
- Steht der Notartermin schon fest, bevor Sie die Finanzierungsbestätigung der Bank haben, gerät man leicht selbst unter Druck. Je nach Bank und Marktsituation kann die Bearbeitung in wenigen Tagen abgeschlossen sein oder sich über einige Wochen ziehen. Weil die eigenen vier Wände ein großes und teures Projekt sind, kann ich Ihnen nur empfehlen, der finanzierenden Bank genügend Zeit zur Prüfung zu lassen. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen, weder vom Makler noch vom Verkäufer. Solche Vorgänge brauchen Zeit. Dass Makler und Verkäufer das Ganze so schnell wie möglich über die Bühne bringen wollen, liegt auf der Hand. Die finanzierende Bank ist es im Endeffekt aber, mit der Sie einen langen Weg gehen und die eine Chance braucht, um das Vorhaben genau zu prüfen: Schließlich ist sie hierzu auch gesetzlich verpflichtet, zum Wohl und Schutz der Verbraucher vor bösen Überraschungen in der Immobilienfinanzierung. Warten Sie daher erst die Finanzierungsbestätigung ab.

TIPP: Lassen Sie den Kaufvertragsentwurf recht früh aufsetzen, ohne aber zugleich schon einen Notartermin zur Kaufvertragsunterzeichnung zu vereinbaren. Vermeiden Sie unbedingt, dass im Kaufvertrag einzelne Bestandteile separat aufgelistet werden, die nicht werthaltig sind: Einbauküche, Heizöl im Tank, Holzvorräte, ... Sie können dadurch zwar ein wenig Erwerbsnebenkosten sparen, doch im Gegenzug kann das zu einer Neubewertung des Objekts durch die Bank führen – und zu höheren Konditionen.

Sofern Sie eine solche Absprache zwischen Käufer und Verkäufer vertraglich fixieren wollen, fertigen Sie hierzu bitte einen privaten Vertrag an.



NACH UNTERZEICHNUNG DES KAUFVERTRAGS

Auszahlungsvoraussetzungen

Jede Bank teilt Ihnen mit, was sie zur Auszahlung benötigt. Der wichtigste Teil kommt dabei vom Notar, da müssen Sie gar nicht viel tun. Sofern aber Eigenkapital oder weitere Drittmittel für die Kaufpreiszahlung verwendet werden sollen, müssen Sie zunächst diese Mittel einbringen, bevor die Bank auszahlen kann.

Gehen Sie die Liste der Auszahlungsvoraussetzungen **gewissenhaft und gründlich** durch. In der Regel haben Sie knapp 2-3 Wochen Zeit, bis die Kaufverträge dokumentiert sind und die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist. Dadurch vermeiden Sie, dass es in der Kaufpreiszahlung zu einem Verzug kommt.

Auszahlung

Bei Neubauten möchte die Bank einen entsprechenden Baufortschritt sehen, bei Bestandsobjekten einen Fortschritt in der Modernisierung. Reichen Sie bei jeder Auszahlung eine Baufortschrittsanzeige (das ist ein Formular, das mitgeliefert wird) und aktuelle Fotos ein, anhand derer die Bank nachvollziehen kann, dass mit der Auszahlung der Teilbeträge auch ein entsprechender Fortschritt auf der Baustelle einhergeht.

Einreichen können Sie diese Formulare **immer digital vorab**, auch die Belege.

Bitte beachten Sie: Die Formulare zum Zahlungsabruf und zur Baufortschrittsanzeige sollten trotzdem noch **stets im Original per Post** versandt werden.

TIPP: Kopieren Sie Formulare zum Zahlungsabruf und zur Baufortschrittsanzeige, so dass Ihnen diese nicht ausgehen.

Einreichung: Eigenkapitaleinsatz, Rechnungen & Belege

Weil es immer Menschen sind, mit denen Sie es in der Finanzierung zu tun haben, **menschelt es auch hin und wieder**. Nutzen Sie das für sich!

- Wenn Sie belegen wollen, dass Sie die Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital überwiesen haben, dann heften Sie hinter die Rechnungen immer die Umsatzanzeige / die Überweisungsbestätigung.
- Reichen Sie Rechnungen ein, seien es Handwerkerrechnungen, Materialbelege aus dem Baumarkt o.ä., empfehle ich Ihnen, eine kleine Liste anzufertigen – das geht auch handschriftlich:
 - Auf das Deckblatt kommt die Darlehensnummer, Ihr Name und die Anschrift des Bauvorhabens.
 - Auf Seite 2 fertigen Sie eine kleine Tabelle an, in der sie die Daten aller nachfolgenden Belege aufführen: Datum, Name des Baumarkts / des Handwerkers, Betrag, ggf. noch etwaige



STEFANADLER

FINANZBERATUNG

Besonderheiten. Am unteren Ende der Tabelle sollte die Gesamtsumme aller enthaltenen Belege/Beträge stehen

- Seite 3 und alle nachfolgenden Seiten enthalten dann immer die Belege und die dazugehörigen Kontoumsätze in genau der Reihenfolge, wie sie in der Tabelle aufgelistet wurden

Der Aufwand ist sehr gering und besteht nur im Anfertigen von Tabelle und Deckblatt. Der Effekt ist aber enorm: Das Ganze macht einen **soliden, gewissenhaften und gut sortierten Eindruck**. Es ist übersichtlicher und **kann schneller bearbeitet werden** als eine Loseblattsammlung von Rechnungsbelegen, die einzeln geprüft werden müssen. Und: Als Sachbearbeiter zieht man eine solch saubere Auflistung gern auch einmal vor. 😊

Baukostenvorschuss

Sofern es sich um eine Modernisierung oder einen Neubau mit Eigenleistungen handelt, wird es immer wieder dazu kommen, dass Sie kleinere Beträge bezahlen müssen: Handwerker, Material & Co.

Lassen Sie sich auf Ihr Konto einen Baukostenvorschuss auszahlen (i.d.R. 10.000€), aus dem Sie diese Beträge bezahlen. **Ist der Vorschuss verbraucht, können Sie einen neuen Vorschuss auszahlen lassen.** Alles was Sie hierfür tun müssen: Weisen Sie die Verwendung des vorangegangenen Vorschusses anhand der Belege und Umsatzanzeigen Ihres Kontos nach (siehe oben: Einreichung).