

Ihre Ansprechpartnerin:

Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

06. Juni 2016

So prüfen Banken vor der Darlehensvergabe

Baufinanzierungs-Begriffe aus dem Kleingedruckten

Bonität, Beleihungswert, Verkehrswert – angehende Immobilienbesitzer werden bei der Finanzierung mit vielen Begriffen konfrontiert. Ralf Oberländer, Finanzberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, erklärt, welche Fachbegriffe Kunden kennen sollten.

Grundvoraussetzung für ein Darlehen ist die **Bonität** des zukünftigen Bauherren oder Immobilienkäufers. Dafür muss er ausreichend Eigenkapital (Faustregel: 25 Prozent) und ein regelmäßiges monatliches Einkommen nachweisen. Eine weitere Voraussetzung ist eine **positive Bonitätsauskunft** für den Antragsteller und alle Mitschuldner. Wer selbst Einblick in seine Schufa-Einträge wünscht, kann die Datenübersicht im Internet kostenfrei unter meineschufa.de anfordern.

Anschließend ermittelt die Bausparkasse den Wert der Immobilie. „Das Wichtigste vorweg: Die so genannte **Beleihungsprüfung** für ein Bauspardarlehen erfolgt nicht willkürlich, sondern richtet sich nach dem Bausparkassengesetz. Es sieht unter anderem die Sicherung des Darlehens durch eine Grundschuld vor und macht Vorgaben für die Berechnung des Beleihungswertes“, erklärt Oberländer.

Der **Beleihungswert** gibt an, wie wertvoll eine Immobilie ist. So wird sichergestellt, dass ein Kredit auch dann zurückgezahlt wird (z. B. durch Verkauf der Immobilie), wenn der Kreditnehmer die Kreditraten nicht mehr leisten kann. Basis für die Berechnung des Beleihungswertes sind sogenann-

Medieninformation

te **Beleihungsunterlagen**. Dazu gehören beispielsweise ein Grundbuchauszug, eine Flurkarte, Baupläne des Hauses und Einkommensnachweise der Kreditnehmer. Handelt es sich um einen Immobilienkauf, muss außerdem ein Kaufvertrag vorgelegt werden, bei Versteigerungen eine Versteigerungsakte. Der Beleihungswert darf den **Verkehrs- bzw. Marktwert** (auch **gemeiner Wert**) der Immobilie nicht überschreiten. „Die gute Nachricht: Die drei Begriffe meinen alle das gleiche“, beruhigt Oberländer. „Der Verkehrswert spiegelt den derzeitigen Preis der Immobilie wider, der zu dem Zeitpunkt zu erzielen wäre, an dem der Wert ermittelt wurde.“

Während Banken und Sparkassen als Sicherheit für ein Baufinanzierungsdarlehen oftmals ein erstrangiges **Grundpfandrecht** verlangen, vergeben Bausparkassen hingegen auch **nachrangige Darlehen**. Der Vorteil für den Kunden: Für das erstrangig abgesicherte Bankdarlehen gibt es meist sehr gute Konditionen und Bauspardarlehen sind auch bei nachrangiger Besicherung äußerst günstig.