

Ihr Ansprechpartner:

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

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

21. September 2016

Damit der Traum vom Eigenheim nicht platzt So stellen sich Hauskäufer auf die neuen Regeln für Immobilienkredite ein

Seit März 2016 gilt die neue Wohnimmobilienkredit-Richtlinie – und mit ihr verschärfte Regeln bei der Vergabe von Baudarlehen. Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erläutert, was die strengere Vorgabe für künftige Bauherren und Hauskäufer bedeutet.

1. Genügend Eigenkapital mitbringen

Bei jeder soliden Finanzierung sollten mindestens 25 Prozent der Gesamtkosten aus Eigenmitteln bestritten werden. Denn jeder Euro, den man sich leihen muss, verteuert die Finanzierung. Zum Eigenkapital werden Bargeld, Bank- und Bausparguthaben sowie sonstige Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können, gerechnet. Seit Inkrafttreten der neuen Vorgaben dürfen sich Banken nicht mehr maßgeblich darauf stützen, dass die Immobilie im Wert steigt. Hinweis: Beim Immobilienkauf auch die Nebenkosten berücksichtigen. Notar- und Maklergebühren oder die Grunderwerbsteuer können sich insgesamt auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren.

2. Ein solides Einkommen wird wichtiger

Die Banken prüfen die Einkommenssituation jetzt sehr genau. Ein ausreichendes Einkommen ist gegeben, wenn die monatlichen Raten für Zins und Tilgung ungefähr ein Drittel der Einkünfte nicht überschreiten und der Kredit dennoch bis zum Renteneintritt abbezahlt werden kann. Wer seine Finanzierung hingegen nicht bis dahin tilgen kann, muss genau nachweisen, dass

Medieninformation

er auch dann weiterhin seinen Zins- und Tilgungsleistungen nachkommen kann. Unbedingt beachten: Das Alltagsleben geht auch für Bauherren weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Darum nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von rund drei Monatsgehältern bilden.

3. Die individuelle Lebensplanung berücksichtigen

Das Leben verläuft bekanntlich nicht immer nach Plan: Ein plötzlicher Jobwechsel oder gar der Verlust der Arbeitsstelle können natürlich nicht auf den Immobilienkauf abgestimmt werden. Doch ein bewusster Wechsel des Jobs und damit einhergehend ein Umzug in eine andere Stadt sollten vor den Immobilienplänen abgeschlossen sein. Denn bei der Entscheidung, ob angehende Bauherren einen Kredit erhalten, wird nur das verstetigte Einkommen, das bereits nachweisbar über längere Zeit verdient wird, berücksichtigt. Wer keine unbefristete Stelle hat oder Kinder plant, der muss im Zweifel nach Alternativen suchen. So können bspw. Eltern als Bürgen aushelfen.

4. Früh an die Anschlussfinanzierung denken

Sicher ist: Irgendwann kommt der Tag, an dem die Zinsbindung für einen bestehenden Kredit ausläuft. Bei einem Wechsel der Bank wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen, für den dann ebenfalls die strengen neuen Regeln für die Kreditprüfung gelten. Daher sollte sich der Kreditnehmer schon frühzeitig über eine Anschlussfinanzierung informieren. Für ihn gibt es zwei Möglichkeiten, sich die aktuell niedrigen Zinsen für den Zeitpunkt der Umschuldung zu sichern: Ein sogenanntes Forward-Darlehen wird dem Darlehensnehmer nach einer zuvor festgelegten Vorlaufzeit ausgezahlt. Je länger die Vorlaufzeit ist, desto höher fällt auch der Zinsaufschlag aus. Wer im Laufe der Finanzierung wieder mehr finanziellen Spielraum hat, kann alternativ einen Bausparvertrag in Höhe der Restschuld ansparen. Bis zum Ende der Zinsbindung sollten mind. 25 Prozent der Bausparsumme erreicht sein.