

Vorwort

Infolge der Finanzkrise ist für die Immobilieneigentümer und noch mehr für die potenziellen Kaufinteressenten und Bauherren in spe die derzeitige Situation eher von Vorteil. Die zur Eindämmung der Schuldenkrise erfolgten und möglicherweise noch absehbaren Leitzinssenkungen sowie die verschärften Bonitätsanforderungen haben die Baufinanzierungskonditionen auf früher unvorstellbar günstige Tiefstände gedrückt und damit den Finanzierungsspielraum deutlich verbessert. Und diese Konstellation könnte noch eine Zeit andauern. Gilt doch eine Immobilie als krisensicher und die Finanzierungsinstitute wissen die Qualität guter Baufinanzierungskunden auch unter den verschärften Kriterien nach Basel III zu schätzen.

Die Finanzkrise hat aber auch gezeigt, welchen Schaden eine ungebremsste und unverantwortliche Kreditvergabe und Kreditaufnahme bei allen Marktteilnehmern und im gesamten Finanzsystem anrichten kann. Die Europäische Kommission will dies künftig mit einer umfangreichen, allerdings noch zu beratenden Hypothekarrichtlinie in die richtigen Bahnen lenken.

So verlockend die Niedrigzinsen auch sind und wie leicht sich damit auch vorher nicht für erschwinglich gehaltene Objekte finanzieren lassen, sollte klar sein, dass eine Immobilieninvestition eine langfristige Kapitalanlage bedeutet und keinesfalls dazu geeignet ist, durch erhoffte Wertsteigerungen kurzfristige Gewinne damit zu erzielen.

Insbesondere der Kauf einer selbstgenutzten Immobilie bedeutet für viele Bundesbürger die wichtigste und weitreichendste Entscheidung in ihrem Leben. Die weitreichenden grundsätzlichen Entscheidungen müssen dem Lebensphasenkonzept angepasst und vom ganzen Familienverbund getragen werden. Schließlich soll das Haus oder die Wohnung bei Rentenbeginn bezahlt sein und als zusätzliche Altersvorsorge dienen.

Unverändert bedeutet die „richtige, optimal finanzierte Immobilie“ Vermögen für Generationen, also muss bereits heute an morgen gedacht werden. Möglicherweise weist eine Veränderungsprognose auf jetzt nicht absehbare Ereignisse hin, auf die ebenfalls die richtige Reaktion erfolgen muss.

Natürlich bereitet die Größenordnung der langfristigen Verschuldung Kopfzerbrechen und wer bei einem Notar eine Grundschuldbestellungsurkunde unterschreibt, wird möglicherweise über die Zwangsvollstreckungsunterwerfung nachdenken, erst recht, wenn er erstmals damit konfrontiert wird.

Gefragt ist eine gründliche Vorbereitung und Aufklärung, bevor Verträge unterzeichnet und Finanzierungen abgeschlossen werden. Unvoreingenommen aber kritisch sollten alle notwendigen Rechts-, Steuer- und Finanzierungsfragen mit entsprechendem Grundlagenwissen angegangen werden.

Natürlich wird sich der künftige Immobilienbesitzer von Beratern unterstützen lassen und mit Hilfe des Internets alle erdenklichen Informationsquellen nutzen. Der Baufinanzierungsmarkt hat sich in den letzten Jahren grundlegend geändert, neue innovative Finanzierungsformen und -wege sind entstanden, der Markt und das Angebot sind vielfältiger und transparenter als je zuvor.

Das Praxishandbuch soll den Bauherren, den Käufer und den Immobilienbesitzer auf Augenhöhe mit den übrigen Dienstleistern rund um die Immobilie bringen. Ihnen soll bewusst werden, dass es für beide Seiten vorteilhaft ist, umfangreiche Kenntnisse über das spezifische Finanzierungsumfeld, die geplante Investition und die Arbeitsabläufe im Beratungs- und Bearbeitungsverfahren der Baufinanzierungsinstitute zu haben. Die Schuldenkrise hat zudem deutlich gemacht, wie sich das Rating und Scoring unmittelbar auf die Kreditvergabe und die Kreditkonditionen auswirken und welche Bedeutung bestimmte Datenquellen bekommen können.

Eine Baufinanzierung ist noch immer ein beratungsintensives Geschäft und die Banken, Volksbanken und Sparkassen, aber auch die Bausparkassen und die Versicherungsgesellschaften spielen deshalb auch weiterhin eine bedeutsame Rolle. Die Finanzierungsplattformen bzw. Baugelddiscounter können inzwischen vorzeigbare Erfolge vorweisen, vor allem aber möglicherweise einen „Machbarkeitstest“ durchführen und damit den Weg zur optimalen Finanzierungspartnerschaft ebnen. Dies hat entscheidenden Einfluss auf die Konditionen und vor allem die Markttransparenz.

Der vor einigen Jahren auf europäischer Ebene eingeführte Verhaltenskodex hat dazu geführt, dass bestimmte Beratungs- und Informationsstandards eingehalten werden müssen. Dennoch kommt der Interessent nicht umhin, diese umfangreichen Unterlagen durchzuarbeiten und vor allem zu verstehen, denn er bestätigt alle diese Informationen mit seiner Vertragsunterschrift.

Es gibt keinen einheitlichen Weg, wie man eine Baufinanzierung sinnvoll angeht, aber einige grundlegende Fakten bezüglich der Realisierbarkeit, der richtigen Einschätzung der eigenen Ausgangssituation, der aktuellen Marktlage, der Wahl des richtigen Objektes und der richtigen Partner sollten bekannt sein.

Im ersten Teil des Praxishandbuchs werden Grundinformationen rund um die Immobilie und deren Finanzierung gegeben, die schon sehr weitgehend sind und einen guten Überblick verschaffen. Wegen der Bedeutung sind die einzelnen Aspekte aus unterschiedlichen Blickwinkeln stichwortartig dargestellt, auf Fülltext wurde verzichtet, Wiederholungen bewusst in Kauf genommen. Ausführliche Detailinformationen finden Sie im Glossar.

Praxishandbuch Baufinanzierung für Wohneigentümer

Planung - Kosten - Realisierung

Keller, H.

2013, VII, 563 S., Hardcover

ISBN: 978-3-658-00568-9