

Damit der Immobilienkauf nicht an der Finanzierung scheitert

Im Schatten der globalen Finanzierungs Krise verläuft das Baufinanzierungsgeschäft vor Ort in ganz normalen Bahnen. Heiko Kroworsch, unabhängiger Baufinanzierungsberater aus Berlin, liegen jedenfalls zurzeit keinerlei Hinweise vor, dass die Banken hinsichtlich ihrer Kreditvergabe an Immobilienkäufer zurückhaltender agieren als noch vor einigen Monaten. Doch auch schon vor Ausbruch der Krise war es schwierig genug, eine Baufinanzierung zu bekommen. „Das gilt auch für unabhängige Baufinanzierungsberater“, wie Kroworsch bestätigt. „Aber wir finden häufiger den Weg zur Finanzierung als der Kunde allein“, fügt er an. Ein Gespräch über Beratungsleistungen, Tipps zur Baufinanzierung und die Notwendigkeit eines funktionierenden Mietkaufmodells.

Geht die Finanzmarktkrise tatsächlich spurlos am deutschen Baufinanzierungsgeschäft vorüber?

Bei mir herrscht in der Tat „business as usual“. Allerdings lässt sich in diesen turbulenten Zeiten die Entwicklung der Zinsen noch weniger vorhersagen als sonst. Deshalb rate ich allen Immobilienkäufern dringend an, langfristige Kreditverträge abzuschließen.

Wie ist generell die Situation auf dem Finanzierungssektor?

Es herrscht ein Wettlauf der Banken um die guten Kunden, der sich in der Höhe der Sparzinsen äußert. Die Banken wetteifern um die Einlagegelder der Kunden. Hier haben sie kein Risiko und können sich gute Kunden aussuchen. Ganz anders bei der Baufinanzierung. Wer Geld, also ausreichend Eigenkapital, mitbringt, ein ganz sicheres Einkommen hat und bei der Finanzierungsbelastung unter der Mietbelastung liegt, wird von fast jedem Institut finanziert. Im täglichen Finanzierungsgeschäft sind diese aus Sicht der Banken idealen Kunden aber deutlich in der Minderheit. Das sehe ich in meiner Beratungspraxis und das können auch die Immobilienmakler, mit denen ich

zusammenarbeite, bestätigen. Die Baugeldvergleiche im Internet, das Ranking der günstigsten Baufinanzierer auf den Immobilienseiten der Tageszeitungen suggerieren den Kunden jedoch, dass Baufinanzierung zum einen einfach und zum anderen günstig ist. Auch das ist nicht der Fall.

Von vielen Kunden wird aber so ein Baugeldvergleich als Messlatte für jede Finanzierungsanfrage, bei der Hausbank, der Sparkasse oder dem Kooperationspartner Deutsche Bank des IVD gesehen. Werden diese Vergleiche überbewertet?

Eindeutig ja. Eine kleine Tabelle über die günstigsten Finanzierungsbedingungen findet sich inzwischen auf fast jeder Immobilienseite einer Tageszeitung. Die wirklich wichtige Rolle dieser Vergleiche liegt darin, dass Kunden einen schnellen Überblick über einen Markttrend bei den Zinsen erhalten. Bewegen sich die Zinsen nach oben oder nach unten? Ich sehe in meiner Beratungspraxis sehr selten, dass diese Konditionen auch wirklich erreicht werden. Das sind immer Standard-Konditionen für Kunden mit bester Bonität und einem Anteil von 40 Prozent Eigenkapital ohne Berücksichtigung individueller Wünsche.

Stichwort Eigenkapital. Die klassische Empfehlung der Verbraucherzentralen lautet, dass ein Kunde 30 Prozent Eigenkapital mitbringen soll. Ist das noch so?

Grundsätzlich ist diese Empfehlung nicht falsch. Sie stammt allerdings aus einer Zeit, in der die Zinsen bei 8,5 Prozent und höher gelegen haben. Damals konnte eine erträgliche Finanzierungsbelastung gar nicht dargestellt werden, wenn der Kunde nicht einen hohen Anteil Eigenkapital mitbrachte. Bei den heutigen Zinsen von 5 oder 5,5 Prozent lässt sich häufig eine 100-Prozent-Finanzierung zu den bisherigen Mietkonditionen darstellen. Verlangt eine Bank 30 Prozent Eigenkapital, können sich mehr als 60 Prozent der Kunden keine Finanzierung mehr leisten. Diese Erfahrung habe ich im Lauf der letzten 18 Jahre gemacht. Dann sind viele Kunden nicht in der Lage zu finanzieren.

Erläutern Sie doch einmal die Sichtweise der Banken auf das beim Kunden vorhandene Eigenkapital.

Ein Kaufinteressent möchte für 150.000 Euro eine Immobilie erwerben. Er hat 22.000 Euro verfügbares Geld, also circa 15 Prozent. Die Nebenkosten für den Erwerb, also Notar, Grundbuchkos-