

Keine Immobilienfinanzierung für Gutverdiener - Warum nicht nur die Höhe des Einkommens zählt

02.07.2015, 16:32 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN Immobilien*

Presseagentur: *IMAGE Marketing*



Christian Sindt

Rund um Haus- und Grundeigentum gibt es eine Vielzahl komplizierter Sachverhalte, Regelungen und Entwicklungen, die es dem Laien nicht gerade einfach machen, immer die richtige Entscheidung zu treffen. In loser Folge geben Ihnen die Fachleute von OTTO STÖBEN unter der Rubrik „Tipps vom Immobilienprofi“ Hinweise, die Ihnen helfen sollen, Fehler und Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Den Traum von der eigenen Immobilie träumen viele, wenn das passende Objekt dann plötzlich gefunden ist, muss es schnell gehen. Häufig scheitert es allerdings an einer unzureichenden Planung der Immobilienfinanzierung im Vorfeld.

Christian Sindt, Immobilienfachwirt (IHK) und Verkaufsleiter bei OTTO STÖBEN IMMOBILIEN und der Ansprechpartner im Kieler Büro für Verkauf und Gutachten im Bereich Wohnimmobilien, kann ein Lied von geplatzten Immobilienträumen singen, wenn die Kunden ohne einen durchdachten Baufinanzierungsplan zu ihm kommen.

Eine eigene Immobilie zu finanzieren, ist wohl die größte Investition, die viele in ihrem Leben tätigen. Dadurch, dass hierbei in der Regel jahrzehntelang jeden Monat Belastungen zu stemmen sind, empfiehlt sich eine gute Finanzierungsberatung und ein den eigenen Möglichkeiten angepasster Finanzierungsplan. Welches Eigenkapital ist vorhanden, wie viel muss an Differenz zum Kaufpreis der Immobilie aufgebracht werden? Außerdem ist es mit dem reinen Kaufpreis nicht getan: Dazu kommen noch Nebenkosten für die Grunderwerbssteuer, Maklerprovision, Notar- und Gerichtskosten, die mit ca. 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises veranschlagt werden müssen.

Der Wert einer Immobilie wird von allen Beteiligten unterschiedlich betrachtet: Der Eigentümer sieht seine Immobilie auch unter emotionalen Aspekten und setzt in der Regel einen viel zu hohen Wert an, wobei der Kaufinteressent möglichst wenig für die Immobilie bezahlen möchte. Eine Bank wiederum orientiert sich an einem nachhaltigen Wert, der eher unter dem Kaufpreis liegt. Generell hat jede Bank ihre eigenen Bewertungsansätze für eine Immobilie, häufig kommen die Bankgutachter nicht aus der Region und arbeiten mit älteren Berechnungswerten. Aktuelle Entwicklungen, vor allem auch lokale Aspekte, können so nicht mit einbezogen werden.

Bei der Kreditvergabe durch eine Bank spielt die Bonität des Kreditnehmers (persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse) eine wichtige Rolle, aber die Zinskonditionen und die maximale Kredithöhe werden wesentlich von der Bewertungshöhe der Immobilie als Kreditsicherheit bestimmt. Die Banken agieren hier zurückhaltend, da sie im Falle eines Zwangsverkaufs oder einer Zwangsversteigerung deutliche Abschläge einrechnen.

Einen Aspekt, den Banken bei einer Immobilienfinanzierung hoch bewerten, stellt das Eigenkapital dar, das der Käufer in der Lage ist aufzubringen. Hier gucken die Banken sehr genau hin. So kann es durchaus passieren, dass Gutverdiener keinen Baufinanzierungskredit erhalten, weil sie bisher keine Rücklagen gebildet haben und somit den Eindruck erwecken, dass sie auch langfristig nicht in der Lage sind, neben den Zinsen auch noch Rücklagen für Reparaturen etc. zu bedienen. Baufinanzierungsexperten raten dazu, 20 bis 30 Prozent der Kosten beim Hauskauf über das Eigenkapital abzudecken. Von einer Finanzierung ganz ohne Eigenkapital sollte man absehen: Das größere Risiko lassen sich die Kreditinstitute mit einem massiven Zinsaufschlag auf den gesamten Kredit bezahlen.

Christian Sindt rät allen Immobilien-Kaufinteressenten: „Wenn Sie den Traum einer eigenen Immobilie verwirklichen wollen, lassen Sie sich umfassend über die Finanzierung beraten und planen Sie auch zukunftsgerichtet, so dass Sie z. B. auch beim Wegfall eines Gehaltes die Rate noch stemmen können, denn es dauert durchaus 20 bis 30 Jahre, bis eine Immobilie abbezahlt ist. Und finanzielle Reserven für unvorhergesehene Notfälle sollten auch eingeplant werden, damit aus dem Traum vom Eigenheim kein Albtraum wird.“

Portrait

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

News-ID: 860596 • Views: 205 (Stand: 15.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/860596/Keine-Immobilienfinanzierung-fuer-Gutverdiener-Warum-nicht-nur-die-Hoehe-des-Einkommens-zaehlt.html>