

IMMOBILIENKREDIT



Bildquelle: Andrey_Popov / Shutterstock.com

Wann und wo bekomme ich ein Darlehen für mein Haus?

bia||o.de

Ihr Geld verdient mehr.

Immobilienkredit

Wann und wo bekomme ich ein Darlehen für mein Haus?

von Max Geißler

Der Kauf einer Immobilie ist eine finanzielle Entscheidung von großer Tragweite. Um keinen Fehler zu machen, sollten Sie mit Bedacht vorgehen und solide und langfristig planen. Am Anfang steht die Suche nach der gewünschten Immobilie. Hier spielen Faktoren wie Größe, Lage, Zustand und Preis eine entscheidende Rolle.

Ist das passende Objekt gefunden, geht es an die Finanzierung. Eine Baufinanzierung ist eine komplexe Sache und erfordert eine umfangreiche Kreditprüfung. Kreditnehmer müssen zahlreiche Bedingungen erfüllen, damit die Bank eine Finanzierungszusage erteilt. Welche Punkte sind das und worauf kommt es dabei an?

Was genau ist ein Immobilienkredit?

Ein Immobiliendarlehen wird für den Kauf oder den Erhalt einer Immobilie vergeben. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um ein Annuitätendarlehen, das heißt, der Kreditnehmer tilgt über die gesamte Kreditlaufzeit jährlich einen festgelegten Betrag. Die Rückzahlung des Jahresbetrags erfolgt in gleich hohen monatlichen oder vierteljährlichen Raten.

Als Sicherheit für den Kreditgeber wird im Grundbuch das zu finanzierende Objekt mit einer Grundschuld belegt. Dabei dient das Gebäude als Sicherheit für den Kredit. Kann der Kreditnehmer die Darlehensschulden nicht mehr bedienen, ist der Kreditgeber berechtigt, die Immobilie zu pfänden und sie zu versteigern. Diese finanzielle Sicherheit ermöglicht es der Bank, besonders günstige Konditionen für Kreditnehmer einzuräumen.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:



Immobilienkredite sind zweckgebunden

Im Gegensatz zu den meisten Ratenkrediten sind Immobiliendarlehen zweckgebunden. Als Kreditnehmer können Sie nicht frei über das geliehene Geld verfügen, sondern müssen das Darlehen zum Kauf oder Bau einer Wohnung oder eines Hauses einsetzen.



Bildquelle: Kzenon / Shutterstock.com

Bildquelle: ittoilmatar / Shutterstock.com



Immobilienkredit für Umbau, Sanierung, Modernisierung

Neben dem Objekterwerb können Sie Immobilienkredite auch für die Sanierung oder den Umbau eines Gebäudes oder einer Wohnung einsetzen. Da die Kreditsummen in diesem Fall oft weniger hoch ausfallen, kann dies Auswirkungen auf die Darlehensbedingungen haben. Bei Modernisierungen kann es sich daher lohnen, einen Blick auf die staatlich geförderten KfW-Darlehen zu werfen.

Die zinsvergünstigten Darlehen unterstützen private Eigentümer bei Modernisierungen oder energieeffizienten Um- und Ausbauten, zum Beispiel beim Einbau einer umweltfreundlichen Heizung, einer Photovoltaik- oder Solaranlage oder bei der Dämmung von Dach und Fassade.

Voraussetzungen für den Immobilienkredit: Wann bekomme ich ein Darlehen?

Jeder Baufinanzierung geht eine intensive Kreditprüfung voraus. Erst wenn Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer grundlegende Voraussetzungen erfüllen sowie eine solide Bonität nachweisen, gibt die Bank den Zuschlag.

Grundvoraussetzungen:

Alter:

Um einen Immobilienkredit zu bekommen, muss man volljährig sein. Nach oben hin gibt es gesetzgeberisch keine Altersgrenze. Allerdings wird es mit fortschreitendem Alter schwieriger, eine Baufinanzierung zu bekommen. Die Kreditinstitute achten darauf, dass Käufer, deren Finanzierung bis ins Rentenalter hinein reicht, finanziell nicht überfordert werden. Immobilienkäufer, die älter als 60 oder 70 Jahre sind, sollten daher über sehr hohes Eigenkapital oder weitreichende Sicherheiten (Immobilienbesitz) verfügen.

Wohnsitz:

Voraussetzungen für eine Immobilienfinanzierung sind ein Wohnsitz in Deutschland sowie eine deutsche Bankverbindung.

Verwendungszweck:

Immobilienkredite werden ausschließlich zum Zweck des Erwerbs oder Erhalts von Immobilien vergeben.



Lesetipp:

Genauer über Baufinanzierungen für Senioren erfahren Sie hier: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/senioren/>

Bonität und Sicherheiten:

Ohne ausreichende Bonität kein Kredit, schließlich müssen Sie langfristig in der Lage sein, den Baukredit wieder zurück-zuzahlen. Je besser Ihre Kreditwürdigkeit, desto höher sind die Chancen auf das Baudarlehen. Zudem steigt mit hoher Bonität die Aussicht auf günstige Bauzinsen.

Grundsätzlich gilt: Je höher das Einkommen und das Eigenkapital, je umfangreicher vorhandene Sicherheiten (etwa Immobilienbesitz, zweiter Kreditnehmer mit eigenem Einkommen) und je tadelloser Ihre Schufa-Auskunft, desto höher die Kreditwürdigkeit. Als Bonitätsnachweise dienen Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide, Sparguthaben, Kapitallebensversicherungen und Wertpapiere. Freiberufler und Selbstständige untermauern ihre Solvenz mit positiven Einnahmen-Überschussrechnungen.

Wert der Immobilie:

Mit Hilfe von Fotos, Exposés, Lage- und Bauplänen, einer Kostenkalkulation oder dem Bauträgervertrag belegen Sie den Zustand und den Wert der zu finanzierenden Immobilie. Ein hoher Immobilienwert erhöht die Sicherheit für die Bank, da sie bei einem Kreditausfall das Objekt zu ihren Gunsten versteigern darf.

Tipp:

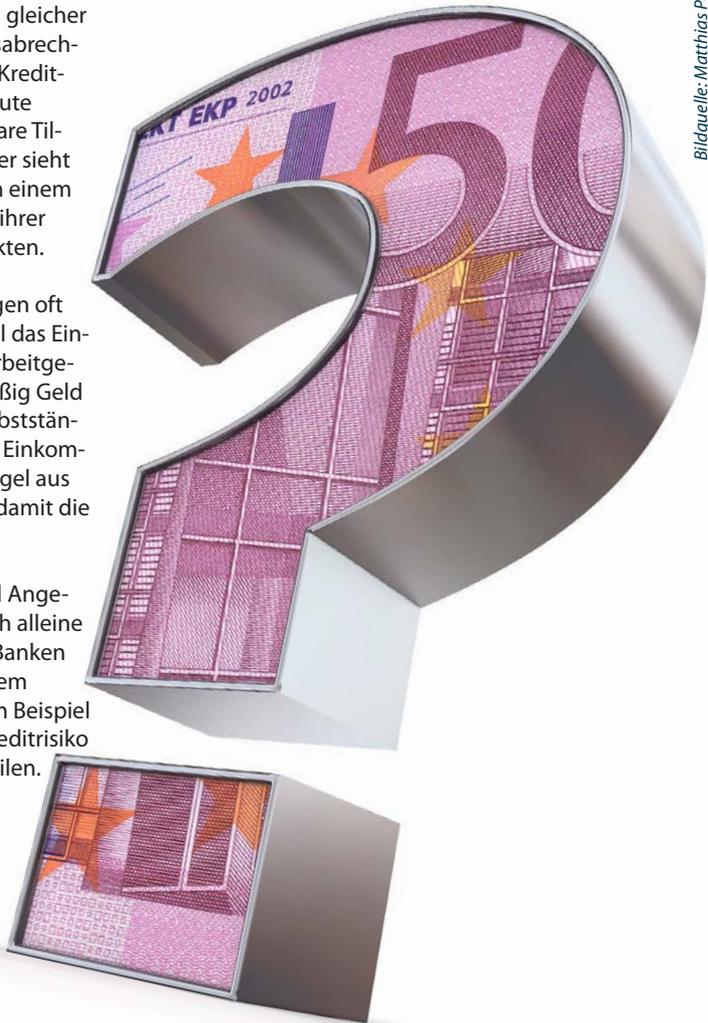
Riester- und Bausparverträge zählen zum Eigenkapital und verbessern Ihre Bonität.

Einkommenssituation: Angestellt oder selbstständig?

Sowohl Angestellte als auch Selbstständige können einen Baukredit erhalten. Allerdings haben Angestellte von vornherein die besseren Karten, da ihr Einkommen regelmäßig und in gleicher Höhe fließt und mittels Gehaltsabrechnung optimal nachweisbar ist. Kreditinstitute haben dadurch eine gute Planungsgrundlage und planbare Tilgungssicherheit. Noch günstiger sieht es für Beamte aus, da sie neben einem sicheren Einkommen auch mit ihrer faktischen Unkündbarkeit punkten.

Selbstständige erhalten hingegen oft ungünstigere Konditionen, weil das Einkommen schwankt und kein Arbeitgeber vorhanden ist, der regelmäßig Geld überweist. Freiberufler und Selbstständige benötigen überzeugende Einkommensteuerbescheide, in der Regel aus den vergangenen drei Jahren, damit die Bank den Daumen hebt.

Weiterer Unterschied: Während Angestellte die Baufinanzierung auch alleine bestreiten könnten, bestehen Banken bei Selbstständigen oft auf einem zweiten Darlehensnehmer, zum Beispiel dem Lebenspartner, um das Kreditrisiko auf mehrere Schultern zu verteilen.



Wo kann ich einen Immobilienkredit bekommen?

Einen Immobilienkredit können Sie bei verschiedenen Kreditgebern erhalten. Pauschale Aussagen, welcher Finanzierungspartner der Beste ist, sind nicht möglich. Oftmals wird das erste Angebot der Hausbank nicht an den Bestpreis einer Direktbank oder eines unabhängigen Vermittlers heranreichen. Dennoch kann die Hausbank im Vorteil sein, nämlich dann, wenn es um die Realisierung einer komplexen Finanzierung geht.

Haben Sie zum Beispiel nur geringes Eigenkapital oder lässt Ihre Bonität zu wünschen übrig, werfen Kreditgeber, die nur Standardfinanzierungen anbieten, schnell das Handtuch. Nicht so der Berater bei der Hausbank. Weil er die persönliche Situation seiner Kundinnen und Kunden aufgrund jahrelanger Geschäftsbeziehung gut einschätzen kann, findet er häufig auch in schwierigen Fällen eine passende Lösung.

Diese Anbieter vergeben Immobilienkredite

Regionale Banken & Sparkassen

Weit verbreitet und von Millionen Bundesbürgern als Hausbank genutzt, sind die öffentlich oder genossenschaftlich organisierten, regional verankerten Filialbanken. Sowohl Sparkassen als auch Volks- und Raiffeisenbanken sowie Sparda- und PSD Banken vergeben Immobilienkredite an Käufer oder Bauherren, oft zu sehr günstigen Konditionen.

Großbanken

Deutsche Bank, Postbank, Commerzbank oder Hypovereinsbank halten in großen Teilen der Bundesrepublik eigene Filialen vor, in denen sich Käufer oder Bauwillige individuell beraten lassen und eine maßgeschneiderte Baufinanzierung abschließen können. In vielen Fällen klappt dies auch online per Video-Chat.

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
immer aktuell informiert



Direktbanken

Mit oftmals niedrigen Konditionen warten Direktbanken auf. Finanzierungsberatung und Vertragsabschluss erfolgen online via Internet.

Bausparkassen

Bausparen beinhaltet eine Kombination aus Ansparen und Kredit. Das angesammelte Kapital plus Zinsen mündet später in ein niedrig verzinstes Darlehen. Staatliche Zuschüsse wie Riester-Zulagen und Wohnungsbauprämie sind möglich. Bausparen zielt auf eine Baufinanzierung in der Zukunft ab. Dieses Instrument kann bei steigenden Marktzinsen durchaus interessant sein. Bei anhaltenden Tiefzinsen verliert es aber seine Wirkung. In diesem Fall ist ein klassischer Immobilienkredit zu aktuellen Konditionen oft günstiger. Die Alternative, Voraus-Darlehen in Kombination mit einem Bausparvertrag, hat den Nachteil hoher Abschlusskosten.

Kreditvermittler

Kreditvermittler sind oft eine gute Anlaufstelle. Anbieter wie Interhyp, Dr. Klein oder Hüttig & Rompf arbeiten mit vielen Partnern zusammen und können für fast jeden Kreditwunsch ein Top-Angebot herausfiltern. Tipp: Auch viele Banken und Direktbanken suchen als Vermittler nach den günstigsten Kreditkonditionen für ihre Kunden. Beispiele hierfür sind Hypovereinsbank, Comdirect und PSD- und Sparda-Banken.

Versicherungen

Ob Sie einen Baukredit über eine Bank oder eine Versicherung abschließen, ist im Prinzip egal. Beide müssen sich an strenge Vorgaben halten und dürfen Immobilienkredite nur innerhalb des gesetzlichen Rahmens vermitteln. Alle regulären Darlehensarten und Sonderleistungen wie Tilgungssatzwechsel oder Sondertilgungen sind auch bei Versicherern erhältlich. Einziger Unterschied: Versicherer berücksichtigen höhere Sicherheitsanforderungen. Sie vergeben aufgrund höherer Beleihungsausläufe keine 100-Prozent-Finanzierungen.

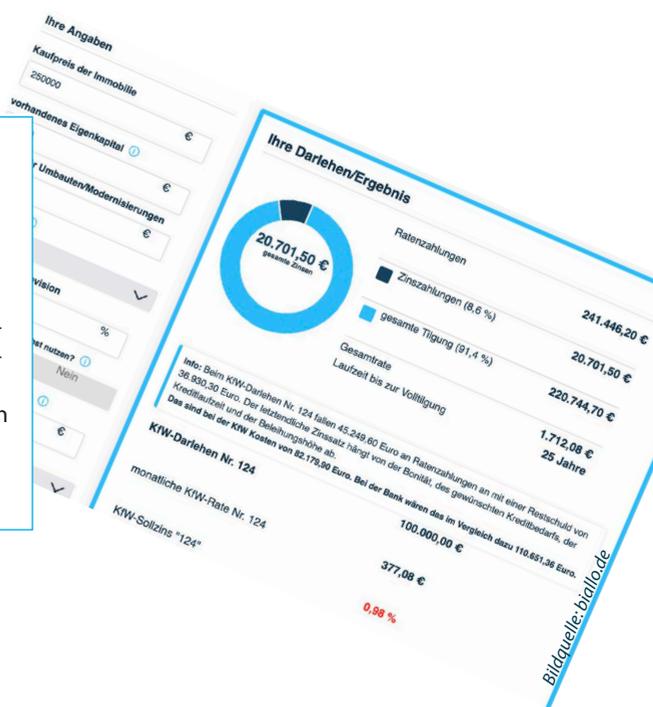
Weitere Alternativen

Immobilienkäufer können zur Finanzierung ihres Hauses oder ihrer Eigentumswohnung KfW-Darlehen in Anspruch nehmen. Dabei handelt es sich um staatlich geförderte, zinsvergünstigte Darlehen, die teilweise mit tilgungsfreien Anlaufjahren genutzt werden können.



Tipp:

Mit dem Baufinanzierungsrechner von biallo.de können Sie eine kombinierte Baufinanzierung aus klassischem Immobilienkredit plus KfW-Darlehen exemplarisch durchrechnen. Sehen Sie, was beide Darlehen zusammen kosten, welche Monatsraten anfallen und wie hoch die Zinszahlungen ausfallen: <https://www.biallo.de/rechner/baufinanzierungsrechner/>



Wichtig:

Da KfW-Darlehen in der Höhe gedeckelt sind, können sie häufig nur einen Teil des Finanzierungsbedarfs beim Immobilienerwerb abdecken.

Immobilienkredite werden auch von Bundesländern, Kommunen und Kirchen bereitgestellt. Da die Förder- und Vergaberichtlinien sehr unterschiedlich sind, gilt es für den Einzelfall, die jeweiligen Bedingungen genau zu prüfen.

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit bieten Darlehen von Freunden und Verwandten. Das hat den Charme, dass keine Schufa-Auskunft benötigt wird. Ein großer Kredit quasi auf „Freundschaftsbasis“ birgt allerdings Risiken. Um Streit zu vermeiden, empfiehlt es sich, einen schriftlichen Vertrag aufzusetzen und die Kreditbedingungen eindeutig zu fixieren.

Immobilienkredit vergleichen: So finden Sie den günstigsten Zins

Der Kreditzins ist das entscheidende Kriterium, wenn es um die Kosten einer Baufinanzierung geht. Aus diesem Grund sollte man unbedingt verschiedene Kreditangebote miteinander vergleichen.

Wichtig dabei:

Vergleichen Sie nur deckungsgleiche Finanzierungsanfragen miteinander. Sobald Sie Parameter wie Laufzeit, Zinsbindung, Eigenkapitalhöhe oder Tilgungssatz verändern, ändert sich in der Regel auch der Kreditzins. Ungleiche Kreditanfragen geben ein verzerrtes Bild wieder und sind daher nicht miteinander vergleichbar.

So gehen Sie vor:

Rufen Sie die Website des Verbraucherportals [biallo.de](https://www.biallo.de) auf, klicken im Reiter „Immobilie“ auf „Baufinanzierungsvergleich“ und geben Sie anschließend die erforderlichen Kreditdaten wie Darlehensbedarf, Laufzeit und Tilgungssatz in den Rechner ein. In Sekundenschnelle erhalten Sie aktuelle, aussagekräftige Darlehensangebote, auch von regionalen Anbietern aus Ihrer Region. Mit einem Klick auf die Spalte „Produktdetails“ erfahren Sie weitere Informationen, zum Beispiel wie lange der Immobilienkredit ohne Zinsaufschlag bereitgestellt wird und wie viel Prozent des Kreditbetrags als Sondertilgung kostenfrei möglich sind.

Bildquelle: Cagkan Sayin / Shutterstock.com



Eine optimale Hilfe bei der Suche nach einem passenden Immobilienkredit leistet der Baugeldvergleich von [biallo.de](https://www.biallo.de) <https://www.biallo.de/baufinanzierung/> Neben aktuellen Zinssätzen finden Sie viele wichtige Darlehensbedingungen wie Sondertilgungsrechte oder Tilgungssatzwechsel von hunderten von Anbietern übersichtlich aufgelistet.

Tipp:

Vergleichen Sie immer die Gesamtfinanzierungskosten, denn der Kreditzins allein kann täuschen. Prüfen Sie, ob Abschluss- oder andere Vertragskosten anfallen. Zudem sollte die Baufinanzierung individuelle Wünsche und Bedürfnisse berücksichtigen und flexibel auf neue Lebenssituationen reagieren können. Diese Punkte sollte ein guter Immobilienkredit aufweisen:

- niedrige Effektivzinsen
- frei wählbare Zinsbindung/Laufzeit
- kostenlose Sondertilgungsoptionen
- flexible Tilgungssatzwechsel
- lange bereitstellungszinsfreie Zeit
- individuelle Finanzierungslösung

Vor- und Nachteile der einzelnen Finanzierungsanbieter

Bei einer Baufinanzierung spielen Ihr finanzieller Hintergrund, Ihre aktuelle Lebenssituation sowie der Wert der Immobilie eine wesentliche Rolle. Es empfiehlt sich, dass der Kreditgeber die Baufinanzierung sehr eng auf Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse abstimmt. Die Möglichkeiten der Anbieter sind sehr unterschiedlich:



Regionale Banken & Sparkassen

Vorteile

- enge Kundenbeziehung
- persönliche Beratung
- individuelles Finanzierungskonzept
- flexible Kreditbedingungen
- günstige Kreditzinsen möglich

Nachteile

- Das erste Angebot ist nicht unbedingt das bestmögliche.

Großbanken

Vorteile

- persönliche Betreuung
- individuelle Beratung
- maßgeschneiderte Baufinanzierung
- flexible Kreditbedingungen
- günstige Kreditzinsen möglich

Nachteile

- Das erste Angebot ist nicht unbedingt das bestmögliche.

Direktbanken

Vorteile

- schneller und unkomplizierter Vertragsabschluss
- flexible Kreditbedingungen
- sehr günstige Kreditzinsen
- keine Bearbeitungsgebühren

Nachteile

- keine persönliche Beratung

Versicherungen

Vorteile

- auf Wunsch persönliche Betreuung
- maßgeschneiderte Baufinanzierung
- sehr lange Kreditlaufzeiten möglich
- günstige Kreditzinsen möglich

Nachteile

- keine 100-Prozent-Finanzierungen
- höheres Eigenkapital nötig als bei Banken

Kreditvermittler

Vorteile

- flexible Kreditbedingungen
- sehr günstige Kreditzinsen durch großen Bankenpool
- je nach Anbieter persönliche Beratung vor Ort möglich
- maßgeschneiderte Baufinanzierung

Nachteile

- kleinere Anbieter nur mit Beratung via Internet oder Telefon

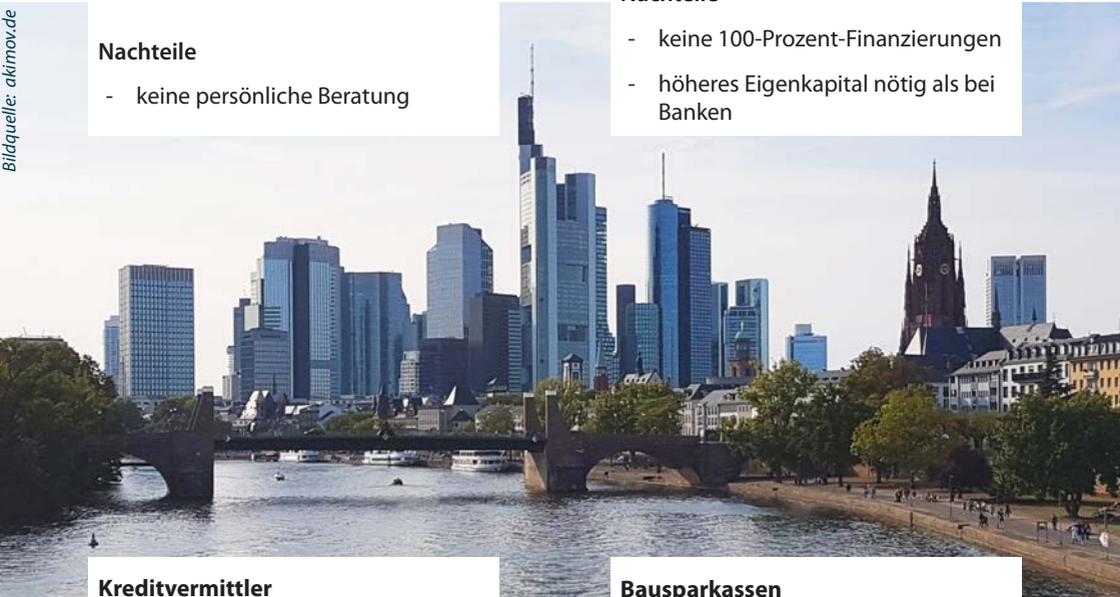
Bausparkassen

Vorteile

- persönliche Betreuung
- individuelle Beratung
- günstige Kreditzinsen möglich
- staatliche Förderung möglich

Nachteile

- in der Regel nur Teilfinanzierung möglich
- hohe Abschlusskosten



Reihenfolge beim Immobilienkauf: Erst Kredit oder erst Kaufvertrag?

Hier gibt es eigentlich nur eine Antwort: Erst wenn der Kaufvertrag notariell besiegelt ist, sollten Sie Ihre Unterschrift unter die Baufinanzierung setzen. Andernfalls kann es Ihnen passieren, – sollte der Immobilienkauf in letzter Minute platzen –, dass Sie sich teuren Kredit-schulden gegenübersehen, aber keine Immobilie besitzen. Den Darlehensvertrag dann aufzulösen, kann kostspielig werden. Die kreditgebende Bank wird eine sogenannte Nichtabnahmeentschädigung berechnen. Diese verlangt die Bank immer dann, wenn der vereinbarte Kreditvertrag vor Auszahlung der Darlehenssumme beendet wird.



Bildquelle: Zerbor / Shutterstock.com

Teures Storno:

Die Nichtabnahmeentschädigung kann mehrere tausend Euro betragen. Bei großen Darlehenssummen liegt sie nicht selten im fünfstelligen Bereich. Banken berechnen die Höhe der Nichtabnahmeentschädigung entweder nach der Aktiv-Aktiv-Methode oder der Aktiv-Passiv-Methode. Bei der Aktiv-Aktiv-Methode nutzen die Kreditinstitute die Differenz zwischen den Zinssätzen des nicht angenommenen Darlehens und den Zinsen aktueller Darlehen für die Berechnung. Gebräuchlicher ist jedoch die Aktiv-Passiv-Methode: Sie errechnet die Entschädigung aus der Differenz zwischen den entgangenen Zinsen und der möglichen Rendite bei einer Anlage der Darlehenssumme in Hypothekenpfandbriefen.



Bildquelle: Team Skipper / Shutterstock.com



Bildquelle: chayanuphol / Shutterstock.com

Finanzierungszusage senkt Kreditrisiken

Damit Verkäufer Finanzierungssicherheit haben, benötigen Immobilienkäufer eine Finanzierungszusage. Diese sollten Sie unbedingt vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags bei Ihrer Bank einholen. Dabei handelt es sich um eine schriftliche Finanzierungsbestätigung für das konkrete Kaufobjekt, aber noch nicht um einen verbindlichen Darlehensvertrag. Die Bestätigung garantiert, dass Sie das Geld zum Immobilienkauf auch wirklich von Ihrem Kreditinstitut bekommen. Ohne Finanzierungsbestätigung kann es Ihnen passieren, dass der Verkäufer seine Bereitschaft zurückzieht, die Immobilie an Sie zu verkaufen

Lässt sich die Nichtabnahmeentschädigung vermeiden?

Die Nichtabnahmeentschädigung kann in bestimmten Fällen vermieden werden. So haben Verbraucher bei Kreditverträgen ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Findet der Notartermin zum Kauf der Immobilie innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss des Darlehensvertrages statt, besteht demnach die Möglichkeit, den Darlehensvertrag kostenfrei aufzulösen.

Eine weitere Widerrufsmöglichkeit besteht, wenn das Kreditinstitut Fehler bei der Widerrufsbelehrung gemacht hat. Dann kann der sogenannte Widerrufsjoker gezogen werden. Denn ist die Widerrufsbelehrung der Bank fehlerhaft, beginnt diese 14-tägige Widerrufsfrist nie zu laufen. Dadurch kann auch nach Jahren der Darlehensvertrag noch widerrufen werden.



Bildquelle: Francesco Abrignani / Shutterstock.com

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation. Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen Geldanlage, Baufinanzierung, Kredite, Konten & Karten, Versicherungen, Rente & Vorsorge, Telefon & Internet, Energie, Recht & Steuern sowie Soziales. Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern. Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.300 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in der Rubrik „Über uns“ offengelegt.

Mit dem Newsletter von biallo.de nichts mehr verpassen!

Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)

[Facebook](#)

[Linkedin](#)

[Xing](#)

[Twitter](#)

[Instagram](#)

Soziale Netzwerke

