

Kredit für das Eigenheim

Was Banken vor der Kreditvergabe prüfen: Kriterien verständlich erklärt

Bevor Banken eine Baufinanzierung zusagen, prüfen sie, ob Käufer oder Bauherren das Darlehen zuverlässig zurückzahlen können. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung schützt Kreditnehmende vor Überlastung und Banken vor Ausfällen. Ralf Oberländer, Baufinanzierungsexperte bei Schwäbisch Hall, erklärt die Kriterien.



Bevor sie eine Baufinanzierung zusagen, prüfen Banken den Antragsteller etwa auf Bonität. Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall

1. Bonität – der Score entscheidet: Grundvoraussetzung ist eine ausreichende Bonität des Kreditnehmers – seine nachweisbare Zahlungsfähigkeit und -willigkeit. Institute nutzen dafür einen Bonitätsscore: Die gängigste Auskunftsdienstleistung ist die SCHUFA.

2. Stabiles Einkommen – Sicherheit für Kreditnehmer und Bank: Wer finanzieren will, braucht ein regelmäßiges monatliches Einkommen aus einem sicheren Arbeitsverhältnis. Für ein sicheres Arbeitsverhältnis sprechen Langfristigkeit (unbefristeter Arbeitsvertrag), Branchenstabilität und positive Entwicklungsperspektiven. „Für Selbstständige ist entscheidend, dass sie Einnahmen transparent darstellen können und realistisch planen“, sagt Oberländer.

3. Ausreichend Eigenkapital – Risiko senken, Konditionen verbessern: Je mehr Eigenkapital Darlehensnehmer einbringen können, desto geringer ist das Risiko für die Bank und desto besser die Konditionen. „Fehlendes Eigenkapital ist die größte Hürde. Heute braucht es für eine solide Finanzierung mindestens 20–30 Prozent des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten wie Notar- und Grund-

bucheintrag, Grunderwerbsteuer und Maklergebühr“, rät der Experte.

4. Alter und Familienstand – Tilgung vor dem 75. Geburtstag: Banken müssen laut EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie sicherstellen, dass Darlehensnehmer ihren Kredit innerhalb ihrer erwarteten Lebenszeit zurückzahlen. Praktisch heißt das: Die Laufzeit endet meist vor dem 75. Geburtstag. Zusätzliche Sicherheiten wie abbezahlte Immobilien, Bausparverträge, Wertpapiere, Lebensversicherungen und Eigenleistungen erhöhen die Chance auf eine Baufinanzierung auch in höherem Alter. Ist die Finanzierung auf mehrere Schultern verteilt, sinkt das Ausfallrisiko für die Bank weiter. Singles und Alleinerziehenden sollten ebenfalls ausreichend Eigenkapital und zusätzliche Sicherheiten vorweisen können.

5. Immobilie als Sicherheit – Ermittlung des (Beleihungs-)Werts: Neben der Bonität spielt der Immobilien-

wert eine wichtige Rolle. Das Objekt dient der Bank als Sicherheit, falls die Raten ausfallen. Banken ermitteln dafür den Beleihungswert – der Betrag, der sich im Falle eines Verkaufs wohl erzielen lässt. Der Beleihungswert liegt grundsätzlich unter dem Verkehrs- oder Marktwert (Sicherheitsabschlag von 10 bis 30 Prozent). Liegt der Kaufpreis deutlich über dem ermittelten Beleihungswert, kann die Finanzierung schwierig werden.

Vier Maßnahmen, die die eigene Bonität verbessern

- 1. Pünktlich zahlen:** Rechnungen fristgerecht begleichen, Mahnungen vermeiden, Schulden zügig tilgen.
- 2. Konsumkredite meiden** – vor allem Dispo und Ratenkäufe. Sie wirken sich negativ auf den Score aus.
- 3. SCHUFA-Selbstauskunft prüfen** und bei Bedarf korrigieren – vor dem Banktermin
- 4. Banktreue** – eine stabile Geschäftsbeziehung verbessert Bewertung und Zinssatz.

Damit Institute die Kreditwürdigkeit prüfen können, müssen verschiedene Unterlagen vorgelegt werden:

- Personalausweis
- Selbstauskunft des Kreditnehmers
- SCHUFA-Selbstauskunft
- Beschäftigungsnachweis
- Gehalts-/Einkommensnachweise (drei Monate)
- Lohnsteuerbescheid
- Vermögensauskunft
- Nachweis über feste monatliche Ausgaben
- Nachweise über zusätzliche Einkünfte
- Kopien Kreditverträge, Förderung, KfW-Darlehen
- Aktuelle Renteninfo
- Ggf. Nachweis zur privaten Krankenversicherung
- Objektunterlagen: Exposé, Grundbuch, Baupläne etc.

Bei Selbstständigkeit sind zudem folgende Unterlagen notwendig:

- Betriebswirtschaftliche Auswertung
- Bilanz-/Gewinnermittlung
- Evtl. Gesellschaftervertrag
- Auszug Handelsregister

Rainer Kraft G m b H
BAUGESCHÄFT
Maurer- und Betonbauermeister
Zum Schäferkatzen 2a · 23919 Rondeshagen
Maurer (m/w/d) und Azubis (m/w/d) gesucht!
Tel. 0 45 44/15 89
kraft-rondeshagen@t-online.de
Meisterhaft
Deutschland Meisterwerkstatt

IHR PARTNER...
Wir sind umgezogen!
... in allen Immobilien-Fragen
... seit 1980 im Kreis Stormarn
Mitglied im Immobilienverband Deutschland
Buchenweg 19
23858 Reinfeld
Telefon 04533 / 4888
raduenzimmobilien@t-online.de
www.immobilien-reinfeld.de
RADÜNZ
IMMOBILIEN IVD

Matthias Endres TISCHLERMEISTER
Bau- und Möbeltischlerei
Röntgenweg 2 · 23879 Mölln
☎ 0 45 42 - 53 75 · Fax 0 45 42 - 82 73 99
Fenster • Türen • Treppen • Innenausbau • Reparaturen

Zimmerei & Dachdeckerei Falkenberg
Meisterbetrieb seit 1979
• Holzrahmenbau
• Blechbearbeitung
• Dachsanierung
• Innenausbau
• Energieberatung
Parkstraße 3 · 23919 Rondeshagen
Tel. 04544 - 12 66
www.zimmerei-falkenberg.de

hanseatische sanitär klaus-otto leible gmbh
HEIZUNG · SOLAR · SANITÄR
Wärmepumpen · Holz-/Pelletheizungen
Hasselhorst 7 · 23689 Techau
Tel. 04504 1832 · www.hs-leible.de

Gerade bei älteren Immobilien ist eine sorgfältige Kalkulation der Modernisierungsmaßnahmen und der energetischen Sanierung entscheidend.

Die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Lübeck beraten und unterstützen Sie gerne. Nutzen Sie unsere fachliche Kompetenz und vereinbaren Sie gleich einen Beratungstermin – auch zu anderen Fördermöglichkeiten.



Ihre Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Lübeck – persönlich in Ihrer Nähe. Sprechen Sie uns an.

Volksbank Lübeck eG

☎ 0451 1404-700

✉ kontakt@volksbank-luebeck.de

🌐 www.volksbank-luebeck.de



Heizen mit Holz

Der schnelle Weg zur eigenen Feuerstätte – Tipps zur Planung, Auswahl und Inbetriebnahme

Hohe Kosten für Strom, Öl und Gas oder der Wunsch nach Sicherheit und Unabhängigkeit – viele Gründe sprechen für eine moderne Feuerstätte. Oft lassen sie sich in Räumen aufstellen, die Zugang zum Schornstein haben. Damit die Inbetriebnahme gelingt, listet der Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik (HKI) die wichtigsten Schritte auf.

Schornsteinfeger – die erste Adresse bei der Planung

Der zuständige Schornsteinfeger ist der zentrale Ansprechpartner, er erteilt die Betriebslaubnis. Vorher prüft er, ob der vorhandene Schornstein geeignet ist oder ob Anpassungen notwendig sind. Nach dem Einbau kontrolliert er die sichere Abführung der Abgase und die Einhaltung der Abstände zu brennbaren Bauteilen.

Breites Angebot an Technik und Design

Die Ofenbranche bietet zahl-



Eine eigene Feuerstätte kann eine Ergänzung zur Wärmepumpe sein. Foto: HKI

reiche Lösungen an: Vom klassischen Kamin- oder Kachelofen über automatische Pelletgeräte bis hin zu wasserführenden Modellen, die nicht nur den Aufstellraum erwärmen, sondern auch warmes Wasser für Dusche, Küche und Zentralheizung bereitstellen. Zudem ist die Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe als Hybridlösung möglich. Während in den Sommermonaten und in der Übergangszeit die Wärmepumpe die Versorgung übernimmt, kann in der kalten Jahreszeit die Feuerstätte einen Teil des Wärmebedarfs decken und dabei die Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe spürbar senken.

Richtige Heizleistung wählen

Um ein Überheizen der Wohnräume zu vermeiden, sollte die Heizleistung immer auf den Wärmebedarf des Hauses abgestimmt sein. Grundlage für die Berech-

nung sind die Wohnfläche, die Gebäudeart und die Wärmedämmung. Für gut gedämmte Gebäude stehen Geräte mit geringerer Leistung oder Wärmespeicher zur Verfügung.

Ofenfertiges Brennholz aus der Region

Ofenfertiges Brennholz kann beim regionalen Brennholzhandel bezogen werden. In diesem Zusammenhang rät der HKI Verbraucherinnen und Verbrauchern, grundsätzlich darauf zu achten, dass das Brennholz aus der Region stammt. Ein guter Hinweis ist das HKI-Signet 'Kooperation Sauberes Holzfeuer'. Denn dieses Brennholz stammt garantiert aus regionaler und nachhaltiger Forstwirtschaft. Eine Alternative zu Holzscheiten sind genormte Holzbriketts, die sich platzsparend lagern, sauber handhaben und dank gleichbleibender Qualität gut dosieren lassen. hki
Info: www.ratgeber-ofen.de