KreditManufaktur Bodensee

Immobilienfinanzierung: Kein Buch mit 7 Siegeln.
Auch nicht für Grenzgänger.

Die KreditManufaktur Bodensee, fünf erfahrene Kreditspezialisten, ist tagtäglich im Kundenauftrag mit diesen Themen beschäftigt. Wir kümmern uns um unsere Kunden mit all Ihren individuellen und finanziellen Voraussetzungen.

Wir helfen dabei, Unterlagen und Anträge vorzubereiten, und begleiten das Ganze im Rahmen eines von uns entworfenen schlüssigen Finanzierungskonzepts bis zum Vertragsabschluss und weit darüber hinaus…

Wir schreiben Finanzierungen bei bundesweit mittlerweile mehr als 400 Banken aus und berücksichtigen selbstverständlich auch mögliche staatliche Fördermittel.

Bei einer bevorstehenden Immobilienfinanzierung stellen sich viele Fragen. Und auf alle Fragen gibt es Antworten.

- Soll es eine Eigentumswohnung werden, oder ein Haus?
- Eine sog. Bestandsimmobilie, oder ein Neubau?
- Ist schon etwas Konkretes in Aussicht? Die Wohnung vom Bauträger, ein Grundstück von der Gemeinde oder ein Haus vom Hausanbieter?
- Geht es um den Erwerb bzw. die Schaffung einer Immobilie zur Eigennutzung, oder um eine Kapitalanlage mit dem Ziel, sie zu vermieten und auf Sicht vielleicht sogar einen Veräußerungsgewinn zu erzielen?
- Spielen im ganzen Zusammenhang auch steuerliche Erwägungen eine Rolle? Ist also die Einkommenssituation so gut, dass Abschreibungspotenzial besteht, z.B. durch den Erwerb eine Denkmalimmobilie mit der Möglichkeit, erhöhte Denkmalabschreibungen in Anspruch zu nehmen?
- Besteht die Möglichkeit, Fördermittel – also zinsvergünstigte Darlehen oder sogar als Zuschüsse – in Anspruch zu nehmen?

Wir wissen nicht, ob sich Betroffene wirklich alle diese Fragen beantworten, bevor sie die Entscheidung treffen, eine ganz bestimmte Immobilie zu errichten bzw. zu kaufen.

Es sind auf jeden Fall alles Fragen, die sich kauf-/bauwillige Interessenten im Idealfall zu Beginn ihrer Planungen stellen und beantworten sollten. Denn die Antworten auf diese Fragen beeinflussen maßgeblich die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens. Und sie wirken sich wirtschaftlich von Anfang an in die eine oder andere Richtung aus. Ab einem bestimmten Zeitpunkt sind diese Entscheidungen typischerweise unumkehrbar. Kommen einem bestimmte Einsichten also zu spät, kann das viel Geld kosten.

Dabei geht es natürlich immer wieder, aber eben nicht nur, um den Grundstückspreis, die Baukosten und die Finanzierungsbedingungen.

Von Bedeutung sind jedoch maßgeblich auch die sog. Nebenkosten, die das Budget zunehmend nachhaltig beeinflussen. Also Maklerprovisionen, Notarkosten, Grundbuchamtsgebühren und die Grunderwerbsteuer. Diese Nebenkosten sollten insbesondere diejenigen Interessenten im Auge haben, deren Budget insgesamt sehr knapp kalkuliert ist und/oder deren Eigenkapital nicht sehr umfangreich ist. Sie fallen alle ganz am Anfang an und beeinflussen damit unmittelbar das zur Verfügung stehende Bau- bzw. Kaufbudget.

Und es geht z.B. auch darum, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt in die Wege geleitet werden sollten und was man besser noch zurückstellen sollte. So kann es der Bewilligung von Fördermitteln aus rein formellen Gründen endgültig entgegenstehen, wenn ein bestimmter Vertrag schon vor Bewilligung der Fördermittel geschlossen wurde. Das lässt sich in der Regel nicht „retten“ und ist umso ärgerlicher, wenn man eigentlich einen Förderanspruch gehabt hätte.

Gut, wenn man für diese Themen qualifizierte Fachleute an seiner Seite hat. ---

Für eine bestimmte Gruppe von Interessenten – die Grenzgänger – stellt sich eine weitere Frage, die ganz grundsätzlicher Natur ist: Bekomme ich überhaupt eine Finanzierung?

Ausgelöst wird diese Frage durch die Praxis vieler Banken. Wenn Interessierte in Deutschland wohnen, z.B. in der Schweiz arbeiten, ihr Einkommen in Schweizer Franken beziehen und in Deutschland ein Immobilienvorhaben finanzieren wollen, stoßen sie bei vielen Banken auf Widerstand: Die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln gestaltet sich häufig sehr schwierig.

Hintergrund dieser Praxis ist keine gesetzliche „Sperre“ o.ä., sondern die Scheu der Banken vor bestimmten Überwachungs-, Dokumentations- und Hinweispflichten im Hinblick auf mögliche Währungsschwankungen sowie bestimmte darauf bezogene außerordentliche Kündigungsrechte der Kunden, nicht mehr und nicht weniger.

Mit den richtigen Ansprechpartnern und Beratern stellt auch so ein Finanzierungsvorhaben kein grundsätzliches Problem dar. Lassen Sie uns darüber sprechen… °
KreditManufaktur Bodensee GmbH

Rengoldshauserstr. 9
88662 Überlingen
Telefon: 07551 / 834968-0
www.kreditmanufaktur-bodensee.de