

Immobilienfinanzierung über die Hausbank?

Gehören Sie auch zu den Menschen, die sich eine eigene Immobilie erträumen? Stellen Sie sich vor, Sie haben über viele Jahre hinweg jeden Monat Geld gespart, um dann irgendwann für eine eigene Immobilie genügend Eigenkapital angespart zu haben.

Dann ist es endlich soweit! Sie haben Ihre Traum-Immobilie gefunden. Der erste Gang für die Finanzierung ist in der Regel die Hausbank, bei der Sie Ihr Girokonto haben (man kennt sich ja). Diese macht Ihnen flugs ein Finanzierungsangebot. Sollten Sie Alternativ-Angebote von anderen Banken haben, so ist die Hausbank oft bereit, mit deren vermeintlich schlechteren Konditionen „nachzuziehen“ und mit dem gleichen Zinssatz zu konkurrenzen. Praktisch, denkt sich der Immobilienbesitzer in spe. Gute Konditionen ausgehandelt und alles bei einer Bank.

Aber war das wirklich ein guter Entschluss, den Darlehensvertrag bei der Hausbank abzuschließen? Wir von der VVF meinen NEIN!

Gehen wir davon aus, dass die Immobilie einen Kaufpreis von Euro 200.000,--, der Käufer Euro 50.000,—angespart und bei seiner Hausbank noch einen Überziehungskredit für sein Girokonto von Euro 5.000,-- eingeräumt bekommen hat. Das Darlehen, welches er zur Finanzierung der Immobilie aufnehmen muss, beläuft sich auf rd. Euro 170.000,-- (Kauf-Nebenkosten berücksichtigt). Sein Kreditvolumen bei der Hausbank beläuft sich also vor dem Immobilienkauf auf Euro 5.000,--, nach dem Immobilienkauf auf Euro 175.000,--. Soweit so gut. Nun stellen Sie sich weiterhin vor, der Immobilieneigentümer benötigt nach 2 Jahren dringend Euro 10.000,--, da sein PKW nicht mehr funktionsfähig ist. Bei einem Kreditvolumen von Euro 5.000,-- zzgl. neuer Kreditierung von Euro 10.000,-- stellt das für die Hausbank kein Problem dar, das kann selbst der „kleine“ Sachbearbeiter/Kundenberater genehmigen. Mit der laufenden Immobilienfinanzierung sieht das aber etwas anders aus. Ein Volumen von 175.000,-- zzgl. 10.000,-- kann der Kundenberater in der Regel nicht mehr allein entscheiden. Jetzt tauchen oft erhebliche Probleme auf. Wäre die Finanzierung von Anfang an bei einer Hypothekenbank platziert worden, hätte der Kunde keine Schwierigkeiten bekommen. Deshalb raten wir immer, Immobilienfinanzierung von der Hausbank-Beziehung zu trennen.

Umso Wichtiger ist dieser Ratschlag für Selbstständige und Freiberufler. Hier kann es leichter einmal zu Liquiditätsgapen kommen. Diese sind dann bedeutend leichter zu überwinden, wenn die Immobilienfinanzierung von Anfang an zu einer Zweitbank gegeben wurde.

Ratschlag,

den Sie nicht von Ihrer
Bank erhalten!



Über die Firma VVF Ethisches Investment e.K.

Die VVF wurde von Jürgen Döppeler im Jahr 2002 mit dem Ziel gegründet, Finanzberatung und nachhaltiges Investment zu verbinden. VVF steht dabei für Vermögen, Vorsorge, Finanzierung. Wir sind als Finanzmakler im Kundenauftrag tätig und unabhängig von Produktanbietern.

Nachhaltigkeit bedeutet dabei, sozialer und ökologisch verantwortlicher Einsatz des Anlagekapitals. Dabei ist es ein Hauptanliegen der VVF, durch Marktbeobachtung die "Spreu vom Weizen" zu trennen. Denn es gibt – wie in allen Bereichen – gute und weniger gute Produkte. Die Definition des Begriffs Nachhaltigkeit oder auch „Sustainability“ führen wir an späterer Stelle weiter aus.

Darüber hinaus steht die VVF für ein unabhängiges Finanz- und Versicherungsmanagement, zu der – falls gewünscht – eine gesamtheitliche Auswertung der Finanz- und Vorsorgestruktur des Kunden gehört. Im Rahmen eines Immobilienerwerbs erhalten Sie von uns eine umfangreiche Finanzierungsberatung und Vermittlung der benötigten Finanzierungsmittel – abgestimmt auf ihr Immobilienprojekt und ihre persönliche Situation.

Herr Döppeler ist Mit-Initiator des Beraterverbandes „ökofinanz-21 e.V.“. Der Verband wurde im Jahr 2003 von ihm und Herrn Ingo Scheulen gegründet. Beide Gründungsmitglieder sind seit Beginn Mitglieder des Vorstandes. Ökofinanz-21 ist ein Netzwerk unabhängiger Finanzdienstleister mit den Schwerpunkten Vorsorge, Vermögen und/oder Finanzierungen. Der Verein ist nicht gewerblich tätig. Hier geht's zum Internet-Auftritt des Beraterverbandes: www.oekofinanz-21.de.

Mehr Informationen finden Sie unter www.fairefonds.de.

Kontakt:

VVF Ethisches Investment e.K.

Inh. Jürgen Döppeler

Mintarder Weg 81

40885 Ratingen

Tel: 02102-185206

Fax: 02102-185243

Mobil: 0170-4585331

Mail: jd@fairefonds.de

Internet: www.fairefonds.de