



Die Finanzierung



Ja das gute Thema Finanzierung.

Ich bekomme häufiger viele Fragen über Finanzierungen gestellt.

Wie läuft es ab?

Wie sind die Voraussetzungen? Wie hoch sollte das Mindesteinkommen sein? und so weiter.

Dazu möchte ich heute gerne etwas erzählen.

Die zu finanzierende Bank hat natürlich einige Grundvoraussetzungen, die ihr bringen müsst, damit sie euch finanziert.

Ihr müsst als erstes natürlich ein geregeltes Einkommen haben, die Höhe ist von Bank zu Bank natürlich unterschiedlich, das Gehalt sollte zwischen 2000 € netto bis 2500 netto liegen.



Schwierig wird es, wenn eure Firma erst ein bis zwei Jahre besteht und noch keine positiven Zahlen zeigen könnt.

Weiterhin schwierig ist es, wenn eure SCHUFA mit negativen Einträgen behaftet ist.

Dazu mein Tipp: fordert euch doch einfach mal eine SCHUFA selbst und schaut nach.

Diese könnt ihr einmal jährlich kostenlos anfordern, oft kommt es vor das SCHUFA Auskünfte falsche Einträge/Daten haben. Am besten ihr kontrolliert dieses jährlich.

Weiterhin schwierig wird es, wenn ihr zu viele Ausgaben wie z.Bsp. Konsumkredite, eigengenutzte Immobilien oder Kredite bei Media Markt habt, sollte es der Fall sein müssten diese Kredite erst einmal abgearbeitet beziehungsweise gemindert werden.

Eine weitere Grundvoraussetzung ist die Größe der Immobilie beziehungsweise der Preis der Immobilie sollte schon zu eurer Bonität passen.

Bsp. Wenn ihr 10.000 € Eigenkapital habt und wollt eine Immobilie von 1 Million kaufen, solche Anfragen habe ich auch schon öfter mitbekommen, dann wird die Bank euch glatt eine Absage erteilen.

„Man muss auf dem Teppich bleiben.“

Was die Bank von euch erwartet, ist das ihr mindestens die Nebenkosten selbst mit euren Eigenkapital bezahlt.

Das heisst: Notarkosten + Grunderwerbsteuer + Grundbuchkosten + Maklercourtage = Nebenkosten einer Immobilie



Bei Gesprächen mit der Bank solltet ihr natürlich davon Ahnung haben was ihr dort vorhabt, legt eure Berechnungen oder ein Konzept ruhig der Bank vor, damit zeigt ihr, dass ihr euch auf dem Gebiet auskennt, steht hinter eurem Investment und versucht es natürlich so gut wie möglich zu verkaufen.

„Ihr seid der Verkäufer auf eurem Gebiet.“

In erstem Step ist es wichtig, dass ihr eine positive Bonität und eine saubere Schufa Auskunft vorweisen könnt.



Es muss nach allen Unkosten ein positiver Geldbetrag vorhanden sein, seid ihr am Monatsende im Minus, zeigt ihr der Bank, dass ihr nicht richtig mit Geld umgehen könnt.

„Baut eure Verbindlichkeiten beziehungsweise negativen Schulden ab.“



Mein Tipp hier bei der Immobiliensuche, fangt am Anfang klein an, es bringt nichts wenn ihr euch eine zu teure Immobilie zulegt, wo ihr dann im Nachhinein merkt, das ihr damit nicht klar kommt.

Weiterhin sollte sich die Immobilie am besten im positiv rechnen, d.h. positiver Cashflow von Beginn an.

Zusammenfassung: Was möchte die Bank sehen?

Die Bank fordert als erstes sehr viel Unterlagen an, die da wären:

- das Exposee
 - Gehaltsbescheinigungen
 - Kredit/Verbindlichkeiten
 - Nachweise Bilanz – Rechnungen, sobald ihr eine Firma habt
 - Mietverträge zum Objekt
 - Lebensversicherungen
- und so weiter.

Diese Unterlagen solltet ihr euch im Vorfeld auf jeden Fall schon besorgen.



Habt ihr weitere Fragen? Scheut euch nicht und schreibt eine Email.

Auf gute Investments

Chris Wurzer

