

Info-Beitrag: **Finanzierungsberatung - Jede vierte Finanzberatung ist mangelhaft!**

Wer sich ein Haus kaufen oder bauen möchte muss in erster Linie über Geld verfügen. Als Faustregel werden für dieses Vorhaben mindestens 30 % der Gesamtkosten als verfügbares Eigenkapital von der Bank gefordert, damit die restliche 70 % als Bankdarlehen finanziert werden können. Darüber hinaus möchte die Bank bankübliche Sicherheiten vom Bauherren bzw. Käufer bestätigt bekommen. Sind auch diese Voraussetzungen erfüllt, steht einem Darlehen nichts mehr im Wege...

Jedoch ist **Vorsicht** geboten, wenn Sie zur Finanzierung einer Immobilie ein Darlehen benötigen. Die Stiftung Warentest hat Angebote und Berater bei 20 Banken untersucht und ist dabei zu einem ernüchternden Ergebnis gekommen:

» Jede vierte Beratung war in einem Test mangelhaft, nur sehr wenige Geldinstitute seien kompetent und kundenorientiert. «

Eklatante Überfinanzierung, teure Finanzierungs-Kombinationen und dürftige Informationen seien nur einige Mängel. Nach wie vor würden unzureichend qualifizierte Berater eingesetzt.

Die Stiftung Warentest hat insgesamt 140 Geschäftsstellen von 20 Banken unter die Lupe genommen. In dem Testfall wollte ein Ehepaar mit einem Kind eine Eigentumswohnung für 194.000 € einschließlich aller Nebenkosten kaufen. Es hatte rund 80.000 € Eigenkapital zur Verfügung - angelegt in Aktienfonds, Bundesanleihen, einem zugewiesenen Bausparvertrag - also „beste Voraussetzungen“ für eine grundsätzliche Finanzierung und kein Problem für Bankexperten.

Dennoch habe nur jede vierte Filiale „gut“ beraten, genauso oft sei „mangelhaft“ beraten worden. Die Unterschiede seien groß gewesen. Viele Berater seien daran gescheitert, Eigenmittel vernünftig in die Finanzierung einzubeziehen. Nicht einmal jeder Fünfte sei auf die einfache Strategie gekommen, Fonds und Bundesanleihen zu verkaufen, das Tagesgeldkonto bis auf eine Sicherheitsreserve abzuräumen und die Summe als Eigenkapital zu verwenden. Auf diese Weise hätte ein Kredit von maximal 130.000 € gereicht. Die Banken hätten im Schnitt aber ein Darlehen von 150.000 € empfohlen.

Die meisten Kreditinstitute beraten also nur mäßig oder schlecht. Hohe Überfinanzierungen und teure Finanzierungs-Kombination sind demnach an der Tagesordnung. Oft wird der Effektivzins des Darlehens nicht genannt, was somit einen konkreten Vergleich mit anderen Finanzierungsangeboten unmöglich macht.

Viele Berater haben beim Finanzierungsaufbau die meisten Fehler gemacht. Die Kreditsummen wurden zu hoch ausgelegt, die bis zu 70.000 € über dem Finanzierungsbedarf gelegen haben! Günstige Förderdarlehen seien nicht berücksichtigt worden. Viele Finanzierungsvorschläge haben eine zu geringe Tilgungsrate enthalten, was das Zurückzahlen des Darlehens unnötig in die Länge gezogen und somit teurer gemacht hätte. Außerdem nannten viele Berater nur die monatliche Belastung für die ersten Finanzierungsjahre (Zinsbindung: 5, 10, 15 oder 20 Jahre). Auf das Risiko einer höheren Belastung nach Ablauf der Zinsbindung sei oft nicht hingewiesen worden. Angaben über die Restschuld am Ende der Zinsbindung oder die voraussichtliche Kreditlaufzeit fehlten häufig.

An dieser Stelle sind die sehr hilfreichen Hinweise auf den Checklisten zu empfehlen. Mit den Checklisten „*Finanzierung - Bewertung Beratungsgespräch*“ und „*Finanzierungsangebote richtig vergleichen*“ haben Sie die richtigen Werkzeuge, um diesen Umständen entgegen zu wirken. Die Checklisten finden ebenfalls auf der Homepage www.SaschaEhlers.de unter dem Link „Downloads“.