

Je schneller ein Antragsteller die nötigen Papiere der Bank vorlegt, desto zügiger wird in der Regel auch sein Kredit bewilligt. Welche Dokumente und Nachweise für die Baufinanzierung wichtig sind.

Von Eva Dignös

Ohne Papierkram kein Kredit: Bevor eine Bank für einen Haus- oder Wohnungskauf Geld verleiht, verlangt sie eine ganze Reihe von Unterlagen, die über das Einkommen des Kunden, über seine Sicherheiten sowie über den Wert der Immobilie Auskunft geben.

- **Einkommensnachweis**

- Angestellte und Beamte belegen ihr Einkommen in der Regel mit aktuellen Gehaltsabrechnungen sowie dem letzten
- Einkommensteuerbescheid und der Steuererklärung.
- Bei Rentnern sind der jüngste Rentenbescheid und der Steuerbescheid maßgeblich.
- Selbstständige und Freiberufler reichen eine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Einkommensteuernachweise beziehungsweise eine aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) ein.
- Vorhandenes Eigenkapital sollte aus Kontoauszügen, Sparbüchern oder Depotauszügen ablesbar sein.
- Falls es weitere Einnahmen gibt, beispielsweise aus einer vermieteten Wohnung, oder Zahlungsverpflichtungen wie etwa Unterhaltszahlungen oder Kreditverpflichtungen, müssen sie ebenfalls nachgewiesen werden.
- Sofern sich weitere Geldgeber beteiligen, sollten deren Finanzierungszusagen vorliegen, also beispielsweise die Kreditzusage der Bausparkasse.
- In welcher Form sich eine Bank die Beteiligung privater Geldgeber belegen lässt, ist von Geldinstitut zu Geldinstitut unterschiedlich und sollte vorab erfragt werden. Eine Schenkung beispielsweise kann durch eine Schenkungsbestätigung und den Kontoauszug nachgewiesen werden.

- **Objektunterlagen**

Welche Informationen die Bank über die Immobilie sehen möchte, hängt unter anderem davon ab, ob es sich um Alt- oder Neubau, Wohnung oder Haus handelt.

- In der Regel sind Grundbuchauszug, Lageplan und Grundriss, Wohnflächenberechnung und Fotos vorzulegen, bei Neubauten auch die Baubeschreibung und die Baukostenberechnung.

- Bei Eigentumswohnungen ist die Teilungserklärung wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.

- Bei Wohnungen oder Häusern mit Erbbaurecht gehört der entsprechende Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.

Am besten setzt man sich schon vor dem ersten Gespräch mit dem Bankberater in Verbindung und bittet um eine Liste der erforderlichen Unterlagen. Viele Geldinstitute bieten auch online Checklisten an.

Bereitstellungszinsen im Blick haben

Wie rasch das Geld abrufbar ist, hängt vor allem davon ab, wann der Kunde seine Nachweise und Dokumente zusammengestellt und übergeben hat. "Je schneller er die erforderlichen Unterlagen beibringt, desto schneller kann die Bank darüber entscheiden, ob der Kunde einen Kredit bekommt. Sobald das klar ist, geht es mit der Auszahlung zügig", behauptet eine Sprecherin des Bundesverbandes deutscher Banken.

Übrigens: Ruft man das Darlehen nicht gleich ab, beispielsweise weil die Wohnung noch nicht fertiggestellt ist, entstehen zusätzliche Kosten. Die Bank stellt dem Kunden dann sogenannte Bereitstellungszinsen in Rechnung. Ab welchem Zeitpunkt sie fällig sind, wird unterschiedlich gehandhabt. Es lohnt sich daher, nach der "bereitstellungszinsfreien Zeit" zu fragen.