

Checkliste

5 wichtige Punkte

bei Finanzierungsproblemen mit der Immobilie

Eine Anschlussfinanzierung wird deutlich teurer, die monatliche Rate steigt oder die persönliche finanzielle Situation hat sich verändert. Dann stellt sich für viele Eigentümer die Frage, ob die Immobilie langfristig noch tragbar ist – und ob ein Verkauf eine sinnvolle Alternative sein kann.

Wie hoch ist die verbleibende Restschuld? Welche monatliche Belastung kommt künftig auf mich zu? Was ist die Immobilie heute wert? Und welche Möglichkeiten habe ich, wenn die Finanzierung dauerhaft zu teuer wird?

Je früher diese Fragen geklärt werden, desto größer bleibt der eigene Handlungsspielraum.

Diese Checkliste zeigt Ihnen fünf wichtige Punkte, mit denen Sie sich möglichst frühzeitig beschäftigen sollten.

1. Finanzierung und Zinsbindung prüfen

Warum das wichtig ist:

Bevor Sie über einen möglichen Verkauf nachdenken, sollten Sie genau wissen, wie Ihre aktuelle Finanzierung aussieht.

Wichtig sind insbesondere:

- verbleibende Restschuld
- Ende der Zinsbindung
- aktuelle monatliche Rate
- bisheriger Zinssatz
- mögliche neue Konditionen
- noch verbleibende Laufzeit

Gerade bei einer Anschlussfinanzierung kann sich die monatliche Belastung deutlich verändern.

Das sollten Sie beachten:

Stellen Sie möglichst frühzeitig Ihre Darlehensunterlagen zusammen und lassen Sie sich von Ihrer Bank oder einer qualifizierten Finanzierungsberatung erläutern, welche Belastung künftig tatsächlich auf Sie zukommt.

KRAFT-Tipp:

Warten Sie nicht bis kurz vor Ablauf der Zinsbindung. Je früher Sie Klarheit über Ihre Finanzierung haben, desto mehr Zeit bleibt Ihnen, verschiedene Möglichkeiten in Ruhe zu prüfen.

2. Künftige Gesamtbelastung realistisch einschätzen

Warum das wichtig ist:

Nicht nur die neue Kreditrate entscheidet darüber, ob eine Immobilie langfristig noch tragbar ist.

Zusätzlich entstehen laufende Kosten, beispielsweise:

- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Energie
- Reparaturen
- Instandhaltung
- mögliche Modernisierungen

Auch Veränderungen im persönlichen Leben können eine Rolle spielen.

Vielleicht hat sich Ihr Einkommen reduziert, der Ruhestand steht bevor oder andere finanzielle Verpflichtungen sind hinzugekommen.

Das sollten Sie beachten:

Betrachten Sie deshalb nicht nur die neue Monatsrate, sondern die gesamte finanzielle Belastung der Immobilie.

Gerade größere Maßnahmen an Dach, Heizung, Fenstern oder anderen Gebäudeteilen können die finanzielle Situation zusätzlich verändern.

KRAFT-Tipp:

Stellen Sie möglichst realistisch gegenüber, welche Kosten in den nächsten Jahren zu erwarten sind. So erkennen Sie frühzeitig, ob die Immobilie langfristig noch zu Ihrer finanziellen und persönlichen Situation passt.

3. Immobilienwert und Restschuld gegenüberstellen

Warum das wichtig ist:

Wenn ein Verkauf als mögliche Alternative infrage kommt, sollten Sie wissen, welchen Wert Ihre Immobilie heute tatsächlich hat.

Erst dann lässt sich besser einschätzen,

- welcher Verkaufspreis realistisch sein könnte,
- welche Restschuld noch abgelöst werden müsste,
- welcher finanzielle Spielraum nach einem Verkauf möglicherweise verbleibt
- und welche weiteren Möglichkeiten sich daraus ergeben.

Ein früherer Kaufpreis oder eine persönliche Wertvorstellung sagt nur wenig über den aktuellen Marktwert aus.

Das sollten Sie beachten:

Für eine realistische Einschätzung sind unter anderem Lage, Zustand, Ausstattung und die aktuelle Marktsituation entscheidend.

KRAFT-Tipp:

KRAFT Immobilien ist seit 1979 auf dem Bonner Immobilienmarkt tätig.

Eine frühzeitige Marktwerteinschätzung schafft eine sachliche Grundlage, um die weitere Finanzierung und einen möglichen Verkauf miteinander vergleichen zu können.

4. Möglichkeiten prüfen: Weiterfinanzieren oder verkaufen?

Warum das wichtig ist:

Finanzierungsprobleme bedeuten nicht automatisch, dass Sie Ihre Immobilie verkaufen sollten.

Je nach persönlicher und finanzieller Situation kann geprüft werden, ob

- eine Anschlussfinanzierung langfristig tragbar ist,
- andere Finanzierungsmöglichkeiten bestehen,
- die monatliche Belastung angepasst werden kann
- oder ein Verkauf die sinnvollere Alternative darstellt.

Das sollten Sie beachten:

Fragen zur Finanzierung sollten Sie mit Ihrer Bank oder einer qualifizierten Finanzierungsberatung klären.

Wird die monatliche Belastung jedoch dauerhaft zu hoch oder stehen zusätzlich größere Investitionen an, kann ein geordneter Verkauf eine Möglichkeit sein, die finanzielle Situation neu zu ordnen.

KRAFT-Tipp:

Treffen Sie diese Entscheidung möglichst nicht erst unter akutem Zeit- oder Finanzdruck.

Je früher Sie den Immobilienwert und Ihre finanzielle Belastung kennen, desto besser können Sie Ihre Möglichkeiten vergleichen.

5. Einen möglichen Verkauf frühzeitig vorbereiten

Warum das wichtig ist:

Wenn Sie sich für einen Verkauf entscheiden, sollte dieser möglichst gut vorbereitet werden. Fehlende Unterlagen oder eine überhastete Vermarktung können unnötig Zeit kosten und die eigene Verhandlungsposition schwächen.

Zu den häufig benötigten Unterlagen gehören beispielsweise:

- aktueller Grundbuchauszug
- Grundrisse
- Energieausweis
- Lageplan oder Flurkarte
- Wohnflächenangaben
- Unterlagen zu Modernisierungen

Bei Eigentumswohnungen können zusätzlich erforderlich sein:

- Teilungserklärung
- Hausgeldabrechnungen
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlungen

Das sollten Sie beachten:

Prüfen Sie möglichst frühzeitig, welche Unterlagen bereits vorhanden sind und welche gegebenenfalls noch beschafft werden müssen.

KRAFT-Tipp:

Wir unterstützen Sie dabei, den Verkauf strukturiert vorzubereiten und eine realistische Verkaufsstrategie zu entwickeln. So soll Ihre Immobilie professionell vermarktet werden – und nicht unter dem Eindruck eines kurzfristigen Notverkaufs.

Ihr nächster Schritt zu mehr Klarheit

Wenn die Finanzierung einer Immobilie zur Belastung wird, hilft eine frühzeitige Übersicht über Zahlen, Immobilienwert und mögliche Alternativen.

Sie müssen dabei nicht sofort entscheiden, ob Sie verkaufen.

KRAFT Immobilien unterstützt Sie dabei, die immobilienbezogene Seite Ihrer Situation realistisch und strukturiert einzuschätzen.

Unser Service für Sie

Professionelle Immobilienbewertung

Realistische Einschätzung auf Basis unserer langjährigen Bonner Marktkennntnis.

Persönliche und diskrete Beratung

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Situation und besprechen mit Ihnen, welche nächsten Schritte rund um Ihre Immobilie sinnvoll sein können.

Unterlagen und Vorbereitung

Wir unterstützen Sie bei fehlenden Immobilienunterlagen und der Vorbereitung eines möglichen Verkaufs.

Gezielte Vermarktung

Wir entwickeln eine passende Preis- und Vermarktungsstrategie und können je nach Immobilie auch auf unsere Interessentenkartei zurückgreifen.

Begleitung bis zum Verkauf

Von der ersten Beratung über die Vermarktung und Besichtigungen bis hin zur Vorbereitung des Notartermins begleiten wir Sie persönlich durch den Verkaufsprozess.

Früh Klarheit schaffen – Handlungsspielraum behalten

Eine teurere Anschlussfinanzierung oder eine veränderte finanzielle Situation bedeutet nicht automatisch, dass Sie Ihre Immobilie verkaufen müssen.

Aber Sie sollten rechtzeitig wissen, welche Möglichkeiten Sie haben.

Je früher Sie den Wert Ihrer Immobilie, die verbleibende Restschuld und Ihre zukünftige finanzielle Belastung kennen, desto besser können Sie entscheiden, welcher Weg für Sie sinnvoll ist.

Nicht warten, bis Sie verkaufen müssen. Rechtzeitig wissen, welche Möglichkeiten Sie haben.

Sprechen Sie uns unverbindlich an. Gemeinsam schauen wir, welcher Weg für Ihre Immobilie sinnvoll ist.

KRAFT Immobilien GmbH Bonn

Telefon: 0228 / 316051

E-Mail: info@kraft-bonn.de

Web: www.kraft-bonn.de

Rechtlicher Hinweis: Diese Checkliste dient ausschließlich der allgemeinen Orientierung und stellt keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall dar. Fragen zur Anschlussfinanzierung, zu bestehenden Darlehensverträgen sowie möglichen rechtlichen oder steuerlichen Auswirkungen sollten mit der finanzierenden Bank beziehungsweise entsprechend qualifizierten Fachleuten geklärt werden.

Kraft Immobilien GmbH • Schloßstraße 1 • 53115 Bonn

Telefon: 0228 31 60 51 • E-Mail: info@kraft-bonn.de

Telefax: 0228 31 61 88 • www.kraft-bonn.de