Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

4.Teil: Vor- und Nachteile verschiedener Finanzierer

Wenn sie vor der Entscheidung stehen, Haus oder Wohnung zu kaufen oder zu bauen, stellt sich auch die Frage nach der Finanzierung. Als „Finanzierer“ stehen bereit:

1. Die Geschäfts- und Hypothekenbanken
2. Die Bausparkassen
3. Die Versicherungen
4. Öffentliche Stellen
5. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Wohneigentumsprogramm (außerdem mit speziellen Förderprogrammen für Passivhäuser, Niedrigenergiehäuser oder sonstige Kriterien erfüllende Förderprogramme – die ich hier nicht ausführe)
6. Arbeitgeberdarlehen
7. Private Darlehen
8. Eigenkapital

Letztlich ist eine Finanzierung für sie am günstigsten zu realisieren, wenn sich die Person, die ihre Finanzierung begleitet, in allen Marktsegmenten auskennt und den Finanzierungsbereich und das dazugehörige Institut unabhängig auswählen kann.

Die Banken bieten im Allgemeinen annuitätische Darlehen an und nennen meist eine Kondition für 10 oder 15 jährige Zinsbindung. Dabei bleibt die Rate der Finanzierung über die gesamte Laufzeit gleich; die Rückzahlung des Darlehens (Tilgung) steigt kontinuierlich an, der notwendige Anteil für den Zins des Restdarlehens sinkt. Im Bankenbereich sind auch Finanzierungen des gesamten Kaufpreises incl. der Nebenkosten denkbar, wenn die Einkommen ausreichende Sicherheit (Frage der Bonität) bieten. Ratsam ist das allerdings nicht.

Die Bausparkassen bieten Finanzierungen mit unterschiedlichen Modellen an. Es bleibt nicht automatisch nur eine klassische Bausparfinanzierung, die aus einem angesparten Bausparvertrag entsteht. Es gibt auch Zwischenfinanzierungen der Bausparkassen, die dann später in eine normale „Umfinanzierung“ mit einem Bausparvertrag münden. Die Hauptvorteile liegen in der Zinsgarantie für den Umschuldungszeitpunkt über den angesparten Bausparvertrag und in der Möglichkeit, ab der eigentlichen Bausparfinanzierung über den Bausparvertrag, jederzeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung tilgen zu können.

Die Versicherer bieten – teilweise gebunden an Lebensversicherungen als Tilgungsersatz, teilweise auch ohne diese Bindung – ebenfalls Finanzierungen an. Der Vorteil liegt meist in höheren Sondertilgungsmöglichkeiten und bei der Anknüpfung von Lebensversicherungen in günstigen Zinssätzen.

Bevor die normalen Finanzierungsquellen genutzt werden, sollte erfragt werden, ob öffentliche Mittel zur Verfügung stehen. Diese bestehen in zinsbegünstigten Darlehen. Außerdem erfolgt die Gegensicherung der öffentlichen Mittel im Grundbuch meist im 2. Rang, so dass die Restfinanzierung wegen des niedrigen Beleihungsauslaufs günstiger wird (der Frage des Beleihungsauslaufs und der damit verbundenen Zinshöhe wenden wir uns in einem der noch folgenden Artikel aus dieser Reihe zu).

Bei der Finanzierung von selbstgenutzten Eigenheimen stellt die KfW zinsverbilligte Kredite zur Verfügung. Manche Banken – z.B. die ING-Diba – bezuschussen die Zinsen zusätzlich, so dass der Zins noch gedrückt wird. Bei der KfW ist das 1. Jahr tilgungsfrei gestellt. Danach ist die Tilgungshöhe so berechnet, dass das Darlehen nach 35 Jahren komplett getilgt ist (es gibt auch andere Varianten). Nachteile: Die Tilgungshöhe ist fest vereinbart (keine Sondertilgungsmöglichkeit) und zinsfreie Bereitstellungszeiträume können nicht verlängert werden.

Einige größere Arbeitgeber (z.B. Merck, SAP) bieten ihren Arbeitnehmern zinsgünstige Kredite an, die auch nachrangig gesichert werden können. Die gewährten Höhen sind zwar nicht so umfangreich wie bei den öffentlichen Mitteln, aber sie sind im Verhältnis zu normalen Krediten lohnend, weil die Zinsen niedriger liegen und sich die Mittel zusätzlich bei den Beleihungsgrenzen positiv auf die Kondition auswirken.

Oft wagt man es nicht, bei Verwandten nach einem Darlehen zu fragen. Dabei kann ein solches Darlehen für beide Seiten von Vorteil sein: Der Darlehensnehmer erhält – ungesichert oder gegen einen Grundschuldbrief gesichert – ein Darlehen zu einer unter dem normalen Zins gelegenen Kondition. Der Darlehensgeber erhält einen höheren Zins als z.B. beim Tagesgeld (z.B. bei der ING-Diba 1,3 %). Bei einem Beleihungsauslauf von 70 % kostet das Darlehen dort auf 10 Jahre 4,25 % (Stichtag beider Konditionen: 21.2.2011). Der Vorteil von ca. 3 % kann dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer z.B. hälftig zugutekommen. Es ist aber dabei zu bedenken, dass die Tagesgeldzinsen schwanken.

Der wichtigste Baustein zur Finanzierung ist das Eigenkapitel – und das sowohl in „flüssiger“ Form als auch in Form zusätzlicher Sicherheiten (z.B. als Rückkaufswert in Lebensversicherungen). Das Eigenkapital – evtl. auch als Schenkung von Verwandten – kann die Darlehenshöhe drücken und die Rückkaufswerte können ggfs. genutzt werden, um ein Policendarlehen zu beantragen oder unter interessante Beleihungsgrenzen zu drücken.

Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte von Finanzierungsmöglichkeiten erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierung eine Fachkraft zur Seite zu haben, die die gesamte Klaviatur der Möglichkeiten kennt und spielen kann. Das ist aber nur möglich, wenn die Fachkraft über die notwendige Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Gesellschaft gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann. Es kann sich dann auch lohnen, der beratenden Person ein Honorar zu zahlen, weil die Vorteile in der Finanzierung das Honorar mehr als ausgleichen können.

Rolf Neuhaus,
Diplom-Theologe,
Diplom-Betriebwirt,
Fachwirt für Finanzberatung,
Neuhaus-Finanzberatung,
06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- Finanzierungen & Verbraucherkredite
- Anlageimmobilien & Preisverhandlungen
- Investmentfonds & geschlossene Fonds
- Sach- & Personenversicherungen
- Kapitalanlagen & Bausparen
- Betriebliche Altersvorsorge

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de