Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

9.Teil: Konditionsvergleich und Zusatzbedingungen

In der Artikelserie haben wir uns bisher mit den grundlegenden Konzepten zur Finanzierung einer Immobilie beschäftigt. Nun wird es Zeit, auch an die Fragen zu denken, die den normalen Immobilienkäufer zuerst beschäftigen.

Wenn mich Mandanten wegen einer Finanzierung anrufen, dann ist die erste Frage die nach der Zinshöhe. Die Zinshöhe richtet sich zunächst nach der Laufzeit. In der Regel gilt: Je kürzer die Zinsbindungsfrist desto niedriger der Zins. Außerdem hängt die Zinshöhe von der Beleihungsgrenze ab: Je mehr vom Kaufpreis (oder sogar über den Kaufpreis hinaus) finanziert werden soll, desto höher ist das Ausfallrisiko für die Bank und desto höher ist demnach auch der Zins. Ein weiterer Faktor ist das Kreditvolumen. Auch hier kann vereinfacht gesagt werden: Je höher das Volumen, desto niedriger der Zins. Wir verdeutlichen diese Zusammenhänge einmal an einer Tabelle, die der ING-Diba entspricht. Hier ist auf den ersten Blick der Zusammenhang von Laufzeit und Beleihungsgrenze auf die Zinshöhe zu sehen. Darüber hinaus finden sich unterhalb der Tabelle die Hinweise, die volumen- oder situationsabhängig sind.

Wenn also die Laufzeiten fest stehen, ist zunächst in der Bankenlandschaft darauf zu achten, eine Bank zu finden, die günstige Konditionen bietet. Dabei kann nicht grundsätzlich gesagt werden, welche Bank die günstigste und welche weniger günstig ist. Die Auswahl der richtigen Bank hängt von vielen Fragen ab. Neben der Zinshöhe in Abhängigkeit von Laufzeit, Volumen und Beleihungsgrenze sind auch sonstige Bedingungen zu beachten. Dabei gibt es – abhängig von der Finanzierungssituation – interessante Varianten, die auf Dauer viel Geld sparen helfen:

Intercapital GmbH

Grabenallee 22, 77652 Offenburg, Telefon 0781 91 55 -0, E-mail, Internet
Postfach 500 222, 77661 Offenburg, Telefax 0781 91 55 55, info@intercapital.de, www.intercapital.de

Partnerbank ING DiBa

Gültig ab 13.07.2011

ACHTUNG >>> Sonderaktionen für (1) Anschlussfinanzierungen oder (2) Neufinanzierungen (siehe Zinsabschläge)

Sollzins-bindungsperiode	Aus-zahlungskurs in Prozent	Zinssätze in Prozent bei Finanzierungen ab 100.000 € bis 199.999 €							
		über 50 bis 70%*		bis 85%*		bis 95%*		bis 100%*	
		Sollzins	Eff.Zins	Sollzins	Eff.Zins	Sollzins	Eff.Zins	Sollzins	Eff.Zins
1 Jahr	100	3,45	3,51	3,65	3,71	3,85	3,92	4,35	4,44
2 - 5 Jahre	100	3,45	3,51	3,65	3,71	3,85	3,92	4,35	4,44
6 - 8 Jahre	100	3,85	3,92	4,05	4,13	4,25	4,33	4,75	4,85
9 Jahre	100	3,85	3,92	4,05	4,13	4,25	4,33	4,75	4,85
10 Jahre	100	3,85	3,92	4,05	4,13	4,25	4,33	4,75	4,85
11 Jahre	100	3,93	4,00	4,13	4,21	4,33	4,42	4,83	4,94
12 Jahre	100	4,01	4,08	4,21	4,29	4,41	4,50	4,91	5,02
13 Jahre	100	4,09	4,17	4,29	4,38	4,49	4,58	4,99	5,11
14 Jahre	100	4,17	4,25	4,37	4,46	4,57	4,67	5,07	5,19
15 Jahre	100	4,25	4,33	4,45	4,54	4,65	4,75	5,15	5,27
Zinsbindungen von 1 - 4 Jahre fest nur in Verbindung mit einem Darlehen mit 5 Jahre Sollzinsbindung oder länger									
FORWARD-Darlehen	Konditionen für 10 Jahre Sollzinsbindung und einer Vorlaufzeit von 24 und 36 Monaten								
Auszahlung in 24 Monate	100	4,48	4,57	4,50	4,59	4,70	4,80	5,20	5,33
Auszahlung in 36 Monaten	100	4,60	4,70	4,80	4,91	5,00	5,12	5,50	5,64
***KfW*-Wohneigentumsprogramm**	mit 0,30% Zinsrabatt ab dem 06.07.2011							Laufzeit Jahre	
10 Jahre	100	3,70	3,75	Tilgung p.a. ab 13. Monat			1,94%	30	
10 Jahre	100	3,70	3,75	Tilgung p.a. ab 13. Monat			1,48%	35	
Zinsabschläge	0,10%	bei Finanzierungen mit einem Beleihungsauslauf bis 50%							
	0,10%	bei Anschlussfinanzierungen - Prolongationen - Forward-Darlehen							
	0,10%	bei Gesamtfinanzierungen ab 200.000 €							
	Bei Neufinanzierungen ausschließlich für Kauf oder Neubau von eigengenutzten Einfamilienhäusern (freistehend, mit Einliegerwohnung, Reihenhaus, Doppelhaushälfte - nicht für ETW)								
	0,10%	bei einem Finanzierungsvolumen bis 199.000 €							
	0,30%	bei einem Finanzierungsvolumen ab 200.000 €							
Zinszuschlag	0,10%	bei Gesamtfinanzierungen unter 100.000 € (gilt nicht für KfW-Darlehen)							

1. Ab wann sind Bereitstellungszinsen zu zahlen? Die meisten Banken berechnen Bereitstellungszinsen ab dem 4. bis 7. Monat. Es gibt aber auch Banken, die bieten bis zu 12 Monate Bereitstellungszinsfrei.

2. Welche Sondertilgungsrechte bestehen? Die meisten Banken bieten heute 5 % Sondertilgung ohne Aufschlag an. Bis zu 10 % sind mit geringen Zinsaufschlägen meist möglich. Bei den Versicherern sind oft bis zu 25 % möglich.

3. Kann während der Laufzeit der Tilgungssatz verändert werden? Manche Banken bieten in der Zwischenzeit eine kostenlose Erhöhung oder Absenkung von Tilgungsraten an. Das kann sinnvoll sein, vor allem dann, wenn der Rahmen für den Tilgungssatz hoch ist. 1 % Tilgung (oder Tilgungsersatz) sind im Schnitt gefordert. Bis zu 10 % Tilgungssatz sind variabel möglich. Wenn dann noch ein Sondertilgungsrecht hinzu kommt, können pro Jahr bis zu 15 % getilgt werden. Das kann zu einer zügigen Entschuldung führen – und die mindert das Zinsrisiko bei der Umschuldung.

4. Welche Unterlagen sind für die Finanzierung erforderlich? Manche Banken – vor allem auch die Hausbanken – bieten zwar nicht immer die niedrigsten Zinsen, sind aber dafür bereit, auf Sicherheiten (z.B. ausgeprägt bei der Apotheker- und Ärztebank) oder auf Unterlagen zu verzichten. Bei vielen Selbständigen-Situationen kann das sehr vorteilhaft sein, weil es Kosten und Arbeitszeit erspart.

5. Ist eine Sicherung des Darlehens im Grundbuch erforderlich? Viele Bausparkassen bieten Darlehen bis zu bestimmten Höhen (meist 30.000 €) ohne Eintragung ins Grundbuch an. So kann es günstig sein, einen Darlehensteil über eine Bausparkasse zu finanzieren und dadurch bei der Gesamtfinanzierung einen anderen Beleihungswert zu erreichen. Ein niedrigerer Beleihungswert hat aber wieder Vorteile bei der Gesamtkondition.

6. Wenn alle diese Faktoren gecheckt wurde, sollten als letztes dann die Zinsen verglichen werden. Dabei ist für die Berechnung der Belastung zunächst der Nominalzins heranzuziehen. Der Konditionsvergleich sollte aber immer den Effektivzins verfolgen, der alle Kostenstrukturen des Finanzierungsinstituts mit berücksichtigt (auch die verdeckten Kosten). Jeder einzelne der genannten Faktoren kann im Einzelfall der Finanzierung sehr viel Geld wert sein. Was auf den ersten Blick unscheinbar wirkt, hat auf die Laufzeit des Vertrages enorme Auswirkungen. Bei einer Finanzierung von 240.000 € für 10 Jahre ist ein Zinsunterschied von 0,1 % monatlich 20 € wert. Auf 10 Jahre summiert sich der Unterschied dann auf 2.400 €. Da lohnt es sich, genauer hinzusehen.

Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierungsplanung 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 – auch volkswirtschaftliche - Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Bank, Bausparkasse oder Versicherung gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, 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