

IMMOBILIEN

Strategisches Vorgehen bei der Immobilienfinanzierung

von Wirtschaftsjournalist Michael Vetter, Dortmund

Die nach wie vor extrem niedrigen Kreditzinsen sind für die Finanzierung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung zweifellos verlockend. Allerdings steckt vor allem bei den wichtigen Formulierungen des jeweiligen Darlehensvertrags oftmals die sprichwörtliche Tücke im Detail. Vor dem Hintergrund einer das persönliche Budget häufig über mehrere Jahrzehnte belastenden Gesamtfinanzierung sollten also die wesentlichen Darlehensbedingungen mit der finanzierenden Bank oder Versicherung sorgfältig abgeklärt werden.

Lange Zinsfestschreibung

Die günstigen Zinskonditionen sollten selbstverständlich langfristig gesichert werden. 10- bis 15-jährige Zinsbindungen sind dazu fast schon genauso obligatorisch wie ein Vergleich der unterschiedlichen Angebote: Zinsunterschiede von bis zu 2 Prozent pro Jahr sind je nach Kreditgeber durchaus möglich. Wird hier seitens des Kreditnehmers die notwendige Sorgfalt außer Acht gelassen, kann es über die gesamte Darlehenslaufzeit zu Mehrkosten von mehreren 10.000 Euro kommen. Umso wichtiger sind Zinsvergleiche, die neben den Offerten verschiedener Bankinstitute auch Angebote von Versicherern umfassen sollten.

Höhere Eigenkapitalquote = besserer Effektivzins

Die geradezu klassische Eigenkapitalquote liegt zwischen 20 und 30 Prozent des Kaufpreises bzw. der Bau- und Grundstückskosten. Dabei sind gestaffelte Zinssätze abhängig von der individuellen Eigenkapitalquote möglich. Es lohnt also, die jeweils geltenden Zinssätze miteinander zu vergleichen und gegebenenfalls über eine Erhöhung des ursprünglich vorgesehenen Eigenkapitals nachzudenken. Dabei sollte aber darauf geachtet werden, dass immer eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt.

MERKE | Finanzielle Rücklagen können vor allem dann benötigt werden, wenn im Lauf der Jahre überraschende Renovierungskosten anfallen. Um eine weitere Verschuldung zu deren Finanzierung zu vermeiden, ist ein finanzielles Polster unabdingbar.

Nebenkosten und Höhe der Tilgungsrate berücksichtigen

Grunderwerbsteuer, Notargebühren sowie Gerichtskosten sind als Nebenkosten bei einer Immobilienfinanzierung ebenfalls nicht zu unterschätzen. Sie sollten, soweit eben möglich, aus eigenen Mitteln bezahlt werden können. Müssen sie dagegen zusätzlich kreditfinanziert werden, belasten sie den



10- bis 15-jährige Zinsbindungen sind fast schon obligatorisch

Angemessene Liquiditätsreserve aufbauen

Nebenkosten sollten aus eigenen Mitteln bezahlt werden können

Tilgungshöhe flexibel gestalten

ohnein schon strapazierten Finanzierungsetat des Bauherrn oder Käufers zusätzlich. Darüber hinaus sollte über eine angemessene Erhöhung der regelmäßigen Tilgungsrate nachgedacht werden. Statt der üblichen Rate von zunächst 1 Prozent pro Jahr sollten monatliche oder vierteljährliche Darlehensrückzahlungen von anfänglich 2 oder 3 Prozent per annum kalkuliert werden können. Voraussetzung ist, dass das verfügbare Einkommen eine solche Zusatzbelastung auch tatsächlich dauerhaft tragen kann. Deshalb ist es wichtig, über eine vertragliche Regelung nachzudenken, die dem Kreditnehmer während der Zinsfestschreibung kostenlos eine oder mehrere Veränderungen der ursprünglichen Tilgungshöhe erlaubt. Damit erhält sich der Kreditnehmer die für ihn wichtige finanzielle Flexibilität.

Sondertilgungen als Darlehensbestandteil

Eine schnellere Schuldenverringerung ist auch durch eine oder mehrere Sondertilgungen während der Vertragslaufzeit möglich. Um hier keine unangenehme Überraschung zu erleben, sollte dieser Punkt im Darlehensvertrag unmissverständlich geregelt werden. Je nach Kreditgeber sehen die Verträge bereits entsprechende Regelungen vor:

■ Beispiel

Sondertilgungen sind während der Zinsfestschreibung in Höhe von maximal 5 Prozent der ursprünglichen Darlehenshöhe kostenlos möglich.

Keine Zinsaufschläge akzeptieren

Diese Regelungen sollten im Einzelfall besprochen und Zinsaufschläge quasi als Preis für dieses Entgegenkommen grundsätzlich nicht akzeptiert werden.

Als weitere Variante bieten sich sogenannte „Volltilgungsdarlehen“ an, die innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit entsprechend hohen regelmäßigen Tilgungsraten komplett zurückgezahlt werden. Sollte es irgendwann mit der Rückzahlung der Raten eng werden, kann auch hier eine frühzeitige Vereinbarung mit dem Darlehensgeber über die flexible Handhabung der Höhe der Tilgungsraten hilfreich sein.

Kreditverkäufe im Darlehensvertrag ausdrücklich ausschließen

CHECKLISTE / Darlehensverträge auf dem Prüfstand

Anzustreben sind eine lange Zinsfestschreibung und ein möglichst guter Effektivzins. Dazu sind die Angebote verschiedener Kreditgeber zu vergleichen und es ist gegebenenfalls über eine Erhöhung des Eigenkapitals nachzudenken.	<input type="checkbox"/>
Bei Sondervereinbarungen wie zusätzlichen Tilgungsmöglichkeiten bzw. veränderbaren Tilgungssätzen sollte darauf geachtet werden, dass diese Optionen kostenlos sind und nicht etwa mit höheren Zinsen bezahlt werden müssen.	<input type="checkbox"/>
Achtung ist bei Formulierungen geboten, die sich auf die Möglichkeit des Kreditgebers zum Verkauf des Kundendarlehens an einen anderen Gläubiger beziehen. Kreditverkäufe sind nach wie vor möglich und sollten im Darlehensvertrag ausdrücklich ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>