

Herzlich Willkommen bei AKTIVA Immobilien im Breisgau – wir haben Ihnen als Hilfestellung zur Immobilienfinanzierung dieses kleine ABC zur Verfügung gestellt. Wir helfen Ihnen jedoch auch gerne in einem persönlichen Gespräch weiter

1. Vorwort

Mit der richtigen Finanzierung viel Geld sparen!

Die wenigsten Bauherren oder Immobilienkäufer verfügen über soviel Eigengeld, dass Sie die Kosten für ihre eigenen vier Wände bar bezahlen. Banken, Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften helfen bei der Finanzierung des Hauses oder der Eigentumswohnung aus. Dabei weiß jedes dieser Institute seine Angebote gut ins rechte Licht zu rücken. Was sollen Sie tun, um die für Sie passende Baufinanzierung zu finden? Im Folgenden haben wir Ihnen einige wichtige Begriffe und Tipps zur Baufinanzierung zusammengestellt, die Ihnen bei Ihren Planungen und Entscheidungen helfen können.

Schwerpunkt eigenes Haus und Eigentumswohnung

Da die meisten Anfragen aus unserem Kundenkreis die selbst genutzten Immobilien betreffen, liegt der Schwerpunkt dieser Informationen beim eigenen Haus und bei der selbst genutzten Eigentumswohnung. Trotzdem erfahren Sie auch wertvolle Tipps zur Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung.

- [!\[\]\(49aa2e1da5fe39294864e9598c593810_img.jpg\) Bestandsaufnahme](#)
- [!\[\]\(7d0a8d8b1031f74abe67b09fcf4a2322_img.jpg\) Die Finanzierungs-Bausteine:](#)
 - [a\) Darlehen mit regelmäßiger Tilgung](#)
 - [b\) Finanzierung mit Lebensversicherung](#)
 - [c\) Finanzierung mit Bausparvertrag](#)
- [!\[\]\(6557fa7496e6a507d2326ea0bef061ee_img.jpg\) So vergleichen Sie Finanzierungsangebote](#)
- [!\[\]\(1fe0339452ba17bd8ae951d8509f80d6_img.jpg\) Vergleichsmaßstab effektiver Jahreszins](#)
- [!\[\]\(3f7dbef097b87c46047901c2927193e7_img.jpg\) Worauf ist zu achten ? Konditionen ABC](#)
- [!\[\]\(f421354329041d30b231dbd0377dc4a4_img.jpg\) Die richtige Finanzierung](#)

2. Die Bestandsaufnahme

Finanzrahmen abstecken

Womit beginnen Sie bei der Finanzierung Ihres Eigenheims?

Das A und O ist das Abstecken der eigenen Finanzen. Hier liegt die Grenze, um keinen finanziellen Risiken zu erliegen. Nach einem umfangreichen Kassensturz, bei dem das Vermögen genauestens aufgenommen wird, gilt es einzuschätzen, welches Geld wann und wie verfügbar ist. Und wie sieht es mit möglichen wichtigen Anschaffungen - ein neues Auto, die neue Küche - aus?

Vorsicht bei Eigenleistungen

Rechnen Sie sich nicht durch „Eigenleistungen“ (auch Muskelhypothek genannt) reich. 20.000,- bis 30.000,- EURO können am Bau in Eigenarbeit an Lohnkosten gespart werden, wenn man handwerklich geschickt ist und die Kondition hat. Höhere Beträge sind in den meisten Fällen fraglich.

Nie das Einkommen ganz verplanen

Prüfen Sie auch Ihr frei verfügbares Einkommen. Eine detaillierte Aufstellung des Nettoeinkommens abzüglich aller Ausgaben im Jahr verplanen sowie des benötigten Haushaltsgeldes, umgerechnet auf Monatsbasis, zeigt Ihnen Ihren wirklichen Spielraum für die künftige Finanzierung. Lassen Sie dabei das 13. oder 14. Gehalt für Urlaub und Anschaffungen außen vor. Falls Sie derzeit zur Miete wohnen, nehmen Sie diese bitte nicht in die Rechnung mit auf. Stattdessen müssen die künftigen monatlichen Nebenkosten für das Wohneigentum bedacht werden. Als Faustformel lassen sich 4,-EURO pro qm Wohnfläche annehmen. Wenn Sie diese Kosten berücksichtigen, haben Sie Ihr für die Kreditbelastung tatsächlich frei verfügbares Einkommen. Bedenken Sie aber unbedingt, dass die Kreditzahlungen langfristig sind! Manche Kredite sind erst nach über dreißig Jahren ganz abbezahlt. Kalkulieren Sie daher nicht zu knapp. Gehen Sie davon aus, dass lieb gewonnene Lebensgewohnheiten meist nicht ohne weiteres zurückzunehmen sind.

Sicherheit durch Voraussicht

An dieser Stelle sollten Sie sich auch Ihre Familien- und Berufsplanung vergegenwärtigen. Können Sie (als Ehepaar) immer über zwei Einkommen verfügen? Sind zum Beispiel Kinder geplant? Wie lange bleiben die Kinder noch im Haushalt? Sinkt in den nächsten Jahren das Haushaltseinkommen durch das anstehende Rentenalter oder sind Sie in einem Alter, wo Sie beruflich noch deutliche Gehaltssteigerungen erwarten können? All diese Punkte wirken sich darauf aus, ob Ihre Finanzierung langfristig sicher ist. Richten Sie Größe und Preis Ihres Eigenheims nach diesem Rahmen aus. Rechnen Sie auch einmal mit der Situation einer Arbeitslosigkeit und ähnlichem. Planen Sie für solche Fälle auch Reserven ein! Und lassen Sie sich von Steuerersparnissen nicht blenden! Eine Baufinanzierung sollte sich auch ohne die möglichen Steuervorteile tragen. Die Steuervorteile müssen später meist ungeplante Kosten decken. Sie sind folglich für Sie eine „Sicherheitsmarge“. Nachdem Sie festgestellt haben, wie viel Geld Sie tatsächlich frei zur Verfügung haben und wie vorsichtig Sie mit Ihrem Einkommen planen müssen, beginnt die eigentliche Finanzierungsüberlegung.

Vorhandenes einbauen

Wenn bereits ein Bausparvertrag zur Zuteilung ansteht oder demnächst eine Kapitallebensversicherung ausgezahlt wird, setzen Sie diese mit in Ihre Finanzierung ein. Vielleicht gibt Ihnen ja auch Ihr Arbeitgeber ein kleines Darlehen.

3. Finanzierungsbausteine

a) Hypothekenkredit mit regelmäßiger Tilgung - Die Angebotsvielfalt täuscht

Um den restlichen Finanzierungsbedarf zu decken, gibt es viele Möglichkeiten. Jede hat ihre Vor- und Nachteile. Die Erfahrung zeigt, dass Kreditkonstruktionen, die kompliziert und mit einer Vielzahl von Verträgen kombiniert sind, häufig auch die teureren sind. Bleiben Sie somit bei Angeboten komplizierter Kreditkonstruktionen kritisch. Oft ist der gute, bewährte Hypothekenkredit die sicherste und günstigste Finanzierungsart.

Prinzip des Annuitätendarlehens

Das so genannte Annuitäten-(Tilgungs-)darlehen ist ein einfacher Hypothekenkredit und wird Ihnen von einer Bank oder Sparkasse gewährt. Sie haben während einer fest vereinbarten Zinsbindungsdauer einen unveränderten Zinssatz und eine regelmäßige Tilgung von 1% oder mehr. Somit ergibt sich eine gleich bleibende Jahresleistung, die so genannte Annuität. Ihre Zahlung erfolgt in der Regel monatlich oder Quartalsweise in „Raten“. Die Rate besteht aus einem Anteil für die anfallenden Zinsen und dem darüber hinausgehenden Tilgungsanteil. Mit zunehmender Rückzahlung des Kredites sinken so die zu entrichtenden Zinsen (sog. „ersparte Zinsen“). Da die Rate mindestens bis zum Zinsbindungsende gleichhoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der Tilgungsanteil zu. Üblich ist eine Anfangstilgung von einem Prozent des vereinbarten Kreditbetrags für das erste Jahr. Danach steigt der Tilgungssatz um die ersparten Zinsen. So ist beispielsweise ein Darlehen über 200.000 EURO mit acht Prozent Zinsen und einer Anfangstilgung von einem Prozent nach ca. 27,5 Jahren vollständig zurückbezahlt. Haben Sie eine höhere Anfangstilgung von zum Beispiel zwei Prozent vereinbart, erhöht sich auch die Rate von 1.500 EURO monatlich auf 1.666,67 EURO. Die Rückzahlung erfolgt somit aber bereits nach ca. 20 Jahren.

Beispiel:

Eheleute K. kaufen eine Eigentumswohnung. Sie nehmen einen Hypothekenkredit über 200.000 EURO auf. Konditionen: Nominalzins 8,0% p. a., Zinsbindung 10 Jahre, 100% Auszahlung, 1% anfängliche Tilgung, keine weiteren Gebühren, Zins- und Tilgungsverrechnung sofortig, Ratenzahlung monatlich.

Tilgungsverlauf

In der folgenden Tabelle können Sie die Wirkungen der Annuitätentilgung nachvollziehen. Die Zahlung, also die Monatsrate, bleibt stets gleich hoch. Der Anteil der Zinsen in der Rate sinkt, während der Tilgungsanteil um die „ersparten Zinsen“ steigt. Durch die Tilgung fällt die Restschuld. Wir haben Ihnen jeweils die letzte monatliche Rate zum Jahresende dargestellt. Annahme: Am Ende der Zinsfestschreibung wird das Darlehen mit 8% Nominalzins weitergeführt. Im konkreten Vergleich der Eheleute K. sieht der Verlauf der Tilgung und der Zinsen wie folgt aus:

Beispiel für den Tilgungsverlauf

Datum	Monatsrate	Zinsanteil	Tilgungsanteil	Restschuld
31.12.04	1500,-	1.320,70	179,30	197.924,94
31.12.09	1500,-	1.253,34	246,66	187.753,87
31.12.13	1500,-	1.132,51	367,49	169.508,97
31.12.18	1500,-	952,50	547,50	142.326,91
31.12.23	1500,-	684,30	815,70	101.829,86
31.12.28	1500,-	284,74	1.215,26	41.495,47
31.12.23	1500,-	00,00	1.500,-	- 477,45

Veränderungen einplanen

Dieser Tilgungsverlauf ist selbstverständlich ein Idealverlauf, da der einplanen Zinssatz sich nach dem Ende der Zinsbindung verändern kann. Sollte sich der Zinssatz nach dem Zinsbindungsende nicht verändern, wird die Annuität immer gleich hoch bleiben. Damit steigt der Zinsanteil an der Rate bei einem höheren Zinssatz, was die Folge hat, dass der Tilgungsanteil sinkt, während bei einem niedrigeren Zinssatz der Zinsanteil geringer und der Tilgungsanteil höher ist.

Tipp: Annuitätendarlehen empfehlen sich besonders für selbst genutzte Objekte. Vereinbaren Sie in Niedrigzinsphasen langfristige Zinsbindungen (ca. 10 Jahre). So haben Sie für diese Zeit eine fest kalkulierbare monatliche Belastung.

b) Finanzierung mit Lebensversicherung: Gut bei Vermietung

Rückzahlung durch Lebensversicherung

Finanzierung einer Immobilie über eine Lebensversicherung ist vom Prinzip her einfach: Hypothekenkredit wird nicht laufend getilgt, sondern bei Fälligkeit einer Kapitallebensversicherung auf einen Schlag zurückgezahlt. Sie zahlen also während der Laufzeit des Darlehens nur die fälligen Zinsen und die Beiträge für die Lebensversicherung. Die Höhe des Darlehens bleibt damit unverändert. Da die Kredithöhe stets unverändert ist, zahlen Sie mehr Kreditzinsen als bei einem Annuitätendarlehen. Bei selbst genutzten Objekten lassen sich diese Schuldzinsen steuerlich nicht geltend machen. Diese Finanzierungsform ist folglich nur sinnvoll, wenn Sie die Immobilie vermieten und daher die Schuldzinsen steuerlich absetzen können.

Die Rendite der Lebensversicherung ist entscheidend

Die Finanzierung über eine Lebensversicherung lohnt sich nur dann, wenn für Sie der Darlehenszinssatz (nach Einbeziehung der Steuerersparnis) geringer ist als die Rendite aus der Lebensversicherung. Somit sollten Sie bei einer Finanzierung über eine Kapitallebensversicherung Ihr Augenmerk stärker auf die Rendite der Versicherungsgesellschaft (Nettoverzinsung) als auf den angebotenen Darlehenszins (Zins vor - Steuern) der Lebensversicherungsgesellschaften richten.

Tipp: Vergleich Lebensversicherungen einholen

Achtung Kredithöhe!!!

Beabsichtigen Sie den Erwerb einer Immobilie und möchten Sie als Kapitalanleger die Wohnung oder das Haus vermieten, werden Ihnen häufig von Finanzberatern Darlehen von Versicherungsgesellschaften angeboten. Fragen Sie bei der Darlehensanfrage genau nach, bis zu welchem Betrag der genannte Zinssatz gültig ist. Versicherungsgesellschaften beleihen mit ihrem oftmals günstigen Zinssatz meist nur bis 45 Prozent der Gesamtkosten. Erkundigen Sie sich, um welchen Prozentsatz sich das Darlehen versteuert, wenn mehr Geld benötigt wird. Ansonsten vergeben Banken und Sparkassen oft als Kooperationspartner der Versicherungen nachrangige Kredite, selbstverständlich zu höheren Zinssätzen, deshalb die Gesamtfinanzierung unter dem Strich meistens zu teuer wird.

Angemessene Versicherungssumme

Und noch eins sollten Sie beachten: Eine Kapitallebensversicherung erwirtschaftet aus der Anlage Ihrer Einzahlungen, die so genannten Überschussanteile. Nach 20 oder 30 Jahren ergibt dies oft mehr als das Doppelte der eigentlich vereinbarten Versicherungssumme. Wenn die Versicherung nur der Darlehensrückzahlung dient, muss der Erlös aus der Versicherung nicht höher liegen, als das, was als Kredit zurückzahlen ist. Schließen Sie daher bei ca. 30-jährigen Laufzeiten ihre Versicherungssumme maximal auf die Hälfte des Kredites ab. Der Rest wäre aus den Überschüssen zu verdienen. Sie sparen so Prämien.

c) Finanzierung mit Bausparverträgen: vorhandene Verträge einsetzen

Zinsgünstiges Darlehen

Ein wichtiges Werbeargument für das Bausparen ist der niedrige Darlehenszins von ca. 5 Prozent jährlich. Sollten Sie zum Zeitpunkt Ihrer Finanzierung über einen zur Zuteilung anstehenden Bausparvertrag verfügen, setzen Sie ihn zur Finanzierung mit ein. Zusammen mit dem angesparten Kapital (Bausparguthaben) erhalten Sie ein zinsgünstiges Darlehen mit Festzinsgarantie ausbezahlt. In der Regel entsprechen beide Beträge zusammen der vereinbarten Bausparsumme.

Hohe Ratenbelastung

Da dieses Darlehen üblicherweise innerhalb von ca. 11 Jahren zurückgezahlt werden muss, ist die monatliche Belastung, trotz niedrigerer Zinsen, durch die Tilgungsrate von etwa 7 Prozent pro Jahr relativ hoch. Aus diesem Grund kann die Finanzierung über einen Bausparvertrag meist nur ein Teil der gesamten Finanzierung sein.

Zwischenfinanzierung bei Teilansparung

In den meisten Fällen aber ist der Bausparvertrag nur zum Teil angespart und noch nicht Zuteilungsreif. Sie können nun den Vertrag weiter besparen und die Zeit bis zur Zuteilung des Vertrages mit einer Zwischenfinanzierung in Höhe der Bausparsumme überbrücken. Die Zwischenfinanzierung der Bausparsumme beantragen Sie am besten bei der Bausparkasse, da diese den Zeitpunkt der Zuteilung beurteilen kann und die Bausparkasse die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch sofort veranlasst; so sparen Sie Grundbuch- und Notarkosten. Allerdings sollten Sie dann bereits über ein hohes Guthaben auf Ihrem Bausparkonto verfügen und die Zuteilung des Bausparvertrages in den nächsten zwei bis drei Jahren erwarten.

TIPP: Zuteilung beschleunigen

Andernfalls wäre eine Herabsetzung oder Teilung der Bausparsumme zum Zwecke der früheren Zuteilung zu überlegen.

Teuere Nachbesparung

Die schlechteste Variante ist es dagegen, einen Bausparvertrag neu abzuschließen, der dann entweder regelmäßig nachbespart wird oder auf den der Bausparer eine größere Soforteinzahlung leistet.

Bankvorausdarlehen gegen Bausparverträge

Die Bausparsumme wird hier durch ein tilgungsfreies Darlehen vorfinanziert. Nach der Zuteilung des Bausparvertrages wird das so genannte Vorausdarlehen in einer Summe zurückgezahlt. Sie zahlen danach die Zins- und Tilgungsrate für das Bauspardarlehen. Oft bieten die Bausparkassen für das Vorausdarlehen einen sehr günstigen Zinssatz und versuchen, Ihnen mit der Aussicht auf das spätere günstige Bauspardarlehen die Vorausfinanzierung schmackhaft zu machen. Doch bedenken Sie, dass Sie Ihr angespartes Kapital bis zum nicht garantierten Zuteilungszeitpunkt des Bausparvertrages nur als ein niedrigverzinslicher Sparvertrag mit 2 oder 3% Verzinsung läuft. Andererseits zahlen Sie sieben, acht oder neun Prozent Kreditzinsen. Im Vergleich zu einem Hypothekenkredit mit regelmäßiger Tilgung schneidet somit das Bankvorausdarlehen ungünstiger ab: Das Guthaben würde den Kredit sofort senken, und die Ratenzahlungen hätten bereits mit der Rückzahlung des Kredits begonnen. Auch sind die Abschlussgebühren für den Bausparvertrag sowie die Darlehens- und Kontoführungsgebühren für das Bauspardarlehen als zusätzliche Kosten zu berücksichtigen.

Keine Bausparsofortfinanzierung

Noch unvorteilhafter sind Bausparsofortfinanzierungen, bei denen das notwendige Guthaben Ihres Bausparvertrages durch einen Kredit quasi sofort angespart wird. Sie „sparen“ somit auf Kredit und zahlen zweimal Darlehenszinsen - einmal für Ihr finanziertes „Guthaben“ und ein zweites Mal für die aufgenommene Hypothek. Gleichzeitig erhalten Sie nur niedrige Bauspar-Guthabenzinsen. Schon manche Baufinanzierung wurde mit dieser Vertragsform in den Ruin getrieben.

Tipp: Grundsätzlich gilt :

Der Einsatz eines Bausparvertrages macht nur einen wirtschaftlichen Sinn, wenn er in absehbarer Zeit zuteilungsfähig wird. Ein Neuabschluss mit einer Bausparsumme von lediglich 20.000 oder 30.000 EURO ist ratsam, wenn hierauf vermögenswirksame Leistungen gespart werden und Sie sogar Wohnungsbauprämien erhalten.

Und: Hände weg von den meisten Modellen zur Bausparsofortfinanzierung

4. So vergleichen Sie die Finanzierungsangebote

Vorauswahl mit gleichen Informationen

Wenn Sie nun auf die Suche nach dem möglichen Kreditgeber gehen, empfiehlt es sich, sich einen ersten Marktüberblick zu verschaffen. Rufen Sie dann gezielt bei bis zu zehn Kreditinstituten neben Ihrer Hausbank an, und fragen Sie nach den aktuellen Hypothekenkonditionen. Machen Sie diesen Vergleich an einem Tag, sonst ändern sich eventuell die Zinssätze aufgrund von Marktveränderungen und die Konditionen verlieren ihre Vergleichbarkeit!

Geben Sie den Kreditinstituten bitte folgende Daten vor:

Herstellungskosten bzw. Kaufpreis des Objektes

Höhe des Kreditbedarfs

Laufzeit der Zinsfestschreibung des Darlehens (z.B. 2, 5 oder 10 Jahre)

Höhe der Anfangstilgung in Prozent (z.B. 1% oder 2%)

Auszahlungsbetrag des Kredits mit und ohne gewünschtem Disagio

Folgende Angaben benötigen Sie zum Vergleich von Finanzierungsangeboten:

1. Nominalzins
2. Auszahlungsbetrag des Kredites (ohne Disagio)
3. Höhe des effektiven Jahreszinses
4. Bearbeitungsgebühren; wenn ja: wie hoch?
5. Schätzgebühren; wenn ja: wie hoch?
6. Bereitstellungszinsen; wenn ja: wie hoch und ab wann zu zahlen?
7. Bis zu welcher Kredithöhe im Verhältnis zum Kaufpreis oder den Herstellungskosten (inklusive Grundstück) gelten die Finanzierungsbedingungen?
8. Fallen bei Darlehensauszahlungen in Raten Zusatzkosten an (Teilauszahlungszuschläge)?
9. Erfolgt die Darlehensauszahlung nach Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)?
10. Sind Sondertilgungen möglich, ohne dass zusätzliche Gebühren anfallen? Falls Kosten anfallen, welche und wie hoch?

5. Vergleichsmaßstab effektiver Jahreszins

Preisvergleich

Der effektive Jahreszins soll den Preis eines Kredites - ausgedrückt in einem Prozentsatz- angeben bzw. die Gesamtbelastung eines Kredites darstellen und vergleichbar machen. Die Kreditinstitute sind verpflichtet, Ihnen den effektiven Jahreszins anzugeben.

Nebenkosten

Besonders günstig bei unserer Sonderkondition: Außerordentlich niedriger Effektivzins. Keine Nebenkosten

Die Bezeichnung erfolgt als „**effektiver Jahreszins**“ oder, wenn die Konditionen nicht von vornherein feststehen wie dies bei Baufinanzierungskrediten in der Regel der Fall ist -, als „anfänglicher effektiver Jahreszins“. Als Vergleichsmaßstab für unterschiedliche Darlehensangebote besitzt der Effektivzins allerdings heute nur noch eine eingeschränkte Aussagekraft. Grund dafür ist, dass neben den gemäß der Preisangabenverordnung (PangV) zu erfassenden Preisbestandteilen (Nominalzins, Zinsbindungsfrist, Disagio) Bearbeitungsgebühr, Tilgungssatz Zeitpunkt der Zahlung und Verrechnung von Zins- und Tilgungsleistungen, Vermittlungsprovisionen) von den Kreditinstituten eine Reihe von Nebenkosten, wie z.B. Bereitstellungszinsen 'Schätzkosten' Kontoführungsgebühren und Teilvalutierungszuschläge erhoben werden, die nicht in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen. Deshalb ist es wichtig, nach jedem einzelnen Kostenfaktor zu fragen und dann zu vergleichen.

Bei Spar- Kreditfinanzierungen kein Maßstab

Finanzierungen mit Bausparverträge oder Kapital-Lebensversicherungen würden bei der Betrachtung des effektiven Jahreszinses auf halbem Weg in der Beurteilung stehen bleiben. Der effektive Jahreszins zeigt Ihnen nur den günstigeren Kredit, vernachlässigt aber Vor- und Nachteile durch die Lebensversicherung oder den Sparvertrag. Bedenken Sie daher auch unsere Anmerkungen zu den Vor- und Nachteilen dieser Kreditarten und zu Sparrenditen!

6. Worauf ist zu achten? - Konditionen -ABC

Auszahlungsbetrag

Schon so mancher Bauherr oder Immobilienkäufer wunderte sich, dass ihm weniger Geld zur Verfügung stand, als er Kredit aufnahm. Grund dafür ist, dass der tatsächliche Auszahlungsbetrag nicht immer gleich dem Finanzierungsbetrag ist. Der Abzug eines Disagios oder von Gebühren verringert die verfügbaren Kreditmittel. Achten Sie darauf, derartige Finanzierungslücken zu vermeiden. Der Kreditbedarf muss durch den Auszahlungsbetrag gedeckt sein! Mit anderen Worten: wenn 200.000 EURO benötigt, aber nur 180.000 EURO ausgezahlt werden, entsteht eine Finanzierungslücke von 20.000 EURO, die es nachzufinanzieren gilt. Nachfinanzierungen sind aber teilweise nur schwierig möglich und sollten nicht durch „Schönrechnereien“ weg gerechnet werden. Und noch etwas sollten Sie bedenken: Das Kreditinstitut zahlt den Kredit nur aus, wenn die Kreditsicherheiten geklärt sind. Üblicherweise ist somit bis zur Auszahlung des Kredites erst das vorhandene Eigengeld einzusetzen. Kalkulieren Sie etwaige Zahlungstermine nicht zu knapp, damit der Auszahlungsbetrag auch rechtzeitig zur Verfügung steht.

Auszahlung bei Neubauten

Bei Bauvorhaben wird der Kredit in der Regel in mehreren Teilbeträgen ausgezahlt. In der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat der Gesetzgeber unter anderem - festgelegt, nach welchen erbrachten Leistungen der Bauträger bei der Erstellung eines Neubaus seine Zahlungsforderungen stellen kann. Die MaBV gilt für Unternehmen bzw. Baubetreuer, die Bauvorhaben gewerbsmäßig als Bauherr im eigenen Namen, für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte vom Erwerber verwenden wollen.

Da die meisten Bauunternehmen ihre Zahlungsaufforderung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ausrichten, sollten Sie unbedingt Ihre Bank fragen, wie die Auszahlung des Darlehens vorgenommen wird.

Nach der MaBV gelten folgende Zahlungstermine:

- 30% der Vertragssumme nach Beginn der Erdarbeiten in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, oder 20% der Vertragssumme in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll.

Vom restlichen Teil der Vertragssumme:

- 40% nach der Rohbaufertigstellung
- 25% nach Fertigung der Rohrinstallation inkl. Innenputz
- 5% nach Fertigstellung der Schreiner- und Glasarbeiten
- 5% nach Bezugsfertigkeit/Besitzübergabe
- 5% nach vollständiger Fertigstellung

Erfolgt die Kreditauszahlung zu einem späteren Zeitpunkt, muss eine Zwischenfinanzierung zur Zahlung der Handwerkerrechnungen erfolgen. Zur Zwischenfinanzierung wird ein Baukonto bei einer Bank eingerichtet, dass wie ein Kontokorrentkonto genutzt wird: Sie erhalten einen Überziehungsrahmen und zahlen die Rechnungen aus dem Guthaben oder Kreditrahmen. Da Sie einen kurzfristigen Kredit erhalten, sind die Kreditzinsen hier höher. Diese sog. „Bauzeitzinsen“ müssen Sie in Ihrer Finanzierung mit einplanen.

Tip: Umgehen Sie Bauzeitzinsen lieber, indem Sie darauf achten, dass die Auszahlung Ihres Hypothekenkredits nach der MaBV verläuft. Manche Banken sehen Regelungen vor, die fünfzig Prozent nach Rohbauerstellung und weitere fünfzig Prozent nach Fertigstellung auszahlen. Dies erfordert teure Zwischenkredite für die Zwischenzeit und erhöht somit die Kosten.

Bearbeitungsgebühr

Einige Banken bzw. Sparkassen verlangen bei der Beantragung eines Kredites eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 0,5% bis 1% der Kreditsumme. Bei 300.000 EURO Kredit wären dies bis zu 3.000 EURO weitere Kosten. Da dieser Posten allerdings ein Preisbestandteil zur Berechnung des effektiven Jahreszinses ist, sind die Banken dazu übergegangen, auf eine Bearbeitungsgebühr zu verzichten und stattdessen den Nominalzins zu erhöhen. Bearbeitungsgebühren sollten Sie nicht ohne Verhandlungen akzeptieren.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen, auch Bereitstellungsprovision genannt, sind Zinsen für ein Darlehen, das zugesagt, aber doch nicht abgerufen wurde. Das Kreditinstitut rechnet Bereitstellungszinsen auf den noch nicht ausgezahlten Kreditbetrag. Sie werden von einigen Instituten bereits als Darlehenszusage erhoben, was in der Regel aber verhandlungsfähig ist. Die zinslose Frist kann zwischen 1 und 6 Monaten liegen. Bei Bauvorhaben sind Bereitstellungszinsen kaum zu vermeiden, da nur nach Baufortschritt ausgezahlt wird (siehe „Auszahlung“). Die Bereitstellungszinsen betragen ca. 3 Prozent im Jahr oder 0,25 Prozent im Monat. Ungünstig ist eine Regelung „0,25 Prozent je angefangenem Monat“, da Sie so für einen ganzen Monat mitzahlen, von dem eventuell erst wenige Tage vergangen sind.

Tipp: Die Bereitstellungszinsen sind nicht Bestandteil des effektiven Jahreszinses. Achten Sie deshalb darauf, ab welchem Monat Bereitstellungszinsen anfallen. Haben Sie zum Beispiel auf 200.000 EURO Kredit bereits nach 2 Monaten Bereitstellungszinsen zu zahlen, so kostet Sie dies - verglichen mit einer 6-monatigen Frist - bis zu vier Monate jeweils 500 EURO mehr Zinsen!

Disagio

Das Disagio (im Kreditgeschäft auch als Damnum bezeichnet) ist die Differenz zwischen Auszahlungsbetrag und Nominalbetrag des Kredites (z.B. 90% statt 100%). So werden bei einem Disagio von 10% zum Beispiel statt 200.000 EURO nur 180.000 EURO ausgezahlt. Das Disagio ist in der Regel als ein einmaliger Zinsvorschuss anzusehen, der während der Zinsbindung zu einem niedrigeren Nominalzins führt.

Dabei gilt: Je höher das Disagio, desto niedriger der Nominalzins. Zum Beispiel wäre bei einer 10-jährigen Zinsbindung und einem Prozent anfänglicher Tilgung ein Kredit mit 90% Auszahlung - also 10% Disagio - mit 6% Nominalzins statt mit 7,5% p. a. zu verzinsen. Aber Vorsicht: Die Nichtberücksichtigung eines Disagios in der Finanzierung führt zu Finanzierungslücken! Wenn Sie im obigen Beispiel 200.000 EURO benötigen, ist der Kredit auf 222.000 EURO zu erhöhen, um nach Abzug des 10-prozentigen Disagios den Kreditbedarf zu decken. Da der Nominalbetrag des Kredites höher aufgenommen werden muss, gleichzeitig die Rate niedriger als bei 100% Auszahlung ist, verbleiben nach Ende der Zinsbindung höhere Restschulden, im Beispiel 191.682,32 EURO nach 10 Jahren (bei 100% Auszahlung 169.751,84 EURO). Zahlen Sie daher die gleiche Rate, wie bei einer 100%-Auszahlung, damit Sie keine wesentlich höhere Restschuld nach Zinsbindungsende haben! Außerdem gilt der niedrigere Nominalzins nur für die Zinsbindungsdauer, danach ist das Disagio verbraucht und dann steigt in der Regel der Nominalzins.

Sollte ein Kredit jahrelang nicht in Anspruch genommen werden, verfällt auch der Vorteil des niedrigeren Nominalzinssatzes. Bei einer Zinsbindung von 5 Jahren und einer Nichtinanspruchnahme von 2 Jahren wäre das Disagio für 2 Jahre verbraucht, ohne eine Mark Kredit erhalten zu haben. Nach Ende der Zinsbindungsfrist in 3 Jahren würde der niedrige Nominalzinssatz entfallen.

Außerdem: Bei vorzeitigen Kreditrückzahlungen steht Ihnen eine Erstattung des zwischen Rückzahlungszeitpunkt und Zinsbindungsende nicht verbrauchten Disagios zu (so genannte Disagio-Erstattung).

Tipp: Verfallen Sie nicht möglichen „Lockangeboten“ mit niedrigem Nominalzins und hohem Disagio. Sie müssen nicht preiswerter sein. Der eigentliche Vorteil des Disagios ist ausschließlich steuerlich begründet. Wenn das Disagio vor Einzug in das Objekt anfällt, kann es für das Einzugsjahr als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Beachten Sie zum Disagio unsere vorstehenden Empfehlungen zur höheren Rate, erst dann haben Sie einen wirklichen Vorteil.

Normalzins

Der Nominalzins ist der Zinssatz, mit dem der vereinbarte Kreditbetrag laut Vertrag bzw. später das noch nicht zurückbezahlte Kapital verzinst wird. Er bestimmt zusammen mit der anfänglichen Tilgung die Höhe der Rate. Der Nominalzins gibt keine Auskunft über die tatsächlichen Kosten des Kredits. Hierzu muss der effektive Jahreszinssatz betrachtet werden, in den weitere Preisbeeinflussende Faktoren einfließen, wie zum Beispiel Zinsbindungsfrist, Disagio, Ratenzahlungs- und Verrechnungstermine. Nach Ende der Zinsbindungsfrist erfolgt die Vereinbarung eines neuen Nominalzinssatzes, angepasst an die dann herrschende Marktlage.

Schätzkosten

In vielen Fällen verlangt das Kreditinstitut für die Schätzung des Objektwertes eine Gebühr. Die Schätzkosten werden als bestimmter Prozentsatz entweder auf die Darlehenssumme oder auf den Objektwert erhoben. Letzteres ist in der Regel teurer - vor allem dann, wenn das Darlehen erheblich niedriger ist als der Wert des Haus es. Üblich sind 0,2% bis 0,5% der Darlehenssumme als Schätzgebühr.

Versicherungsgesellschaften verlangen bei älteren Gebäuden (ca. 6 Jahren u. älter) und größeren Darlehensnennbeträgen (EURO 300.000,- und mehr) oftmals ein Wertgutachten eines Bausachverständigen. Die Kosten müssen Sie tragen. Das kann teuer werden, da vereidigte Bausachverständige ihre Gebührensätze nach dem Wert der Immobilien berechnen. Da fallen schnell Kosten von EURO 1.000,- bis EURO 3.000,- an.

Sondertilgung

Bei Baudarlehen mit festem Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit bis 10 Jahre werden Sondertilgungen meist nicht akzeptiert. Haben Sie allerdings eine Zinsbindung von mehr als 10 Jahren vereinbart, ist eine Sondertilgung jederzeit nach Ablauf von 10 Jahren möglich. Diese vorzeitige Rückzahlung Ihres Kredites, ganz oder teilweise, ist in § 609a BGB geregelt (vorzeitige Kündigung).

Wenn Sie vorzeitige Kreditrückzahlungen bereits heute planen, empfehlen sich zwei Vorgehensweisen:

1. Sie teilen Ihren Kredit in mehrere Abschnitte mit verschiedenen Zinsbindungen auf. Planen Sie so im Voraus, wann welche Sondertilgungen erfolgen sollen. Stückeln Sie den Kredit nicht zu klein, da sonst entweder das Kreditinstitut diese Beträge nicht vergibt (5.000 EURO Hypothekenkredit wären eher ein teurer Konsumentenkredit) oder Zuschläge erfolgen.
2. Sie schließen, wenn es nur um eine kurze Zeit geht, für den Teil, der sondergetilgt wird, einen variablen Zinssatz ab. Aber Vorsicht, die Zinsen können durch ein erhöhtes Marktniveau steigen und damit auch Ihre Kreditbelastungen. Variable Kredite sind mit einer Frist von 3 Monaten kündbar.

Teilvalutierungszuschlag

Bei Auszahlung von Darlehen in Teilbeträgen erheben einige Kreditinstitute Zuschläge zum Nominalzins. Der Kreditnehmer muss bis zur vollständigen Auszahlung des Darlehens einen erhöhten Nominalzins auf den bereits ausgezahlten Betrag zahlen. Der Teilauszahlungszuschlag beträgt meist 1 Prozentpunkt. Gerade bei Bauvorhaben verteuert sich so die Finanzierung deutlich. Bei einem Jahr Bauzeit würden Sie zum Beispiel auf einen Kredit über 200.000 EURO bei einem vereinbarten Nominalzins von 8% p.a. statt ca. 8.000 EURO etwa 9.000 EURO Zinsen zahlen, 1.000 EURO mehr. Vermeiden Sie daher Teilvalutierungszuschläge (auch Teilauszahlungszuschläge genannt). Verhandeln Sie hier mit dem Kreditinstitut.

Zinsbindung

Solange der Zins festgeschrieben ist, können Sie sicher sein: Die monatliche Rate aus Zins und Tilgung bleibt unverändert. Je länger die Zinsbindung desto größer die Sicherheit vor Zinserhöhungen. Vor allem für Kunden, die knapp kalkulieren müssen und sich höhere Belastungen bei eventuell steigenden Zinsen nicht leisten können, ist das ein entscheidender Vorteil. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte in Niedrigzinsphasen unbedingt mit einer längeren Zinsbindung von beispielsweise 10 Jahren abschließen. Bei fallendem Zinsniveau sollten Sie eher 1-2 Jahre Zinsbindung vereinbaren, so werden Sie zumindest nicht von unerwarteten Zinserhöhungen betroffen. Der langfristige Durchschnittseffektivzinssatz pendelt um 8,2%. Je nachdem, ob die derzeitigen Zinsen drüber oder drunter liegen, sollte die Zinsbindung gewählt werden. Bei mehr als 0,4%-Punkten unter diesem Durchschnittszins heißt es im allgemeinen: zugreifen und langfristige Zinsbindungen eingehen. Nur wenn ein großes Sicherheitspolster in Ihrem frei verfügbaren Einkommen vorhanden ist, können Sie bei sich abzeichnendem sinkenden Zinsniveau auch variable Zinssätze vereinbaren. Eine Variante, um verschiedene Zinssituationen abzusichern ist es, einen größeren Kreditbetrag auf 10 Jahre und etwas kleinere Beträge zu anderen Zinsbindungen anzulegen. Dies gibt Ihnen die Freiheit, in Niedrigzinsphasen ggf. bestimmte Kredite langfristig festzulegen. Bedenken Sie bei der Gestaltung der Zinsbindung auch, das nach §609a BGB (siehe auch unter „Sondertilgung“) bei Zinsbindungen bis zu 10 Jahren keine vorzeitigen Kreditrückzahlungen erfolgen können. Nach Auslauf der Zinsbindung wird das Kreditinstitut Sie ca. einen Monat vorher anschreiben und einen neuen Zinssatz anbieten (Zinsanpassung). Prüfen Sie ggf. ob ein anderes Kreditinstitut bessere Konditionen vorweist. Nur entstehen bei einer Umschuldung auch Kosten. Daher sollte der neue effektive Jahreszins mindestens 0,2%-Punkte günstiger als der Ihres alten Kreditgebers liegen.

Tipp: Machen Sie sich eine Vorstellung von der Zinsentwicklung der nächsten Jahre und schätzen Sie die Situation ein. Gehen Sie lieber auf Nummer sicher und schließen Sie bei einem Baudarlehen, dessen effektiven Jahreszinsen 0,2 bis 0,4% unter dem langfristigen Durchschnittseffektivzins von 8,5% liegen, auf fünf oder zehn Jahre Zinsbindung ab. In Hochzinsphasen empfehlen sich ein oder zwei Jahre Zinsbindung.

Zinsstundung

Vorsicht vor Krediten, bei denen Ihre anfängliche Belastung durch so genannte Zinsstundungs- oder Tilgungstreckungskredite niedriger gerechnet werden. Zinsstundungen sind zu einem späteren Zeitpunkt zurückzuzahlen und kosten hohe Zinsen. Woher soll aber eine höhere Belastung tragbar sein, wenn der Kredit heute schon kaum zu bezahlen ist? Rechnet man Zinsstundung und Hypothekenkredit oder Bankvorausdarlehen zusammen, kommt eine sehr teure Finanzierungsvariante heraus. Am effektiven Jahreszins ist dies nicht zu erkennen, da dieser nur für jeden Kredit einzeln gerechnet wird. Nehmen Sie also keine Kredite mit Zinsstundungen auf!

Zins- und Tilgungsverrechnung

Die Tilgungsverrechnung ist der Zeitpunkt, zu dem der Tilgungsanteil der Rate auf den ausstehenden Kreditbetrag verrechnet wird und folglich die Schulden senkt. Damit sinkt auch die Berechnung der Zinsen bis zur nächsten Tilgungsverrechnung usw. Die Zinsverrechnung ist demgegenüber der Zeitpunkt, zu dem das Kreditinstitut seine Zinsen fordert. Sie werden dem ausstehenden Kreditbetrag zugeschlagen und durch die Tilgung abbezahlt. Die Tilgungs- und Zinsverrechnung waren die Gründe für einen langjährigen Streit von Verbrauchern und Banken vor dem Bundesgerichtshof. So kostet ein Kredit über 200.000 EURO mit einem Nominalzins von 8% p.a (10 Jahre Zinsbindung) und einer jährlichen Tilgungs- und Zinsverrechnung bis zum Zinsbindungsende 1.484,57 EURO mehr als bei sofortiger Tilgungsverrechnung mit Zahlung der monatlichen Rate. Würden diese Konditionen bis zur vollständigen Tilgung des Kredites gelten, hätten Sie 18.044,57 EURO mehr bezahlt.

Da die Zins- und Tilgungsverrechnung Bestandteil des effektiven Jahreszinses ist, können Sie diese Kostenerhöhende Wirkung durch einen höheren effektiven Jahreszins feststellen. Die sofortige Zins- und Tilgungsverrechnung zum Zeitpunkt der Ratenzahlung ist für Sie am preisgünstigsten. Sollte Ihnen im Kreditvertrag kein effektiver Jahreszins angegeben worden und die Verrechnungsklausel unverständlich formuliert sein, entstehen Ihnen rechtliche Ansprüche auf Schadensersatz.

7. Die richtige Finanzierung

Unsere Tipps sollten Sie in die Lage versetzen, die richtige Finanzierung für Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung zu wählen. Im Überblick wiederholen wir noch sozusagen als Checkliste für Ihre Finanzierungsentscheidung, einmal die wichtigsten Tipps und Einzelschritte:

Wie viel Kredit kann ich mir leisten, wie viel benötige ich?

Die Bestandsaufnahme der Vermögenssituation und der künftigen Einkommensentwicklung bildet die persönliche Belastungs- und Finanzierungsgrenzen. Die Baufinanzierung muss auch ohne mögliche steuerliche Vorteile tragbar sein und nicht zum „Schönrechnen“ dienen.

Welcher Kreditgeber und welche Kreditart kommt in welcher Situation in Betracht ?

1. Vor dem Abschluss von Kauf- und Kreditverträgen sollten Sie prüfen, ob Ansprüche auf eine öffentliche Förderung des Eigenheims bestehen
2. Wenn ein Eigenheim geplant ist sind Annuitätendarlehen zu bevorzugen.
3. Zuteilungsreife Bausparverträge sind ggf. kurzfristig bis zur Zuteilung zwischen zu finanzieren.
4. Undurchsichtige Finanzierungsstrukturen sind zu meiden.
5. Nur bei zu vermietenden Objekten ist zu prüfen, ob ein Hypothekendarlehen mit einer Kapitallebensversicherung vorteilhafter als ein Annuitätendarlehen ist.

Welche Zinsbindung ist wann zu vereinbaren?

Langfristige Zinsbindungen sichern eine gleich hohe Ratenbelastung. In Niedrigzinsphasen sollten möglichst 10-jährige Zinsbindungen, in Hochzinsphasen ca. 1 bis 2 jährige Zinsbindungen abgeschlossen werden. Ist der effektive Jahreszins mindestens bei 0,4%-Punkten unter dem langjährigen Durchschnitt von 8,5%, gilt es sich den Zinssatz langfristig zu sichern.

Falls Sondertilgungen geplant sind, empfiehlt es sich, die Zinsbindungen entsprechend den beabsichtigten Zahlungszeitpunkten aufzuteilen.

Welches ist das günstigste Angebot?

Der niedrigste effektive Jahreszins zeigt an, welcher Hypothekenkredit am günstigsten ist.

Aber Vorsicht: Es sind nicht alle Belastungen enthalten, wie z.B. Schätzgebühren, Teilvalutierungszuschläge, Zeitraum der kostenlosen Darlehensbereitstellung und Höhe der Bereitstellungszinsen. Solche Nebenbedingungen sind gesondert zu vergleichen!

Wer von vornherein - bei gleich günstigem Effektivzins - eine Beleihung bis 80% bietet, den sollten Sie als Finanzierungspartner vorziehen.

Fazit: Lassen Sie sich grundsätzlich für das Gesamtdarlehen einen Effektivzins ausrechnen. Sie werden staunen, wie stark sich ein scheinbar niedriger Zinszuschlag für die restlichen 20% Darlehen im Gesamteffektivzins niederschlägt.

Bei Bauvorhaben wird der Kredit über die gesamte Bauzeit nur in Teilbeträgen benötigt. Kosten für Bereitstellungszinsen reduzieren sich, wenn die Bank zumindest für die ersten 4 Monate keine Bereitstellungszinsen verlangt. Sie sparen auch Zinskosten, wenn die Auszahlung des Kredits nach Bauabschnitten entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgt. Kredite mit Zuschlägen zum Nominalzinssatz für Teilauszahlungen (so genannte Teilvalutierungszuschläge) sind grundsätzlich abzulehnen. Nur wenn besonders wichtige andere Vorteile dieses Kredites den Nachteil aufwiegen zum Beispiel bei besonders niedrigerem effektiven Jahreszins) oder lediglich ein Kauf und kein Bauvorhaben vorliegt, ist der Teilvalutierungszuschlag zu vernachlässigen.

Bevor Sie ein Disagio vereinbaren, prüfen Sie, ob es steuerlich überhaupt abzugsfähig ist. Am Ende der Zinsbindung ist das Disagio verbraucht. Im Regelfall ist die Restschuld des Kredits mit Disagio höher als bei Krediten ohne Disagio. Dies kann nur vermieden werden, wenn die gleiche Rate wie bei einem Kredit ohne Disagio gezahlt wird. Erst so entsteht ein wirklicher finanzieller Vorteil.

Nicht jede Kreditkondition sollte unvoreingenommen akzeptiert werden. Auch der scheinbar „nur“ geringe Unterschied von 0,25% p.a. zum Beispiel bei einem 8,15% p.a. anstatt 8,40% p.a. Nominalzins kostet Sie im Laufe der Jahre viele Tausend Mark. Die Erfahrung zeigt, dass Kreditinstitut auch 10 Jahre später bei einer Neuvereinbarung nach Ablauf einer Zinsfestschreibung seine „höheren“ Zinsen weiter beibehält. Bei einer Kreditlaufzeit von rund 26 Jahren wären dies bei einem Kredit über 250.000 EURO insgesamt 45.389,94 EURO an Differenz, die die 0,25% p.a. im Beispiel ausmachen.

Ganz allgemein gilt:

Finanzierungslücken bringen die Baufinanzierung ins Wanken. Nach Abzug des Disagios und von Gebühren vom vereinbarten Kreditbetrag muss der Auszahlungsbetrag des Kredites dem individuellen Kreditbedarf entsprechen. Sonst werden teure Nachfinanzierungen notwendig.

Mit unserer Hilfe sollte es Ihnen gelingen, eine langfristig sichere Finanzierung Ihrer Immobilien zu gestalten und Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen

Weitere Tipps u. Infos zum Thema Immobilien u. Finanzierung finden Sie auf www.aktiva-immobilien.de oder wir helfen Ihnen auch telefonisch weiter unter der Telefonnummer 07 61 – 1 66 99

(Auszüge tw. entnommen aus: Kleines ABC der Immobilienfinanzierung - Akademische Arbeitsgemeinschaft Mannheim)