

RATGEBER

FINANZIERUNG

 **CHRISTIAN DISCHINGER**
Unternehmen für Immobilienwirtschaft
Ihr Immobilienexperte





RATGEBER

FINANZIERUNG

RATEN UND WISSEN: WELCHEN KREDIT KANN MAN SICH SPAREN?

„Wer bauen will, muss zwei Pfennige für einen rechnen.“ Das gilt fast 200 Jahre und einen Währungswechsel später noch genauso – zumindest im Prinzip. Für eine Baufinanzierung braucht es ziemlich viele Cents, weshalb man seinen Kredit und dessen Geber gut abwägen sollte.

Welche Darlehensform gilt als sicher in Sachen Immobilienkauf?

DAS ANNUITÄTENDARLEHEN:

Mit bundesweit mehr als 70 Prozent am gesamten Immobilienfinanzierungsmarkt gilt das Annuitätendarlehen als Klassiker schlechthin.

Das Prinzip: Die Monatsrate liegt über die gesamte Laufzeit hinweg gleich hoch, und der Zinssatz wird mit einer Sollzinsbindung für mehrere Jahre festgelegt und eingefroren.

Ist der vereinbarte Zeitraum von typischerweise fünf, zehn, 15 oder 20 Jahren abgelaufen, kommt für die Restschuld eine Anschlussfinanzierung ins Spiel. Diese Form des Darlehens erlaubt außerdem Tilgungssatzwechsel für eher schlechtere und Sondertilgungen für bessere Zeiten.

DAS KFW-DARLEHEN:

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau, kurz: KfW-Bank, fördert gemäß ihrem staatlichen Auftrag den Erwerb von Eigenheimen – mit zinsgünstigen Darlehen für den Kauf, den Bau, die Sanierung oder den altersgerechten Umbau einer Immobilie. Besonders interessant: geschenkte Zuschüsse für Maßnahmen zur Energieeffizienz.



DAS VARIABLE DARLEHEN:

Diese Option verfügt nicht über einen festen Zinssatz. Stattdessen passen sich die Zinsen alle drei Monate den aktuellen Marktzinsen an. Vorteil:

Es wird günstiger angeboten. Nachteil: Steigen die Marktzinsen längerfristig, kann das Darlehen unerwartet teuer werden.

DAS CAP-DARLEHEN

Diese Baufinanzierung kommt völlig ohne Zinsbindung daher. Die variablen Zinsen gleichen sich alle sechs Monate den aktuellen Bauzinsen an. Außerdem gibt es mit dem „Cap“ eine vereinbarte Obergrenze, die die Zinsen nicht übersteigen können.

DAS CAP-DARLEHEN

Diese Variante ähnelt mit seinen monatlich immer gleich hohen Raten dem Annuitätendarlehen. Entscheidender Unterschied: Der Zinssatz wird vom ersten Tag an festgelegt und bleibt demnach über den gesamten Zeitraum hinweg derselbe. Vorteil: eine gewisse Sicherheit. Nachteil: ein vom Start weg höherer Zinssatz.

DAS BAUSPARSOFORTDARLEHEN

Eine Kombination aus Immobiliendarlehen und Bausparvertrag. Die Bausparkasse gewährt dabei einen Kredit zum sofortigen Erwerb einer Immobilie, dessen Abzahlung sofort nach dem Kauf beginnt. Gleichzeitig zahlt der Käufer Raten in einen Bausparvertrag ein. Die Ratenzahlung läuft über mehrere Jahre, und die Restschuld wird mit den Mitteln aus dem Bausparvertrag beglichen. Vorteil: eine Option für alle, die vor dem Kauf nichts ansparen konnten. Nachteil: insgesamt meist teurer als ein Annuitätendarlehen.

DAS DARLEHEN MIT RISIKOABSICHERUNG

Eine Möglichkeit für Anleger, die befürchten, durch einen Schicksalsschlag die Darlehensrate plötzlich nicht mehr aufbringen zu können. Diese Kreditform übernimmt für einen begrenzten Zeitraum die monatliche Rate im Falle von Arbeitslosigkeit und anderen Unwägbarkeiten.

FAZIT

„Falsch und richtig“ gibt es nicht. Wer sich bei der Finanzierung seiner Immobilie nicht sehr früh sehr sicher ist, der sollte sich von einem Spezialisten helfen lassen. Findige Finanzierungsmakler haben verschiedene Finanzierungspartner an der Hand.

 **CHRISTIAN DISCHINGER**
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Ihr Immobilienexperte

Augustenstr. 11 . 93049 Regensburg . Tel: (0941) 30 78 74 -00
info@dischinger-immobilien.de . www.dischinger-immobilien.de