

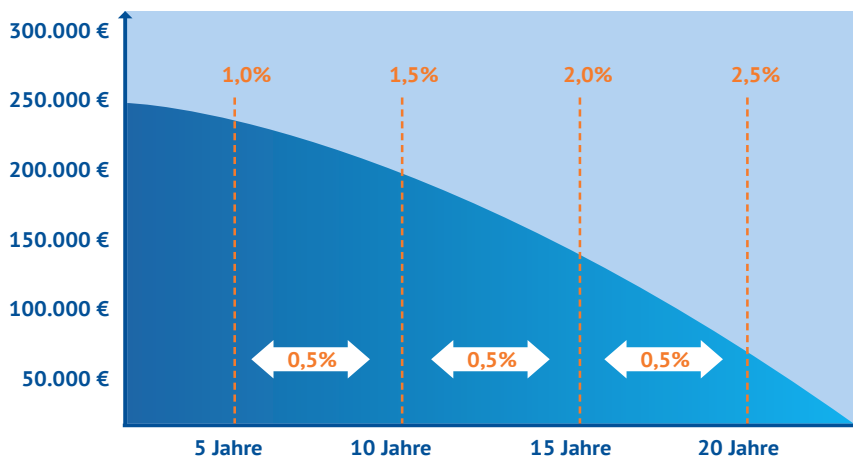
Finanzierung einer Immobilie – Teil 2

Eckdaten für die Finanzierung festlegen

Sie sollten dem Finanzmakler bzw. der Bank unbedingt Vorgaben zur Erstellung der Finanzierungsangebote machen, damit diese vergleichbar sind und zu Ihrer Lebenssituation passen.

1. Dauer der Zinsbindung

Der angebotene Zinssatz wird i.d.R. 5, 10, 15 oder sogar 20 Jahre festgeschrieben. Der Zins ist umso höher, desto länger Sie ihn festlegen. Legen Sie den Zinssatz nur für 5 Jahre fest, haben Sie zwar einen sehr niedrigeren Zins, allerdings besteht das Risiko, dass Sie bei der Anschlussfinanzierung nach 5 Jahren schlechtere Konditionen erhalten. Je größer die Restschuld am Ende der Zinsbindungsfrist ist, desto größer ist auch das finanzielle Risiko. **Mehr Sicherheit bedeutet demnach mehr Zinsen zu zahlen.**



Im Durchschnitt steigt der Zinssatz pro 5 Jahre mehr Zinsbindung um 0,5 % an.

2. Restschuld und Gesamtlaufzeit

Der Tilgungssatz, die Höhe der monatlichen Rate, die Restschuld und die Gesamtlaufzeit stehen in unmittelbarem Zusammenhang. Je mehr Sie monatlich tilgen, desto geringer ist die Restschuld und die Gesamtlaufzeit. Prüfen Sie, ob die errechnete Laufzeit zu Ihrer Lebenssituation passt – zum Beispiel in Hinblick auf Ihren Renteneintritt.

Kreditsumme:	200.000 €	200.000 €
Zinssatz:	2,0 %	2,0 %
Tilgung:	1,0 %	3,0 %
Monatliche Rate: (Zins + Tilgung)	500 €	833 €
Restschuld nach 10 Jahren	177.880 €	133.640 €
Gesamtlaufzeit:	55 Jahre	26 Jahre

Einen Rechner zur Ermittlung von Restschuld und Gesamtlaufzeit finden Sie unter www.viafinanz.de.

Finanzierung einer Immobilie – Teil 2

3. Sondertilgung

Überlegen Sie sich, ob Sie eine Sondertilgungsoption bei Ihrer Finanzierung wünschen. Dann dürfen Sie jedes Jahr eine festgelegte Summe zusätzlich zu den Raten tilgen. Bei einigen Banken ist die jährliche Sondertilgung z.B. bis 5 % der Kreditsumme kostenfrei, andere Banken erheben hierfür einen Aufschlag. **Ein kostenpflichtiges Sondertilgungsrecht macht jedoch nur Sinn, wenn Sie es auch nutzen!**

3. Bereitstellungsfreie Zeit & Bereitstellungszins

Wenn Sie ein Haus bauen oder sanieren, benötigen Sie nicht sofort die komplette Kreditsumme, sondern rufen das Darlehen „häppchenweise“ nach Baufortschritt ab. Für die bereits abgerufenen Beträge zahlen Sie ganz normal Zinsen. Für die noch nicht benötigte Darlehenssumme zahlen Sie zunächst keine Zinsen. I.d.R. verlangen die Banken jedoch nach 6 Monaten auch hierfür sogenannte Bereitstellungszinsen. Und die sind mit durchschnittlich 3 % deutlich höher. Verzögert sich der Bau, wird es teuer.

Sowohl die bereitstellungsfreie Zeit als auch der Bereitstellungszinssatz sind frei verhandelbar. Beim Vergleich von Angeboten müssen Sie also besonders auf diese beiden Größen achten.

