

Die Suche nach dem besten Angebot

Drei Schritte zur Immobilienfinanzierung / Experte rät: „Sorgfältig vergleichen“

Unter der **Baufinanzierung** versteht man die **Gesamtfinanzierung** für eine Immobilie. Sie ist wesentlich, wenn es darum geht, den Wunsch nach einem **Eigenheim** wahr werden zu lassen.

FRANKFURT A. M. · Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen will, sollte nicht nur handwerklich geschickt sein, sondern vor allem gut rechnen können. Denn beim Start in das Abenteuer Eigenheim ist ein genaues Ausloten der finanziellen Möglichkeiten unerlässlich. Und zwar im Idealfall schon bevor die konkrete Bauplanung oder die Suche nach dem Wunschobjekt beginnt. „Ein sorgfältiger Vergleich der Angebote ist deshalb Pflicht“, sagt Franz Lücke, Immobilienexperte der Frankfurter Direktbank ING-DiBa. Er rät zum systematischen Vorgehen in drei Schritten.

1. Schritt:

Festlegung des Finanzierungsbedarfs

Die Höhe der Zinsen hängt nicht zuletzt davon ab, wie viel Fremdgeld für die Realisierung des Bau- oder Kaufvorhabens benötigt wird. Deshalb muss allen potenziellen Finanzierern der gleiche Kreditbedarf vorgegeben werden. Genauso muss der Bauherr vorab entscheiden, über welchen Zeitraum der aktuelle Zins festgeschrieben werden soll. Denn eine Fünf-Jahres-Kondition einem Angebot mit zehnjähriger Zinsbindung gegenüberzustellen, hieße Äpfel mit Birnen vergleichen. Einfluss auf den Effektivzins hat auch die Frage, wie schnell der Kredit zurückgezahlt werden soll.

Deshalb muss allen Anbietern ein bestimmter Tilgungssatz in Prozent pro Jahr der Darlehenssumme vorgegeben werden. Wer finanziell noch Spielraum hat, sollte das Darlehen statt mit einem Prozent lieber mit 1,5 oder zwei Prozent tilgen. So kommt der Kreditnehmer schneller von seinem Schuldenberg herunter und spart über die Jahre jede Menge Zinsen. Ferner sind Darlehen mit Sondertilgungsrechten zu bevorzugen. Hier kann der Schuldner überschüssige Mittel oder einen plötzlichen Geldsegen bis zu einer bestimmten Höhe außerplanmäßig in den Vertrag einzahlen. Fünf Prozent der

Darlehenssumme sind hierbei durchaus üblich.

2. Schritt:

Gezielte Angebotseinholung

Mit den Eckdaten der Finanzierung werden dann bei verschiedenen Finanzierern konkrete Angebote eingeholt, am besten schriftlich. Allerdings sollten sich die zukünftigen Kreditnehmer darauf vorbereiten, dass die Geldgeber ihrerseits weitere Informationen einfordern. Und zwar zur Art, Qualität und den Kosten der Immobilie, zu den persönlichen Einkommensverhältnissen und dem verfügbaren Eigenkapital. Im Gegenzug sollten die potenziellen Kreditgeber die folgenden Angebotsdaten liefern: Darlehensbetrag, Auszahlungskurs, Bearbeitungsgebühr, Nominal- und Effektivzins, Zinsbindung, Tilgungssatz und Sondertilgungsoptionen, monatlicher Ratenbetrag. Außerdem wichtig: Die Angabe sämtlicher anfallenden Nebenkosten. Konkret gefragt werden sollte dabei vor allem nach den bereits erwähnten Schätzkosten und bei Bauvorhaben unbedingt nach Höhe und Berechnungsmodalitäten der Bereitstellungszinsen. Letztere sind später anhand dieser Vorgaben und der voraussichtlichen Bauzeit überschlägig zu ermitteln.

3. Schritt:

Auswahl des günstigsten Kreditangebots

Für einen aussagekräftigen Effektivzinsvergleich müssen die vom Kunden vorgegebenen Eckdaten bei allen Angeboten übereinstimmen. Der niedrigste anfängliche effektive Jahreszins steht dann zunächst für das beste Angebot. Die zusätzlich angegebenen Nebenkosten können aber die Rangliste noch verändern, denn die Geldinstitute müssen diese Posten nicht automatisch in den Effektivzins einrechnen. Ein Anhaltspunkt: Bei einem 100000-Euro-Kredit mit zehnjähriger Zinsbindung erhöhen 500 Euro Nebenkosten den Effektivzins um rund 0,1 Prozent. Genauer lässt sich der Zinsaufschlag aber mit speziellen Rechnern ermitteln.

ID