



online Baufinanzierungsvergleich

Was hat der User von einem kostenlosen online Baufinanzierungsvergleich?

Durch einen Online-Baufinanzierungsvergleich siehe: Immobilienfinanzierungsvergleiche.de kann der Bauherr bzw. Käufer viel Geld sparen. Jedoch sind dabei einige Punkte zu beachten.

1. Was soll man vergleichen?

Auf jeden Fall sollte man nicht Äpfel mit Birnen vergleichen. Verständlicher ausgedrückt, vergleichbar sind nur Angebote mit gleichlanger Zinsfestschreibung. Denn im Regelfall sind die Zinsen für Darlehen, die nur eine Zinsbindungsfrist von fünf Jahren haben, deutlich niedriger als für solche, die eine längere Zinsbindungsfrist haben. Ob im Ergebnis die kürzere Zinsbindungsfrist oder die längere Zinsbindungsfrist vorteilhafter ist, kann man eigentlich erst sagen, wenn das Darlehen vollständig getilgt ist. Denn beim Ablauf der Zinsbindungsfrist muss man das Darlehen zu den dann gültigen Konditionen verlängern oder prolongieren, wie der Fachmann dies nennt. Die Stiftung Warentest hat einmal untersucht unter welchen Voraussetzungen es sich lohnt, statt der kürzeren Zinsbindungsfrist die längere Zinsbindungsfrist zu vereinbaren. Obwohl die Erkenntnisse von Stiftung Warentest keinerlei Zweifel erwecken muss doch der Hinweis erlaubt sein, dass auch die Stiftung Warentest nicht in die Zukunft schauen kann und auch nicht sagen kann, welches Zinsniveau beim Ablauf der Zinsbindung herrschen wird.

Der Bauherr/Käufer sollte auf jeden Fall sein mögliches Belastungsrisiko beim Ablauf der Zinsbindungsfrist überprüfen und dabei im Auge behalten, dass der langfristige Durchschnittszins für Grundschuld Darlehen bei 8% p.a. liegt, es also nicht auszuschließen ist, dass bei Ablauf der Zinsbindungsfrist dieses Zinsniveau vorliegen kann. Derzeit sind die Zinsen eher im Steigen begriffen.

Zur Prüfung des Ratenrisikos ist auf jeden Fall die bei Ablauf der Zinsfestschreibung bestehende Darlehensrestschuld heranzuziehen.

2. Die Konditionen hängen vom Beleihungsauslauf ab.

Das zu erwerbende oder zu erstellende Gebäude wird entweder von einem vereidigten Sachverständigen (vorgeschrieben bei Darlehensgewährung durch eine Versicherungsgesellschaft oder durch eine Hypothekenbank) oder von der hausinternen Immobilienabteilung bewertet. Der dabei festgestellte Wert des Objektes ist der sogenannte Beleihungswert. Dieser Beleihungswert wiederum ist Maßstab für die Höhe der verlangten Zinsen. Kann das zu gewährende Darlehen im Bereich von 50% des Beleihungswertes (bei Versicherungen) oder 60% des Beleihungswertes (bei Hypothekenbanken) gesichert werden, sind die Zinsen besonders günstig. Hintergrund hierfür ist die Überlegung, dass ein solches Darlehen aller Voraussicht nach durch den bei einer etwa notwendig werdenden Zwangsversteigerung zu erzielenden Erlös im vollen Umfang gedeckt wird und der Kreditgeber praktisch kein Verlustrisiko zu tragen hat.

Erstrangige Darlehen (also bis 60% des Objektwertes) sind relativ problemlos zu erlangen. Der Nachteil ist aber, dass man weitere Kreditgeber braucht, die sich nur im Nachrang, also oberhalb von 60% des Beleihungswertes absichern können. Nur wenige Banken sind bereit nur nachrangige Darlehen zu gewähren. Allerdings ist es innerhalb eines Verbundes üblich, dass die Finanzierung zwischen der Hypothekenbank (erstrangig) und der Geschäftsbank (nachrangig) aufgeteilt wird. Der Bereich der Nachrangfinanzierung ist das Arbeitsgebiet der Bausparkassen. Aber auch diese finanzieren im Regelfall nur bis 80% des Beleihungswertes.

Wenn man - bezogen auf den Beleihungswert - sehr hohe Darlehenssummen braucht, sollte man im Rahmen eines solchen Online-Vergleich siehe:

Immobilienfinanzierungsvergleiche.de insbesondere nach Anbietern suchen, die über 80% hinaus finanzieren. Diese Anbieter arbeiten im Regelfall mit einer Mischkalkulation. Sie verlangen höhere Zinsen als die Anbieter, die nur um ersten Rang finanzieren, aber auch niedrigere Zinsen als diejenigen Anbieter, die nur im Nachrang finanzieren.

3. Die Auszahlungsmodalitäten sind wichtig.

Der Endfinanzierer, also derjenige, der die dauerhafte Finanzierung gewährt, zahlt im Regelfall nur aus, wenn ein bestimmter Baufortschritt nachgewiesen ist. Die Bauhandwerker sind aber nicht gewillt, so lange auf ihr Geld zu warten. Deswegen braucht der Bauherr - nicht der Käufer eines fertigen Objektes - oftmals eine sogenannte Zwischenfinanzierung. Diese wird ihm gegen die Abtretung seiner Auszahlungsansprüche gegen den Endfinanzierer gewährt, kostet aber zusätzliches Geld. Ist der Geldgeber eine Geschäftsbank, eine Genossenschaftsbank oder eine Sparkasse, so können die Auszahlungsmodalitäten flexibler gehandhabt werden. Es kann dabei durchaus sein, dass eine Zwischenfinanzierung unnötig wird.

4. Auf die Höhe der Bereitstellungszinsen muss man achten

Hypothekenbanken und Geschäftsbanken beschaffen sich sofort nach Darlehenszusage die Refinanzierungsgelder durch den Verkauf Hypothekendarlehenpfandbriefen oder Schuldverschreibungen. Ab dem Verkauf dieser Papiere sind die Darlehensgeber gegenüber ihren Anlegern in der Pflicht, diesen die zu zugesagten Zinsen zu gewähren.

Um dieser Pflicht nachkommen zu können, legen die Banken die Refinanzierungsgelder kurzfristig an. Die dabei erzielten Zinsen reichen aber nicht aus, um den Anlegern die zugesagten Zinsen bezahlen zu können. Die fehlenden Erträge muss der Bauherr ausgleichen. Das geschieht durch die sogenannten Bereitstellungszinsen von 0,25% pro Monat. Bezüglich dieser Höhe gibt es zwischen den Geldgebern kaum Unterschiede. Die Unterschiede ergeben sich eher aus den Freistellungszeiten. Manche Darlehensgeber verlangen diese Bereitstellungszinsen ab dem ersten Monat, andere Darlehensgeber erst nach drei oder sechs Monaten. Ja, es gibt sogar Anbieter, die noch längere Freistellungszeiten gewähren.

5. Der Effektivzins ist der wichtigste Vergleichsmaßstab

Wer schon einmal einen solchen Vergleich gesehen hat, dem ist sicherlich aufgefallen, dass der Nominalzins (der vom Darlehensgeber verlangt wird) immer niedriger ist, als der Effektivzins oder der anfängliche effektive Jahreszins, wenn die Zinsen nur für eine bestimmte Zeitdauer festgeschrieben sind. Im Effektivzins müssen alle Kosten, die mit dem Darlehen zusammenhängen, erfasst werden. So gibt es Darlehensverträge, bei denen eine sofortige Verrechnung der Tilgung stattfindet, während bei anderen Verträgen die Tilgung erst jährlich nachträglich verrechnet wird. Bei jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung ist das Darlehen im Endergebnis erheblich teurer als bei sofortiger Tilgungsverrechnung. Dieser Unterschied wird in der Berechnung des Effektivzins erfasst.

5. Die Art und die Höhe der Tilgung ist zu beachten.

Je höher die Tilgungsrate ist, desto schneller ist das Darlehen auch getilgt. Für den Darlehensgeber bedeutet dies, dass er schneller aus dem Risiko kommt bzw. der erstrangige (risikoarme) Bereich früher erreicht wird. Demzufolge sollten die Darlehenszinsen für Darlehen mit höherer Tilgungsrate günstiger sein. Wird das Darlehen von einer Lebensversicherungsgesellschaft gewährt, wird diese oftmals verlangen, dass die Tilgung über eine Lebensversicherung erfolgen soll. Diese Variante ist heute nicht mehr zu empfehlen, da bei neu abgeschlossenen Lebensversicherungen die Ablaufleistung nicht mehr steuerfrei ist, wenn diese nicht zur Altersvorsorge eingesetzt wird.

Pressekontakt

Betrieb von Internetportalen

Herr Klaus Brüggemann
Aue 6
42651 Solingen

immobilienfinanzierungsvergleiche.de/
immohost@web.de

Firmenkontakt

Betrieb von Internetportalen

Herr Klaus Brüggemann
Aue 6
42651 Solingen

immobilienfinanzierungsvergleiche.de/
immohost@web.de

Die Firma, Klaus Brüggemann - Betrieb von Internetportalen, Aue.6 in 42651 Solingen bietet Vergleichsangebote für Versicherungen für die Zielgruppe der Selbständige, Freiberufler und Beamte an. Zur Erstellung der Vergleichsangebote geben wir Ihre Anfragedaten weiter an unsere bundesweit vertretenen Kooperationspartner (Versicherungsmakler nach § 93 HGB), sofern Sie der Übermittlung zugestimmt haben.

