

Das Finanzierungs-Abc

Rechnen und Vergleichen lohnt: Wissenswertes für Immobilienkäufer

Mietfrei ins Alter Immobilienkauf als Alternative

So viel zahlen Mieter für ihr Zuhause:

Miete/mtl.	In 15 Jahren	In 25 Jahren
500 €	120.000 €	250.000 €
700 €	168.000 €	350.000 €
1.000 €	240.000 €	500.000 €

Grundlage der Berechnung ist die Mietpreisentwicklung der letzten zehn Jahre. Durchschnittliche Steigerung: 4 % pro Jahr.

Quelle: **COMMERZBANK**

Jeder, der schon länger mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu erwerben, sollte angesichts der historisch günstigen Zinsen jetzt zugreifen. Um die verschiedenen Finanzierungsangebote vergleichen zu können, sollten potenzielle Immobilienkäufer die wichtigsten Begriffe und Bestandteile einer Immobilienfinanzierung kennen.

Die entscheidenden Orientierungsgrößen beim Vergleich von Kreditangeboten sind der Effektivzins, die Laufzeit und die sich daraus ergebende Belastung für den Kreditnehmer. So berücksichtigt der Effektivzins neben den Zinsen auch alle anderen preisbestimmenden Faktoren, wie etwa die Gebühren, die mit dem Kredit verbunden sind. Die Laufzeit eines Kredites umfasst den Zeitraum von der Auszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung. Hier

gilt: Je länger die Laufzeit, desto geringer die monatliche Belastung.

Zu den bekanntesten Darlehensarten zählen das Bauspardarlehen, das Hypothekendarlehen, das Annuitäten- sowie das Festdarlehen: Das Bauspardarlehen ist ein zinsgünstiges und -sicheres Darlehen, das der Bausparer nach Zuteilung des Vertrages erhält. Im Allgemeinen beträgt das Bausparguthaben 40 bis 50 Prozent der Bausparsumme. Das Hypothekendarlehen ist ein langfristiges, grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen.

Mit einer Laufzeit von 20 bis 30 Jahren bietet es in der Regel wesentlich günstigere Konditionen als ein Privatkredit (Bankendarlehen).

Die häufigste Form des Hypothekendarlehens ist das Annuitätendarlehen, bei dem sich die Darlehensrate aus einem Zins

und einem Tilgungsanteil zusammensetzt.

Das Besondere: Der monatliche Betrag bleibt gleich, während sich der Anteil von Zinsen und Tilgung verschiebt. Dagegen wird beim Festdarlehen die gesamte Darlehensschuld erst am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung komplett getilgt. „Um die individuellen Bedürfnisse eines Kreditnehmers zu berücksichtigen, empfehlen wir in der Regel einen Darlehens-Mix. Denn unterschiedliche Zinsbindungsfristen können sinnvoll sein und langfristig Geld sparen. In Niedrigzinsphasen raten wir eher zu längeren Zinsbindungsfristen, denn nach Ablauf der Frist müssen Kreditnehmer dann meistens mit höheren Zinsen rechnen“, erklärt Michael-Dirk Mielich, Leiter Produktmanagement Private Kredite bei der Commerzbank. www.wpp