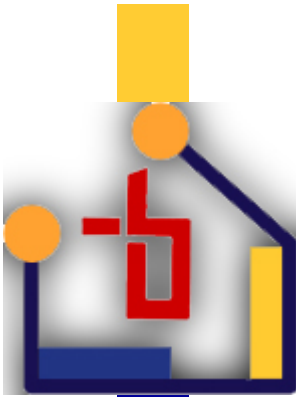


Infos zur Baufinanzierung: Geänderte Bedingungen



„Basel II“, die neuen Eigenkapitalregeln für Banken, haben zunächst vor allem Mittelständlern mit geringer Eigenkapitalquote zu schaffen gemacht. Mittlerweile vergeben die Banken jedoch auch Baukredite nach den Basel II-Richtlinien.

Das bedeutet: Fehlt ein entsprechendes Eigenkapital, wird das Darlehen teurer. Gerade einkommensschwache werden so mit zusätzlichen Kosten belastet, denn die Banken werden das „höhere Risiko“ mit einem entsprechenden höheren Aufschlag bewerten. Umgekehrt erhalten Kunden, die mehr Geld haben, einen deutlichen Abschlag, zahlen somit weniger und erhalten auf diese Weise ihre Immobilie günstiger.

Bonität wird belohnt

Beispiel Hr. Mustermann aus Bamberg. Seine Traumimmobilie soll rund 400.000 Euro kosten. Da er nach einer Erbschaft über liquide Mittel in Höhe von über 200.000 Euro verfügt, erhält er seinen Immobilienkredit nach langwierigen Verhandlungen um 0,5 % günstiger, macht 1.000 Euro im Jahr weniger, die monatliche Belastung sinkt deutlich und Hr. Mustermann verbleibt mehr finanzieller Spielraum für sonstige Anschaffungen oder eventuelle

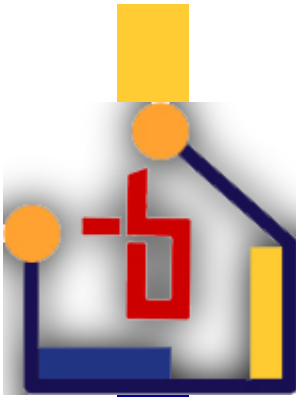
Sondertilgungen. Ganz anders hingegen Fr. Musterfrau aus Bad Staffelstein. Sie möchte gerne eine Penthouse-Wohnung für ebenfalls 400.000 Euro erwerben. Allerdings verfügt sie nur über Eigenkapital in Höhe von 100.000 Euro, was ihr einen angenommenen Zinsaufschlag von 0,5 % beschert. Da zudem die Kreditsumme höher ist, bezahlt sie 2.500 Euro mehr im Jahr als Hr. Mustermann aus Bamberg. Somit verbleiben deutlich weniger Mittel für Konsumausgaben oder Sondertilgungen, was den Immobilienerwerb für Fr. Musterfrau deutlich verteuert.



Aber nicht nur die Eigenkapitalquote hat einen entscheidenden Einfluss auf die Zinskonditionen, sondern auch andere Kriterien wie die Lage der Immobilie, deren baulicher Zustand und die Ausstattung werden für die Zinsbemessung herangezogen. Zudem werden die Banken auch soziodemographische Merkmale wie Alter, Anzahl der Kinder und Art der Beschäftigung aus. Im Extremfall zahlen ältere Kreditnehmer mit einem unsicheren Arbeitsplatz nochmals Aufschläge oder erhalten gar keinen Kredit mehr von der Bank.



Infos zur Baufinanzierung: Geänderte Bedingungen



Basel II - so bringen Sie sich in eine gute Verhandlungsposition

1. Kreditsumme splitten

Wer sein geliehenes Geld auf mehrere Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufteilt, profitiert doppelt: Er nutzt zum einen die niedrigen Zinsen, bindet sich aber gleichzeitig nicht mit der gesamten Summe an lange Vertragslaufzeiten und ist so in der Rückzahlung flexibler.

2. Höhere Tilgung - kürzere Laufzeit

Da in der kürzeren Laufzeit schneller getilgt ist und so weniger Zinsen anfallen, lohnt sich eine lange Laufzeit nur für Kreditnehmer, die nicht über 1% tilgen können.

3. Verzichten Sie auf Disagio

Das Disagio verringert zwar den Nominalzins, ist aber eine Milchmädchenrechnung, da oft die Restschuld nach Ende der Laufzeit höher sein kann. Selbstnutzer können diese Kosten sowieso nicht als Vorkosten in Abzug bringen.

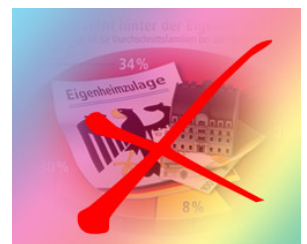
4. Sondertilgung vereinbaren

Sondertilgungen zu vereinbaren kostet nichts, bringt aber viel, denn wenn es Ihre finanzielle Lage erlaubt, können Sie

durch vorzeitige Teiltilgung viel an Zinsen sparen.

5. Staatl. Zuschüsse nicht in die Kreditraten mit einrechnen

Darlehensgeber rechnen gerne staatliche Zuschüsse in die regelmäßigen Kreditraten mit ein. Kredit und staatlicher Zuschuß sollten aber peinlichst auseinander gehalten werden, da nach Wegfall der Zuschüsse unvermittelt die Kreditsumme und somit die monatliche Belastung steigt.



6. Gleichbleibende Kreditrate

Achten Sie darauf, dass die monatliche Schuld gleich bleibt. Dies ermöglicht Planungssicherheit und schützt vor unangenehmen finanziellen Engpässen bei Arbeitslosigkeit oder Wegfall eines Verdienstes.

7. Nebenkosten beachten

Vielfach werden Nebenkosten beim Immobilienerwerb unterschätzt. Schon durchschnittliche 8 % sind bei einer Kaufsumme von 400.000 Euro stolze 32.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für Umzug und eventuelle Bauzeit-Zinsen. Erhalten Sie sich für diese Zusatzbelastungen unbedingt ein finanzielles Polster.

Weitere Informationen und Links finden Sie auch unter www.liegenschaften.erzbistum-bamberg.de

Das Team der Liegenschaftsabteilung vom Erzbischöflichen Ordinariat wünscht Ihrem Vorhaben gutes Gelingen.

Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die angegebenen Zahlen und Quoten sind Pauschalsätze bzw. Erfahrungswerte und werden ausdrücklich ohne Obligo genannt!

