

Bauspardarlehen oder Hypothekendarfinanzierung?

Der Kauf oder Bau eines Eigenheims ist ein großes Vorhaben, das gut überlegt sein will. Denn die Verwirklichung der Wohnräume ist mit hohen Kosten verbunden. Darüber hinaus erfordert die Investition in eine Immobilie viele Entscheidungen, die sich erst in der Zukunft als richtig oder eher ungünstig erweisen. Eine davon ist die Wahl der richtigen Finanzierungsform.

Grundsätzlich gilt: Je höher das Eigenkapital, desto geringer ist die Zinsbelastung und desto günstiger bieten Banken ihre Kredite an. Mindestens 20 Prozent des gesamten Bau- oder Kaufpreises sollten aus eigenen Mitteln bezahlt werden können. Die Eigenmittelquote ist von Bank zu Bank unterschiedlich und liegt in Österreich derzeit durchschnittlich zwischen 25 - 30 Prozent.

Bauspardarlehen

Bausparen zählt zu der beliebtesten Finanzierungsform und wird als die sicherste angesehen. Wie bei jeder Finanzierung sollte der Kreditnehmer verschiedene Angebote vergleichen. Charakteristisch für die Bausparfinanzierung ist, dass gleichzeitig gespart und finanziert wird.

Der Nachteil dabei ist die Wartezeit, denn bevor das Darlehen ausgezahlt wird, muss ein Guthaben angespart werden (jede Bausparkasse hat dafür ihr eigenes System entwickelt). Erst wenn der vereinbarte Betrag an Sparguthaben vorhanden ist – und dies nimmt meist einige Jahre in Anspruch – kann das Darlehen in Anspruch genommen werden.

Wer die richtige Immobilie gefunden hat, kann meist nicht solange zuwarten. Daher wird die Zeit bis zur Darlehenszuteilung mit einer Zwischenfinanzierung überbrückt. Dies bedeutet, dass man für Geld, das man anlegt, parallel Zinsen zahlen muss (dies erhöht die Effektivverzinsung). Zudem richtet sich die Höhe des Bauspardarlehens nach der eigenen Sparleistung. Die Darlehensobergrenze für das Bauspardarlehen beträgt 180.000 Euro pro Person (für ein Paar somit 360.000 Euro). Besteht ein höherer Finanzierungsbedarf, so muss dieser über einen zusätzlichen Hypothekarkredit abgewickelt werden. Das Bauspardarlehen wird in der Regel durch Eintragung eines Pfandrechtes im Grundbuch sichergestellt (hypothekarische Sicherstellung). Ein absolutes Plus haben Bausparkassen bei der Verzinsung, das sich insbesondere in Hochzinsphasen bewährt: Für die Rückzahlung des Kredits können Bausparkassen nicht mehr als das gesetzlich festgelegte Limit von 6,0 Prozent verlangen, auch wenn die Zinsen am Markt höher liegen (jedoch gibt es auch ein Minimum von 3,0 Prozent).

Hypothekendarlehen

Hypothekendarlehen können bei jeder Bank angesucht werden. Auch bei dieser Finanzierungsform werden abhängig vom jeweiligen Institut - maximal 60-80 Prozent der erforderlichen Summe finanziert. Es empfiehlt sich, mehrere Angebote von verschiedenen Instituten einzuholen, da die Konditionen von Bank zu Bank stark variieren können. Als Sicherheit wird dem finanzierenden Institut im Grundbuch ein Pfandrecht (Hypothek) auf eine Immobilie (Grundstück, Haus, Wohnung) eingetragen. Für Hypothekendarlehen liegt der Zinssatz derzeit bei knapp über 2,0 Prozent. Dieser Zins ist wertgesichert, hat aber im Gegensatz zu den Zinsen des Bauspardarlehens keinen gesetzlichen Höchstzins.

Ein direkter Zinsvergleich mit einem Bauspardarlehen ist nur dahin gehend möglich, dass man sagen kann, dass in einer Niedrigzinsphase (wie jetzt gegeben) der Zinssatz eines Hypothekarkredites bei normaler Bonität und gutem Verhandlungsgeschick unter dem Zinssatz des Bauspardarlehens liegen kann. In einer Hochzinsphase hat das Bauspardarlehen den sehr großen Vorteil der Zinsdeckelung mit 6,0 Prozent

Nützen Sie das Know-how von der Firma Harald Gögl

Die Kosten sind bei beiden Darlehen verhandelbar und damit eigentlich kein Unterscheidungsmerkmal. Bei der Inanspruchnahme eines Kredits ist die Einbeziehung der **Firma Harald Gögl** ratsam. **Die Firma Harald Gögl** agiert in diesem Bereich als unabhängiger Kooperationspartner von Banken. Wir verfügen über einen guten Marktüberblick und Verhandlungsgeschick hinsichtlich Konditionen sowie Zinsen. Darüber hinaus holen wir Angebotsvergleiche ein und können für unsere Kunden jeweils die am besten geeignete Lösung am Markt ausloten.