

Immobilienfinanzierung: Das Eigenkapital kann kurzfristig durch Ratenkredit erhöht werden

Immobilienfinanzierungen lassen sich durch geschickte Produktkombinationen in einigen Fällen deutlich verbilligen. Wenn Darlehensnehmer einen kleinen Teil der Finanzierungssumme kurzfristig über einen Raten- oder Diskontkredit bereitstellen, können sie ihren Eigenkapitaleinsatz erhöhen und somit die Konditionen für die Immobilienfinanzierung senken.

Ein hoher Beleihungsauslauf verteuert die Konditionen während der gesamten Zinsbindungsfrist, was zu erheblich höheren Kreditkosten führt. Die höheren Zinskonditionen für einen Ratenkredit gelten indes nur für den kleineren Teil der Finanzierungssumme. Zudem kann der zusätzliche Kredit flexibel zurückbezahlt werden.

Ein Rechenbeispiel: Während eine 105 % - Finanzierung über eine Summe von 315.000 Euro zu Zinskonditionen von 5,08 Prozent aufgenommen werden kann, kostet eine 100 % - Finanzierung über 300.000 Euro lediglich 4,69 Prozent.

Im Laufe einer zehnjährigen Zinsbindung lassen sich durch den günstigeren Zins rund 17.000 Euro sparen! Gesenkt werden kann die langfristige Finanzierungssumme von 315.000 Euro auf 300.000 Euro, indem beispielsweise ein Ratenkredit über 15.000 Euro aufgenommen wird. In diesem Fall kostet die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel trotz der hohen Zinskonditionen für den kurzfristigen Kredit lediglich 3.500 bis 4000 Euro.

Die Zinsersparnis liegt damit bei rund 13.000 bis 13.500 Euro. Zu empfehlen ist diese Finanzierungsvariante jedoch nur Darlehensnehmern mit einer ausgezeichneten Bonität. Grund: Durch die höhere monatliche Belastung bis zur vollständigen Tilgung des Ratenkredits beschneidet sich der Darlehensnehmer in den ersten Jahren um einen finanziellen Sicherheitspuffer.