

Immobilienkredite: Bereitstellungszinsfreie Zeit wichtiger denn je

In Metropolen mehr Neubau vom Bauträger / Laut Interhyp deutschlandweit mittlerweile mehr als jede dritte Finanzierung für im Bau befindliche Objekte / Neben Effektivzins auf Bereitstellungszinsen achten

Die hohe Nachfrage nach Immobilien verändert auch die Anforderungen an die Immobilienfinanzierung. Weil es gerade in gefragten Städten weniger Bestandsobjekte gibt, spielt der Kauf von Bauträgerobjekten eine zunehmend größere Rolle. Damit wird das Thema Bereitstellungszinsen und bereitstellungszinsfreie Zeit für immer mehr Kreditnehmer wichtig. „Wie teuer ein Darlehen wirklich ist, hängt nicht nur allein vom Effektivzins ab – sondern auch von den Kosten für verspätet abgerufene Kredittranchen“, sagt Mirjam Mohr, Vorstandsmitglied bei der Interhyp AG, Deutschlands größtem Vermittler privater Baufinanzierungen.

Laut einer deutschlandweiten Erhebung von Interhyp werden aktuell rund 20 Prozent aller Finanzierungen für eigene Bauvorhaben und 15 Prozent für den Kauf von Bauträgerimmobilien benötigt. In Großstädten liegt der Anteil von Bauträgerobjekten bei teilweise über 40 Prozent. Das hat Auswirkungen auf die Finanzierung.

Während Käufer ein bestehendes Einfamilienhaus oder eine Bestandswohnung kurzfristig nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezahlen, werden im Bau befindliche Objekte schrittweise finanziert. Wann welche Rate fällig wird, regelt neben Einzelverträgen vor allem der Baufortschritt. Für die Immobilienfinanzierung bringen diese Abruffristen deutliche Unterschiede mit sich.

Ob ein harter Winter, Probleme beim Beschaffen der Baustoffe oder fehlende Genehmigungen: Kommt es zu Verzögerungen, verändert sich der Kreditabruf. Wie die aktuelle Wohnraumstudie von Interhyp zeigt, hat der Bau bei jedem zweiten Eigentümer (47 Prozent) länger gedauert als erwartet. Stockt es auf der Baustelle, schiebt sich die Auszahlung eines Teildarlehens auf. Das lassen sich Banken bezahlen.

Nach einer aktuellen Auswertung von Interhyp unter knapp 400 Kreditinstituten schwanken die Bereitstellungszinsen deutlich. Diese Gebühren, die zwischen dem Darlehensabschluss und der Auszahlung anfallen, liegen je nach Anbieter zwischen rund zwei Prozent und drei Prozent pro Jahr, wobei die Mehrheit drei Prozent pro Jahr aufruft. Doch nicht nur die Höhe dieser Konditionen ist für Kreditnehmer entscheidend, sondern ebenso der Zeitpunkt, ab wann sie erhoben werden – nach der sogenannten bereitstellungszinsfreien Zeit. Bei vielen Banken müssen Kreditnehmer zahlen, sobald die Laufzeit des Darlehens beginnt, bei anderen ab dem dritten, vierten oder sechsten Monat. Einige Institute verlangen erst ab einem Jahr Bereitstellungszinsen.
„Kreditnehmer, die selbst bauen oder vom Bauträger kaufen, müssen neben den Effektivzinsen dringend die Frage klären, ab wann und in welcher Höhe Bereitstellungszinsen anfallen. Ein günstiges Darlehen mit niedrigen Effektivzinsen kann sonst bei einer Bauverzögerung schnell zu einem Teuerdarlehen werden“, erklärt Mohr.

Pressekontakt:

Christian Kraus
Telefon: 089 - 20 30 7 13 01
E-Mail: christian.kraus@interhyp.de

Unternehmen

Interhyp AG
Marcel-Breuer-Straße 18
80807 München

Internet: www.interhyp.de

Über Interhyp AG

Die Interhyp Gruppe ist eine der führenden Adressen für private Baufinanzierungen in Deutschland. Mit den Marken Interhyp, die sich direkt an den Endkunden richtet, und Prohyp, die sich an Einzelvermittler und institutionelle Partner wendet, hat das Unternehmen 2016 ein Baufinanzierungsvolumen von 18 Milliarden Euro erfolgreich bei seinen mehr als 400 Bankpartnern platziert. Dabei verbindet die Interhyp Gruppe die Leistungsfähigkeit der eigenentwickelten Baufinanzierungsplattform eHyp mit leistungsfähigen Digitalangeboten und der vielfach ausgezeichneten Kompetenz ihrer Finanzierungsspezialisten. Die Interhyp Gruppe beschäftigt knapp 1.500 Mitarbeiter und ist an 107 Standorten persönlich vor Ort für ihre Kunden und Partner präsent.