

Erläuterungen zur Baufinanzierung

Die besten Konditionen erhalten Sie nur bei Vorliegen optimaler Voraussetzungen eingeräumt. Zu den Faktoren, die maßgeblich die Bauzinsen beeinflussen, gehören z. B.

- eine einwandfreie Bonität des Kreditnehmers, die durch Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse festgestellt wird (z. B. festes Einkommen, nachgewiesen durch ein unbefristetes Arbeitsverhältnis)
- der Beleihungsauslauf,
- die Höhe der jährlichen Tilgung und
- die Nutzungsart der Immobilie (Eigen- oder Fremdnutzung, private oder gewerbliche Nutzung).

Das Kredit Scoring der einzelnen Banken weicht zwar im Detail voneinander ab, aber entsprechend der Vorgaben der internen Kreditvorschriften, der eingesetzten Kreditentscheidungstechnik und der Geschäftspolitik weisen die Grundelemente von Kreditentscheidung und Zinssatzbestimmung große Ähnlichkeiten auf.

Der Beleihungsauslauf

Der sogenannte „Beleihungsauslauf“ wirkt sich unmittelbar auf das Kreditrisiko der Bank und damit auf den aktuellen Zinssatz aus.

Der Beleihungsauslauf ist der Quotient aus dem Kreditbetrag und dem Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie.

Gewöhnlich erhalten Sie für Kredite mit einem Beleihungsauslauf von bis zu 60 Prozent (manchmal nur bis zu 50 Prozent) die besten Bauzinsen.

Der Beleihungswert gibt den Wert der Immobilie an, der sich bei einem Verkauf am Immobilienmarkt dauerhaft erzielen lässt. In § 16 Absatz 2 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) wird der Begriff des Beleihungswerts gesetzlich definiert.

Wie wird der Beleihungswert ermittelt?

Der Beleihungswert beschreibt die Obergrenze, bis zu der Banken ein Baudarlehen im Normalfall durchführen.

Je geringer der Beleihungsauslauf, desto niedriger der Bauzins. Ein hoher Beleihungsauslauf führt also zu höheren Zinsen.

Der Beleihungsauslauf lässt sich auch durch Einsatz von Eigenkapital verringern. Je höher also der Einsatz von Eigenkapital, desto geringer sind tendenziell die Zinsen

Der sogenannte „Beleihungsauslauf“ wirkt sich unmittelbar auf das Kreditrisiko der Bank und damit auf den aktuellen Zinssatz aus.

- Der Beleihungsauslauf ist der Quotient aus dem Kreditbetrag und dem Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie.

Gewöhnlich erhalten Sie für Kredite mit einem Beleihungsauslauf von bis zu 60 Prozent (manchmal nur bis zu 50 Prozent) die besten Bauzinsen.

Der Beleihungsauslauf lässt sich auch durch Einsatz von Eigenkapital verringern. Je höher also der Einsatz von Eigenkapital, desto geringer sind tendenziell die Zinsen

- Der Beleihungswert gibt den Wert der Immobilie an, der sich bei einem Verkauf am Immobilienmarkt dauerhaft erzielen lässt. In § 16 Absatz 2 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) wird der Begriff des Beleihungswerts gesetzlich definiert.

- Der Beleihungswert beschreibt die Obergrenze, bis zu der Banken ein Baudarlehen im Normalfall durchführen. Je geringer der Beleihungsauslauf, desto niedriger der Bauzins. Ein hoher Beleihungsauslauf führt also zu höheren Zinsen.

Wie wird der Beleihungswert ermittelt?

