

Baufinanzierung mit dem Realkredit

28.03.2012, 15:16 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *HypoStar GmbH*

Eine besondere Form der Baufinanzierung ist der Realkredit. Dieser wird manchmal auch als Sachkredit bezeichnet. Wer einen Realkredit nutzen will, muss anspruchsvollere Voraussetzungen erfüllen, als bei herkömmlichen Formen der Immobilienfinanzierung. Nicht nur die Bonität ist ausschlaggebend, sondern vor allem die Höhe des Eigenkapitals.

Voraussetzungen für den Realkredit

Wichtigste Voraussetzung ist die Höhe des Eigenkapitals, dieses sollte bei ungefähr 50 Prozent des Bau- oder Kaufpreises liegen. Als Darlehenssumme vergeben Kreditinstitute dann bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes oder 50 Prozent des Verkehrswerts. Die Kaufnebenkosten bleiben dabei allerdings unberücksichtigt. Die Bewertung des Objektes liegt hierbei in Händen eines Gutachters. Welche Aufgaben der Gutachter bezüglich der Prüfung übernimmt, ist in § 29 des Kreditwesengesetzes (KWG) geregelt.

Aufgrund der relativ geringen Kreditsumme besteht kaum ein Risiko für den Kreditgeber. Der Wert des Hauses liegt deutlich oberhalb des Kreditvolumens, somit ist das Darlehen selbst im Fall einer Zwangsversteigerung noch gedeckt. Es gibt zwei Varianten der Absicherung beim Realkredit: Entweder wird eine Hypothek ins Grundbuch eingetragen oder - und dies kommt inzwischen häufiger vor - eine Grundschuld.

Der Realkredit ist mit einem besonderen Vorteil verbunden. Da die Bank nur einen geringen Anteil der Kosten finanziert, vergeben sie für diese Darlehen auch sehr gute Konditionen. Welche Finanzierungsform gewählt wird, hängt vom Kunden ab. So ist ein klassisches Annuitätendarlehen genauso möglich wie ein variables Darlehen, ein Ratentilgungsdarlehen oder ein Versicherungsdarlehen. Wobei das Versicherungsdarlehen aufgrund der veränderten gesetzlichen Lage heute kaum noch infrage kommt. Der Finanzierungszeitraum ist ähnlich lange wie bei einer herkömmlichen Immobilienfinanzierung - also etwa 20 bis 30 Jahre, je nach Finanzkraft auch kürzer.

Damit bezeichnet ein Realkredit nicht eine Form der Baufinanzierung, sondern ist unabhängig hiervon und bezieht sich ausschließlich auf den Sachwert (Immobilie). Daraus ergibt sich die zweite Besonderheit: Ist der Realkredit getilgt, so wird dieser nicht automatisch aus dem Grundbuch gelöscht. Der Kreditnehmer kann so ohne Probleme ein weiteres Gebäude finanzieren und über diesen Weg den Vermögensaufbau mit Immobilien betreiben. Beispielsweise lässt sich über einen Realkredit auch gut ein Ferienhaus im Ausland finanzieren.

Realkredit ist nicht immer Realkredit

Es gibt durchaus noch Produkte von Bausparkassen oder Versicherungsunternehmen, die so bezeichnet werden. Richtigerweise handelt es sich hierbei um unechte Realkredite. Dabei werden zwei Darlehenskonten gebildet. Eines bis zur Beleihungsgrenze von 50 Prozent, ein weiteres für den darüber liegenden Finanzierungsteil. Dieser Teil muss zunächst bedient werden und ist in der Regel relativ teuer. Dadurch gehen die Vorteile des Realkredites gegenüber der herkömmlichen Baufinanzierung komplett verloren. Kunden sollten in diesen Fällen immer die Konditionen eines Annuitätendarlehens gegenrechnen, es gibt auch Darlehen oberhalb der 50-Prozentmarke, die dann deutlich günstiger sein können.

Vor- und Nachteile des Realkredites

Der größte Vorteil des Realkredites ist die schnelle Bewilligung. Außerdem gewähren Kreditgeber häufig etwas günstigere Zinskonditionen. Interessant ist das Produkt für all jene, die Probleme haben ihre Finanzkraft darzustellen. Gründe dafür sind die häufig steueroptimierten Jahresabschlüsse bei Selbstständigen oder Geschäftsführern von mehreren Unternehmen. Außerdem profitieren von dieser Form der Baufinanzierung Immobilieneigentümer, die weitere Objekte erwerben wollen. Ihr größter Nachteil besteht darin, dass nur wenige Finanzinstitute sie als Produkt aktiv anbieten, dies erschwert den Überblick.

Portrait

Hypostar ist ein Webportal für private Baufinanzierungen und Kreditprodukte. Mit dem Baufinanzierungsrechner können Interessierte ihre Finanzierung kostenlos und unverbindlich berechnen oder einen Kredit direkt online vergleichen. Im Anschluss beraten Finanzexperten die Kunden in allen Fragen, finden das passende Angebot und begleiten bis zum Vertragsabschluss. Darüber hinaus lizenziert HypoStar seine Baufinanzierungssoftware für Banken, Vertriebs- und Versicherungsgesellschaften. Weitere Informationen unter <http://www.hypostar.de/>

News-ID: 619959 • Views: 856 (Stand: 29.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/619959/Baufinanzierung-mit-dem-Realkredit.html>