

# MLP-Themenservice

Der Service für Journalisten

## **Bank, Bausparkasse oder Versicherer – Kundensituation bestimmt passenden Finanzierungspartner**

**Bei Baufinanzierungen konkurrieren Banken und Bausparkassen zunehmend auch mit Versicherungen. Worin sich die Anbieter unterscheiden und was bei der Auswahl zu berücksichtigen ist.**

Der Wettbewerb im Markt für Immobilienfinanzierungen nimmt weiter zu. Auch Versicherer haben das Geschäft mit Baudarlehen wieder für sich entdeckt. Ihre Gesamtdarlehenssumme umfasste Ende 2011 mehr als 50 Mrd. Euro. Das entspricht sieben Prozent ihrer gesamten Kapitalanlagen. Die Angebote von Versicherungen als Finanzierungspartner unterscheiden sich von denen einer Bank oder Bausparkasse. „Welche Vergleichskriterien am wichtigsten sind, hängt von der jeweiligen Kundensituation ab“, sagt Jakob Trefz, Leiter Vermögensmanagement und Finanzierung beim unabhängigen Beratungshaus MLP.

### **Versicherer bieten lange Laufzeiten**

Die Niedrigzinsphase macht es den Versicherern schwer, die Renditen für ihre Vorsorgeprodukte an den Kapitalmärkten zu erwirtschaften. Deshalb wird für sie die Vergabe von Baudarlehen interessanter. Denn die Immobilienfinanzierung garantiert den Gesellschaften langfristig akzeptable Zinseinnahmen, während das Kreditrisiko auf viele Kunden verteilt wird. „Versicherer bieten deshalb sehr lange Laufzeiten zu oft günstigeren Finanzierungsbedingungen als Banken an“, sagt Trefz. „Kunden können sich das derzeit günstige Bauzinsniveau so zum Beispiel bis zu dreißig Jahre lang absichern.“

Traditionell bieten Versicherer endfällige Finanzierungsformen. Dabei wird ein Sparinstrument wie zum Beispiel ein Fondssparplan oder eine kapitalgedeckte Rentenversicherung mit Einmalauszahlung mit einem relativ günstigen Baukredit kombiniert. Für das Darlehen sind während der vereinbarten Laufzeit monatlich die Zinsen und anstelle einer direkten Tilgung Beiträge in das jeweilige Sparinstrument zu zahlen. Zum Rückzahlungstermin wird das Darlehen aus dem Guthaben des Sparinstruments getilgt. „Für Eigennutzer ist diese Finanzierungsform dann attraktiv, wenn die Wertentwicklung des Fondssparplans oder der privaten Rentenversicherung über dem zu zahlenden Darlehenszins liegt“, sagt Trefz. Mittlerweile erhalten Kunden bei den Versicherern aber auch Annuitätendarlehen. Die Darlehenszinsen können hier geringer als bei Banken sein. Für die Gesellschaften ist dies möglich, da sie durch die Prämienzahlungen ihrer Versicherungsnehmer über sehr hohe Zahlungszuflüsse verfügen. Banken müssen sich dagegen am Kapitalmarkt refinanzieren und dabei Schwankungen durch einen Risikoabschlag einkalkulieren.

### Banken bieten höhere Beleihungsgrenze

Zum klassischen Privatkundengeschäft der Banken zählt das Angebot von Immobiliendarlehen. Kreditinstitute beschränken sich hier im Vergleich zu den Versicherungsgesellschaften auf eine kürzere Zinsbindung, die in der Regel bei 10 bis 20 Jahren liegt. Die Darlehenshöhe ist meist durch den sogenannten Beleihungswert der Immobilie begrenzt. Dieser Beleihungswert ist durch den Abzug eines zusätzlichen Sicherheitsabschlags stets geringer als der eigentliche Kaufpreis des Objektes. Banken bieten ihren Kunden häufig die Möglichkeit, eine Darlehenshöhe von 100 Prozent des Beleihungswerts zu wählen – in manchen Fällen sogar darüber hinaus. Versicherer sind hier deutlich risikoaverser und limitieren das Darlehen häufig auf eine Höhe von etwa 50 Prozent des Beleihungswertes.

### Bausparkassen – Zinssicherheit, Flexibilität

Ein weiterer wichtiger Finanzierungsanbieter sind Bausparkassen. Sie sind auf Finanzierungen bis zu einem Beleihungswert von 80 Prozent spezialisiert und reihen sich damit genau zwischen die beiden ersten Anbieter ein. In Anlehnung an endfällige Finanzierungsformen bieten Bausparkassen auch Direktauszahlungen eines Vorausdarlehens an, das mit Zuteilung des Bausparvertrags abgelöst wird. Besonders flexibel sind die Kassen bei der Rückzahlung des Darlehens. So sind Sondertilgungen uneingeschränkt während der Bauspardarlehensphase möglich. Je nach Tarif lassen sich Sonderzahlungen auch während der Vorfinanzierungsphase tätigen.

Die Gegenüberstellung der drei wichtigsten Partner für Baufinanzierungen zeigt, bei welchen der individuellen Kundenkriterien, welcher Anbieter die größten Vorteile bietet (siehe Tabelle). „Der Anbietervergleich bietet eine grobe Orientierung. Das Finanzierungskonzept und der -partner müssen aber immer auf den individuellen Einzelfall passen“, sagt Trefz.

Kriterium der Immobilienfinanzierung	Bank	Versicherung	Bausparkasse
Zinsbindung sehr lang möglich	Nein (10 – 20 Jahre)	Ja (bis zu 30 Jahre)	Ja
Finanzierungsgrenze	100 % des Beleihungswerts und mehr)	i. d. R. bis 50 % des Beleihungswerts	i. d. R. bis 80% des Beleihungswerts
Tilgung auch endfällig möglich	Ja	Ja	Nein
Sondertilgungen möglich	Nach vertraglicher Vereinbarung möglich	Nach vertraglicher Vereinbarung möglich	Ja (uneingeschränkt und flexibel in der Darlehensphase)

#### Kontakt:

Christian Engel  
 Tel 06222 • 308 • 3122  
 Fax 06222 • 308 • 1131  
[christian.engel@mlp.de](mailto:christian.engel@mlp.de)