

Grundstückskredite – Finanzierung von „Land“ mit fast unbegrenzten Möglichkeiten

Hoch erfreut und begeistert zeigt sich, wer vor einigen Jahren bereits in Grundstücke investiert hat - besonders, wenn er seine Immobilie gehalten und noch nicht wieder veräußert hat. Mancher Grundstücksbesitzer erzielte damit unverhoffte und unerwartete Renditen. Wer noch nicht in Grundstücke investiert hat, macht es jetzt - damit er sich im nächsten Jahr nicht noch mehr über verpasste Gelegenheiten ärgern muss.

Irrtümlicherweise scheint bei steigenden Preisen ein spontaner Kauf nicht immer und nicht für jeden möglich. Dabei gibt es mittlerweile zahlreiche Finanzierungsprogramme auf dem Markt, die ein entsprechendes Investment ermöglichen und noch sinnvoller erscheinen lassen. Dabei ist irrelevant, ob der Käufer plant, das Grundstück irgendwann mit Gewinn zu veräußern oder zu einem späteren Zeitpunkt zu bebauen. Die Banken interessiert vorrangig der gegenwärtige Marktwert des Grundstückes sowie Zahlungswille und -fähigkeit des potentiellen Kreditnehmers.

Was dieser vorab wissen sollte: Programme für Grundstücksfinanzierungen unterscheiden sich wesentlich von herkömmlichen Annuitätendarlehen für Wohnimmobilien. Was heißt das im Einzelnen?

Laufzeit: In erster Linie werden Grundstücke aus zwei Gründen erworben: Entweder, um sie nach einiger Zeit gewinnbringend zu verkaufen oder um sie zu bebauen. Für beide Fälle wird nur eine Finanzierung mit kurzer Laufzeit benötigt. Diese kann entweder vorzeitig zurückgeführt oder von einer günstigeren Baufinanzierung abgelöst werden. Aus diesem Grund beträgt die Laufzeit von Grundstückskrediten in den meisten Fällen lediglich 1, 3 oder 5 Jahre. Zum Vergleich: Bei Wohnimmobilien ist es stets eine Maximallaufzeit von 30 Jahren. Will der Grundstückseigentümer die Finanzierung dennoch länger in Anspruch nehmen, kann er dies mit einem neuen Vertrag.

Zinsbindung: Fast alle Zinsen für Grundstücksfinanzierungen sind Festzinsen. Somit weiß der Kreditnehmer jederzeit, mit welchen Kosten und monatlichen Belastungen er zu rechnen hat.

Zinssatz: Bei Grundstücksfinanzierungen sind die Zinsen i.d.R. höher als bei regulären Annuitätendarlehen für Wohnimmobilien. Ein solcher Unterschied kann ca. einen Prozentpunkt oder mehr ausmachen. Da die Kreditmodelle und Zinsen amerikanischer Banken jedoch sehr stark differieren, kann es auch vorkommen, dass ein attraktiver Grundstückskredit günstiger ist als eine teure Hausfinanzierung bei einem anderen Kreditinstitut. Hier lohnen sich Vergleiche besonders!

Tilgung: Während die Amortisation bei herkömmlichen Finanzierungen auf 30 Jahre ausgerichtet ist, gelten bei Grundstücksfinanzierungen andere Regeln: Immer beliebter sind so genannte „interest only“-Modelle, bei denen lediglich Zinszahlungen geleistet werden. Die Tilgung wird komplett ausgesetzt. Andere Programme sehen eine Amortisation von 25 oder 30 Jahren vor. Bei allen Modellen erfolgt die Tilgung des ausstehenden Schuldsaldos zum Laufzeitende (sog. „balloon-payment“). Der Vorteil liegt in jedem Fall beim Kreditnehmer: Er hat relativ niedrige Zahlungen zu leisten und kann den Zeitpunkt der Rückführung während der Vertragslaufzeit frei wählen oder bis zur Fälligkeit warten.

Die Beleihung eines Grundstücks ist mittlerweile bis zu 90% des Marktwerts (oder des Kaufpreises) möglich. Dies erlaubt es Käufern, die sich spontan für ein Grundstück entscheiden, mit geringem Eigenkapital einzusteigen und nicht erst umständlich disponieren zu müssen. Interessant für alle, die bereits ein Grundstück besitzen und bar bezahlt haben: Sie können auch dieses nachträglich bis zu 90% beleihen.