

## Baufinanzierung: Zinsen vor der Wende

03.03.2010 - 12:40 Uhr, FinanceScout24

München (ots) -

- Experten erwarten spätestens im zweiten Halbjahr höhere Finanzierungskosten
- Mit Forward-Darlehen lassen sich die noch günstigen Konditionen langfristig festschreiben
- FinanceScout24 rät: Angebote der Banken unbedingt vergleichen Die Zinswende rückt näher: Die US-Notenbank hat den Diskontsatz von 0,50 auf 0,75 Prozent angehoben. Zwar betonte sie, dass sie die Leitzinsen noch für längere Zeit auf niedrigem Niveau belassen will. Dennoch setzt sich im Markt immer stärker die Meinung durch, dass es spätestens im zweiten Halbjahr 2010 zu ersten Leitzinserhöhungen kommen wird, die höhere Baugeldzinsen im Winterhalbjahr 2010/2011 nach sich ziehen werden. "Bauherren und Immobilienkäufer sollten deshalb die kommenden Monate nutzen, um die derzeit noch günstigen Konditionen für einen möglichst langen Zeitraum festzuschreiben", rät Dr. Errit Schlossberger, Geschäftsführer des unabhängigen Verbraucher- und Vergleichsportals FinanceScout24. "Die niedrigen Zinsen erlauben höhere Tilgungsraten und damit eine schnellere Schuldenfreiheit."

Schlossberger empfiehlt lange Laufzeiten, weil auch hier die Konditionen derzeit noch günstig seien. "Der geringe Aufpreis für eine langfristige Zinsbindung lohnt sich. Denn das Zinsniveau wird in den kommenden Jahren eher steigen als fallen. Wer nur auf zehn Jahre abschließt, riskiert später eine drastische Verteuerung der Kreditkosten." Doch selbst wenn die Zinsen dann im Keller sein sollten, fahren Bauherren mit einer langfristigen Lösung besser. Denn bei einer Zinsbindungsfrist von mehr als zehn Jahren ist man genauso flexibel wie bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung. Der Grund: Nach zehn Jahren Vertragslaufzeit haben Darlehensnehmer in Deutschland das Recht, ihren Kredit mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen und ganz oder teilweise zurückzubezahlen.

Noch mehr spart, wer hohe Tilgungsraten stemmen kann. Mit so genannten Schnelltilger-Darlehen, die binnen 20 oder 25 Jahren komplett zurückbezahlt werden, lassen sich nochmals bessere Konditionen festschreiben. Schlossberger: "Eine Tilgung von zwei Prozent ist aber auch deshalb sinnvoll, um in einem überschaubaren Zeitrahmen und vor allem vor Rentenbeginn schuldenfrei zu sein."

Doch wie können sich Bauherren in spe die attraktiven Zinsen sichern, wenn bis zum ersten Spatenstich noch mehrere Monate oder gar ein bis zwei Jahre vergehen werden? - Mit einem so genannten Forward-Darlehen lassen sich in Erwartung steigender Zinsen die heutigen Konditionen sogar für mehrere Jahre vormerken - allerdings nicht umsonst. Die Bank verlangt Zinsaufschläge für jeden Monat Wartezeit. Je länger die Vorlaufzeit ist, bis das Darlehen in Anspruch genommen wird, desto höher liegt der Zinssatz. "Für sicherheitsbewusste Häuslebauer sind Forward-Darlehen aber auf jeden Fall eine Überlegung wert", erklärt Schlossberger, "denn in der Regel ist der mit einem Forward-Darlehen gesicherte Kredit immer noch deutlich günstiger, als er es nach einer allgemeinen Zinserhöhung wäre." Interessant seien Forward-Darlehen auch für Bauherren, die sich für ihr Anschlussdarlehen vor dem Risiko steigender Zinsen schützen möchten und deren Zinsbindung innerhalb der kommenden Monate ausläuft. Derzeit steigen die Aufschläge für Forward-Darlehen - Schlossberger zufolge ein wichtiges Zeichen für eine bevorstehende Zinswende: "Wenn die Aufschläge anziehen, ist zu erwarten, dass die Bauzinsen dieser Entwicklung bald folgen werden."

Bei der Entscheidung für oder gegen ein Eigenheim sollten Verbraucher jedoch nicht nur die Zinsentwicklung im Blick haben, sondern auch das verfügbare Einkommen und die Preisentwicklung bei Immobilien (inklusive des Mietmarktes). Aus diesen drei Faktoren - Immobilienpreis, Einkommen und Zinsniveau - errechnet die Deutsche Bank seit vielen Jahren den so genannten "Erschwinglichkeitsindex". Dieser befindet sich derzeit auf dem zweitniedrigsten Stand seit 1975. Einer der Gründe dafür sind neben dem niedrigen Zinsniveau und den zumindest moderaten Zuwächsen bei den realen Einkommen die vergleichsweise stabilen Mieten und Immobilienpreise der vergangenen zehn bis zwölf Jahre. Diese waren jedoch untypisch und das Ergebnis eines Überangebots aus den frühen 90er Jahren in Kombination mit historisch niedrigen Inflationsraten. "Erholt sich die Wirtschaft weiter, werden die Zinsen steigen - und damit auch die Teuerungsraten und die Mieten", prognostiziert Schlossberger.

Alle diese Umstände tragen dazu bei, dass der Zeitpunkt für den Kauf oder Bau eines Eigenheims oder einer Wohnung derzeit so günstig wie schon lange nicht mehr ist. Allerdings sollten künftige Bauherren nicht mehr lange warten: "Bei der Baufinanzierung schlagen bereits kleine Zinsdifferenzen deutlich zu Buche", warnt der FinanceScout24-Geschäftsführer. "Schon ein halbes Prozent mehr Nominalzins genügt, um bei einem zehnjährigen Darlehen von 200.000 Euro über die gesamte Laufzeit rund 10.000 Euro an zusätzlichen Zinszahlungen zu verursachen."

Die besten Konditionen bei Annuitätendarlehen für fünf Jahre liegen derzeit bei rund 2,75 Prozent (nominal, 100.000 Euro Darlehen, Beleihungswert 60 Prozent), rund 3,6 Prozent für zehn Jahre und knapp vier Prozent für 15 Jahre. Künftige Bauherren sollten jedoch unbedingt die Offerten der verschiedenen Anbieter vergleichen. Denn zwischen dem besten und dem schlechtesten Angebot liegen oftmals Welten. Transparenz und einen guten Überblick verschafft der Vergleichsrechner von FinanceScout24 <http://www.presseportal.de/go2/baufinanzierung>

Über FinanceScout24:

Die FinanceScout24 GmbH betreibt eines der größten deutschen Finanzportale im Internet und bietet ihren Nutzern den kostenlosen Vergleich und den Online-Abschluss von Versicherungen, Produkten zur Altersvorsorge, Baufinanzierungen, Ratenkrediten, Geldanlageprodukten sowie Strom-, Gas- und Telekommunikationstarifen. Dabei sorgt FinanceScout24 für Transparenz bei allen relevanten Finanzentscheidungen.

FinanceScout24 ist Teil der Scout24-Gruppe, deren Angebote monatlich rund 8 Millionen Menschen nutzen. Als starker Partner unterstützt Scout24 seine Kunden bei wichtigen Entscheidungen, insbesondere in den Lebensbereichen Wohnen, Mobilität, Job, Partnerschaft und Finanzen. Neben FinanceScout24 zählen AutoScout24, ElectronicScout24, FriendScout24, ImmobilienScout24, JobScout24 und TravelScout24 sowie das Portal Jobs.de zur Scout24-Gruppe. Scout24 ist Teil des Deutsche Telekom Konzerns.

Pressekontakt bei FinanceScout24:

Dr. Günter Kast  
Rosenheimer Straße 143b  
81671 München  
Tel.: + 49 (0)89 189 690 205  
E-Mail: [guenter.kast@financescout24.de](mailto:guenter.kast@financescout24.de)  
URL: [www.financescout24.de](http://www.financescout24.de)

Originaltext:

FinanceScout24

Pressemappe:

<http://www.presseportal.de/pm/50682/financescout24>

Pressemappe als RSS:

[http://presseportal.de/rss/pm\\_50682.rss2](http://presseportal.de/rss/pm_50682.rss2)