

Blog Die fünf wichtigsten Tipps zur Baufinanzierung

08.02.2018

von



Redaktion, Verbraucher

Kurzgefasst

Die Zinsen für Immobilienkredite sind immer noch niedrig. Wer ein paar grundsätzliche Regeln beachtet, kann beim Hausbau oder Wohnungskauf Kosten sparen.

Schlagworte

Niedrigzinsen

Zinsen

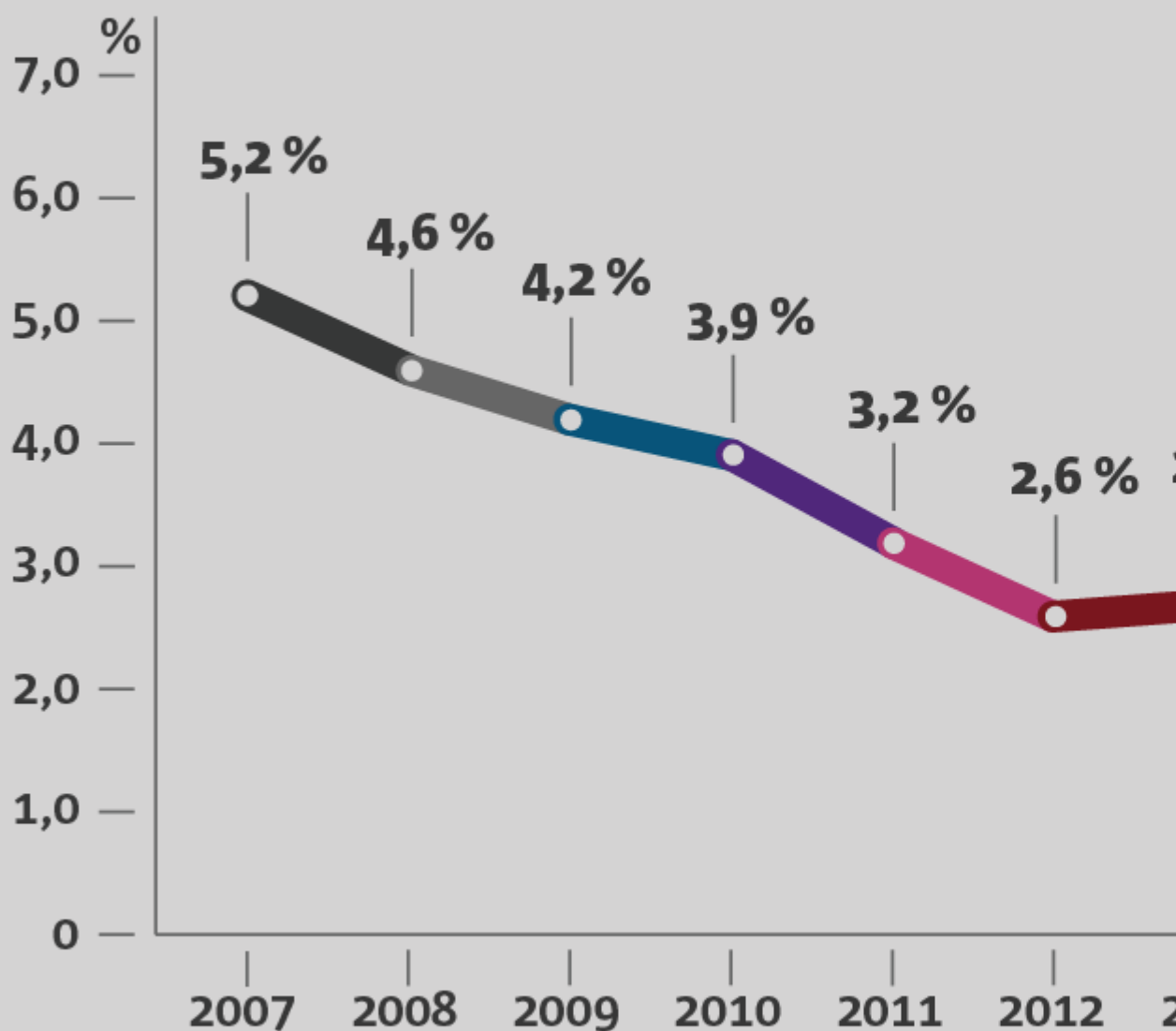
Baufinanzierung

Kredit

Immobilien

Blog

Durchschnittlicher Effektivzins für Hypothek mit 10 Jahren Zinsbindung



Grafik: Bankenverband, geschätzte Jahresendwerte.

Blog Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind nach wie vor auf historisch niedrigem Niveau. Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung sind beispielsweise zu Effektivzinsen von deutlich unter zwei Prozent zu haben.

Davon konnten Bauherren früher nur träumen. Vor zehn Jahren lagen diese Zinsen im Schnitt noch bei 4,6 Prozent, vor fünf Jahren um die 2,7 Prozent (siehe Grafik). Allerdings können die Konditionen je nach finanzieller Situation des Kreditnehmers, des eingesetzten Eigenkapitals oder der gewählten Dauer der Zinsbindung im Einzelfall deutlich voneinander abweichen.

Wir haben fünf Tipps, wie Sie beim Hausbau oder Wohnungskauf Kosten sparen.

1. **Langfristig binden:** Wer baut, muss langfristig denken. Angesichts des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus sollte man eine Zinsbindung von zehn Jahren oder länger wählen. Wer besonders langfristig planen möchte, kann sich auch für 15 oder gar 20 Jahren entscheiden. Wichtig ist es, die Angebote mehrerer Banken zu vergleichen, bevor man sich entscheidet. Mit dem effektiven Jahreszins kann man unterschiedliche Angebote mit gleicher Laufzeit beziehungsweise gleicher Sollzinsbindungszeit vergleichen. ↵
2. **Höhere Tilgungsrate wählen:** Bei einer höheren Tilgungsrate – beispielsweise von drei Prozent anstatt der meist üblichen ein Prozent Tilgung – ist der Kredit schneller zurückgezahlt und als Kreditnehmer spart man erhebliche Zinskosten.
3. **Nebenkosten einplanen:** 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises sollte man für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer oder Behördenleistungen (zum Beispiel für das Bauamt) mit in die Kreditsumme einplanen und dafür zurücklegen.
4. **Sondertilgungsrecht vereinbaren:** Eine unerwartete Erbschaft, eine fällige Lebensversicherung oder eine Sonderzahlung vom Chef: Die Möglichkeit, dass man einen Teil der Kreditsumme vorzeitig zurückzahlen will, muss in der Regel im Kreditvertrag von vornherein vereinbart werden. ↵
5. **Sonderkündigungsrecht nutzen:** Immobilienkredite kann man nach einer Laufzeit von zehn Jahren kündigen. Dies können Kreditnehmer nutzen, um sich für die weitere Laufzeit einen günstigeren Zins zu sichern. Dafür sollte man sich aber bereits vor der Kündigung ein Angebot von seiner Bank einholen und anhand des Effektivzinses mit anderen Angeboten vergleichen. Viele Baufinanzierer kümmern sich nicht rechtzeitig um eine Anschlussfinanzierung. ↵

Blog Im Schluss die vielleicht wichtigste Regel: Trotz der historisch günstigen Konditionen und steigender Preise sollten Bauvorhaben oder ein Immobilienerwerb nie überstürzt erfolgen. Schließlich bindet man sich auf lange Zeit finanziell.