

Billiges Baugeld

Eigenheimfinanzierer profitieren derzeit von der Finanzkrise. Wer kann, kümmert sich jetzt um eine günstige Anschlussfinanzierung

VON SUSANNE OSADNIK

Läuft bei einem Eigenheimfinanzierer demnächst die Zinsbindung für sein Darlehen aus, kann er sich freuen. Denn angesichts des aktuell niedrigen Zinsniveaus wird die Anschlussfinanzierung deutlich billiger werden. Dabei müssen die Bauherren nicht einmal die Konditionen der finanzierenden Bank akzeptieren, sondern können problemlos zu Anbietern mit besseren Angeboten wechseln.

Und die gibt es reichlich, denn die Konkurrenz ist groß, die Zinsunterschiede erheblich. Da rechnen sich auch die beim Bankwechsel anfallenden Grundbuchkosten von bis zu 300 €. Einige Anbieter beteiligen sich zurzeit sogar an diesen Kosten. Um einem eventuellen starken Wiederanstieg der Zinsen vorzubeugen, bietet sich zudem die Möglichkeit eines sogenannten Forward-Darlehens. Dabei werden die Zinsen schon für künftige Anschlussfinanzierungen festgelegt. Denn Zinsexperten gehen davon aus, dass die Bauzinsen künftig eher wieder steigen als weiter fallen werden.

Laut Kai Oppel, Pressesprecher des Finanzierungsvermittlers Hypothekendiscount, können Forward-Darlehen auch jetzt schon für die Kreditnehmer interessant sein, die zwischen den Jahren 2000 und 2001 eine Erstfinanzierung mit zehn Jahren Zinsbindung abgeschlossen haben. „Viele Bauherren dürften ihr Darlehen damals zu Zinsen zwischen sechs und sieben Prozent aufgenommen haben“, sagt Oppel. „Auch wenn die Kredite erst 2010 und 2011 auslaufen, können sie heute schon mit Forward-Darlehen zu Zinssätzen von 4,5 und 4,9 Prozent verlängert wer-

den. Die Zinersparnis kann dann besser in eine höhere Tilgung investiert werden.“ Das bedeutet schnellere Schuldenfreiheit.

Die Zinsen für Baugeld mit zehnjähriger Laufzeit sind mit effektiv 4,44 Prozent extrem günstig und sogar mit noch längerer Zinsbindung unter 5 Prozent zu haben. Wer sich jetzt Gedanken über die Anschlussfinanzierung macht, muss auch entscheiden, über welchen Zeitraum er den Zins für das Baudarlehen abschließt. Während dieser Zeit bleibt der Zinssatz konstant – unabhängig von den Schwankungen der Finanzmärkte. Wer eine Bindung von zehn Jahren wählt, läuft Gefahr, dass sich genau nach Ablauf dieser Frist das Zinsniveau verschlechtert hat und die Anschlusszinsen teurer werden. Bei längerfristigen Zinsbindungen stellt sich dieses Problem nicht. Denn der Kreditnehmer kann entweder das bessere Zinsniveau bis zum Ende ausschöpfen oder aber das Darlehen bereits nach zehn Jahren binnen einer Frist von sechs Monaten kündigen, statt bis zum Zinsbindungsende weitere fünf oder zehn Jahre zu warten.

Für Robert Haselsteiner, Vorstand der Interhyp, macht die derzeit flache Zinskurve langfristige Zinsbindungen besonders attraktiv. „Das jetzige Zinsniveau ermöglicht vielen Anschlussfinanzierern, mit einem Mal alles unter Dach und Fach zu bringen“, sagt Haselsteiner. „Beträgt die Restlaufzeit etwa nur 15 oder 20 Jahre, ist es ratsam, den Zinssatz über den vollen Zeitraum festzulegen.“

Die amerikanische Notenbank Federal Reserve (Fed) hat unter dem Druck der allgemeinen Finanzmarktkrise kürzlich die Leit-

zinsen um 0,75 Prozentpunkte auf 2,25 Prozent gesenkt. Angesichts der schlechten Verbraucherzahlen in den USA und der immer noch hohen Energiekosten geht die Fed von einem schwachen Wirtschaftswachstum von nur 1,3 bis 2,0 Prozent aus. Sie hat deshalb weitere Zinssenkungen in Aussicht gestellt, um Investitionen zu begünstigen. „Wir gehen davon aus, dass die Fed den Leitzins bis zur Jahresmitte noch um weitere 100 Basispunkte bis auf 1,25 Prozent senkt“, prognostiziert der Volkswirt Christoph Balz von der Commerzbank. „Und die EZB wird nachziehen.“ Bislang hatte die Europäische Zentralbank (EZB) darauf verzichtet und die europäische Konjunktur und den Inflationsdruck im Euroland zur Grundlage ihrer Entscheidungen gemacht. Da die Inflationsraten aber hartnäckig hoch bleiben, wird selbst bei geringen Zinssenkungen eine steilere Zinskurve erwartet – also ein höherer Zinsaufschlag für lange Laufzeiten gegenüber dem Geldmarktzins. „Die Zinsen werden angesichts der negativen Inflationserwartungen selbst bei weiteren Leitzinssenkungen wieder steigen.“

Darlehen mit kurzer Bindung werden im Vergleich zu solchen mit langer Zinsbindung preiswerter. Für die Forward-Darlehen bedeutet das eine Erhöhung der Zuschläge. Waren die Darlehen bis zum Jahresende ohne Zuschlag zu bekommen, werden jetzt wieder 0,01 Prozent je Monat der Laufzeit berechnet. Bei längeren Laufzeiten können damit 0,30 bis 0,50 Prozent im Jahr dazukommen.