

Stein auf Stein

Nicht trotz, sondern wegen der Kreditkrise ist Baugeld spürbar preiswerter geworden. Doch niedrige Zinsen allein ergeben keine gute Eigenheimfinanzierung.

TEXT HEINZ-JOSEF SIMONS

Dienstag, der 15. Januar 2008, war ein schwarzer Tag für den Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate. Wie ein Stein fiel der Aktienkurs um zuletzt mehr als 30 Prozent. Beinahe im Handumdrehen hatten sich gut 2 Milliarden Euro Börsenwert in Luft aufgelöst. Bei den Geldhäusern, die

diesseits und jenseits des Atlantiks Immobilienkredite vergeben haben, summiert sich der Abschreibungsbedarf auf zig Milliarden Dollar und Euro. Für Häuslebauer in Deutschland mit Finanzierungsbedarf ist dies ein beinahe traumhaftes Umfeld, auch wenn es sich zunächst kurios anhört.

Denn nicht trotz, sondern wegen der sich von den USA aus wie ein Lauffeuer ausbreitenden Kreditkrise ist Baugeld in den vergangenen Wochen wieder spürbar preiswerter geworden. „Davon allerdings profitieren nicht alle Kreditnehmer, sondern nur solche mit erstklassiger Bonität. Also jene mit ausreichendem Eigenkapital und einem auskömmlich-geregelten Einkommen“, sagt Max Herbst, Chef der Finanzberatung FMH in Frankfurt.

„In den vergangenen zwei Wochen sind auch die Renditen am deutschen Rentenmarkt um rund 0,25 Prozentpunkte gesunken. Die Konditionen für Baugeld sind nah an den Tiefständen der vergangenen neun Monate“, stimmt Robert Haselsteiner, Gründer und Vorstand des Münchener Hypotheken-Brokers Interhyp AG, in der ersten Februarwoche zu. Kosteten Baukredite Ende vergangenen Jahres noch deutlich mehr als

Forward-Darlehen: Mit diesen Angeboten können Sie rechnen

Bei einem Immobilienwert von 200 000 Euro und einer Darlehenssumme von 125 000 Euro bieten die Banken bei 3 Prozent Tilgung für ein Vorratsdarlehen derzeit diese Konditionen:

Institut	Effektivzins ohne Forward-Aufschlag		Effektivzins inklusive Forward-Aufschlag				Telefon
			Zinsbindung 10 J.		Zinsbindung 15 J.		
	10 J. fest	15 J. fest	24 Mon ¹	36 Mon ¹	24 Mon ¹	36 Mon ¹	
die hypotheke	4,80	5,00	4,88	4,92	5,08	5,11	06181/40 28 28
HypothekenDiscount	4,59	4,79	4,89	4,95	5,03	5,10	0800/600 80 60
Accedo	4,59	4,79	4,89	4,95	5,03	5,10	0921/560 70 50
Interhyp	4,60	4,80	4,89	4,95	5,03	5,10	0800/200151515
Dr.Klein	4,61	4,80	4,89	4,95	5,03	5,10	0180/3 30 13 30
ImmoBank direkt	4,57	4,80	4,80	4,84	5,03	5,07	0251/48 88 81 11
SKG Bank	4,76	4,91	4,89	4,95	5,03	5,10	0681/857 11 05
Gladbacher Bank	4,78	4,91	4,90	4,96	5,03	5,10	02161/2493 25
ING-DiBa	4,85	5,06	4,95	5,01	5,16	5,22	0180/222 94 44
SEB Bank	4,99	5,24	5,07	5,10	-	-	069/25 80
Mittelwerte	4,96	5,15	5,06	5,14	5,21	5,30	

→ Angaben in Prozent bei 3 Prozent Tilgung, ¹ Vorlaufzeit bis zur Ablösung, Stand 14.1.08 Quelle: FMH

5 Prozent effektiv bei zehnjähriger Zinsbindung, so sind diese mittlerweile schon für rund 4,7 Prozent zu bekommen.

Zwar sind niedrige Zinsen bei der Finanzierung zweifellos wichtig, aber längst nicht mehr allein selig machend. Die richtige Finanzierungsstrategie ist stattdessen „ein Gesamtkunstwerk aus günstigem Preis, hoher Flexibilität für den Schuldner und einer guten Mischung unterschiedlicher Kreditbausteine“, erläutert Max Herbst.

EIGENKAPITAL Ist mindestens ein Viertel der Erwerbskosten, besser noch mehr, vorhanden, wird die Finanzierung umso wetterfester. Umgekehrt bedeutet dies: Wer jetzt noch nicht genug eigenes Geld zusammen hat, sollte lieber

warten. Das ist besser, als seine verfügbaren Finanzmittel bis auf den letzten Cent auszureizen und auf diese Weise sein Budget zu überlasten.

ALTERNATIVE GELDQUELLEN Wer als Bauherr nicht genug Eigenkapital und nur ein durchschnittliches Einkommen hat, stößt bei seinen potenziellen Geldgebern in der Regel auf taube Ohren.

Zumal Banken und Sparkassen derzeit deutlich weniger freigiebig sind bei der Kreditvergabe als noch vor einem Jahr. Doch oft bieten sich noch andere Optionen: So hat bisweilen der eigene Chef die Spenderhosen an und vergibt vergleichsweise preiswerte Arbeitgeberdarlehen für die Finanzierung des Eigenheims. Anlaufstelle ist das jeweilige Personalbüro.

Ähnlich lukrativ sind, wegen der emotionalen Verbundenheit, nahe Angehörige wie Großeltern, Onkel und Tanten. Sofern sie denn eine etwas höhere hohe Kante haben. Extra-Schmankerl: Die nahen Angehörigen schenken den Betrag. Dies ist dank hoher Freibeträge im Familienverbund oft steuerfrei.

Dritte Geldquelle sind Eigenleistungen, die die Finanzhäuser bei der Darlehensvergabe als Eigenkapitalersatz

akzeptieren. Jedoch nicht unbegrenzt, sondern nach einer üblichen Faustformel, wonach höchstens 10 Prozent der Herstellungs- oder Kaufkosten angesetzt werden. Mit handwerklichem Geschick sind bei Heizungs- und Sanitärarbeiten 5 Prozent Ersparnis drin, beim Malern und Tapezieren, beim Glasern und Schreinern jeweils 3 Prozent, bei Elektroarbeiten 2 Prozent und beim Verlegen von Bodenbelägen, Fliesen und Platten immerhin 3 bis 4 Prozent.

ZINSBINDUNG Zehn Jahre sind das Mindeste, 15 oder gar 20 Jahre empfehlenswert. Zumal der Zinsunterschied zwischen den einzelnen Laufzeiten momentan historisch betrachtet sehr niedrig ist. Außerdem gilt: Bei einer Zinsfestschreibung von mehr als zehn Jahren kann der Darlehensvertrag mit

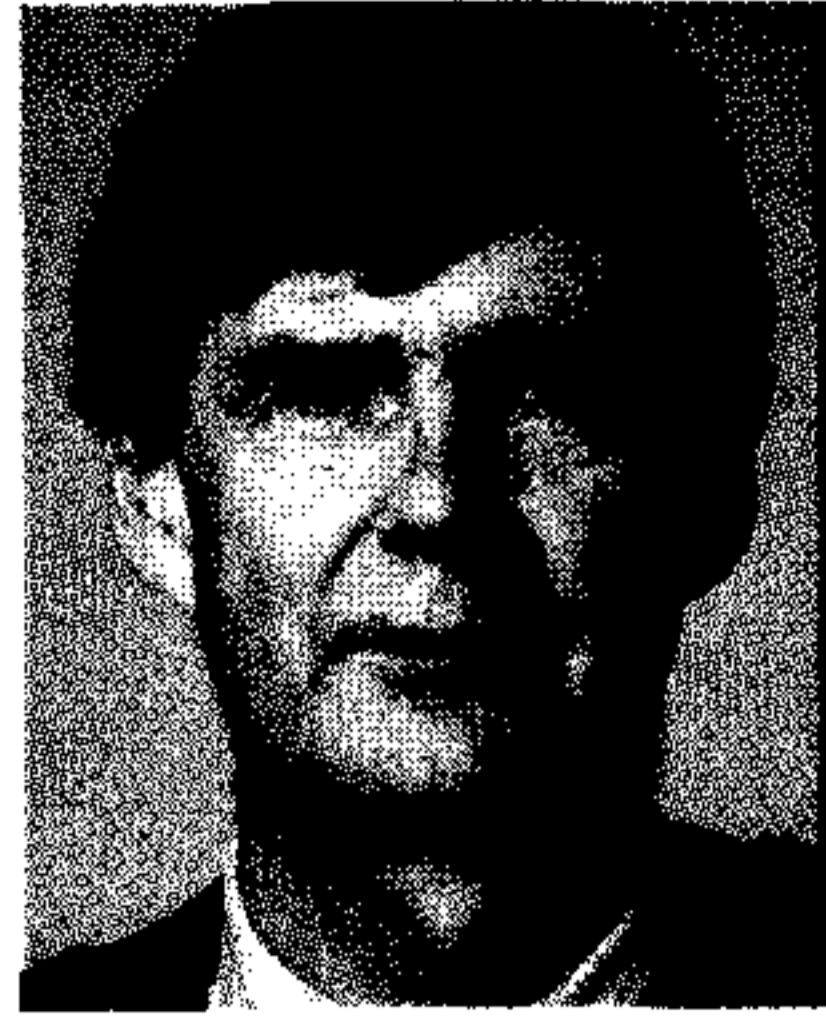
tigen Konditionen für die nächsten Jahre. Dafür zahlen sie auf den heutigen Preis einen geringen Zuschlag, weil Banken ihre Zinsänderungsrisiken absichern müssen.

FOLGE Sinken die Zinsen in den nächsten Jahren, hat der Bauherr mit einem Forward-Darlehen ein schlechtes Geschäft gemacht. Sofern sie nach oben wegziehen, ein gutes. Angesichts der sich verstärkenden Inflationsgefahren weist der Trend beim Baugeld indes mittel- und längerfristig nach oben.

NEU Die Hannoversche Lebensversicherung kam im Herbst vergangenen Jahres als erster Kreditgeber mit einem Forward-Darlehen auch für die Erstfinanzierung. Angesichts des enormen Wettbewerbsdrucks in der Branche dürften schon bald andere Anbieter von Hypothekendarlehen nachziehen.

NOMINAL UND EFFEKTIV Beim Konditionenvergleich ist der sogenannte Effektivzins die wichtigste Größe, weil er die Hauptkostenposten wie Nominalzins, Bearbeitungsgebühren, Tilgungsverrechnung und Zinsfestschreibung enthält. Die ganze Wahrheit, ob nun ein Angebot eher

Max Herbst ist Chef der FMH-Finanzberatung in Frankfurt.



sechsmonatiger Frist gekündigt werden, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist. So will es § 489 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Deshalb verzichten viele Geldgeber darauf, dieses Kündigungsrecht eigens im Darlehensvertrag zu vermerken. Vorteil für den Bauherren: „Ab dem elften Jahr kann er den passenden Zeitpunkt für seine Anschlussfinanzierung selbst wählen“, erläutert Max Herbst.

KREDIT AUF VORRAT Ein solcher wird günstig oder nicht so günstig ist, erfährt der Bauherr aber allein aus der Kombination von Effektivzins und Restschuld am Ende der Zinsbindung. Der Grund: Besagter Effektivzins enthält bestimmte Kosten, etwa Kontoführungs- und Schätzgebühren, nicht. Beide aber, sofern der Geldgeber sie verlangt, können den Preis des Darlehens spürbar hochsetzen.

TILGUNG Die Quote beträgt bei den weit verbreiteten Annuitätendarlehen von Banken und Sparkassen in der Regel 1 Prozent vom anfänglichen Kredit. Deshalb gewinnt die Schuldentilgung nur ganz langsam an Fahrt. Wegen der derzeit niedrigen Zinsen ist es aber besser, die Tilgungsquote auf 2 oder 3 Prozent im Jahr heraufzusetzen. Nahe liegender Vorteil: Zum Ende der ersten Zinsbindung und bei der dann nötigen Anschlussfinanzierung ist deutlich weniger Restschuld übrig als bei nur 1 Prozent Jahrestilgung.

ALTERNATIVE Bereits beim Abschluss des Darlehensvertrags entweder eine jährliche Sondertilgung zwischen 5 und 10 Prozent

„Von der Kreditkrise profitieren Baufinanzierer mit hohem Eigenkapital und auskömmlich geregeltm Einkommen.“

im Jargon als „Forward-Darlehen“ bezeichnet. Geeignet ist er für Immobilieneigentümer, die ihre laufenden Baukredite in den nächsten zwei bis vier Jahren umschulden. Positiv: Durch ein solches Darlehen auf Vorrat sichern sich Eigenheimer die heutigen günstigen

Arbeitgeber-Darlehen sind gefragt

des Darlehens vereinbaren, selbstverständlich kostenlos. Oder aber, ebenfalls ohne Extra-Gebühren, die Möglichkeit, bei Bedarf die jährliche Tilgungsquote heraufzusetzen oder zu verringern.

BAUSPAREN & CO. Bei fast jeder Eigenheimfinanzierung ist jedoch auch mindestens ein Bausparvertrag dabei. Vorteile: Ein, unabhängig vom jeweiligen Marktumfeld, garantierter Sollzins sowie oft auch Anspruch auf staatliche Förderung, die Arbeitnehmersparzulage und/oder die Wohnungsbauprämie. Gleichwohl eignet sich Bausparen fast immer nur als ergänzendes und nicht als grundlegendes Finanzierungsinstrument. Denn zum einen können die Kassen den Zuteilungstermin des Kredits nicht garantieren. Andererseits müssen Bauspardarlehen sehr schnell zurückgezahlt werden, was oft das Familienbudget überfordert.

Tilgungsquote flexibel gestalten

Restschuld: So viel bleibt nach zehn Jahren noch als Kredit übrig

Je höher die Tilgung und je höher der Zins, desto niedriger ist die Restschuld des Darlehens nach zehn Jahren Laufzeit. Hier die Werte für einen Betrag von 10 000 Euro:

Zinssatz	Tilgung ¹								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
3,5	88 047	82 070	76 095	70 118	64 141	58 166	52 189	46 213	40 237
4,0	87 729	81 594	75 458	69 323	63 188	57 052	50 916	44 782	38 646
4,5	87 401	81 100	74 800	68 501	62 200	55 900	49 601	43 301	37 000
5,0	87 060	80 589	74 120	67 650	61 179	54 710	48 239	41 769	35 300
5,5	86 707	80 062	73 415	66 769	60 124	53 477	46 830	40 185	33 539
6,0	86 344	79 515	72 686	65 859	59 030	52 201	45 374	38 545	31 716
6,5	85 966	78 949	71 933	64 916	57 899	50 883	43 866	36 848	29 833
7,0	85 576	78 365	71 153	63 940	56 729	49 517	42 304	35 094	27 881
7,5	85 173	77 759	70 344	62 932	55 517	48 103	40 690	33 276	25 862
8,0	84 755	77 131	69 510	61 886	54 263	46 641	39 018	31 395	23 773

→ Angaben in Euro, ¹ in Prozent Quelle: FMH