

# Die gute Seite der weltweiten Finanzkrise

Die Zinsen für Hypothekenkredite sind so billig wie schon lange nicht mehr / Trotzdem sollte man einen Hauskauf nicht überstürzen

VON HORST BIALLO UND  
HELGA RIEDEL

„Immobilienkäufer kann man als Profiteure der Finanzkrise bezeichnen“, sagt Franz Lücke, Leiter der Baufinanzierung bei der ING-Diba. Er begründet dies mit den Tiefständen bei den Hypothekenzinsen. „Auch für Mieter scheint der Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung gerade in diesen unsicheren Zeiten die beste und sicherste Anlage des Eigenkapitals zu sein und noch dazu die langfristig attraktivste Altersvorsorge“, sagt Robert Haselsteiner, Vorstand des Immobilienfinanzierers Interhyp. Worauf muss man bei der Immobilienfinanzierung achten?

**Zinsfestschreibung:** Wer den Zins fünf Jahre festschreiben möchte, bekommt momentan Zinsen unter vier Prozent angeboten. Auch die empfehlenswertere, längere Zinsbindung von zehn Jahren ist bei manchen Anbietern für unter vier Prozent zu haben. Von diesen günstigen Sätzen profitieren nicht nur Neuerwerber, sondern auch all diejenigen, deren Kreditverträge in nächster Zeit auslaufen. Sie sollten sich rechtzeitig, am besten schon zwei Monate vor Ende der Zinsbindung, mehrere Angebote einholen. Denn die Spanne zwischen den Banken ist riesengroß. Beispiel: Im fünfjährigen Bereich gibt es Angebote mit Zinssätzen unter 3,50 Prozent. Einige Versicherer ver-

langen hingegen bis zu fünf Prozent für das gleiche Produkt. Das macht einen Unterschied von über 8000 Euro aus in nur fünf Jahren.

**Nebenbedingungen:** Außer den Effektivzinsen sollte man auch die Nebenbedingungen vergleichen. Verlangt eine Bank Bereitstellungszinsen, verteuert das die Finanzierung. Üblich sind 0,25 Prozent der Darlehenssumme pro Monat ab dem dritten Wartemonat. Bei einem 200 000-Euro-Darlehen, für das vier Monate Bereitstellungszinsen berechnet werden, sind 2000 Euro extra fällig. Regionale Anbieter wie die Sparda-Banken oder die PSD-Banken berechnen Bereitstellungszinsen frühestens ab dem siebten, spätestens ab dem 13. Monat, die Höchster Pensionskasse erst nach 24 Monaten.

**Anschlussfinanzierung:** Dass ein frühzeitiger Vergleich von Baugeld-Konditionen viel Geld sparen kann, hat sich immer noch nicht herumgesprochen. Zwei Drittel aller Kunden bleiben oft aus Bequemlichkeit bei ihrer alten Bank, ohne eine weitere Preisauskunft eingeholt zu haben.

**Keine Kreditklemme:** Und wie sieht es mit der viel beschworenen Kreditklemme aus, unter der vor allem Mittelständler leiden? „Wir vergeben Kredite an Häusle-



Die Finanzierung eines Hauses ist günstig wie selten zuvor. FOTO: DDP

bauer noch genau so wie vor einem Jahr, daran hat sich nichts geändert“, sagt Ralf Müller, Leiter der Baufinanzierung bei der Deutschen Bank. Niemand, der eine Immobilie kaufen möchte und der ein reguliertes Einkommen und eine vernünftige Basis an Eigenkapital hat, müsse sich Sorgen machen, dass seine Finanzierung jetzt scheitert.

**Eigenkapital:** Trotz der niedrigen Zinsen sollte man sich aber davor hüten, ohne entsprechendes Eigenkapital in eine Immobilie zu investieren. „Job und Einkommen sollten sicher und der finanzielle Spielraum nicht zu knapp bemessen sein“, rät Thomas Bieler, Kreditexperte der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Finanzierungen ab 1500 Euro Netto-Verdienst, wie sie manche Banken anbieten, hält Bieler für unseriös. „Überweist man die Hälfte des Gehalts an die Bank, bleibt für den Lebensunterhalt kaum noch was übrig.“

**Mehr Informationen** gibt es unter der Fax-Abfrage 09001/25 26 65 50 (Eine Minute = 0,62 Euro). Das Fax-Gerät auf „Polling“ oder „Sendeabruf“ stellen, Fax-Service-Nummer wählen und Starttaste drücken. Kein Fax? Dann senden Sie einen mit 0,90 Euro frankierten Rückumschlag plus 1,45 Euro in Briefmarken unter „Baufinanzierung und der Finanzkrise“ an: Versandservice, Lerchenstr. 8, 86938 Schondorf