

Der Creditweb Bauherren Ratgeber

Weniger geht kaum: Niedriger Leitzins macht den Hausbau günstig wie nie

Wiesbaden, 6. Juni 2013 — Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins Anfang Mai auf ein historisch niedriges Tief von 0,5 Prozent gesenkt. Das ist für Sparer frustrierend, denn die ohnehin schon niedrigen Zinsen für die Geldanlage dürften künftig auf nahezu Null sinken. Freuen können sich hingegen Kreditnehmer und Häuslebauer, denn Baugeld ist so günstig wie nie.

Ideale Zeiten für die Baufinanzierung

Zum Leitzins — dem von der EZB festgelegten Satz zur Steuerung des Geld- und Kapitalmarkts — können sich Geschäftsbanken Geld beschaffen, das sie dann weiter verleihen. Mit der Zinssenkung stemmen sich die Währungshüter gegen die Rezession im Euroraum, denn sie hoffen darauf, dass die Finanzbranche das billige Geld in Form von Krediten an Unternehmen und Verbraucher weiterreichen wird.

Ob die Senkung des Leitzinssatzes wirklich die Konjunktur ankurbelt, kann niemand voraussagen. Die Baufinanzierungsexperten von Creditweb geben jedoch eine eindeutige Empfehlung: Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, sollte sich jetzt das günstige Zinsniveau sichern. Bauherren, die von den aktuellen Konditionen profitieren möchten, vereinbaren am besten eine möglichst lange [Zinsbindungsfrist](#). Eine kurze [Laufzeit](#) kann zwar von Vorteil sein, birgt aber auch Risiken: Entscheidet man sich etwa für eine Laufzeit von nur fünf Jahren, muss danach neu verhandelt werden — gut möglich, dass das Zinsniveau dann wieder deutlich höher liegt.

Runter von den Schulden

Das niedrige Zinsniveau ist eine gute Gelegenheit für Immobilieneigentümer, bei denen die [Zinsbindungsfrist](#) des Darlehens ausläuft, sich frühzeitig von ihrer Schuldenlast zu befreien. Durch einen günstigen Anschlusskredit sinken die Zinskosten für die Finanzierung, und Darlehen könnten unter Umständen schneller getilgt werden. Wer die Höhe seiner monatlichen Rate trotzdem beibehält, erhöht damit den Tilgungsanteil seiner Rate.

Bauherren, die eine [Anschlussfinanzierung](#) benötigen, sollten ruhig verschiedene Laufzeitvarianten durchspielen, dabei allerdings nicht nur auf die niedrigen Zinsen schauen. Denn nur wenn die Tilgungsrate hoch genug ist, wird die Baufinanzierung – langfristig betrachtet – wirklich günstig. Einen Gesamtüberblick liefert ein individueller und detaillierter Finanzierungsplan, aus dem alle wichtigen Eckdaten klar und verständlich hervorgehen. Dazu gehören neben den Zinsen die monatliche Belastung, die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung, die Möglichkeit von Sondertilgungen und die Gesamtkosten der Finanzierung.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, die monatliche Rate des Kredits konservativ zu kalkulieren, das Eigenheim spätestens beim Eintritt in den Ruhestand komplett abbezahlt

zu haben und auch einen eventuellen Vorruhestand einzuplanen. Unterschiedliche Finanzierungsrechner, mit denen Sie die Konditionen für Ihr individuelles Immobilienprojekt kalkulieren können, finden Sie [hier](#).

Umschulden oder nicht?

Bei einer Baufinanzierung mit durchschnittlicher monatlicher Belastung kann es mehr als 30 Jahre dauern, bis das Darlehen getilgt ist. Die Laufzeit für die Zinsbindung ist aber meist deutlich kürzer, sie liegt oftmals bei zehn Jahren. Wer in Hochzinsphasen ein Baudarlehen aufgenommen hat, kann eventuell von den jetzigen niedrigen Zinsen profitieren. Kreditnehmer, deren Zinsbindung nun ausläuft, haben nach [§ 489 BGB](#) die Möglichkeit, das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat einseitig zu kündigen. Auch bei längeren Zinsbindungen kann das bestehende Darlehen gekündigt werden, allerdings erst nach Ablauf von mindestens zehn Jahren nach Erhalt des vollständigen Darlehensbetrags und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Für Hausbesitzer kann es sich lohnen, einen laufenden Kredit [umzuschulden](#). Dabei gibt es zwei Möglichkeiten der Anschlussfinanzierung: Am Ende der Zinsbindungsfrist kann der Kreditnehmer auf ein geringer verzinstes Darlehen umsteigen oder – bei einer noch länger andauernden Laufzeit – ein [Forward-Darlehen](#) abschließen. Dabei legt er sich bereits heute darauf fest, ein Anschlussdarlehen zu einem bestimmten Zinssatz abzuschließen, sobald die laufende Zinsbindung endet. Forward-Darlehen können mit einem Vorlauf von bis zu 60 Monaten – also fünf Jahren – abgeschlossen werden.

Die Baufinanzierungsspezialisten von Creditweb beraten Sie gern in einem [persönlichen Gespräch](#) über Ihre individuellen Möglichkeiten.

Für weitere Informationen: www.creditweb.de

Pressekontakt:

Creditweb Deutschland GmbH

Ansgar Kaschel
Leiter Marketing und Kommunikation
Telefon: 0611 / 736 57 215
E-Mail: ansgar.kaschel@creditweb.de

AntTrail GmbH

Meike Rechten
Öffentlichkeitsarbeit und Redaktion
Telefon: 040 / 298 88 684
E-Mail: meike.rechten@anttrail.de