

## **Personal Coaching**

**Verfasserin: Susanne Schwarz, Stedinger Landstr. 35, 27751 Delmenhorst**

**März 2012**

### **Derzeit niedrige Bauzinsen nutzen!**

Einige haben es schon bemerkt, dass jetzt im Frühling 2012 die Zinsen für Baudarlehen einen besonders niedrigen Stand erreicht haben. Doch das Thema Finanzierung von Immobilien ist grundsätzlich nicht einfach zu verstehen und hängt auch immer sehr von ganz individuellen Bedingungen und Möglichkeiten ab, und das "nutzen" leider die meisten Banken auch entsprechend aus. Dazu kommt dann noch das „Fach-Chinesisch“, das die Bankinstitute gerne benutzen und für Laien kaum verständlich ist.

#### **Finanzierung für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung:**

Wenn Sie vorhaben, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen und dafür ein Beratungsgespräch mit Ihrer Bank vereinbaren, bietet diese immer nur ihre eigenen Finanzierungen an und würde Sie natürlich niemals zu einer anderen Bank schicken, bei der Sie evtl. ein für Sie viel günstigeres, passenderes Angebot vorfinden könnten.

Daher heißt es also bei Kaufüberlegungen unbedingt: Immer zeitgleich bei verschiedenen Banken schriftliche Vergleichsangebote einholen. Bestehen Sie darauf, dass Ihnen alles verständlich erklärt wird, so dass Sie hinterher tatsächlich die Angebote miteinander vergleichen können. Hierbei dürfen Sie bitte nicht nur die reinen Zahlen vergleichen, sondern auch die sonstigen Bedingungen wie z.B. die Möglichkeit von Sondertilgungen, Höhe der Darlehensauszahlung, eigene Gebühren der Bank etc. und vergleichen Sie vor allem immer den effektiven Jahreszins und nicht den nominalen Zins. Seien Sie bitte hartnäckig und fragen Sie lieber dreimal nach, als einmal zu wenig!

Sollten Sie trotzdem noch Zweifel haben oder weiterhin unsicher sein, ob Sie das für Sie am besten passende Bankangebot ausgesucht haben, bieten die Verbraucherzentralen in jeder größeren Stadt einen individuellen Beratungsservice für Baufinanzierungen an. Die Beratungsgebühr von ca. 135 EUR für 1 ½ Stunden ist auf jeden Fall eine lohnende Investition, denn eine ungünstige Finanzierung aus falscher Interpretation oder fehlendem Wissen kann über die Jahre sehr schnell ganz erheblich teuer werden. Und schließlich kauft man meistens nur einmal im Leben ein eigenes Haus oder eine Wohnung!

Übrigens gibt es auch von der "Stiftung Warentest" regelmäßig Sonderhefte oder aktuelle Informationen zum Thema Baufinanzierungen, durch die Sie sich erst einmal selbst und vor allem ganz neutral informieren können.

**Anschlussdarlehen oder Umschuldung für einen bereits laufenden Baukredit:**

Auch hier können Sie sich durch die derzeit niedrigen Zinsen eventuell einen ordentlichen finanziellen Vorteil verschaffen. Wenn Sie bereits ein Baudarlehen vor einer längeren Zeit abgeschlossen hatten und hierfür die Zinsbindung innerhalb der nächsten 1-2 Jahre abläuft, sollten Sie unbedingt einmal mit Ihrer Bank Kontakt aufnehmen. Lassen Sie sich unverbindlich ein schriftliches Angebot erstellen für eine sogenannte "Anschlussfinanzierung", mit der Sie sich heute schon einen festen Zinssatz sicherstellen, der dann nach Ablauf der bisherigen Zinsbindungsfrist direkt zu den neuen Konditionen weiterläuft. Holen Sie sich auch Angebote bei anderen Banken ein, um eine bessere Übersicht zu bekommen.

**Zur Erläuterung ein allgemeines, fiktives Finanzierungsbeispiel:**

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei wirklich nur um ein allgemeines, nicht reales und stark vereinfachtes unverbindliches Beispiel handelt!

Nehmen wir einmal an, Familie Muster hatte im April 2003 ein Haus im Wert von 200.000 Euro gekauft und dafür einen Baukredit über 150.000 Euro mit einer Zinslaufzeit von 10 Jahren zu einem damals festgelegten effektiven Jahreszins von 5,5% abgeschlossen, mit einer monatlichen Zahlungsrate von 850 Euro.

Die sogenannte "Zinsbindungsfrist" läuft also im April 2013 aus, zu diesem Zeitpunkt wird von diesem Baukredit noch eine Restschuld von ca. 124.000 Euro übrig sein. Familie Muster wird für diesen Baukredit bis zum April 2013 insgesamt ca. 76.000 Euro nur für Zinsen gezahlt haben.

Wenn wir uns nun vorstellen, dass Familie Muster im April 2003 alles genau so gemacht hätte, nur als einziger Unterschied einen effektiven Jahreszins von 2,9% abgeschlossen worden wäre (den es so niedrig damals natürlich nicht gab), sähe das Ergebnis bei Ablauf der Zinsbindung im April 2013 ungefähr so aus: Familie Muster hätte dann nur noch eine Restschuld von ca. 82.000 Euro und hätte bis dahin insgesamt ca. 34.000 Euro für Zinsen gezahlt – also sogar weniger als die Hälfte im Gegensatz zu der ersten Variante!

Hieraus können Sie sicher leicht erkennen, welche großen Auswirkungen ein so wesentlich niedrigerer Zinssatz über so einen langen Zeitraum haben kann.

Um dieses Finanzierungsbeispiel nun noch einmal weiterzudenken, lässt jetzt Familie Muster im Frühling 2012 ihre Bank ein Angebot erstellen für eine Anschlussfinanzierung (auch "Forward-Darlehen" genannt). Die Bank bietet an, die Restschulden von ca. 124.000 Euro ab April 2013 zu einem effektiven Jahreszins von 2,9% für erneut 10 Jahre bis April 2023 zu finanzieren, weiterhin mit der gewohnten monatlichen Zahlungsrate von 850 Euro. Am Ende dieser neuen Zinsbindungsfrist 2023 hätte Familie Muster nur noch eine Restschuld von ca. 47.500 Euro übrig und hätte in diesen 10 Jahren nur 25.500 Euro für Zinsen gezahlt.

Aufgrund der vorher aufgeführten Vergleichsrechnungen können Sie sich sicherlich gut vorstellen, dass dieses Ergebnis bei einem höheren Zinssatz komplett anders und wesentlich ungünstiger aussehen würde.

Sie können selbst einmal mit Ihren eigenen Daten eine Beispielrechnung für eine Finanzierung erstellen, es gibt dazu im Internet einige gute Seiten, die kostenlos und ohne irgendeine Registrierung funktionieren. Mit Eingabe des Suchwortes z.B. „Baufinanzierungsrechner“ werden Sie sicherlich fündig. So können Sie auch meine aufgeführten Beispielrechnungen noch einmal selbst nachvollziehen.

Und zum Schluss noch eine weitere wichtige Information, die vielen gar nicht bekannt ist: Bei Baukrediten, bei denen nach vollständiger Baukreditauszahlung die Zinsbindungsfrist länger als 10 Jahre läuft, gibt es gemäß § 489 BGB, Absatz 1, ein Sonderkündigungsrecht für diese Kredite nach 10 Jahren. Sie können unter Berufung auf diese gesetzliche Bestimmung also mit einer Frist von 6 Monaten den laufenden Baukredit bei Ihrer Bank kündigen und z.B. zu den heutigen, wesentlich günstigeren Konditionen weiterfinanzieren.

Falls ich Sie bei diesem doch relativ schwierigen Themengebiet in irgendeiner Weise mit Rat und Tat unterstützen kann, melden Sie sich gerne bei mir, wie es auch schon viele andere getan haben. Ich bin absolut unabhängig von Banken, Bausparkassen oder Versicherungen, ebenso vermittele ich auch selbst keine Finanzierungen, sondern bin neutral als Beraterin im Rahmen meiner Kenntnisse tätig.

Hoffentlich raucht Ihnen jetzt nicht der Kopf von diesen vielen Informationen, besser wäre ja, es würde bald aus Ihrem eigenen Schornstein rauchen..... !

Ihre

Susanne Schwarz