

STAY UP TO DATE WITH

IMMO.BLONDI

# REAL ESTATE *Good 2 know*



MARKT AKTUELL



NEUBAU



BAUZINSEN



FINANZIERUNG

## Q & A

Zur aktuellen Lage am Immobilienmarkt, Problematiken im Neubausegment, Prognosen zur Entwicklung der Bauzinsen sowie Tipps für die Finanzierung



follow

 immo.blondi



REAL ESTATE - GOOD 2 KNOW

## ZU ERWARTENDE PLEITEWELLE IM NEUBAU?

Derzeit werden nicht nur hohe Zinsen, sondern auch Insolvenzen von Bauträgern zum Hindernis für den Traum vom Eigenheim. In diesem Beitrag erwarten Sie: Gegenwärtige Einschätzung des Immobilienmarktes sowie aktuelle Rahmenbedingungen zum Thema Baufinanzierung, Zukunftsprognosen und allgemeine Tipps zur Herangehensweise für Interessenten.

IG: immo.blondi

Quellen: Focus online | sueddeutsche.de | Dr. Klein

## Q&A Inhaltsverzeichnis

- Gegenwärtige Einschätzung des Immobilienmarktes
- aktuelle Rahmenbedingungen bezüglich Baufinanzierungen
- allgemeine Tipps zur Herangehensweise für Interessenten
- Zukunftsprognosen
- Entwicklung der aktuellen Bauzinsen
- Auswirkung bei steigenden Bauzinsen auf Monatsraten
- Einflussfaktoren auf Bauzinsen
- Anschlussfinanzierung; wie die aktuell günstigen Zinsen sichern?
- Checkliste für die Sicherung günstiger Bauzinsen
- 10 Tipps um bei der Baufinanzierung Zinsen zu sparen
- Welche weiteren Möglichkeiten gibt es, um Zinsen zu sparen?

## Immer mehr Bauträger gehen in Konkurs, wie gefährlich ist das für den Immobilienmarkt?

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Insolvenzen von Bauträgern den Immobilienmarkt gefährden. Der deutsche Immobilienmarkt wird als stabil eingeschätzt, auch die Preise sind nur moderat gefallen. Gesehen werden sie auf dem Niveau von 2019.

### Immobilienpreise 2024: Prognose zur Entwicklung in DE

- In 2024 bewegen sich die Immobilienpreise im gesamtdeutschen Durchschnitt seitwärts.
- Wer in deutschen Metropolregionen eine Bestandsimmobilie oder einen Neubau kaufen möchte, muss mit Kosten zwischen 2.174 €/m<sup>2</sup> und 7.119 €/m<sup>2</sup> rechnen.
- Für 2024 werden in Metropolen stabile Preise erwartet. Im Umland ein leichter Rückgang im einstelligen Prozentbereich und im ländlichen Raum ein stärkerer Rückgang im zweistelligen Prozentbereich.

### Auf die Energieeffizienzklasse kommt es an

Es macht einen großen Unterschied, zu welcher Energieeffizienzklasse die Immobilie gehört. Immobilien aus den Klassen G und H verloren im letzten Jahr überproportional an Wert. Diese Entwicklung wird auch für dieses Jahr erwartet.

Hier wird ein Preisrückgang von 20% und mehr für durchaus realistisch gehalten. Dagegen sollten sich die Preise für Immobilien, die zu den Energieeffizienzklassen A+ bis B gehören, eher stabil zeigen.

Lage, Lage, Lage: Die altbekannte Maklerweisheit gilt auch weiterhin. So muss mit starken Preisunterschieden gerechnet werden, wenn die Traumimmobilie in Metropolen gebaut oder gekauft werden soll.

## Kein Grund zur Sorge?

Doch, besorgniserregend sind die Folgen der Bauträgerpleiten für Bauunternehmer, Handwerker, Banken und Käufer, deren Bauträger in die Insolvenz geht.

Nehmen wir nur die Handwerker, von denen es in Deutschland ohnehin zu wenige gibt. Die stehen jetzt vielleicht mit hohen Außenständen mit dem Rücken zur Wand.

Hinzu kommt, dass Bauträgerkredite an kleine und mittlere Bauträger häufig von kleineren Sparkassen und Volksbanken vergeben wurden. Auch hier kann es zu einzelnen Schieflagen kommen, die dann die Zentralbanken der Sparkassen und Volksbanken auffangen müssen. Dies wird weitere Fusionen bei den Instituten beschleunigen.

## Rat an Interessenten die derzeit finanzieren wollen?

Die **Baufinanzierungszinsen** sind seit Oktober 2023 deutlich gesunken, aktuell liegen sie wieder zwischen **3,15 %** (für 60 % Finanzierung) und knapp unter **4 %** (für 100 % Finanzierung).

Aufgrund der weiterhin stark steigenden Mieten und des latenten Wohnungsmangels sollten sich Interessenten umfassend mit dem Immobilienmarkt auseinandersetzen.

Fördermöglichkeiten wie das KfW-Wohneigentumsprogramm, BAFA und kommunale Förderungen sollten in das Finanzierungskonzept integriert werden, um die monatliche Belastung der Baufinanzierung zu reduzieren und Zuschüsse zu generieren.



## **Tendenz derzeit eher zu einer Bestandsimmobilie oder zu einem Neubau?**

Empfehlungen gehen eher an eine gebrauchte Immobilie als einen Neubau. Am besten eine „junge“ gebrauchte Immobilie, da die Risiken wie Insolvenz des Bauträgers, rechtzeitige Fertigstellung, Doppelbelastung durch Bauzeit oder Nachfinanzierung durch Mehrkosten deutlich geringer sind als bei einem Neubau.

Wenn es ein Neubau sein soll, wird dazu geraten, das Grundstück separat zu kaufen und das Haus mit einem Generalunternehmer/Bauträger selbst zu bauen.

Wichtig bei jedem Kauf, egal ob Neubau oder gebraucht ist, dass man neben einer Baufinanzierungsexperten auch andere ins Boot holt. Es ist wichtig, jemanden zu haben, der die Substanz des Hauses beurteilen oder beim Neubau helfen kann.

Hier wurden gute Erfahrungen mit dem Verband Privater Bauherren e.V. gemacht. Dieser bietet ein breites Beratungsspektrum rund um Kauf und Bau an.



## Wie kann man sich vor einer Pleite des Bauträgers schützen?

Einen 100%igen Schutz vor Insolvenz gibt es weder beim Kauf vom Bauträger noch vom Bauunternehmer. Wie bereits erwähnt, hat der separate Kauf des Grundstücks den Vorteil, dass man dann als Eigentümer im Grundbuch steht.

Man arbeitet dann mit einem Generalunternehmer oder Bauträger zusammen. Wenn diese in Konkurs gehen, muss man sich zwar einen neuen suchen, aber man hat es selbst in der Hand und ist Eigentümer des Grundstücks.

## Warum wird bei einem Neubau nach Bauabschnitten und nicht erst nach Fertigstellung gezahlt?

Das ist ein wichtiger Punkt und als weitere Absicherung gibt es inzwischen auch die Zahlung erst nach Fertigstellung. Das ist aber bisher nur bei wenigen Anbietern möglich und wird eingepreist.

## Aber einige gesetzliche Vorgaben gibt es durchaus:

So darf z.B. die erste Rate erst verlangt werden, wenn tatsächlich schon Arbeiten ausgeführt wurden. Manchmal ist sie schon mit der Unterschrift unter den Bauvertrag fällig, was aber nicht zulässig ist. Die erste Rate muss auch nicht komplett überwiesen werden: 5% der Bausumme darf der Bauherr bei einem Verbraucherbauvertrag - darunter versteht man einen Vertrag zur Errichtung eines neuen Gebäudes oder für erhebliche Umbaumaßnahmen - gleich einmal einbehalten, als sogenannte Fertigstellungssicherheit.

Alternativ kann das Unternehmen eine Bürgschaft anbieten. Für den Verbraucher ist das Geld immer die sicherere Alternative. Allerdings darf die Baufirma entscheiden, in welcher Form diese Sicherheitsleistung gewährt wird.

## **Das heißt, das Objekt wird tendenziell etwas teurer?**

Ja, es gibt auch die Fertigstellungsbürgschaft einer Bank. Leider wird auch diese nur selten von Bauträgern oder Bauunternehmern angeboten, da die Banken dafür Gebühren verlangen. Schließlich gibt es noch eine Bauherrenschutzversicherung, die Käufer abschließen können.

Wichtig ist, sich vorher über den Bauträger oder das Bauunternehmen zu informieren. Es wird geraten sich fertige und unfertige Referenzobjekte anzuschauen, sich Bonitätsauskünfte zum Beispiel von Bürgel oder Creditreform einzuholen und sich über die Firmendaten im Bundesanzeiger zu informieren.

## **Die Bauträger haben sich in den letzten Jahren eine goldene Nase verdient. Und jetzt, wo es Gegenwind gibt, gehen die Bauträger reihenweise Pleite. Oder täuscht der Eindruck?**

Die Bauträger haben in den letzten Jahren hohe Gewinne erzielt. In der Regel werden für neue Projekte aber oft neue Gesellschaften gegründet. Hier ist die Schmerzgrenze niedrig, diese in die Insolvenz gehen zu lassen.

Betrachtet man die Jahre 2009 und 2015, so ist dies bisher häufig der Fall gewesen. Das liegt natürlich an dem langen Zeitraum vom Grundstückskauf, Bauantrag und Genehmigung, Vergabe der Gewerke, Verkauf der Immobilie bis zur Fertigstellung. Und gerade die Genehmigungszeiten bei den deutschen Bauämtern sind ein ganz großes Problem.



## Zukunftseinschätzung Neubau:

Es wird vermutet, dass wir erst am Anfang der Pleitewelle im Neubau stehen. Stark betroffen sind Objekte, die ab Anfang 2022 noch nicht verkauft und noch nicht fertiggestellt sind.

Steigende Zinsen und Baukosten haben den Neubaumarkt für die Unternehmen undurchsichtig und nicht planbar werden lassen. Aufgrund der sinkenden Nachfrage dürften auch die Neubaupreise sinken.

Bei explodierenden Baukosten können die Preise aber nicht fallen, sonst wird mit Verlust verkauft. Die Immobilie als Kapitalanlage hat Konkurrenz vom Kapitalmarkt bekommen, die Kapitalanleger sind weggebrochen.

## Wie entwickeln sich die aktuellen Bauzinsen?

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Wochen tendenziell seitwärts bewegt. Die generelle Zinsprognose geht für das 1. Halbjahr 2024 von einer Seitwärtsbewegung bei den Bauzinsen aus.

Damit sollten sich beispielsweise die Bauzinsen für ein 10-jähriges Baudarlehen bei etwa 3,5 % einpendeln. Allerdings bleibt das Zinsumfeld auch im ersten Halbjahr 2024 nervös. Kreditwillige können also auf Zinsdellen hoffen und sollten diese für eine günstigere Immobilienfinanzierung nutzen.



## Welche Auswirkungen haben steigende Bauzinsen auf eine Monatsrate?

Die Bauzinsen haben sich seit 2022 mehr als verdreifacht. Für Bau- und Kaufwillige bedeutet das, dass sich die Immobilienfinanzierung deutlich verteuert.

Je höher die Bauzinsen steigen, desto mehr Zinskosten zahlen Sie in der Regel. Je niedriger die aktuellen Bauzinsen sind, desto geringer fallen die Zinskosten in der Regel für Sie aus. Wie sich steigende Bauzinsen auf Ihre Monatsrate auswirken, zeigt folgende Beispielrechnung:

	Kunde 1	Kunde 2
Abschluss des Kredits	März 2022	März 2024
Sollzinssatz p.a.	1,60 %	3,44 %
Monatsrate	900 €	1.360€
Zinskosten nach 15 Jahren	60.357,81 €	127.563,13 €

Annahmen: Objektwert 400.000 €, Darlehensbetrag 300.000 €, Tilgung 2 %, Sollzinsbindung 15 Jahre

Das Beispiel veranschaulicht, dass der rasante Anstieg der Zinsen von rund 1,9 Prozentpunkten eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung bedeutet. Die Monatsrate steigt deutlich. Noch drastischer sieht es bei den Zinskosten aus. Aufgrund des Zinsanstiegs wären es für das identische Darlehen etwa 67.000 € mehr Zinsen am Ende der ersten Sollzinsbindung.

## Was beeinflusst die Bauzinsen?

Die Höhe der Bauzinsen hängt von diversen Faktoren ab. Diese lassen sich grob in diese **3 Rubriken** einteilen:

### → Kapitalmarkt

Bonität eines Landes  
Leitzins der EZB

### → Kunde

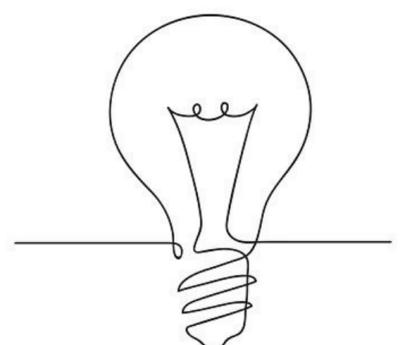
Kreditwürdigkeit  
Erwerbstätigkeit  
Familienstand  
Nutzung der Immobilie  
Lage der Immobilie

### → Finanzierung

Darlehenshöhe  
Beleihungswert  
Eigenkapital  
Sollzinsbindung  
Tilgungshöhe  
Sonderoptionen

In den nachfolgenden Abschnitten werden die **wichtigsten Faktoren** erläutert.

**Generell gilt:** Je niedriger eine Bank das Kreditrisiko einstuft, desto günstiger sind in der Regel die Bauzinsen.



## Der Kapitalmarkt

In der Regel leihen sich Banken auf dem Kapitalmarkt das Geld für eine Baufinanzierung. Je niedriger eine Bank das Kreditrisiko einstuft, desto günstiger sind in der Regel die Bauzinsen.

### Bonität eines Landes

Deutschland kann eine hohe Bonität vorweisen, folgerichtig sind deutsche Bundesanleihen im Augenblick sehr begehrt. Diese hohe Nachfrage führt wiederum dazu, dass die Renditen für die Anleihen eher sinken. Die Verzinsung der Anleihen hat wiederum einen großen Einfluss auf die Zinsen von Pfandbriefen, über die Banken ihre Baufinanzierungen refinanzieren.

Daraus ergibt sich die folgende Kettenreaktion:

**Starke Bonität eines Staates = niedrige Zinsen für Staatsanleihen = niedrige Zinsen für Pfandbriefe = niedrige Zinsen für Baufinanzierung.**

Mit anderen Worten: Können Banken die Mittel für die Vergabe von Baufinanzierungen selbst günstig bekommen, geben sie diesen Vorteil in der Regel an ihre Kunden weiter, die eine Baufinanzierung anstreben. Sie profitieren somit von günstigen Bauzinsen.

### Leitzins der EZB

Der Leitzins der Europäische Zentralbank gibt an, zu welchen Konditionen Banken im Euroraum sich gegenseitig Geld leihen können. Der EZB-Leitzins spiegelt somit das allgemeine Zinsniveau im Euroraum wider. Generell hat der Leitzins der EZB nur einen indirekten Einfluss auf die Bauzinsen.

Ein hoher Leitzins führt dazu, dass Anleger eher am Geldmarkt investieren statt am Kapitalmarkt in Staatsanleihen. Durch die sinkende Nachfrage nach Staatsanleihen steigen die Zinsen für Pfandbriefe und Baufinanzierungen. Bei einem niedrigen Leitzins ist es genau umgekehrt.

## Der Kunde

Beim Abschluss einer Baufinanzierung passen die Banken den Bauzins auch an die persönliche Situation und Bedürfnisse des Kunden an.

## Kreditwürdigkeit

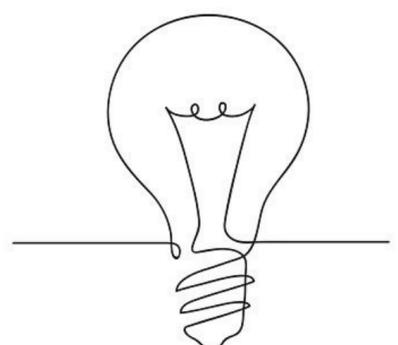
Vor der Finanzierungszusage prüft die Bank die Kreditwürdigkeit. Diese ermittelt die Bank anhand der SCHUFA-Auskunft sowie eigenen Bewertungskriterien. Dabei fließen besonders diese Faktoren in die Bewertung mit ein:

- Familienstand
- Beruf und Ihr Arbeitgeber
- Eventuelle Unterhaltsberechtigten
- Vermögensverhältnisse sowie eventuell bestehende Schulden
- Monatlichen Einnahmen und Ausgaben
- Auskünfte von z. B. der Schufa über bisheriges Zahlungsverhalten

Je höher die Kreditwürdigkeit dabei bewertet wird, desto niedriger sind die Bauzinsen, die die Bank anbietet.

## Erwerbstätigkeit

Wer erwerbstätig ist, geht einer regelmäßigen Beschäftigung nach und kann in der Regel auch ein Darlehen abbezahlen. Je sicherer der Arbeitsplatz ist und je höher das Einkommen, desto günstiger sind in der Regel auch die Bauzinsen.



## Familienstand

Auch der Familienstand hat einen Einfluss auf den Zinssatz. Schließen beispielsweise Ehepaare gemeinsam eine Baufinanzierung ab, reduziert sich das Kreditrisiko aus der Sicht der Bank. Die belohnt diese in der Regel mit besseren Konditionen und Bauzinsen als bei einem Kreditnehmer, denn hier erhöht sich aus der Sicht der Bank das Kreditrisiko.

## Nutzung der Immobilie

Für die Bank macht es einen Unterschied, ob die Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird. Oft schätzen Banken das Kreditrisiko bei Renditenobjekten etwas höher ein. Deshalb verlangen sie in der Regel bei Renditeobjekten höhere Bauzinsen.

## Lage der Immobilie

Die Lage der Immobilie bestimmt maßgeblich den Immobilienwert. Je besser die Lage ist, desto höher ist die Nachfrage für die Immobilie. Bei Immobilien in guter Lage und gutem Zustand bietet die Bank in der Regel einen attraktiveren Bauzins an.



## Finanzierung

Auch die persönlichen Kreditkonditionen wirken sich auf die Höhe des angebotenen Bauzinses aus.

### Darlehenshöhe

Bei einem kleineren Darlehen unter 100.000 € verlangen die Banken in der Regel einen höheren Zinssatz als bei einer größeren Darlehen, z.B. bei einer Summe über 200.000 €. Das liegt daran, dass der Prüfaufwand bei einer höheren Darlehenssumme in Relation zur kleineren Finanzierungssumme für die Bank geringer ist.

### Beleihungswert

Der Beleihungswert bezeichnet eine Summe, die die Bank im Falle einer Versteigerung oder eines Verkaufs mit ziemlicher Sicherheit für die Immobilie bekommt. Mithilfe des Beleihungswertes errechnet die Bank die maximale Höhe für das Darlehen, die sie bereit ist zu finanzieren.

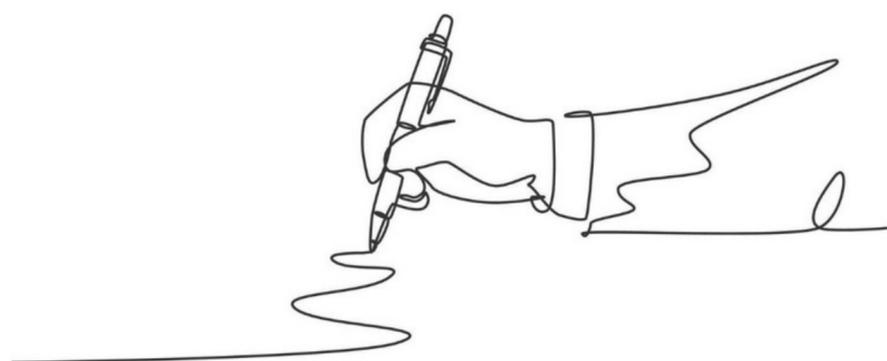
Die fehlende Summe muss mit Eigenkapital finanziert werden.

Generell gilt: Kann viel Eigenkapital beigesteuert werden, sinkt das Kreditrisiko für die Bank. Dies belohnt sie in der Regel mit einem günstigen Zinssatz.

### Eigenkapital

Je mehr Eigenkapital in die Baufinanzierung mit eingebracht wird, desto weniger Geld muss von der Bank geliehen werden und desto geringer ist deren Ausfallrisiko.

Dies honoriert sie in der Regel mit günstigen Bauzinsen.



## Sollzinsbindung

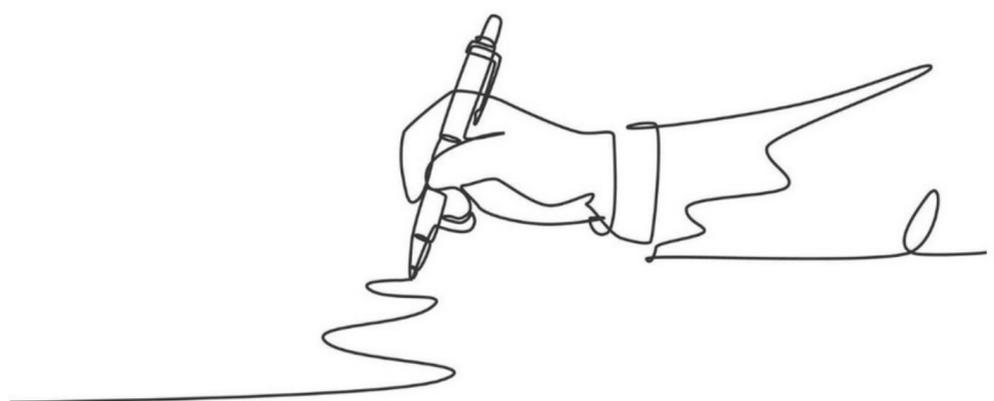
Mit der Sollzinsbindung wird der Zinssatz über einen bestimmten Zeitraum gesichert. Je länger die gewählte Dauer der Sollzinsbindung, umso höher ist in der Regel der gebundene Sollzinssatz. Bei kurzen Sollzinsbindungen wird in der Regel von niedrigeren Zinssätzen profitiert. Allerdings bedeutet dies auch ein höhere Restschuld am Ende der Sollzinsbindung.

## Tilgungshöhe

Als Tilgung bezeichnet man bei einer Baufinanzierung die Rückzahlung Ihres Darlehens. Je höher die gewählte Tilgung ist, desto zügiger kann Sie das Darlehen zurückgezahlt werden. Eine höhere Tilgung (über 2 %) honorieren Banken in der Regel mit günstigeren Bauzinsen.

## Sonderoptionen

Es gibt die Möglichkeit, in einem Darlehensvertrag einige Sonderoptionen aufzunehmen. Dazu gehören beispielsweise Sondertilgungen oder auch die Möglichkeit eines Tilgungssatzwechsels. Diese Sonderoptionen können beispielsweise dabei helfen, das Darlehen schneller abzuzahlen. Allerdings verteuern mitunter diese Extras auch den Bauzins.



## **Anschlussfinanzierung: Wie die aktuell günstigen Zinsen sichern?**

Läuft die Sollzinsbindung so langsam aus und ein offener Betrag muss noch weiterfinanziert werden, sollten sich Gedanken über eine günstige Anschlussfinanzierung gemacht werden.

Es bieten sich besonders 2 Möglichkeiten an, wie sich die aktuellen Bauzinsen für die Anschlussfinanzierung gesichert werden können:

### **Forward-Darlehen**

Auch Forward Kredit genannt, ist ein Darlehen, bei dem der Zinssatz schon lange Zeit (mehrere Jahre) vor Inanspruchnahme und Auszahlung vereinbart wird. Der Darlehensnehmer kann sich so einen aktuell günstigen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichern. Den vorab vereinbarten Zinssatz für ein Darlehen nennt man Forward Zins. Forward-Darlehen sind fast immer Annuitätendarlehen zur Anschlussfinanzierung nach Ende der Zinsbindung einer Immobilienfinanzierung.

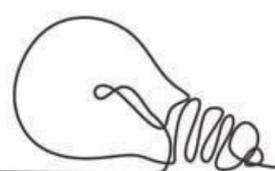
Ab wann sich der Abschluss lohnt, hängt wesentlich von der Entwicklung der Bauzinsen ab.

### **Umschuldung**

Läuft die Sollzinsbindung in den nächsten 12 Monaten aus, kann das aktuelle Baudarlehen gekündigt und durch ein neues Baudarlehen bei einer anderen Bank ersetzt werden.

Eine Umschuldung lohnt sich dann, wenn der Bauzins der neuen Bank mindestens 0,2 Prozentpunkte besser ist als der Bauzins der alten Bank. Eine Umschuldung kann bereits 5 Jahre vor dem Ende der Sollzinsbindung vorgenommen werden.

Im Gegensatz zur Prolongation können bei einer Umschuldung die Konditionen neu angepasst werden.



## Checkliste für die Sicherung günstiger Bauzinsen:

- ✓ **Auf das Zinsniveau achten.** Prognosen berücksichtigen, wie sich die Bauzinsen kurzfristig und mittelfristig entwickeln könnten.
- ✓ **Baufinanzierungsrechner nutzen,** um einen ersten Überblick der entstehenden Kosten zu erhalten.
- ✓ **Mehrere Angebote einholen,** um unterschiedliche Konditionen vergleichen zu können und dabei besonders auf den Effektivzinssatz achten. Er umfasst die wesentlichen Preisbestandteile eines Baudarlehens.
- ✓ **Langfristig planen.** Empfohlen wird der Abschluss eines Annuitätendarlehens. In der Regel gilt die Zinsbindung zwischen 5 - 30 Jahren. Während der vereinbarten Zinsbindung bleibt der Zinssatz immer gleich und für das Baudarlehen wird eine gleichbleibend hohe Rate gezahlt.
- ✓ **Sonderoptionen vereinbaren.** Manche Banken bieten bestimmte Optionen wie Sondertilgungen oder Tilgungssatzwechsel kostenlos an. Andere Banken verlangen dagegen einen Aufschlag auf den Bauzins. Den zuständigen Berater am besten proaktiv darauf ansprechen, welche vertraglichen Optionen sich je nach Fall anbieten, damit die Immobilienfinanzierung flexibel bleibt.





## 10 Tipps um bei der Baufinanzierung Zinsen zu sparen:

Vorab sollte klar sein, dass ein niedriger Zinssatz und eingesparte Zinsen nicht unbedingt immer dasselbe sind. Mitunter kann man nämlich durch einen geringen Zinsaufschlag bei einem Bau-darlehen am Ende der Finanzierung Zinsen sparen.

Denn durch bspw. eine lange Zinsfestschreibung kann das Zinsänderungsrisiko abgedeckt werden. Auf diese Wechselwirkungen wird in den folgenden Tipps genauer eingegangen.

### 1. Das eigene Budget kennen.

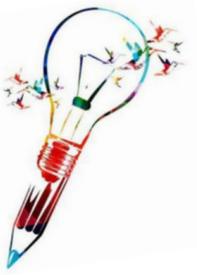
Eine gute Vorbereitung zahlt sich aus. Wenn Zinsen gespart werden sollen ist das Wichtigste, dass man sein Budget wirklich kennt, um nicht verhältnismäßig zu viel Darlehen aufzunehmen und dadurch auch zu viele Zinsen zu zahlen.

### 2. Eigenkapital mit einbringen.

Für einen niedrigen Zinssatz ist das Verhältnis zwischen aufgenommenem Kredit und den eigenen finanziellen Mitteln essenziell. Je mehr Eigenkapital beim Hauskauf mit eingebracht werden kann, desto niedriger ist das aufzunehmende Darlehen als auch der Zinssatz und die gesamten Zinskosten.

Als Mindesthöhe wird empfohlen, die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Diese betragen in etwa 10 bis 15 % der Kauf- oder Baukosten. Zwar gibt es auch die Möglichkeit, eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital zu bekommen, aber das geht immer mit einem erhöhten Zinssatz einher.

**Good 2 know:** Eigenkapital ist nicht nur das Geld auf der Bank, sondern auch bereits vorhandene Immobilien und Grundstücke, Wertpapiere und Aktien oder auch Eigenleistung zählen dazu.



### 3. Eigenleistungen mit einbringen

Um beim Darlehen und damit auch bei den Zinsen zu sparen, könnten einige Arbeiten am oder im Haus auch im Rahmen von Eigenleistung selbst erbracht werden. Da Eigenleistung bis zu einer gewissen Höhe als Eigenkapital angerechnet wird, senkt das die benötigte Darlehenssumme und so auch den Zinssatz.

Jedoch sollte man sich diesbezüglich nicht überschätzen und nur Arbeiten selbst ausführen, für die man auch qualifiziert ist. Tapezieren, Streichen oder Laminatverlegen sind bspw. Arbeiten, die man gut in Eigenregie erbringen können.

### 4. Wahl der passenden Sollzinsbindung

Diese gibt an, wie lange man sich den aktuellen Zinssatz in der Finanzierung sichern kann. Konkret heißt das:

Je länger die Sollzinsbindung, desto länger wird der Kredit zu demselben Zinssatz finanziert.

Wenn bei der Sollzinsbindung Zinsen gespart werden sollen, sollte sie so kurz wie möglich sein – in der Regel sind 5 Jahre die kürzeste Sollzinsbindung. Kurze Zinsbindungen sind deshalb so günstig, weil Banken in dieser Zeitspanne das Zinsänderungsrisiko noch relativ gut kalkulieren können. Da Banken dies hingegen bei langen Zinsbindungen nicht können, verlangen sie Zinsaufschläge, um das Risiko zu kompensieren.

Zu beachten: Mit einer langen Zinsbindung erhöht sich aber auch die Planungssicherheit der Finanzen, man weiß also genau, welchen Zinssatz man in bspw. 15 oder 20 Jahren zahlen würde. Man hebt damit das Zinsänderungsrisiko für sich selbst aus. Damit können dann wiederum in 15 oder 20 Jahren Zinsen gespart werden, wenn der Zinssatz am Markt deutlich höher ist als beim Abschluss der Baufinanzierung.



## 5. Wahl der richtigen Tilgung

Banken mögen solide Finanzierungen und solvente Kunden, denn dadurch sinkt das Risiko von Zahlungsausfällen auf deren Seite. Neben den bereits genannten Variablen gehört auch die Höhe der Tilgung zu den Anzeichen für solide Finanzen.

Die Tilgung ist neben dem Sollzinssatz verantwortlich für die Höhe der Monatsrate. Sie sollte nicht zu niedrig und nicht zu hoch sein. So sorgt eine kleine Tilgung zwar für eine niedrige Rate, aber gleichzeitig auch für eine sehr lange Gesamtlaufzeit.

Und je länger der Kredit abgezahlt werden muss, desto mehr kann passieren – das Risiko eines Zahlungsausfalls steigt; und damit auch der Zinssatz. Eine höhere Tilgung bedeutet dagegen eine größere Monatsrate, doch dafür fallen weniger Zinsen an und der Immobilienkredit wird schneller zurückgezahlt.

### FAUSTREGEL

Bei der Höhe der Monatsrate gilt im Übrigen, dass sie 35 % des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen sollte. Darunter versteht man alle Einkünfte eines Haushaltes nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. So tilgt man ausreichend hoch und kann sich dennoch ohne weiteres seinen restlichen Lebensunterhalt leisten.



## 6. Sonderleistungen und Extras beachten

Sonderleistungen und Extras bei der Baufinanzierung können den Zinssatz in die Höhe treiben. Dennoch machen diese Extras unter Umständen Sinn, denn sie gestalten die Finanzierung sehr flexibel und haben einen überraschenden Effekt.

**Sondertilgung, Tilgungssatzwechsel** oder eine **möglichst lange bereitstellungszinsfreie Zeit** sind solche Extras. Soll der Zinssatz klein gehalten werden, sollte darauf geachtet werden, dass diese Leistungen keine Zusatzkosten verursachen oder die Extras komplett streichen.

### **Sondertilgung & Tilgungssatzwechsel**

Sondertilgungen sorgen dafür, dass das Darlehen durch Extrazahlungen schneller verringert und somit effektiv weniger Zinsen an die Bank gezahlt werden. Mit einem Tilgungssatzwechsel kann die Tilgung an die veränderte finanzielle Lebenssituation angepasst werden. Auch hier ist man unter Umständen schneller schuldenfrei und zahlt insgesamt weniger Zinsen an die Bank.

### **Bereitstellungszinsen**

Die bereitstellungszinsfreie Zeit kann bei einem Neubau sehr wichtig werden. Kommt es zu Bauverzögerungen, kann die Bank Entschädigungszahlungen verlangen, da Teile des Darlehens erst verspätet in Anspruch genommen werden – bis dahin muss die Bank das Geld „parken“. Wurde eine lange bereitstellungsfreie Zeit im Darlehensvertrag vereinbart, müssen unter Umständen keine Bereitstellungszinsen bei Bauverzögerungen gezahlt werden und das kann effektiv Zinsen sparen.



## 7. Zinsen durch staatliche Förderungen sparen

Förderungen in Formen von beispielsweise einem **KfW-Darlehen** können den gesamten Zinssatz der Baufinanzierung reduzieren. Solche Förderungen werden staatlich unterstützt, wodurch der Zinssatz verhältnismäßig niedrig ist.

Auch das **Baukindergeld** ist ein KfW-Programm.

Wenn dieses in Betracht gezogen wird und man förderberechtigt ist, könnte dieses Geld als Tilgungszuschuss genutzt werden, um durch Sondertilgungen das Darlehen schneller abzuzahlen.

Oder man spart es an, um es dann als Eigenkapital bei der Anschlussfinanzierung einzubringen und sparen so wiederum Zinsen.

## 9. Den Finanzmarkt im Blick behalten

Den niedrigsten Zinssatz erhält man aber nicht nur durch eigenes Zutun oder Verhandlungsgeschick, sondern auch, wenn man den richtigen Zeitpunkt auf dem Finanzmarkt abpasst. In monatlichen Zinskommentaren erfährt man wie es um die aktuelle Zinslage steht und wie sich die Bauzinsen in den nächsten Wochen und Monaten entwickeln könnten. Dadurch wird man in die Lage versetzt, die Zinsentwicklung besser einzuschätzen und den richtigen Zeitpunkt für eine Immobilienfinanzierung abzupassen.





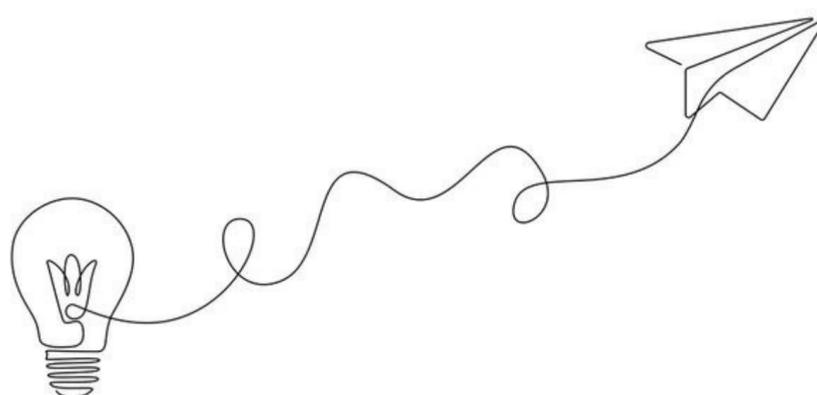
## 9. Beraten lassen

Wie man bis hierhin schon merkt, ist Zinssatz nicht gleich Zinssatz und auch ein Zinsaufschlag kann am Ende dafür sorgen, dass Zinsen gespart werden können. Eine umfangreiche Beratung ist daher unerlässlich, um eine passgenaue Baufinanzierung zu erhalten, denn die billigste Finanzierung ist nicht unbedingt auch automatisch die beste Baufinanzierung.

## 10. Angebote vergleichen

Je mehr Anbieter verglichen werden, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit für den besten Zinssatz. Zum Start kann einfach ein Online-Bauzinsrechner genutzt werden. Dieser vermittelt einen ersten ungefähren Überblick, zu welchen aktuellen Konditionen man eine Finanzierung erhalten würde. Die tagesaktuellen Konditionen spiegeln realistische Kredit-Bedingungen wider.

Anschließend am besten einen Vermittler ansprechen. Diese können durch den Zugriff auf viele hundert Anbieter umfassend vergleichen und können so das beste Angebot aus einer Vielzahl Banken, Sparkassen und Versicherungen finden. Bauzinsen vergleichen zahlt sich aus. Denn bereits ein um 0,1 Prozentpunkte niedriger Bauzins entlastet.





## Welche weiteren Möglichkeiten gibt es, um Zinsen zu sparen?

Um sich die momentan noch verhältnismäßig günstigen Zinsen für die Zukunft zu sichern, gibt es – je nachdem, ob man am Anfang oder schon mitten in der Baufinanzierung steht – 2 weitere Möglichkeiten.

Zum einen der Abschluss eines **Bausparvertrags** oder die Option sich die aktuellen Zinsen mit einem **Forward-Darlehen** für später zu sichern.

Ein Bausparvertrag eignet sich, um Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie anzusparen oder zum Beispiel eine spätere Modernisierung der Immobilie zu finanzieren.

Auch ein Vorausdarlehen kann sich jetzt lohnen. Aktuell sind die Darlehenszinsen vieler Bausparverträge noch deutlich niedriger als die Bauzinsen. So gibt es derzeit noch Bauspartarife mit einem Sollzins zwischen 1 und 3 %. Schließt man also jetzt ein Darlehen ab, sichert man sich die heutigen Zinsen und ist nicht dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Steht in den nächsten 5 ½ Jahren die Anschlussfinanzierung an, kann ein Forward-Darlehen abgeschlossen werden, um sich die Zinsen von heute zu sichern. Steigende Sollzinsen können einem so nichts mehr anhaben und man weiß schon heute, welche Rate in Zukunft zu zahlen ist. Wichtig: Für diese Sicherheit fällt ein Zinsaufschlag an, der je nach Abschlusszeitpunkt des Forward-Darlehens variiert. Dazu am besten mit einem Berater sprechen.





## Welche weiteren Möglichkeiten gibt es, um Zinsen zu sparen?

Um sich die momentan noch verhältnismäßig günstigen Zinsen für die Zukunft zu sichern, gibt es – je nachdem, ob man am Anfang oder schon mitten in der Baufinanzierung steht – 2 weitere Möglichkeiten.

Zum einen der Abschluss eines **Bausparvertrags** oder die Option sich die aktuellen Zinsen mit einem **Forward-Darlehen** für später zu sichern.

Ein Bausparvertrag eignet sich, um Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie anzusparen oder zum Beispiel eine spätere Modernisierung der Immobilie zu finanzieren.

Auch ein Vorausdarlehen kann sich jetzt lohnen. Aktuell sind die Darlehenszinsen vieler Bausparverträge noch deutlich niedriger als die Bauzinsen. So gibt es derzeit noch Bauspartarife mit einem Sollzins zwischen 1 und 3 %. Schließt man also jetzt ein Darlehen ab, sichert man sich die heutigen Zinsen und ist nicht dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Steht in den nächsten 5 ½ Jahren die Anschlussfinanzierung an, kann ein Forward-Darlehen abgeschlossen werden, um sich die Zinsen von heute zu sichern. Steigende Sollzinsen können einem so nichts mehr anhaben und man weiß schon heute, welche Rate in Zukunft zu zahlen ist. Wichtig: Für diese Sicherheit fällt ein Zinsaufschlag an, der je nach Abschlusszeitpunkt des Forward-Darlehens variiert. Dazu am besten mit einem Berater sprechen.

