


bauen & finanzieren

Powered by

 interhyp

1/2011

Kompetenz & Service

Top-Beratung ist das A und O!

FLEXIBILITÄT

Starre Darlehen?
Nein, danke!

FÖRDERUNG

Vater Staat als
Sponsor

CHECKLISTE

Mit goldenen Regeln
zur Traumimmobilie



Baufinanzierung für Deutschland: Ich bin 100 Banken

*Anna Schogin
Baufinanzierungsspezialistin
bei Interhyp, Hamburg.*



Individuelle Beratung

Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir eine maßgeschneiderte Finanzierung.



Beste Konditionen

Aus über 100 Banken finden wir anbieterunabhängig das Angebot, das optimal passt und Geld spart.



Persönlicher Kontakt

Ob am Telefon, per E-Mail oder vor Ort: Wir sind immer für Sie da.

0 800 - 200 15 15 59

(Mo.–Fr. 8–22 Uhr, Sa./So. 9–18 Uhr)

www.interhyp.de



interhyp

Baufinanzierung

Liebe Leserinnen Liebe Leser

Gut gemeint ist bekanntlich das Gegenteil von gut. An diese Weisheit wird erinnert, wer sich vergegenwärtigt, wie der Gesetzgeber die Verbraucherkreditrichtlinie verändert hat. Vor dieser Änderung war der sogenannte „Effektivzins“ eine verlässliche Größe für die Vergleichbarkeit von Baufinanzierungsangeboten. Das ist jetzt nicht mehr der Fall (siehe Seite 10) und erschwert Bauherren den Vergleich von Finanzierungsangeboten.

Wenn schon der Gesetzgeber zum Risikofaktor wird, dann sollte es der Finanzierungspartner auf keinen Fall sein. Angesichts des größer gewordenen Angebots an Finanzierungsmöglichkeiten brauchen Bauherren mehr denn je einen kompetenten und verlässlichen Partner, der die optimale Baufinanzierung erstellen kann – inklusive Fördermittel wie „Wohn-Riester“ oder KfW-Darlehen. Wie eine solche Maßfinanzierung zustande kommt, zeigt Ihnen dieser Ratgeber.

Viel Spaß beim Lesen und Rechnen wünscht

Ihre Redaktion

Impressum

Herausgeber: Fachschriften-Verlag GmbH & Co. KG.
Höhenstr. 17, 70736 Fellbach
Telefon (0711) 5206-1
Telefax (0711) 5206-300

Geschäftsführer: Wolfgang Kriwan, Harald Fritsche
Redaktion: Joachim Hoffmann (verantw.)

Gestaltung: Dolde Werbeagentur GmbH,
70327 Stuttgart; Raúl López García

Herstellung: Rainer Langenbacher (Ltg.)

Anzeigen: Wolfgang Loges (Ltg.)

Titelfoto: Solarlux, Fotolia

- 04 Schlüssel zum Erfolg**
Immobilien erhöhen die Lebensqualität – vorausgesetzt, Sie werden bei der Finanzierung optimal beraten



- 07 Chance nicht verpassen!**
Kalkulieren Sie richtig und trauen Sie sich: Kaufen statt mieten
- 09 Schritt für Schritt zum Ziel**
Mit ein paar goldenen Regeln wird der Traum von den eigenen vier Wänden wahr
- 11 Fit für alle Fälle**
Flexible (Sonder)Tilgungsregeln erleichtern das Stemmen des Baukredits
- 13 Vater Staat spendabel**
Ob „Wohn-Riester“ oder KfW-Darlehen – mit staatlichen Fördermitteln und einer Top-Beratung lässt sich viel Geld sparen
- 15 Riesiges Sparpotenzial**
Bei der Anschlussfinanzierung gilt: Vergleichen und gegebenenfalls Anbieter wechseln
- 16 Trendwende: Zinsen steigen**
Bauherren sollten die Gunst der Stunde nutzen, bevor die Zinsen zu hoch werden

Schlüssel zum Erfolg

Kompetente Beratung muss sein



Das Angebot an Baufinanzierungen ist sehr vielfältig. Bauherren brauchen deshalb einen Lotsen, der sie sicher ans Ziel bringt. Woran Sie eine gute Beratung erkennen, erfahren Sie hier.

Die Wirtschaft boomt, der Konsum zieht an, die Rezession ist überstanden – vorerst. Doch wie geht es mit dem Euro weiter? Und legt nicht der hohe Goldpreis die Vermutung nahe, dass eine Inflation droht? Wie steht es dann um meine Altersversorgung?

Sehnsucht nach Wohneigentum

Wie schon oft in der Vergangenheit schlägt auch jetzt in Zeiten der Unsicherheit die Stunde der Immobilie. Denn sie ist ein gutes und dazu staatlich gefördertes Instrument der Altersvorsorge und sie bietet hohe Lebensqualität. Kein Wunder, dass der Wunsch nach Wohneigentum stärker denn je ist: 96 Prozent der deutschen Mieter träumen von den

eigenen vier Wänden! Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Umfrage der Interhyp AG, des größten Vermittlers für private Baufinanzierungen in Deutschland. Bei der Umsetzung des Traumes zögern jedoch viele. „Traditionell gehen die Deutschen das Thema Eigenheim sehr vorsichtig an und unterschätzen, wie viel Immobilie sie sich leisten können“, erklärt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender von Interhyp.

Den Grund für diese Zögerlichkeit sieht der Finanzexperte in mangelndem Wissen um die Möglichkeiten. „Heute tummeln sich viele Anbieter auf dem Markt, und die Produktpalette hat sich erheblich erweitert. Da ist es nicht leicht, den Überblick zu bewahren.“ Denn nicht immer stellt



„*Viele Bauherren unterschätzen ihre Möglichkeiten bei der Baufinanzierung. Deshalb brauchen sie einen kompetenten und unabhängigen Finanzierungspartner.*“

Michiel Goris,
Vorstandsvorsitzender Interhyp AG

das Angebot mit dem niedrigsten Sollzins die beste Offerte dar. Beispiel: Was nützt Ihnen ein Superzins, wenn Sie keine – kostenlose – Sondertilgungsoption eingebaut haben, obwohl Sie in drei Jahren mit einer bedeutenden Schenkung rechnen?

Interhyp setzt seit jeher auf ein umfassendes Beratungsangebot. Und dass

der Service qualitätsmäßig tatsächlich hält, was er verspricht, davon zeugen zahlreiche Auszeichnungen, die Interhyp – und zwar über Jahre – erhalten hat. So wurde der Vermittler zum fünften Mal in Folge als „Beste Baufinanzierer“ von der Redaktion des Wirtschaftsmagazins „Euro“ und den unabhängigen Testern des Instituts S.W.I. Finance ausgezeichnet! ▶



INTERHYP-STANDORTE:
23 x Beratung vor Ort

Kontaktaufnahme ganz einfach

■ **www.interhyp.de** aufsuchen. Auf „Angebot anfordern“ klicken, dann Formular ausfüllen und unverbindlich abschicken. Auch per Post, Telefon oder vor Ort möglich.

■ Ein persönlicher Finanzierungsberater nimmt direkten Kontakt mit dem Kunden auf und berät ihn. Auf Wunsch findet die Beratung auch an einem der Interhyp-Standorte statt – kostenlos. Zur **Terminabsprache** unter **www.interhyp.de** rechts oben auf den Link „Termin vereinbaren“ klicken.

■ In den Niederlassungen finden auch **kostenlose Seminare** statt. Hier können sich Bauherren mit dem nötigen Grundlagenwissen zur Baufinanzierung ausstatten. Unter **www.interhyp.de** unten links bei „Services“ auf den Link „ABC der Baufinanzierung“ klicken.

Unabhängig und kostenlos

Was ist das Geheimnis des Erfolgs?

„Der hohe Grad der Spezialisierung unserer Beraterinnen und Berater sowie die Anbieterunabhängigkeit“, zählt Goris auf. Ein informativer Internetauftritt gehört dazu, ist aber nur ein Teil der umfassenden Kontaktmöglichkeiten. Je

nach Vorliebe kann der Kunde per Telefon, Email oder auch persönlich mit einem Berater kommunizieren – kostenlos und unverbindlich. „Unsere über 250 Expertinnen und Experten sind hochspezialisiert und können für ihre Kunden aus dem Angebot von mittlerweile mehr als 250 Banken



auswählen und sie entsprechend individuell beraten“, erklärt Goris. Besonders die Ausweitung der Vor-Ort-Beratung auf mehr als 20 Standorte habe sich bestens bewährt: „Viele Darlehensnehmer wollen ihren Berater auch einmal persönlich treffen und mit ihm die Finanzierungslösung besprechen. Auch dieser Service ist kostenlos“, betont Goris.

Er rät Immobilieninteressenten, jetzt zu handeln. „Die Immobilien- und Baupreise haben etwas angezogen, bewegen sich aber noch auf einem niedrigen Niveau“, betont Goris. „Und die Baugeldzinsen sind zwar nicht mehr auf historischen Tiefstständen wie noch im Sommer 2010. Aber sie sind langfristig betrachtet immer noch sehr günstig.“ ■

Ausgezeichnet – guter Service setzt sich durch!

■ Wiederholt ist Interhyp in den vergangenen Jahren für sein Produkt- und Beratungsangebot ausgezeichnet worden, u.a. von „Finanztest“, „Focus Money“ und „Euro“.

■ Den Titel „**Bester Baufinanzierer**“ der Zeitschrift „Euro“ sicherte sich Interhyp – zum fünften Mal in Folge – gegen 23 Wettbewerber, darunter alle namhaften Banken sowie die führenden Vermittler in Deutschland. Dabei wurden im Rahmen von Testkäufen und Angebotsanfragen die Beratungs- und Servicequalität sowie die Konditionen für

Sofort- und Forwarddarlehen untersucht.

■ Außerdem darf sich Interhyp zu „**Deutschlands kundenorientiertesten Dienstleistern**“ zählen: 2010 verbesserte sich das Münchener Unternehmen im gleichnamigen Wettbewerb auf Platz 2 nach Platz 3 im Jahr 2009. Der Wettbewerb wird vom „Handelsblatt“, dem Institut für Versicherungswirtschaft der Universität St. Gallen, der Rating-Agentur ServiceRating und der Unternehmensberatung Steria Mummert Consulting ausgelobt.



Chance nicht verpassen!

Mit der richtigen Kalkulation zum Ziel

Viele Finanzierungswege führen ins eigene Heim. Auch für Sie ist der richtige dabei. Wie Sie solide rechnen, erfahren Sie hier.

Baugeld mit 15-jähriger Sollzinsbindung ist ab 4,13% effektiv zu haben (Stand 21.1.2011), ein 150.000-Euro-Kredit kostet sie somit bei einer anfänglichen Tilgung von 2,0 Prozent nur 757 Euro monatlich. Warum also noch länger Monat für Monat Geld für die Miete verschwenden, wenn man damit bei langfristiger Sicherheit auch die eigenen vier Wände finanzieren könnte?! Zumal die Zinsen eher steigen werden.

Kassensturz: Wieviel Immobilie kann ich mir leisten?

Weil jeder Fall verschieden ist, kommt es auf die maßgeschneiderte Finanzierung an. Nur ein Finanzierungspartner mit hoher Beratungskompetenz hilft Ihnen weiter. Dieser ermittelt systematisch, wie viel Haus Sie sich leisten können.

Unumgänglich ist ein schonungsloser Kassensturz: Was nehme ich ein, was



gebe ich aus? Welche monatliche Rate kann ich bedienen? Erste Orientierung gibt die bisherige Kaltmiete. Wer diesen Betrag bisher gut stemmen konnte, wird ihn auch als Darlehensrate bedienen können. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass bei einem Einfamilienhaus wesentlich höhere Nebenkosten anfallen als bei einer Mietwohnung.

Auch müssen für spätere Instandhaltungsmaßnahmen Rücklagen gebildet werden. „Nur wenn auch nach dem Immobilienkauf noch genug finanzieller Spielraum für Urlaub und andere Annehmlichkeiten besteht, machen die eigenen vier Wände dauerhaft Freude“, erklärt Sabine Kronauer, Leiterin der Interhyp-Niederlassung in Wiesbaden. Bedacht



Die Darlehensrate sollte nicht mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens betragen.

Sabine Kronauer,
Leiterin der Interhyp-Niederlassung
Wiesbaden

werden sollte auch, dass Kinder mit zunehmendem Alter mehr Geld brauchen. „Insgesamt sollte die Darlehensrate“, so Kronauer, „nicht mehr als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens betragen.“

Die optimale Finanzierung wird aus den Größen Eigenkapital, Einkommen und Hypothekenhöhe ermittelt. Wertvolle Hilfestellung beim Kalkulieren leisten Rechentools im Internet wie z.B. der Haushaltsrechner

oder der Budgetrechner der Interhyp (www.interhyp.de/rechner).

Volltilgendarlehen für Spätstarter und Wiederholungstäter

Auch für Spätstarter oder Leute, die sich mit Mitte 40 entscheiden, zum zweiten Mal zu bauen, gibt es speziell zugeschnittene Finanzierungsprodukte. Für diese häufig recht wohlhabende Schicht gibt es sogenannte „Volltilgendarlehen“, bei denen der Schuldner bestimmt, bis wann er den Kredit abbezahlt haben will (siehe unten Beispiel 2). Durch eine entsprechend hohe Tilgung ist gewährleistet, dass die eigenen vier Wände vor dem Eintritt ins Rentenalter schuldenfrei sind. ■

Beispiel-Finanzierungen

BEISPIEL 01 Ehepaar mit zwei Kindern, Bauherr berufstätig, Bauherrin halbtags arbeitend.
Nettoeinkommen: 3.600 €

Immobilienpreis: 300.000 €
Nebenkosten: ca. 15.000 €
Eigenkapital: 75.000 €
Darlehenssumme: 240.000 €

■ Annuitätendarlehen:*

Laufzeit: 10 Jahre
Zins: 3,90% Soll/3,97% eff.
Anfängliche Tilgung: 2%
Monatliche Rate: 1.180 €
Restschuld nach Ende der Zinsbindung: 181.410 €

BEISPIEL 02 Kinderloses Paar 47 und 45 Jahre, beide berufstätig in fester Anstellung.
Nettoeinkommen: 5.500 €

Immobilienpreis: 420.000 €
Nebenkosten: ca. 20.000 €
Eigenkapital: 240.000 €
Darlehenssumme: 200.000 €

■ Volltilgendarlehen:*

Laufzeit: 20 Jahre
Zins: 4,07% Soll/4,15% eff.
Anfängliche Tilgung: 3,25%
Monatliche Rate: 1.220 €
Restschuld nach Ende der Zinsbindung: 0 €

Schritt für Schritt zum Ziel

Mit Checkliste Fehler vermeiden

Auf in die eigenen vier Wände! Sie zögern, immer noch diesen Schritt zu wagen? Keine Bange, mit einer fundierten Beratung kommen Sie sicher ans Ziel.



Eine Baufinanzierung kann innerhalb kurzer Zeit über die Bühne gehen – vorausgesetzt die erforderlichen Unterlagen sind gut strukturiert.

Tipp 1: Unterlagen rechtzeitig beschaffen

Hier liegt – je nach Art der Buchführung – der eigentliche Aufwand für Bauherren. Denn zum einen müssen die Bonitätsunterlagen vorgelegt werden: Kontoauszüge, Gehaltsabrechnungen bzw. Steuerbescheide, Nachweise über Eigenkapital (Depotauszug), eventuelle Sicherheiten (Lebensversicherung) etc.

Hinzu kommen die Objekt-Unterlagen. Das Bauvorhaben muss möglichst vollständig dokumentiert wer-

den: mit Hilfe eines Grundstücks- bzw. Hauskaufvertrags oder auch mit Bauzeichnungen und einer Baukostenschätzung.

Da Häuslebauer bei der Beschaffung dieser Unterlagen auf andere angewiesen sind (Bank, Architekt, Baubehörde etc.), sollte ein Vorlauf von mehreren Wochen, eventuell zwei bis drei Monate, eingeplant werden. Denn nur selten akzeptieren Bauherren den ersten Entwurf des Architekten. „Je besser die Unterlagen und das Bauvorhaben vorbereitet sind, desto schneller lassen sich verschiedene Finanzierungsangebote einholen“, erklärt Mathias Breitkopf, Leiter der Interhyp-Niederlassung Hamburg. „Eine gute Vorbereitung sorgt in aller Regel auch für einen zügigen Baubeginn und Baufortschritt.“



„*Wer seine Unterlagen rechtzeitig und vollständig beisammen hat, vermeidet teure Verzögerungen.*“

*Mathias Breitkopf,
Leiter der Interhyp-Niederlassung
Hamburg*

Tipp 2: Bereitstellungszinsen vermeiden

Schließt ein Bauherr einen Kreditvertrag ab, so hält die Bank das Darlehen quasi auf Vorrat vor. Eine Zeitlang tut sie das umsonst, aber ab einem vereinbarten Zeitpunkt werden auf den noch nicht abgerufenen Teil des Darlehens sogenannte „Bereitstellungszinsen“ fällig. Bei z.B. 75.000 Euro und einem Zinssatz von drei Prozent sind das immerhin 187,50 Euro monatlich! „Deshalb sollten Bauherren darauf achten, dass die

Frist, nach der diese Zinsen in Rechnung gestellt werden, sechs Monate beträgt“, rät Experte Breitkopf. „Oft sind es nämlich nur drei Monate.“

Tipp 3: Möglichst keine Nachfinanzierung

Beim Bauen mit dem Architekten fallen die Baukosten nicht selten höher aus als geplant. Von daher empfiehlt es sich, bei der Kreditsumme eine gewisse Reserve einzuplanen. Sonst droht eine Nachfinanzierung. Diese zieht eine erneute Bonitäts- und Unterlagenprüfung nach sich – und einen erhöhten Zinssatz. Allerdings sollte man auch nicht zuviel Puffer in seine Finanzierung einbauen, da man gegebenenfalls bei Unterschreitung der Baukosten eine Nichtabnahmeentschädigung für nicht abgerufene Darlehensteile zahlen muss. ■

Effektivzins und Restschuld beachten!

■ Mit der neuen Verbraucherkreditrichtlinie hat der **Effektivzins** seine Bedeutung als Vergleichsgröße verloren. Im Unterschied zum Nominal- bzw. Sollzinssatz beinhaltet der Effektivzins auch Nebenkosten wie Bearbeitungsgebühren. Bislang musste er für die vereinbarte Kreditlaufzeit angegeben werden, also z.B. 10 oder 15 Jahre. Jetzt ist der Effektivzins bis zur endgültigen Tilgung des Darlehens zu kalkulieren. Das aber geht nur theoretisch, da niemand weiß, auf welchem Niveau sich die Zinsen bei Ablauf der ersten Sollzinsbindung befinden werden.

Noch schlimmer: In die Berechnung des Gesamt-Effektivzinses können auch Darlehen mit variablem Zins einkalkuliert werden. Da diese in der Regel niedriger sind als die Zinsen aus langfristigen Darlehen, entsteht eine unrealistische, verzerrte Kalkulation.

■ Deshalb gewinnt eine andere Vergleichsgröße an Bedeutung: die **Restschuld** am Ende der Zinsbindungsfrist. Bei gleicher monatlicher Rate und Sollzinsbindung ist das Angebot das günstigste, das am Ende der Kreditlaufzeit die niedrigste Restschuld aufweist.

Fit für alle Fälle

Tilgung variabel gestaltbar



Während der langen Zeit, in der das Haus abbezahlt wird, kann viel passieren. Florian Neumeier, Leiter Produktmanagement bei Interhyp, erklärt, wie Bauherren durch alle Lebenslagen hindurch sicher ans Ziel kommen.

Red.: Viele Bauherren schließen wegen der günstigen Zinsen langfristige Darlehensverträge über 12 oder 15 Jahre ab. Binden sie sich da nicht auf Gedeih und Verderb an den Kreditgeber?

Neumeier: Nicht unbedingt, denn egal wie lange die Zinsbindung vertraglich geregelt ist, nach zehn Jahren hat jeder Kreditnehmer ein Sonderkündigungsrecht. Aber auch in der Zeit davor muss das Darlehen nicht mehr wie ein Mühlstein um den Hals des Bauherrn hängen. Hier kommt es darauf an, sich mit einem Spezialisten abzustimmen, der über gründliche Markt- und Produktkenntnis verfügt. Vermittler wie Interhyp erarbeiten Lösungen, die genau auf die persönliche Einkommens- und Lebenssituation des Darlehensnehmers abgestimmt sind.

Red.: Baufinanzierungsprodukte sind also deutlich flexibler als noch vor einigen Jahren?

Neumeier: Ja, aber das ist vielen Häuslebauern und Renovierern noch nicht so recht bewusst geworden. So kann man bei zahlreichen Banken heutzutage kostenlos eine Sondertilgungsmöglichkeit von fünf oder sogar zehn Prozent der Darlehenssumme pro Jahr vereinbaren. Das ist zum Beispiel für die Leute hilfreich, die während der Zinsbindung erben. Und wer regelmäßig seine Sondertilgung leistet, verringert seine Restschuld zum Ende der Sollzinsbindungsfrist ganz erheblich.

Red.: Das Leben ist bekanntlich kein Wunschkonzert: Was ist, wenn es beruflich mal nicht so läuft oder etwas anderes dazwischenkommt? ▶

Neumeier: In der Tat gibt es viele Unwägbarkeiten auf dem Weg zur Schuldenfreiheit. Was, wenn sich Nachwuchs einstellt, ein Elternteil zu Hause bleibt und deswegen weniger Einkommen zur Verfügung steht? Oder wenn plötzlich das Auto seinen Geist aufgibt? Ausgerechnet jetzt, da einen die Abzahlung des Immobilienkredits sowieso in Anspruch nimmt.

Red.: Führt das nicht zwangsläufig zum Notverkauf der Immobilie?

Neumeier: Nein, das ist zum Glück längst kein Grund zu Panik mehr – vorausgesetzt, man hat mit einem kompetenten Finanzierungspartner die entsprechende Vorsorge getroffen. Gerade bei der Tilgung gibt es heutzutage großen Spielraum.

So bieten manche Kreditgeber die Möglichkeit, die Tilgungshöhe abzusenken und sie später eventuell wieder anzuheben. Es gibt sogar Geldinstitute, die eine Tilgungsaussetzung von zwei bis zwölf Monaten anbieten.

Red.: Und welche Vorkehrungen kann man für den Fall treffen, dass man auf einmal arbeitslos oder krank wird?

Neumeier: Hier empfiehlt sich der sogenannte „BaufiSchutz“. Damit kann man die monatliche Finanzierungsrate in 250-Euro-Schritten absichern. Soll z.B. eine Darlehensrate von 750 Euro abgesichert werden, beläuft sich die Versicherungsprämie auf 37,50 Euro im Monat. ■

Die richtigen Versicherungen

Wer ins eigene Haus zieht, muss sich und sein Hab und Gut entsprechend absichern. Dazu gehören folgende Versicherungen:

- **Wohngebäudeversicherung**
- **Hausratversicherung**
- **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung**

Außer diesen gängigen Versicherungen sollten Hausbesitzer auch über weitere Absicherungsmaßnahmen nachdenken.

- **Berufsunfähigkeitsversicherung**

Neben Arbeitslosigkeit ist Berufsunfähigkeit das zweite große Risiko, durch das eine Immobilienfinanzierung ins

Wanken geraten kann. Für alle, die nach dem 1.1.1961 geboren wurden, gibt es keinen gesetzlichen Berufsunfähigkeits-Schutz mehr, sondern nur eine Erwerbsminderungs-Rente.

- **Risikolebensversicherung**

Lastet die Finanzierung hauptsächlich auf den Schultern einer Person, sollte diese auch entsprechend versichert sein. Eine Risikolebensversicherung hilft den Hinterbliebenen im Todesfall, die monatliche Rate weiter zu bedienen. Deckt die Versicherungsleistung den noch abzuzahlenden Kreditbetrag, spricht man auch von einer **Restschuldversicherung**.

Vater Staat spendabel

Mit Top-Beratung clever viel Geld sparen

Zulagen, Zuschüsse und Zinsvergünstigungen machen den Eigenheimerwerb noch attraktiver. Vorausgesetzt, Sie haben es mit einem Finanzierungspartner zu tun, der sich bestens auskennt!



Fördermittel sind eine prima Sache, und viele Bauherren bauen auf die Hilfe von Vater Staat. Doch Programme, Fördersätze und Voraussetzungen ändern sich laufend. Und das Erstaunliche: Es gibt eventuell konventionelle Kredite, die günstiger sind als die Kredite der KfW-Förderbank. Einmal mehr zeigt es sich, wie wichtig umfassende und kompetente Beratung ist.

Die KfW vergibt die Darlehen nicht direkt, sondern über durchleitende Kreditinstitute. „Bauherren können ein KfW-Darlehen ohne Zusatzaufwand problemlos bei Interhyp beantragen“, betont Sabine Kronauer, Leiterin der Interhyp-Niederlassung in Wiesbaden. „Wer ein KfW-Darlehen in die Baufinanzierung einbauen möchte, gibt einfach einen Hinweis in der Online-Finanzierungsanfrage

oder im persönlichen Gespräch mit dem Finanzierungsberater.“

Und was ist mit dem Wohn-Riester? Der ist doch so kompliziert! Das stimmt, aber ein wirklich kompetenter Finanzierungspartner weiß auch hier Bescheid. Und das zahlt sich aus. So hat die Zeitschrift „Finanztest“ in der Ausgabe 12/2010 in Modellrechnungen ermittelt, dass Wohn-Riester-Bauherren – steuerbereinigt – zwischen 9.800 und 38.000 Euro weniger für ihr Immobilienvorhaben zahlen als Bauherren, die auf Riester verzichten.

Je nach Zeithorizont haben Häuslebauer zwei Möglichkeiten: Sie können einen sogenannten „Riester-Bausparvertrag“ abschließen, die Riesterzulagen fließen dann in der Anspar- und Tilgungsphase ein.



Bei richtiger Anwendung von „Wohn-Riester“ werden Bauherren schneller schuldenfrei.

Sabine Kronauer,
Leiterin der Interhyp-Niederlassung
Wiesbaden

Riester auch kurzfristig hilfreich

Wer es eilig hat und sofort bauen oder kaufen will, kann die selbstgenutzte Immobilie auch umgehend über ein „Wohn-Riester-Annuitätendarlehen“ finanzieren, das z.B. beim Kreditvermittler Interhyp erhältlich ist. Das Wohn-Riester-Darlehen funktioniert folgendermaßen: Bauherren können ihre beantragten Riester-Zulagen in die zusätzliche Tilgung ihres Baukredits einfließen lassen. „Durch die beständige Einzahlung der Förderzulagen und der

Riester-Sparbeiträge schmälert der Darlehensnehmer seine Kreditschuld und wird so schneller schuldenfrei“, erklärt Expertin Kronauer.

Zur vollständigen Ausnutzung der Zulagen besteht bei diesem Wohn-Riester-Darlehen ein Sondertilgungsrecht in Höhe des maximal förderfähigen Beitrages von 2.100 Euro pro Jahr. Wichtig: Das Darlehen muss bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres komplett zurückgezahlt sein. Außerdem muss die erworbene Immobilie selbst genutzt werden und den Hauptwohnsitz des Darlehensnehmers darstellen. Als Rentner müssen Sie zudem Steuern auf die geförderten Beiträge zahlen. Trotz dieser Einschränkungen rät „Finanztest“, bei Wohn-Riester zuzugreifen. „Günstiger“, so die Tester, „geht es nicht ins Eigenheim.“

Foto: Interhyp

BAFA und KfW: Zuschüsse und Zinsvergünstigungen

Das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)** bezuschusst folgende Installationen:

- Solarkollektoranlagen, die sowohl zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung dienen.
- Biomasseverfeuerungsanlagen: Pelletöfen, Pelletkessel bzw. Pelletkessel mit neuem Pufferspeicher
- Wärmepumpen
- Kraft-Wärme-Kopplung (Mini-Blockheizkraftwerke) zur gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Wärme.

Weitere Infos: www.bafa.de

Die **KfW-Förderbank** hat verschiedene Programme aufgelegt:

- Wohneigentumsprogramm
- Energieeffizient bauen
- Energieeffizient sanieren
- Wohnraum modernisieren
- Erneuerbare Energien
- Altersgerecht umbauen

Je nach Umfang und Qualität der Maßnahmen können Bauherren Zuschüsse und zinsverbilligte Kredite beantragen.

Weitere Infos unter:

www.kfw-foerderbank.de

Riesiges Sparpotenzial

Vergleichen lohnt sich!

Bei der Baufinanzierung ist es ist ähnlich wie beim Strom: Kunden tun sich schwer, den Anbieter zu wechseln. Nur dass beim Baudarlehen noch mehr Geld verloren geht. Auch bei der Kreditverlängerung sollten Bauherren deshalb genau vergleichen.



Irgendwann muss das Baudarlehen verlängert werden. Vor unbedingter Treue zum bisherigen Kreditgeber ist unbedingt zu warnen. Laut einer Umfrage von infas TTR verlängert fast jeder zweite Bauherr „blind“, also ohne andere Angebote zum Vergleich heranzuziehen. Rund 3,3 Milliarden Euro werden auf diese Weise jedes Jahr verschenkt. „Ein Zinsvorteil von 0,5 Prozent verschafft bei einer 100.000-Euro-Finanzierung auf zehn Jahre Laufzeit eine Ersparnis von 5.000 Euro“, rechnet Michiel Goris vor, Vorstandsvorsitzender von Interhyp. Der gesparte Betrag kann dann zur schnelleren Tilgung genutzt werden.

Die Kosten für einen Anbieterwechsel betragen dagegen nur ein paar hundert Euro.

Günstige Zinsen schon im Voraus sichern

„Jetzt sind die Zinsen günstig, aber mein Kredit läuft erst in den nächsten Jahren aus!“ Falls dies bei Ihnen zutrifft: Für diesen Fall gibt es sogenannte „Forwarddarlehen“. Gegen einen geringen Zinsaufschlag schließt der Bauherr den Kreditvertrag schon heute ab, erhält das Darlehen jedoch erst in ein bis fünf Jahren. So kann man auch bei einem Zinsanstieg ruhig schlafen. ■

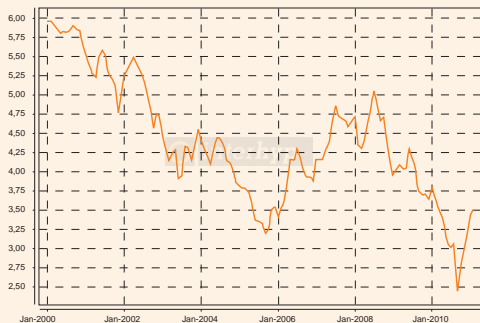
Tipp: Melden Sie sich sechs bis zwölf Monate vor dem Ende der bisherigen Zinsbindung beim „Zins-Radar“ der Interhyp an. Dann erhalten Sie regelmäßig die individuellen Konditionen per E-Mail zugesandt – unverbindlich und kostenlos.

www.interhyp.de/services.html

Trendwende erreicht

Baugeldzinsen werden steigen

Entwicklung der Baugeldzinsen seit Januar 2000



10-jährige Sollzinsbindung; Stand 21.1.2011



Robert Haselsteiner, Gründer und Zins-experte der Interhyp AG, rät Bauherren zu schnellem Handeln und möglichst langfristiger Zinsbindung.

Das Jahr 2010 war von der Schuldenkrise in Euroland, der anhaltenden Wirtschaftsschwäche der USA und einer starken Erholung in Asien und Deutschland geprägt. Die Notenbanken haben zwar die Leitzinsen auf den historisch tiefen Ständen belassen, mit dem massiven Aufkauf von Staatsanleihen aber die Furcht vor Inflation und Währungsverfall geschürt. Das führt seit September zu steigenden Baugeldkonditionen und damit zur Trendwende am Zinsmarkt.

Für 2011 rechnen wir mit steigenden Zinsen, da die Notenbanken unter Druck stehen werden, die Liquiditäts-

hilfen einzustellen. Erste Leitzinserhöhungen im 2. Halbjahr könnten das unterstreichen. Während die Defizitländer in Europa mit Wachstumsschwierigkeiten kämpfen und sich der Schuldenkonflikt zuspitzen wird, sind die Aussichten für Deutschland positiv: Dank strenger Reformen und Verzicht in den letzten 10 Jahren gibt es starkes Wachstum und hohe Beschäftigung - Grundlage für einen anziehenden Immobilienmarkt. Kaufinteressenten sollten die Gunst der Stunde nutzen, bevor Preise und Zinsen zu stark steigen. Dabei gilt es die Konditionen für einen möglichst langen Zeitraum zu fixieren und mindestens 2 Prozent Tilgung zu wählen. ■