

Bei niedrigen Zinsen sollte Tilgung steigen

Experten: Möglichst lange Darlehenslaufzeiten wählen – SZ-Telefonaktion zu Krediten und Baufinanzierung

Saarbrücken. Wie sieht die optimale Baufinanzierung aus? Was ist zu beachten? Angesichts historisch niedriger Zinsen ist das Interesse an Baudarlehen groß. Fragen zu Krediten und zur Baufinanzierung beantworteten bei einer SZ-Telefonaktion Alexander Bröhl, Joachim Lang und Stefan Vorndran vom Bundesverband deutscher Banken.

Wir möchten ein Eigenheim finanzieren. Mit welcher Tilgung sollen wir beginnen? Je höher die Tilgung ist, desto geringer sind Ihre Gesamtkosten. Die Kreditzinsen sind derzeit so günstig, dass Sie die Er-

SZ-Telefonratgeber

sparnis hieraus für die Tilgung verwenden sollten. Spätestens mit Rentenbeginn sollte das Darlehen zurückgezahlt sein.

Ich bin 30 Jahre alt. Wie lange dauert es, bis mein Darlehen zurückgezahlt ist, wenn ich mit zwei Prozent Tilgung beginne? Sie müssen mit etwa 34 Jahren rechnen. Überlegen Sie deshalb, ob Sie nicht besser mit einer höheren Tilgung starten wollen.

Welche Zinsbindung sollte ich bei einer Baufinanzierung vereinbaren? Die Zinsen sind so niedrig wie

nie zuvor. Von daher ist es in der Regel empfehlenswert, eine möglichst lange Zinsbindung einzugehen, um sich diesen historisch niedrigen Zins langfristig zu sichern. Also wenigstens zehn Jahre, besser länger, auch wenn der Zins bei langen Zinsfestschreibungen etwas höher ist. Dafür haben Sie dann langfristig Zinssicherheit.

Stimmt es, dass man als Schuldner ein Hypothekendarlehen nach zehn Jahren kündigen kann, ohne dass die Bank Vorfälligkeitsentschädigung verlangen darf?

Das stimmt, bei Zinsfestschreibungen von mehr als zehn Jahren haben private Schuldner ein einseitiges Kündigungsrecht nach Paragraph 489 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Das heißt, wenn Sie so ein langfristiges Hypothekendarlehen aufgenommen haben, können Sie zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung das Darlehen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten einseitig kündigen.

Wie hoch ist meine monatliche Belastung, wenn ich ein Hypothekendarlehen von 120 000 Euro benötige?

Unterstellen wir einen Zins von gut zwei Prozent und eine Anfangstilgung von knapp drei Prozent, dann müssten Sie

6000 Euro jährlich aufwenden, also 500 Euro im Monat.

Ich möchte bauen und könnte das Grundstück aus Eigenkapital finanzieren. Soll ich das tun, oder lieber mit einem Kredit finanzieren?

Da Sie das Haus selbst bewohnen wollen, ist ein möglichst hoher Einsatz an Eigenkapital anzuraten. So können Sie die Gesamtkosten Ihrer Finanzierung deutlich reduzieren. Allerdings sollten Sie schon einen gewissen Puffer an eigenen Mitteln für unvorhersehbare Notfälle zurückhalten.

Wir wollen unsere Immobilie sanieren. Gibt es dafür besondere Fördermittel?

Es gibt die Möglichkeit, günstige KfW-Kredite in Anspruch zu nehmen, wenn Sie energieeffizient sanieren oder altersgerecht umbauen. Nähere Informationen bekommen Sie bei Ihrer Hausbank.

Was kann ich mir maximal an monatlicher Rate für ein Baudarlehen zumuten?

Orientieren Sie sich an Ihrer aktuellen Monatsmiete. Diese können Sie derzeit ja schon problemlos tragen. Gegebenenfalls können Teile diverser Sparraten hinzugezogen werden – aber nicht alles. Es sollte immer noch die Möglichkeit



Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, findet derzeit gute Finanzierungsbedingungen vor. FOTO: DPA/TN/M

bleiben, Rücklagen aufzubauen. Und nicht vergessen: Nebenkosten wie beispielsweise Strom, Wasser und Heizung fallen natürlich weiter an.

Wie viel Eigenkapital benötige ich für eine Baufinanzierung? Höherer Eigenkapitaleinsatz reduziert das Risiko der Bank, was diese dem Kunden mit niedrigeren Zinsen honoriert.

Ideal wäre ein Eigenkapitaleinsatz von 40 Prozent. In vielen Fällen reichen auch schon 20 Prozent. Zu berücksichtigen sind des weiteren Nebenkosten bei einem Immobilienkauf von ca. zehn Prozent für Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten und eventuell Maklercourtage. Diese sollten auch mit Eigenkapital abgedeckt werden können.