

Schwäbisch Hall Themendienst extra



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

Februar 2017

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

Telefon 0791/46-6385
Telefax 0791/46-4072
presse@schwaebisch-hall.de
www.schwaebisch-hall.de

Inhalt

-
- | | | |
|---|--|------|
| 1. Zinssituation | | |
| Trotz Anstieg – Bauzinsen bleiben niedrig | | S. 1 |
-
- | | | |
|---|--|------|
| 2. Kaufen & Finanzieren | | |
| Zinsfalle vermeiden: So rüsten Sie sich gegen den Zinsanstieg | | S. 2 |
-
- | | | |
|------------------------------------|--|------|
| 3. Finanzierungsplanung | | |
| Hauskauf: Nicht unüberlegt handeln | | S. 4 |
-
- | | | |
|---|--|------|
| 4. Finanzvorsorge | | |
| Vorbereitet für die Wechselfälle des Lebens | | S. 6 |
-
- | | | |
|--|--|------|
| 5. Anschlussfinanzierung | | |
| Jetzt schon die niedrigen Zinsen sichern | | S. 7 |
-
- | | | |
|---|--|------|
| 6. Infografik | | |
| Nebenkosten von Anfang an mit einplanen | | S. 9 |
-
- | | | |
|--|--|-------|
| 7. Glossar | | |
| Die wichtigsten Begriffe für Bauherren | | S. 10 |
-

1. Zinssituation

Trotz Anstieg – Bauzinsen bleiben niedrig

Seit der US-Präsidentenwahl sind Immobilienkredite auch hierzulande teurer geworden. Die durchschnittlichen Zinsen für zehnjährige Darlehen sind seit dem historischen Tiefpunkt 2016 von rund 1,0 Prozent auf etwa 1,4 Prozent gestiegen. Ist die Zeit der günstigen Baufinanzierungen also vorbei?

Die Experten sind sich weitgehend einig und gehen für 2017 von einer moderaten Steigerung aus. „Das Rekordtief ist überschritten – günstiger als damals werden Immobilienkredite vorerst nicht wieder werden“, erklärt Thorsten Walz, Kapitalmarktexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall: „Ob die Bauzinsen weiter steigen, hängt aber von vielen Faktoren ab, unter anderem von den Entscheidungen der Europäischen Zentralbank in diesem Jahr.“

Zwar ist die Inflationsrate zuletzt gestiegen, die für die EZB wichtige Kernrate (ohne Preise für Energie und Nahrungsmittel) lag für den Euroraum im Januar mit +0,9% p. a. aber weiterhin unterhalb des EZB-Zielbildes. Ein erster Zinserhöhungsschritt der EZB könnte also noch auf sich warten lassen. „Im historischen Vergleich sind die Bauzinsen weiterhin extrem günstig und der mittelfristige Trend dürfte, ausgehend von der Entwicklung in den USA, eher nach oben weisen“, so Walz.



Foto downloaden



Wie geht's weiter mit den Bauzinsen? Wer den Immobilienerwerb bereits plant, sollte sich die niedrigen Zinsen jetzt sichern. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

2. Kaufen & Finanzieren

Zinsfalle vermeiden: So rüsten Sie sich gegen den Zinsanstieg

Seit dem Herbst 2016 sind die Bauzinsen in Deutschland leicht gestiegen. Immobilienerwerber sollten deshalb jetzt die Chance nutzen und die Zinsen möglichst lange festschreiben, um sich gegen höhere Zinsen in der Zukunft abzusichern.

„Sind die Zinsen beim Abschluss niedrig, gilt die Grundregel, eine möglichst lange Zinsbindung zu wählen, um einen Großteil des Darlehens zu den heute günstigen Konditionen zurückzubezahlen“, erklärt Ralf Oberländer, Finanzberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Sonst droht nach Ablauf der Zinsbindung, meist nach zehn Jahren, eine Zinsfalle, wenn die Zinsen deutlich gestiegen sind.“ Der Experte stellt die drei gängigsten Möglichkeiten vor, diese Falle zu umgehen.

1. Möglichkeit: Annuitätendarlehen mit langer Laufzeit

Bei einem Annuitätendarlehen bezahlt der Kreditnehmer das Darlehen in festen Raten zurück. Mit jeder Rate werden zum einen Zinsen, zum anderen wird ein Teil des Darlehens getilgt. Der Zinssatz wird bei Vertragsabschluss festgeschrieben und bleibt für die gewählte Zinsbindungsfrist – zum Beispiel zehn Jahre – gleich. Das bedeutet Planungssicherheit. Aber Vorsicht: Der Kreditnehmer muss beachten, dass am Ende der Zinsbindung meist eine Restschuld stehen bleibt. Diese muss zum dann aktuellen Zinssatz neu finanziert werden. Sind die Zinsen inzwischen gestiegen, verteuert sich die Finanzierung. Wer sich dagegen absichern möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung, am besten über 20 Jahre, wählen und möglichst eine höhere Tilgung vereinbaren. Dabei gilt: Je länger die Zinsbindung desto höher der Zinssatz.

2. Möglichkeit: Kombikredite der Bausparkassen

„Eine gute Alternative zu langfristigen Bankdarlehen sind die Kombikredite der Bausparkassen“, schreibt Finanztest (Ausgabe 04/15). Bei einem Kombikredit schließt der Kreditnehmer einen Bausparvertrag in der Höhe seines Kreditbedarfs ab. Er erhält daraufhin ein Sofortdarlehen für den Immobilienerwerb und zahlt zunächst lediglich Zinsen. Gleichzeitig leistet er monatlich Beiträge in den Bausparvertrag. Sobald der Bausparvertrag zuteilungsreif ist, wird das Sofort-Darlehen auf einen Schlag abgelöst. Danach zahlt er die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen. Größter Vorteil: Zinsen und Tilgungsraten bleiben während der gesamten Laufzeit des Kombikredits von bis zu 30 Jahren konstant. Ein weiterer Pluspunkt: Sobald das Sofort-Darlehen durch den Bausparvertrag abgelöst wird, kann das

verbleibende Bauspar-Darlehen kostenlos, zu jeder Zeit und in beliebiger Höhe getilgt werden. Damit kann der Bausparer seine Schulden ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen und ist schneller schuldenfrei. Noch schneller geht es mit staatlichen Zulagen in Form von Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie.

3. Möglichkeit: der klassische Bausparvertrag

Diese dreifache staatliche Förderung aus Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie macht auch die dritte Möglichkeit attraktiv, den klassischen Bausparvertrag. Wer erst in einigen Jahren einen Immobilienerwerb plant, sichert sich mit einem Bausparvertrag die niedrigen Zinsen von heute und baut gleichzeitig Eigenkapital auf. Denn Bausparen besteht aus einer Anspar- und einer Darlehensphase. Die Spar- und Darlehenszinsen werden bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbart. Die Vorteile: Es gibt keine Verpflichtung zur Abnahme des Darlehens und Sondertilgungen sind jederzeit kostenlos möglich. Im Grundbuch reicht außerdem eine Absicherung im zweiten Rang aus.

3. Finanzierungsplanung

Hauskauf: Nicht unüberlegt handeln

Bauherren und Immobilienkäufer profitieren von den aktuell niedrigen Zinsen. Trotzdem sollten sie den Kauf nicht übereilt angehen. Im Vorfeld hilft ein Berater dabei, die eigene finanzielle Situation richtig einzuschätzen. Worauf es ankommt, weiß Schwäbisch Hall-Experte Karsten Eiß.



Foto downloaden

Wie viel Eigenkapital sollte ich mitbringen?

Je mehr aus eigenen Mitteln beigesteuert werden kann, desto weniger Schulden muss der Kreditnehmer machen. Dadurch ist auch die monatliche Belastung geringer. Mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme sollten daher aus eigenen Mitteln bestritten werden. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte „auf der hohen Kante“, die kurzfristig liquide gemacht werden können. Zum Beispiel Fonds, Gold oder eine Münzsammlung.



Gut beraten ist, wer vor der Finanzierung einen Fachmann hinzuzieht. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Welche monatliche Belastung kann ich mir leisten?

Als Grundregel gilt: Die monatlichen Raten für Zins und Tilgung sollten ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht das Alltagsleben weiter. Eine

Autoreparatur muss ebenso eingeplant werden wie ein kurzzeitiger Verdienstausfall. Wenn es die finanzielle Situation zulässt, sollte eine Tilgung von drei bis fünf Prozent vereinbart werden. Denn je höher die Tilgung, desto kürzer die Laufzeit und desto niedriger die Gesamtkosten.

Wie viel Eigenleistung kann ich einkalkulieren?

Hier gibt es keine pauschale Antwort, denn es kommt dabei ganz auf die handwerklichen Fähigkeiten der Bauherren an. Grundsätzlich gilt: vorsichtig kalkulieren. Es ist zwar schön, wenn man am Bau selbst mit anpacken kann und Freunde und Verwandte mithelfen. Doch viele Häuslebauer überschätzen nicht nur ihre Fähigkeiten und die verfügbare Zeit, sondern auch die Einsparmöglichkeiten. Mit einer falsch kalkulierten Muskelhypothek wird der Bau nicht günstiger, sondern teurer.

Welche Nebenkosten kommen beim Immobilienkauf auf mich zu?

Die Gesamtnebenkosten summieren sich auf zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises. Dabei werden für Notar und Grundbucheintrag meist 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig, die Grunderwerbssteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Wer einen Makler eingeschaltet hat, muss zusätzlich noch die Maklergebühren einplanen: Sie betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer.

Wie profitiere ich langfristig vom niedrigen Zinsniveau?

Die günstigen Zinskonditionen sollte man sich so lange wie möglich sichern, am besten für die gesamte Laufzeit des Kredits, mindestens aber 15 oder 20 Jahre. Tipp: Mit einem Bauspar-Kombikredit kann man die monatlichen Raten über die gesamte Laufzeit von bis zu 30 Jahren festschreiben.

4. Finanzvorsorge

Vorbereitet für die Wechselfälle des Lebens

Die Finanzierung der eigenen vier Wände begleitet Käufer und Bauherren meist über Jahrzehnte. In dieser Zeit kann sich einiges im Leben und an der finanziellen Situation ändern. Carolin Großhauser von der Bausparkasse Schwäbisch Hall kennt die typischen Risiken und weiß, wie Kreditnehmer ihnen wirkungsvoll begegnen.

Verdienstaufschlag: Der plötzliche Verlust des Arbeitsplatzes oder ein weiteres Kind – aus vielen Gründen kann ein Gehalt in der Familie wegfallen oder geringer werden. Für die Wechselfälle des Lebens ist es ratsam, eine Baufinanzierung mit der Option zum Tilgungssatzwechsel und Sondertilgungen abzuschließen. Dann kann die monatlich zu zahlende Rate an die finanziellen Verhältnisse angepasst werden.

Größere Reparaturen: Bei jedem Haus kommt der Tag, an dem Heizungsanlage, Dach oder Fassade erneuert werden müssen. Wer es sich leisten kann, bespart schon ab Beginn der Finanzierung mit kleinen Beträgen einen Bausparvertrag und sichert sich so ein zinsgünstiges Darlehen für Sanierungen und Modernisierungen.

Zinsanstieg: Das aktuelle Zinstief spielt Immobilienkäufern in die Karten. Klar ist aber auch: Wer ein Darlehen mit geringer Laufzeit wählt, trägt bei der Anschlussfinanzierung das Risiko steigender Zinsen. Deswegen sollten Kreditnehmer eine möglichst lange Zinsbindung wählen. Tipp: Mit einem Bauspar-Kombikredit lassen sich die günstigen Zinsen über die gesamte Laufzeit von bis zu 30 Jahren und zusätzlich staatliche Fördermittel sichern.

Todesfall: Stirbt der Partner, kann ein Immobilienkredit zur finanziellen Belastung werden, wenn plötzlich weniger Geld zur Verfügung steht und der Hinterbliebene den Kredit allein nicht bewältigen kann. Der Abschluss einer Risikolebens- oder Restschuldversicherung kann helfen, dass der Verlust der eigenen vier Wände nicht hinzukommt.

In jedem Fall gilt: Rechtzeitig den Berater aufsuchen

„Nicht nur die Kunden, sondern auch jedes Kreditinstitut hat ein Interesse daran, dass die Finanzierung dauerhaft tragfähig ist“, stellt Großhauser klar. „Verändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen, sollte man umgehend das Gespräch mit seiner Bank suchen. „Ein guter Berater wird alles daran setzen, eine Lösung im Interesse des Kunden zu finden“, rät die Schwäbisch Hall-Expertin.

5. Anschlussfinanzierung

Jetzt schon die niedrigen Zinsen sichern

Wer vor fünf bis sieben Jahren ein Darlehen zu deutlich höheren Konditionen aufgenommen hat, kann bereits jetzt – trotz bestehender Zinsbindung – aktiv werden und vom billigen Geld profitieren. Wie sich die niedrigen Zinsen für die Anschlussfinanzierung in ein paar Jahren sichern lassen, weiß Sebastian Flaith von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.



Foto downloaden

Die Zinsen für ein Immobiliendarlehen sind meist über zehn oder 15 Jahre festgeschrieben. Da eine Finanzierung normalerweise aber deutlich länger läuft – bis zu 30 Jahre – steht am Ende der Zinsbindung eine Restschuld. Dieser Betrag muss zum dann aktuellen Zinssatz neu finanziert werden. Darlehensnehmer, deren Zinsbindung nun ausläuft, dürfen sich deshalb freuen. Denn wer vor zehn oder 15 Jahren für vier bis fünf Prozent finanziert hat, kommt bei der Finanzierung seiner Restschuld heute deutlich günstiger weg.

Niedrige Zinsen jetzt sichern

Aber auch Häuslebauer, deren Zinsbindung erst in ein paar Jahren endet, sollten schon aktiv werden, denn die Zinsen für Immobilienkredite steigen seit einigen Monaten wieder an. „Mit einem Forward-Darlehen kann sich der Kreditnehmer die niedrigen Zinsen von heute bereits bis zu drei Jahre im Voraus sichern“, erklärt Schwäbisch Hall-Experte Flaith. Die Konditionen für das Darlehen stehen für die gesamte Laufzeit fest. Allerdings wird für jeden Monat bis zur Auszahlung des Darlehens ein Zinsaufschlag fällig. Dieser liegt meist zwischen 0,01 und 0,03 Prozentpunkte pro Monat.

Alternative Bausparvertrag

Eine gängige Alternative zum Forward-Darlehen ist ein Bausparvertrag über die Höhe der Restschuld. Damit sichert sich der Immobilienbesitzer ein Darlehen zu den niedrigen Zinsen von heute für die Finanzierung seiner Restschuld in sieben, zehn oder 15 Jahren. Im Gegensatz zum Forward-Darlehen gibt es keinen Zinsaufschlag und keine Abnahmeverpflichtung für das Darlehen. Die niedrigen Zinsen zu sichern, lohnt sich: „Ein Unterschied von 0,5 Prozent kostet bei einer Kreditsumme von 100.000 Euro und einer Zinsbindung von zehn Jahren 5.000 Euro“, so der Schwäbisch Hall-Experte. Wer sich vor zehn Jahren für eine Zinsbindung über 15 oder 20 Jahren entschieden hat, muss den Kopf nicht hängen lassen und hat die Chance von den niedrigen Zinsen zu profitieren: „Jeder Darlehensnehmer

hat nach zehn Jahren ein Sonderkündigungsrecht und kann aus dem Kreditvertrag aussteigen“, erklärt Flaith.

Staatliche Förderung nutzen

Auch bei der Anschlussfinanzierung gilt: staatliche Förderung nutzen. Denn mit Unterstützung von Vater Staat sind Kreditnehmer schneller schuldenfrei. Berechnungen der Bausparkasse Schwäbisch Hall zeigen, dass beispielweise Wohn-Riester enorme Vorteile bietet: Eine vierköpfige Familie, die Wohn-Riester in die Finanzierung einer Restschuld über 110.000 Euro einbringt, ist bei optimaler Förderung mehr als sechs Jahre früher schuldenfrei und spart fast 24.000 Euro gegenüber der ungeförderten Variante.



Bauzinsen in Bewegung: Wer sich rechtzeitig um die passende Anschlussfinanzierung kümmert, kann viel Geld sparen. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

6. Infografik



[Grafik downloaden](#)

Viele Bauherren unterschätzen die Nebenkosten beim Hauskauf. Schon für die Beurkundung eines Kaufvertrags und den Grundbucheintrag durch einen Notar werden 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig. Die Grunderwerbssteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Maklergebühren können ebenfalls deutlich zu Buche schlagen: Sie betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesamtnebenkosten können sich so auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro kommen also leicht bis zu 30.000 Euro oben drauf. Bei den Nebenkosten muss es aber noch nicht aufhören. Häuslebauer müssen noch weitere Zusatzkosten einplanen. Beim Grundstückskauf muss zunächst geprüft werden, ob auch die Erschließungskosten enthalten und keine Altlasten vorhanden sind. Vorsicht auch beim schlüsselfertigen Bauen: Das heißt beispielsweise nicht, dass Garage oder Außenanlagen im Preis inbegriffen sind. Auch höherwertige Heizanlagen oder technische Sonderlösungen gehen schnell ins Geld. Deshalb beim Kreditrahmen Extrawünsche von Anfang an berücksichtigen, denn jede Nachfinanzierung wird deutlich teurer.

7. Glossar

Die wichtigsten Begriffe für Bauherren

Angehende Immobilienbesitzer werden bei der Finanzierung mit vielen neuen Begriffen konfrontiert. Diese Vokabeln sollten Bauherren und Immobilienkäufer unbedingt kennen.

Annuität: Als Annuität wird eine regelmäßige Zahlung – oder auch Rate – zum Abbau einer Kreditschuld bezeichnet, die sich aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil zusammensetzt.

Beleihungswert: Gibt an, wie viel Geld die Bank oder Bausparkasse durch einen Verkauf der beliehenen Immobilie erhalten würde, falls der Kreditnehmer das Darlehen nicht zurückzahlen kann.

Bonität: Für den zukünftigen Bauherren oder Immobilienkäufer ist die Bonität die Grundvoraussetzung für ein Darlehen. Dafür muss er ausreichend Eigenkapital (Faustregel: 25 Prozent) und ein regelmäßiges monatliches Einkommen nachweisen. Eine weitere Voraussetzung ist eine positive Bonitätsauskunft für den Antragsteller und alle Mitschuldner.

Effektivzins: Unter Effektivzins versteht man die Gesamtkosten des Baudarlehens. Dazu zählen preisbestimmende Faktoren wie der Sollzinssatz, Bearbeitungsgebühren oder der Auszahlungskurs.

Kombi-Kredit: Kombi-Kredite verbinden einen Bausparvertrag mit einem tilgungsfreien Vorausdarlehen. Bei Vertragsabschluss erhalten die Kunden sofort einen Kredit und zahlen dafür ausschließlich die vereinbarten Zinsen. Gleichzeitig besparen sie den Bausparvertrag, mit dem sie bei Zuteilung das Vorausdarlehen ablösen. Danach zahlt der Kunden nur noch das Bauspardarlehen zurück.

Restschuld: Die Schulden, die ein Darlehensnehmer nach Ende der Zinsbindung des Baukredits noch hat. Die Restschuld bestimmt die Höhe der Anschlussfinanzierung.

Sollzins: Der Zins, zu dem das Darlehen auf dem Papier verzinst wird, auch Nominalzins genannt. Der Sollzins ist wichtig, um die monatliche Belastung auszurechnen: Sie setzt sich zusammen aus der Tilgungsrate und der Rate für die Zinszahlungen gemäß Sollzinssatz. Wird der Sollzins für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben, spricht man vom gebundenen Sollzins.

Sondertilgung: Sondertilgungen sind zusätzliche Tilgungsleistungen, die über die im Kreditvertrag vereinbarten Leistungsraten hinausgehen – also außerplanmäßige Rückzahlungen. Bei Bausparkassen sind Sondertilgungen jederzeit in beliebiger Höhe ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Staatliche Förderung:

Arbeitnehmersparzulage: Wer von seinem Arbeitgeber mit vermögenswirksamen Leistungen – kurz vL (bis zu 40 EUR im Monat) – beim Kapitalaufbau unterstützt wird, erhält durch die Arbeitnehmersparzulage zusätzliche Unterstützung vom Staat. Häuslebauer in spe können so für bis zu 470 Euro Sparleistung 43 Euro extra im Jahr kassieren. Für die Arbeitnehmersparzulage gelten Einkommensgrenzen.

Wohn-Riester: Mit der Eigenheimrente fördert der Staat die eigenen vier Wände als Teil der Altersvorsorge. Förderberechtigt sind alle, die in die gesetzliche Rentenkasse einzahlen und eine selbst genutzte Immobilie bauen oder kaufen wollen. Die Grundzulage in Höhe von 154 Euro plus 300 Euro für jedes ab 2008 geborene Kind (185 Euro für jedes davor geborene Kind) fließt direkt in die Finanzierung des Eigenheims. Die Förderung lohnt sich auch für junge Leute. Ein Auszubildender oder Arbeitnehmer bis zum Alter von 25 Jahren erhält zur Wohn-Riester-Grundzulage von 154 Euro pro Jahr zusätzlich einen einmaligen Berufseinsteigerbonus von 200 Euro. Zu den staatlichen Zulagen können handfeste Steuervorteile hinzukommen.

Wohnungsbauprämie: Zusätzliches Geld vom Staat gibt es mit der Wohnungsbauprämie. Bauwillige, die bis zu 512 Euro für ihren Bausparvertrag aufbringen, erhalten damit 8,8 Prozent der investierten Summe. Über 41 Millionen Deutsche sind derzeit förderberechtigt und haben so die Chance auf bis zu 45 Euro extra pro Jahr. Die geltenden Einkommensgrenzen steigen für Familien mit zwei Arbeitnehmern und zwei Kindern auf 78.400 Euro.

Tilgung: Bezeichnet die reine Rückzahlung des Kreditbetrags. Die Zinsen eines Kredits müssen zusätzlich bezahlt werden. Die monatliche Rate setzt sich also aus einem Tilgungsanteil und einem Zinsanteil zusammen.

Verkehrs- bzw. Marktwert (auch gemeiner Wert): Der Verkehrswert spiegelt den Preis der Immobilie zu dem Zeitpunkt wider, an dem der Wert ermittelt wurde.

Zinsbindung: Dabei handelt es sich um den Zeitraum, für den bei einem Baukredit ein fester Zinssatz vereinbart wurde, meist zehn Jahre. Bei einem Kombikredit kann der Zinssatz mit konstanten Raten über die gesamte Laufzeit festgeschrieben werden.