

## Die fünf wichtigsten Tipps zur Baufinanzierung

- **Niedrigzinsen für Immobilienkredite nutzen**
- **Grundregeln beachten hilft Kosten sparen**

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind nach wie vor auf historisch niedrigem Niveau. Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung sind beispielsweise zu Effektivzinsen von deutlich unter zwei Prozent zu haben. Davon konnten Bauherren früher nur träumen. Vor zehn Jahren lagen diese im Schnitt noch bei 4,6 Prozent, vor fünf Jahren um die 2,7 Prozent (siehe Grafik). Allerdings können die Zinsen im Einzelfall - je nach finanzieller Situation des Kreditnehmers, des eingesetzten Eigenkapitals oder der gewählten Zinsbindungsdauer - deutlich abweichen.

1. **Langfristig binden:** Wer baut, muss langfristig denken. Angesichts des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus sollte man in der Regel eine lange Zinsbindung von mindestens zehn Jahren wählen. Wer besonders langfristig planen möchte, kann sich auch für eine Zinsbindung von 15 oder gar 20 Jahren entscheiden. Wichtig ist es, die Angebote mehrerer Banken zu vergleichen, bevor man sich entscheidet. Mit dem effektiven Jahreszins kann man unterschiedliche Angebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Zinsbindungszeit vergleichen.
2. **Höhere Tilgungsrate wählen:** Bei einer höheren Tilgungsrate – beispielsweise von 3 Prozent anstatt der früher meist üblichen ein Prozent Tilgung ist der Kredit schneller zurückgezahlt und der Baufinanzierer spart erhebliche Zinskosten.
3. **Nebenkosten einplanen:** Zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises sollte man für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer oder Behördenleistungen (zum Beispiel für das Bauamt) mit in die Kreditsumme einplanen und dafür zurücklegen.
4. **Sondertilgungsrecht vereinbaren:** Eine unerwartete Erbschaft, eine fällige Lebensversicherung oder eine Sonderzahlung vom Chef: Die Möglichkeit, dass man einen Teil der Kreditsumme vorzeitig zurückzahlen will, muss in der Regel im Kreditvertrag von vornherein vereinbart werden.

5. **Sonderkündigungsrecht nutzen:** Immobilienkredite kann man nach einer Laufzeit von zehn Jahren kündigen. Dies können Kreditnehmer nutzen, um sich für die weitere Laufzeit einen günstigeren Zins zu sichern. Dafür sollte man sich aber bereits vor der Kündigung ein Angebot von seiner Bank einholen und anhand des Effektivzinses mit anderen Angeboten vergleichen. Viele Baufinanzierer kümmern sich nicht rechtzeitig um eine Anschlussfinanzierung.

Aber zum Schluss die vielleicht wichtigste Regel: Trotz der historisch günstigen Konditionen und steigender Preise Bauvorhaben oder ein Immobilienerwerb nie überstürzen. Schließlich bindet man sich auf lange Zeit finanziell.

08.02.2018

Pressekontakt:

Tanja Beller

Pressesprecherin

Telefon: +49 30 1663-1220

[tanja.beller@bdb.de](mailto:tanja.beller@bdb.de)