



Experten-Tipp: Die Angebote vergleichen

Baufinanzierung: Niedrigstes Zinsniveau seit 40 Jahren / Nebenkosten beachten

Von Mirko H. Geck

Die Zinsen für Baufinanzierungen waren in den vergangenen 40 Jahren nie auf einem so niedrigen Niveau wie heute. So mussten zu Jahresanfang 1995 für ein Baudarlehen mit einer zehnjährigen Zinsbindung fast acht Prozent, im Januar 2000 sechs Prozent und im Mai 2008 vier Prozent an Zinsen pro Jahr bezahlt werden. Aktuell liegen die Angebote unter zwei Prozent. Damit rückt für viele der Traum vom Eigenheim in greifbare Nähe. Doch gleichzeitig sind in vielen Regionen auch die Grundstücks- und Immobilienpreise gestiegen. Käufer sollten sich daher nicht nur von den niedrigen Zinsen leiten lassen, sondern vorsichtig bei der Objektauswahl und der Kalkulation ihrer finanziellen Möglichkeiten sein.

Wer den monatlichen Nettobetrag ermitteln will, der dauerhaft für die Immobilienfinanzierung zu Verfügung steht, sollte Sondereinnahmen wie Bonuszahlungen, Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld als stille Reserve

sehen und nicht zum Monatseinkommen hinzurechnen. Für die Ermittlung der Monatsausgaben empfiehlt es sich, über einen Zeitraum von mindestens einem halben Jahr vor dem Abschluss eines Kreditvertrags ein Haushaltsbuch zu führen. Auch für Freizeitaktivitäten und Urlaub sollte ein realistisches Budget angesetzt werden. Nicht zu vergessen sind die zukünftigen Kosten der Immobilie für Instandhaltung, Heizung, Wasser, Strom, Versicherungen, Grundsteuer. Man sollte zwar alle Posten präzise auflisten, aber auch nicht zu hohe Einsparungsanforderungen an sich selbst stellen.

Um von der Finanzierung her auf einer soliden Basis zu stehen, sollte das Eigenkapital mindestens 30 Prozent der Gesamtbaukosten beziehungsweise des gesamten Kaufpreises abdecken. Je höher das Eigenkapital ist, desto günstiger werden die Kreditkonditionen ausfallen. Im Normalfall werden Banken und andere Darlehensgeber maximal 70 Prozent des Finanzierungsvolumens zur Verfügung stellen.

Bei der aktuellen Zinssituation sollte man die Zinsen so lange wie möglich festschreiben, auch wenn die Konditionen etwas höher sind. Die günstigen Darlehenszinsen sollten auch genutzt werden, statt der jährlichen Mindesttilgung von einem Prozent wenigstens zwei Prozent, besser drei Prozent zu vereinbaren. Denn wenn nach zehn oder 15 Jahren die Zinsbindung ausläuft, kann das Zinsniveau deutlich gestiegen sein.

Gut zu wissen: Nach deutschem Recht können Immobilienkreditnehmer den Darlehensvertrag zehn Jahre nach Auszahlung kündigen, auch wenn die Sollzinsbindung noch länger läuft.

Neben langer Zinsbindung und höherer Tilgungsrate können zwei weitere Vertragsdetails vorteilhaft sein: Ein Sondertilgungsrecht und die Möglichkeit, die Tilgungsrate zu verändern. Ersteres lohnt sich vor allem für den Fall, um beispielsweise variable Gehaltsbestandteile oder Erbschaften für die Rückzahlung zu nutzen. Bei einem Tilgungswechsel kann der Kreditnehmer

seine Tilgungsrate nachträglich verändern. Das heißt, die monatliche Belastung reduzieren. Die Details unterscheiden sich von Bank zu Bank. Viele Kreditanbieter lassen einen Tilgungswechsel nur zwei oder drei Mal zu.

Der Wettbewerbsdruck nimmt auch bei den Anbietern von Krediten zu. Daher sollten Immobilienkäufer mindestens zwei bis drei verschiedene Angebote einholen, um vergleichen zu können. Auf jeden Fall sollte man sich den kompletten Finanzierungsplan neben den anfallenden Kosten aushändigen lassen. Schon wenige Zehntelprozentpunkte Zinsunterschiede können sich über die Jahre auf Tausende von Euro summieren. Nicht vergessen werden sollte nach staatlichen Förderprogrammen gerade für junge Familien oder Arbeitgeberdarlehen zu fragen.

Im Normalfall fordern Kreditgeber nach drei Monaten ab Kreditzusage einen sogenannten Bereitstellungsanzins von bis zu drei Prozent pro Jahr auf den noch nicht ausgezahlten Teil des Baukredits. Auch hier gilt: Angebote vergleichen.

Von Anfang an mehr drin.

Mehr Leistung

Mehr Qualität

Mehr Energieeffizienz

Jetzt Preis-Leistungs-Check machen!

Erstklassiger Service heißt bei WeberHaus auch: von Anfang an transparent und ehrlich informieren. Über die nachhaltige Qualität, über innovative Technologien und das Energieeffizienz-Konzept. Ebenso ehrlich sind unsere Preise. Ohne versteckte Zusatzkosten.

Wir beraten Sie gerne.

Rheinau-Linx, Tel. 07853 9283-0



Vergleichen Sie selbst – mit der WeberHaus Leistungs-Checkliste. Jetzt unter weberhaus.de

WeberHaus
Die Zukunft leben



www.Baden-Massiv.de

Eine nachhaltige Wohlfühl-Atmosphäre

Holz im Einsatz / Weber-Haus-Experte erklärt die Gebäudehülle

Wer baut, der weiß: Klimaschutz, schwindende Ressourcen und steigende Energiekosten sind bestimmende Faktoren beim Hausbau. Daher werden immer mehr neuartige Methoden und Produkte entwickelt, um Nachhaltigkeit zu schaffen.

„Wer sich und der Natur etwas Gutes tun möchte, sollte sich ihr auch beim Bauen zuwenden“, erklärt ein Experte von Weber-Haus in Rheinau-Linx. Das Fertighaus-Bauunternehmen setzt unter anderem auf den Einsatz des nachwachsenden Rohstoffs Holz, auf Holzwerkstoffe und naturnahe Dämmstoffe. Das sei nicht nur gut für die Öko-Bilanz, sondern ebenso energieeffizient, wohngesund und sorgt für eine spürbare Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden.

Daher verwendet der Fertighaus-Spezialist Holz nicht nur als Grundgerüst, sondern auch als Herz einer ökologischen und hochdämmenden Gebäudehülle (ÖvoNatur). Schicht für Schicht schützt diese in den Wänden und unter dem Dach



Der regulierende Baustoff Holz hält die Luftfeuchtigkeit im Haus immer auf einem angenehmen Level. Fotos: Weber-Haus

vor Hitze und Kälte, vor Lärm und Feuer. Die Dämmfähigkeit erkläre sich leicht, „denn Holz ist ein schlechter Wärmeleiter. Aus diesem Grund bleibt die Hitze im Sommer und die Kälte im Winter draußen“.

Da die Wärmedämmung in die Wand eingebracht wird, reicht eine vergleichsweise geringere Wandstärke aus, das spart Platz und bietet dementsprechend mehr Wohnfläche. Und eben durch die besondere

Wärmedämmung ist diese Gebäudehülle eine sehr gute Basis für verschiedene Förderungen, unter anderem durch die KfW-Bank oder sogar für ein Plusenergiehaus. Hinzu kommt, dass der regulierende Baustoff Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben kann. So wird die Luftfeuchtigkeit gepuffert und in einem angenehmen Bereich stabil gehalten – für eine nachhaltige Wohlfühl-Atmosphäre.

Das diffusionsoffene Dampfbremsvlies zwischen der Holzwerkstoff- und der Gipsplatte hält die Dämmschicht trocken und tut ihr Übriges für ein natürlicheres und gesünderes Wohnklima. Als nachwachsender Rohstoff punktet Holz im Lauf seiner gesamten Lebensdauer zudem mit einer positiven Öko-Bilanz und Wirtschaftlichkeit. Es bindet das für den Treibhauseffekt verantwortliche CO₂ aus der Atmosphäre und schützt somit nachhaltig Umwelt und Klima. Diese vielfach vorteilhafte Bauweise wirkt sich zu guter Letzt positiv auf den langfristigen Werterhalt des Gebäudes aus. (pr)



Dank der innovativen Gebäudehülle fühlt sich die ganze Familie in ihrem Haus rundum wohl.

Ihr zuverlässiges Familien-Unternehmen

LEPPERT

... UND IHR TRAUM WIRD REALITÄT



Qualität und gute Ausstattung zu vernünftigen Preisen.

EINIGE UNSERER ZUVERLÄSSIGEN PARTNER:

maler huber
Südring 13
76473 Iffezheim
Telefon (0 72 29) 36 01
blog.maler-huber-iffezheim.de

Nöltner Hapke
KACHELOFEN • HEIZKAMIN • HEIZUNGSUNTERSTÜTZUNG
Die wohl angenehmste Art, Feuer zu legen.

ROLLADENBAU SOSSNA
Rolläden • Markisen • Rollos
Kirchstraße 50 • 77815 Bühl-Weitenung
Telefon 0 72 23-6 03 07
Telefax 0 72 23-8 01 43 27
Mobil 01 71-5 46 71 94

Kurt Schneider
GIPSER & STUKKATEURBETRIEB
Rutenstraße 7 • 76437 Rastatt-Ottersdorf
fon 0 72 22/15 67 81 • fax 0 72 22/16 67 82

VELUX®
Bringt Licht ins Leben

Kenneth Somers / Gartengestaltung
Kenneth Somers | Telefon | (07222) 985173
| Gartenbau | Telefax | (07222) 985175
| Steinacker 25a | E-Mail | kenneth@t-online.de
| D-76479 Steinmauern | www | somers.de

SCHLÜSSEL-FERTIGES BAUEN - Bauträger GmbH
LEPPERT

Schlüsselfertiges Bauen - Bauträger GmbH
Hammweg 9 • 76549 Hügelsheim
Telefon: (0 72 29) 18 88 30
Telefax: (0 72 29) 18 88 40
E-Mail: info@SF-Leppert.de
www.SF-Leppert.de