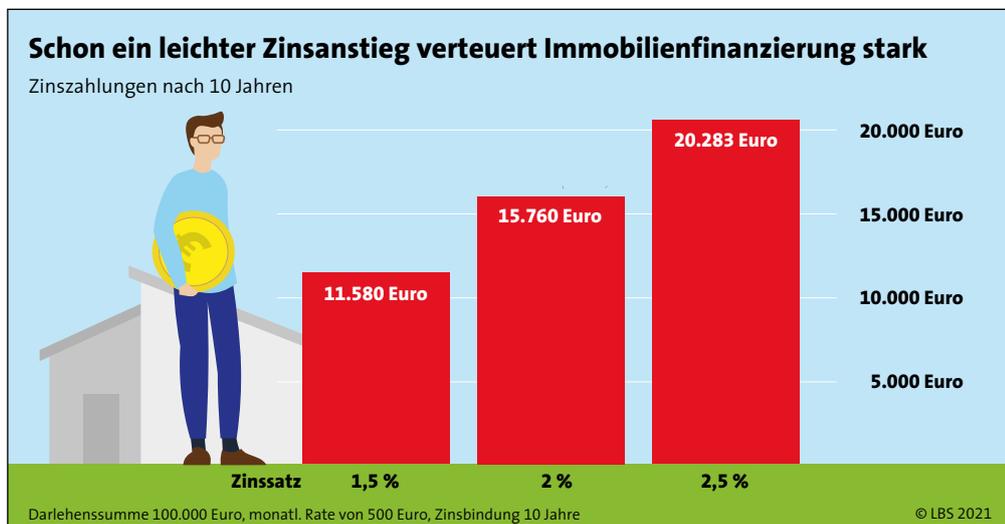


## Immobilienfinanzierung: Warum sich der Blick auf die Zinsen jetzt besonders lohnt

Bauherren und Immobilienkäufer profitieren zurzeit von historisch niedrigen Zinsen. Während für Wohnbaukredite mit fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung vor zehn Jahren noch rund vier Prozent Effektivzins zu bezahlen waren, ist es heute etwa ein Viertel davon. Das zeigen Zahlen der Deutschen Bundesbank. Wie lange die Konditionen so günstig bleiben, kann niemand voraussagen. Daher ist gut beraten, wer sich das Niveau von heute für die Zukunft sichert.



Tatsächlich sind die Zinsen bei Baufinanzierungen in den vergangenen Monaten bereits leicht gestiegen. Zudem ist die Inflation im Euroraum so hoch wie seit langem nicht mehr, weshalb der Druck auf die Europäische Zentralbank zunimmt, ihre Politik extrem niedriger Zinsen zu überdenken. „Vor diesem Hintergrund ist es bei einer langfristigen Immobilienfinanzierung besonders ratsam, sich vor steigenden Zinsen zu schützen“, sagt LBS-Experte Joachim Klein.

Wer ein Haus oder eine Wohnung finanziert, muss zurzeit für sein Darlehen weit weniger Zinsen bezahlen als früher. Dies erleichtert den Eigentumserwerb enorm und wiegt vielerorts sogar die wachsenden Immobilienpreise auf oder mildert diese zumindest ab. Um für einen Zinsanstieg in der Zukunft gewappnet zu sein, empfiehlt es sich, das heutige, historisch niedrige Zinsniveau über die komplette Laufzeit des Kredits bis zur letzten Rate zu sichern. Das funktioniert beispielsweise, indem der Immobilienkredit mit einem Bausparvertrag kombiniert wird. So ist die monatliche Belastung auch über 25 oder 30 Jahre hinweg sicher kalkulierbar und steigende Marktzinsen spielen keine Rolle. Dass solche Bauspar-Kombikredite eine attraktive Alternative beispielsweise zu Volltilgendarlehen sind, hat auch die Zeitschrift „Finanztest“ gerade wieder bestätigt (Ausgabe 11/2021).

### Bausparen bedeutet langfristige Zinssicherung

Schon ein Zinsanstieg um nur einen halben Prozentpunkt verteuert Finanzierungen spürbar. Ein Beispiel: Bei einer Kreditsumme von 100.000 Euro und einem festen Zinssatz von 1,5 Prozent benötigt man mit einer gleichbleibenden monatlichen Rate von 500 Euro gut 19 Jahre, um den Kredit vollständig zurückzuzahlen. Nach 10 Jahren wurden rund 11.500 Euro an Zinsen fällig, nach 19 Jahren über 15.000 Euro. Steigt der Zinssatz auf zwei Prozent, kostet dieselbe Finanzierung bei gleicher Monatsrate insgesamt fast 22.000 Euro – also nahezu 7.000 Euro mehr. Außerdem dauert es etwa ein Jahr länger, schuldenfrei zu werden. Dieser Effekt trifft Baufinanzierer dann, wenn die Zinsbindung ihres Darlehens ausläuft und sie – zu einem höheren Zinssatz – eine Anschlussfinanzierung benötigen. →

„Wird die Immobilienfinanzierung mit einem Bausparvertrag kombiniert, haben Käufer und Bauherren nicht nur größtmögliche Planungssicherheit, sondern sind auch flexibel bei der Rückzahlung. Denn Sondertilgungen auf das Bauspardarlehen sind jederzeit und in beliebiger Höhe möglich – ohne zusätzliche Kosten“, so Joachim Klein. Wer also im Laufe der Zeit finanziellen Spielraum für Tilgungen gewinnt, kann diesen nutzen, um das Darlehen schneller zurückzuzahlen und so Zinsen zu sparen und früher schuldenfrei zu werden.

### **Modernisierung langfristig planen**

Von einer Kombinationsfinanzierung profitieren auch alle, die ihre Bestandsimmobilie auf Vordermann bringen möchten. Für eine umfängliche Modernisierung, wie sie Experten empfehlen, sind Investitionen von 50.000 Euro oder mehr nicht ungewöhnlich. Auch hierfür kann man das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen und mit einem Bausparvertrag günstig finanzieren. „Eine energetische Sanierung hilft nicht nur der Umwelt: Sie trägt auch dazu bei, Heizkosten zu sparen, erhöht die Wohnqualität und dient dem Werterhalt der Immobilie. Gerade angesichts der enorm gestiegenen Kosten für Öl und Gas lohnt es sich, mit verbesserter Wärmedämmung, einer modernen Heizung oder auch einer Solarthermie-Anlage Energie und Geld zu sparen“, so LBS-Experte Joachim Klein.