

## 5 TIPPS FÜR DEN BESSEREN WEG IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE.

Der Bau oder Kauf einer Immobilie ist – unabhängig vom Börsenumfeld und Kapitalmarkturbulenzen – eine gute und sichere Geldanlage. Zudem stellt sie einen wichtigen Baustein der privaten Altersvorsorge dar, der obendrein sofort genutzt werden kann. Worauf Immobilienkäufer und Bauherren bei ihrer Baufinanzierung besonders achten sollten, haben die Experten von Interhyp im Folgenden zusammengestellt.

### **Tipp1: Vergleichen, vergleichen, vergleichen**

Besonders bei einer so langfristigen Finanzierung wie dem Kauf oder Bau einer Immobilie lohnt sich intensives Vergleichen - denn die Konditionen der Anbieter unterscheiden sich oftmals deutlich. So verteuert ein Zinsunterschied von 0,5 Prozent auf Zehnjahressicht einen 200.000 Euro-Kredit um 12.000 Euro. Um jedoch nicht Äpfel Birnen gegenüber zu stellen, ist es entscheidend, die korrekten Parameter heranzuziehen: Der richtige Vergleich lässt sich im Wesentlichen auf drei Kennzahlen reduzieren: Effektivzins, monatliche Kreditrate und Restschuld nach Ablauf der Sollzinsbindung. Bei der direkten Gegenüberstellung helfen die Interhyp-Rechner unter [www.interhyp.de/rechner](http://www.interhyp.de/rechner).

### **Tipp2: Lange Laufzeit wählen**

Derzeit bieten sich Ihnen weiterhin optimale Voraussetzungen, um das günstige Zinsniveau langfristig zu fixieren, sich von etwaigen Zinserhöhungen unabhängig zu machen und damit hohe Kalkulationssicherheit zu erlangen. Wer eine langfristige Sollzinsbindung wählt, muss dabei nicht um seine Flexibilität fürchten: Nach zehn Jahren Vertragslaufzeit haben Kreditnehmer in Deutschland das Recht, ihren Kredit mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise zurückzuführen.

### **Tipp3: Auf Flexibilität achten**

Neben einer hohen Kalkulationssicherheit wünschen sich viele Darlehensnehmer auch viel Freiheit bei der Finanzierung. Das ist heutzutage kein Problem: Sondertilgungsoptionen von 5 Prozent jährlich sind mittlerweile absolut gängig, einige Finanzinstitute bieten sogar bis zu 10 Prozent an. Ebenfalls hilfreich ist die Möglichkeit eines ein- oder zweimaligen Tilgungswechsels während der Darlehenslaufzeit, wenn sich die Einkünfte dauerhaft verändert haben. Günstige Flexibilität gibt es auch, wenn man das Darlehen ungeplant vorzeitig zurückführen muss, weil z.B. ein berufsbedingter Umzug ansteht: Der "Vorfalligkeitsschutz" ermöglicht bei Eintritt klar definierter Fälle den jederzeitigen Kreditausstieg, die gebührenfreie Übertragung auf eine andere Immobilie ("Pfandtausch") oder ein Schuldnerwechsel – für einmalig nur 500 Euro.

### **Tipp4: Hoch tilgen**

Als Standard bieten die meisten Kreditinstitute eine anfängliche Tilgungshöhe von 1 Prozent an. Je niedriger jedoch der Tilgungssatz ist, desto länger brauchen Sie, um wieder schuldenfrei zu werden. In Zeiten niedriger Zinsen sollten Bauherren und Immobilienkäufer daher in eine schnellere Schuldenfreiheit investieren, wenn es der finanzielle Spielraum zulässt. Denn wer beispielsweise statt der üblichen einprozentigen Tilgung 2 Prozent vereinbart, verkürzt bei einem 100.000-Euro-Kredit seine Rückzahlungsdauer um mehr als 11 Jahre. Und spart mit der direkten Tilgung mehr als sichere Geldanlagen an Zinserträgen einbringen.

### **Tipp5: Fördergelder nutzen**

Staat und Kommunen unterstützen den Erwerb der eigenen vier Wände. So bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit ihren zinsgünstigen Förderprogrammen wie beispielsweise dem "Wohneigentumsprogramm" finanzielle Anreize zum Eigenheimerwerb. Die KfW vergibt diese Darlehen aber nicht direkt, sondern nur über durchleitende Finanzinstitute. Fragen Sie daher Ihren Interhyp-Finanzierungsberater und lassen Sie prüfen, welche Programme in Frage kommen und ob sich dadurch günstiger finanzieren lässt. Des Weiteren hat der Staat nun auch den Bau oder Erwerb einer Immobilie als wichtiges Altersvorsorge-Mittel anerkannt: Seit November 2008 gibt es die ersten zertifizierten Wohn-Riester-Produkte, die es ermöglichen mit den jährlichen Riester-Zulagen oder dem bereits ersparten Riester-Guthaben den Baukredit zu tilgen und so schneller schuldenfrei zu werden. Mehr Informationen dazu finden Sie unter [www.interhyp.de/wohnruesterdarlehen.html](http://www.interhyp.de/wohnruesterdarlehen.html).