

Niedrige Zinsen locken ins Eigenheim: Immobilienkredite sind derzeit ausgesprochen günstig zu haben. Für die Finanzierung haben Verbraucher mehrere Möglichkeiten. Ein Überblick

Von Eva Dignös

Die Baufinanzierung von der Stange gibt es nicht. Egal, ob Annuitätendarlehen, Bausparvertrag oder Kreditkombination: Wichtig ist, dass das Finanzierungsmodell zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passt - und zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs.

Annuitätendarlehen: Das Annuitätendarlehen, auch Hypothekendarlehen genannt, ist der Klassiker unter den Immobilienfinanzierungen. Der Kreditnehmer zahlt dabei jeden Monat eine gleichbleibende Rate, mit der er den Kredit tilgt und die Zinsen begleicht. Angebote mit langer Zinsbindung sind teurer als kurzfristige Kredite, "trotzdem sollte man angesichts des derzeitigen Zinsniveaus eine möglichst lange Laufzeit vereinbaren", sagt Susanne Götz, Finanzexpertin bei der Verbraucherzentrale Bayern. Denn man bleibe trotz der langen Bindung durchaus flexibel: "Jedes Darlehen kann zehn Jahre nach Empfang gekündigt werden." Durch eine Aufteilung der Darlehenssumme auf mehrere Verträge lasse sich die Finanzierung individuell anpassen, "beispielsweise wenn bereits absehbar ist, dass man in einigen Jahren eine größere Summe zurückzahlen kann".

Auch für den Laien bleibt die Finanzierung mit einem Annuitätendarlehen nachvollziehbar: "Durch die direkte und kontinuierliche Tilgung zugunsten des Darlehens hat man einen überschaubaren und berechenbaren Tilgungsverlauf", sagt Peter Breitfeld, Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbundes e.V. aus Berlin. Liegt beispielsweise bei einem Darlehen über 200.000 Euro die anfängliche Tilgungsrate bei zwei Prozent, so verringern sich die Schulden im ersten Jahr um 4.000 Euro. Auf der Basis der Restschuld werden die Zinsen neu berechnet. Ihr Anteil an der Monatsrate reduziert sich etwas, der Tilgungsanteil steigt entsprechend. In der Praxis findet diese sogenannte Tilgungsverrechnung meist nicht erst nach einem Jahr, sondern monatlich oder vierteljährlich statt.

Bausparen: Hinter diesem Begriff verbirgt sich eine Vielzahl von Finanzierungsmöglichkeiten. Steht der Haus- oder Wohnungskauf in Kürze an, ist der klassische Bausparvertrag ungeeignet. Denn hier muss zunächst erst einmal ein vertraglich festgelegtes Guthaben angespart werden. Es beträgt in der Regel 30 bis 50 Prozent der vereinbarten Bausparsumme. Ist der Betrag erreicht, wird er "zugeteilt", also zusammen mit einem Kredit über den Rest der Bausparsumme ausgezahlt. "Das ist interessant für jemanden, der in einigen Jahren bauen oder eine Immobilie kaufen möchte", sagt Finanzierungsexpertin Götz. Zwar wird das Sparguthaben nur sehr niedrig verzinst, "dafür sichert man sich aber die aktuell sehr niedrigen Kreditzinsen für die spätere Finanzierung". Außerdem gibt es je nach Einkommen staatliche Zulagen.

Wer seine Traumimmobilie schon gefunden hat und rasch Geld braucht, bekommt von Banken und Bausparkassen oftmals eine sogenannte Bauspar-Sofortfinanzierung oder Bauspar-Direktfinanzierung angeboten. Dabei nimmt man ein Darlehen auf und zahlt dafür Zinsen. Statt aber auch gleichzeitig mit der Tilgung zu beginnen, wird ein neuer Bausparvertrag angespart. Sobald er zugeteilt werden kann, löst er das Vorausdarlehen ab. Anschließend muss noch das eigentliche Bauspardarlehen abgezahlt werden.

Das Modell wirkt wegen niedriger monatlicher Raten attraktiv. Problematisch sei aber, dass die Tilgung in die Zukunft verschoben werde, so Susanne Götz. "A und O einer Baufinanzierung sollte es eigentlich sein, die Schuld möglichst rasch zu tilgen."

Immobilienkäufer sollten sich ein solches Angebot auf jeden Fall durch eine Modellrechnung veranschaulichen lassen, rät Bauherren-Berater Breitfeld. Nicht außer Acht lassen dürfe man beim Vergleich außerdem die Gebühren, die im Zusammenhang mit Bausparverträgen anfallen.

Kreditkombinationen mit Lebensversicherung oder Investmentfonds: Zu größter Vorsicht mahnt Verbraucherschützerin Götz bei Finanzierungsangeboten, die mit einer Lebensversicherung oder einem Investmentfonds kombiniert werden. Auch in diesem Fall werden für das Darlehen zunächst nur Zinsen gezahlt, während parallel Sparraten in eine Lebensversicherung oder einen Investmentfonds fließen, mit denen der Kredit dann am Ende der Laufzeit getilgt werden soll. Die Rechnung geht allerdings nur auf, wenn Lebensversicherung oder Fonds tatsächlich den prognostizierten Betrag erbringen - "und das ist sehr ungewiss", sagt Götz. Wird nicht genug Kapital erwirtschaftet, muss der Schuldner die fehlende Summe drauflegen.

Hochspekulativ sind auch Fremdwährungsdarlehen, bei denen die Darlehensschuld vom Wechselkurs abhängig ist. Damit sind sie aus Sicht der Verbraucherschützerin auf keinen Fall für eine Baufinanzierung geeignet.

Grundsätzlich sollte man bei der Suche nach dem passenden Finanzierungsmodell nicht nur eine günstige Anfangsrate im Blick haben, lautet der Rat von Breitfeld : "Abgerechnet wird am Ende: Wer unter dem Strich, also nach Rückzahlung des Darlehens, insgesamt die wenigsten Zinsen zu Buche stehen hat, der hat clever finanziert."