

IMMOBILIEN-KOLUMNE 5/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Jetzt Immobilien günstig umfinanzieren

Vor kurzem hat die EZB den Leitzins wieder gesenkt. Bankinstitute müssen jetzt sogar Negativzinsen bezahlen, wenn sie bei der EZB Geldmittel lagern.

Das heißt, die Hypothekenzinsen fallen auf ein Rekordtief. Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, um bestehende Darlehensverträge, die in ein bis zwei Jahren auslaufen oder bei einem Immobilienkauf für mindestens 10 bis 15 Jahre neu abzuschließen, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Aktuell zahlt man beim günstigsten Anbieter für eine Laufzeit von 10 Jahren 2,14 % und für eine Laufzeit von 15 Jahren 2,65 % an Zinsen.

Bei einem sogenannten Forwarddarlehen, welches erst in 24 Monaten abgerufen werden muss, bezahlt man für eine Laufzeit von 10 Jahren 2,5 % und für eine Laufzeit von 15 Jahren 3,0 % an Zinsen.

Weiter abwarten, dass die Zinsen weiter sinken, sollte man nicht mehr, denn bei „Null“ ist definitiv Schluss. Der ein oder andere Darlehensnehmer kann sich noch an die Höchstsätze für Immobiliendarlehen nahe an der 10 Prozentgrenze erinnern. Nach Möglichkeit sollte man die Tilgung etwas höher ansetzen, damit am Ende der Laufzeit die Restschuld sehr niedrig oder ganz abbezahlt ist. Denn wie der Zinssatz in 10 bis 15 Jahre ist, weiß heute auch kein Experte. Mit Sicherheit aber höher als heute.

Die Konditionen sollten aber nicht nur nach dem Zinssatz verglichen werden, sondern entscheidend ist der Effektivzins (Gesamtkosten einschließlich aller

Gebühren und Provisionen) und auch die persönliche Bonität. Die günstigen Zinssätze werden meist nur als Lockvogelangebote unterbreitet.

Am besten ist es, zunächst zu seiner Hausbank sowohl bei einer Neufinanzierung aber auch bei einer Kreditverlängerung zu gehen. In der Regel haben die bessere Konditionen, weil Sie auch als Kunde bereits bekannt sind. Trotzdem schadet es nie auch ein oder zwei Vergleichsangeboten von Mitbewerbern in das Kreditgespräch mitzunehmen. Manchmal bieten gerade überregionale Onlinevergleichsportale, wie n-tv.de, kredite.de oder check24.de, gute Konditionen. Bedenken Sie, dass Bankmitarbeiter heute keine unabhängigen Berater sind, sondern ihre vorgegebenen Umsatzziele erfüllen müssen. Daher beraten die Mitarbeiter oft zum Vorteil der Bank und nicht zum Vorteil des Kunden, was höhere Gesamtkosten für den Kreditvertrag für Sie bedeutet.

Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wäre es auch sehr zu Ihrem Nachteil, wenn Sie variabel verzinsten Konditionen akzeptieren würden. Wenn Sie die vorgenannten Punkte beachten, kann nichts schiefgehen. Bedenken Sie noch, dass die scheinbar billigste Bank am Ende sogar die teuerste und die offensichtlich teuerste am Ende die günstigste sein kann.