

Baukredite

ZINSEN FESTHALTEN

Wer fürs Eigenheim in nächster Zeit eine Anschlussfinanzierung braucht, kann sich das heutige Zinsniveau mit Forward-Krediten für die Zukunft sichern. Angebote im Check

Mit der Wahl von Donald Trump sind die Zinsmärkte in Bewegung gekommen. Zuerst in Amerika. Aber auch in Europa zieht das Wachstum an und nehmen die Preissteigerungsraten zu. Die Renditen der langfristigen Staatsbonds steigen (s. Grafik). Das müssen Immobilien-eigentümer im Blick haben, bei denen in naher oder nächster Zukunft eine Umschuldung ansteht. Sie können sich allerdings vor einem Zinsanstieg schützen – mit Forward-Darlehen. Bei dieser Kredit-Variante sichert sich der Eigenheimer die heute niedrigen Zinsen für einen bestimmten Zeitpunkt, der in der Zukunft liegt. Für diese Absicherung zahlt der Kunde einen Aufschlag von meist zwischen 0,01 und 0,03 Prozentpunkten pro Monat. Im Auftrag von FOCUS-MONEY hat das Deutsche Finanz-

Service Institut (DFSI) die Anbieter von Forward-Darlehen für private Wohnimmobilien getestet (siehe Methode und Tabellen Seite 72/73).

Zinersparnis sichern. Wer in den Jahren 2007, 2008 oder 2009 seinen ersten Baukredit abgeschlossen hat, kann sich freuen. Die Hypothekenzinsen sind seit-her kräftig gesunken (s. Grafik). Die Anschlussfinanzierung verspricht günstiger zu werden oder eine höhere Tilgung zu erlauben. Denn nach zehn Jahren können die Kreditnehmer das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten kündigen, ohne der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen

Belastung in heutigen Grenzen festzurren: Forward-Darlehen schützen vor einem Zinsanstieg





Spielraum für Tilgung

Die durchschnittliche Tilgungsrate einer Anschlussfinanzierung erreicht inzwischen fast fünf Prozent. Oft ist der Kreditnehmer nach der Verlängerung schuldenfrei.

2016	2010
durchschnittliche Rate	
747 Euro	720 Euro
anfängliche Tilgung	
4,94%	3,03%
Objektwert	
297 000 Euro	251 000 Euro

Quelle: Interhyp

zu müssen. „Viele Eigenheimbesitzer stellen bei der Anschlussfinanzierung die Weichen für eine vorzeitige Schuldenfreiheit“, sagt Michiel Goris, Vorstandschef des Immobilienvermittlers Interhyp. Die durchschnittliche Tilgung bei einer Anschlussfinanzierung ist 2016 auf 4,94 Prozent gestiegen – 2010 waren es noch 3,03 Prozent (s. Tabelle).

Gute Aussichten – wäre da nicht die Angst, in den nächsten Monaten oder Jahren einen Teil der Zinsermäßigungen der vergangenen Jahre zu verlieren. Ob sich die Absicherungskosten gegen schlaflose Nächte lohnen, eben der Zinsaufschlag eines Forward-Kredits, hängt vom Zinsniveau zum tatsächlichen Prolongationszeitpunkt ab. „Kreditnehmer, die den Abschluss eines Forward-Kredits erwägen, sollten daher genaue Vorstellungen von der künftigen Zinsentwicklung haben“, sagt Thomas Lemke vom DFSI. Eine Vorlaufzeit von drei Jahren verteuerte im November 2016 ein Darlehen mit weiteren zehn Jahren Zinsbindung um etwa 0,24 bis 0,9 Prozentpunkte. „Bei einer Zinsbindung von 15 Jahren variierte dieser Zinsaufschlag zwischen 0,3 und 0,9 Prozentpunkten. Rentabel sind Forward-Kredite also nur, wenn die Zinsen in den nächsten drei Jahren tatsächlich mindestens um diese Zinsspannen steigen“, erläutert Lemke.

Er rät, nicht nur Zinssätze zu vergleichen, sondern auch die übrigen Bedingungen des bestehenden Kreditvertrags und der neuen Angebote. „Wer dies nicht tut, übernimmt mit einer Prolongation des bisherigen Kredits bei seiner bisherigen Bank automatisch alle bisherigen Vertragsbestandteile – angepasst wird nur der Zinssatz“, so der Fachmann. Damit aber verzichten Kunden jedoch womöglich auf deutlich bessere Darlehensbedingungen – etwa (mehr) Flexibilität bei der Rückzahlung, kostenlose Sondertilgungen oder kostenfreie Tilgungsanpassungen. ■ ▶

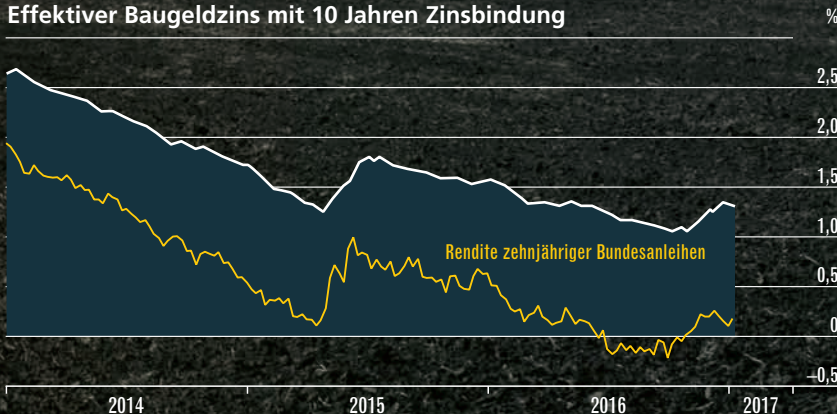
AXEL HARTMANN/FRANK MERTGEN

Das Tief liegt hinter uns

Über Jahrzehnte hinweg ist die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen immer gesunken. Da sie auch Taktgeber für den Markt der langfristigen Baukredite sind, wurden Hypothekendarlehen immer günstiger. Damit scheint nun Schluss zu sein. Immer mehr Experten kommen zu dem Ergebnis, dass das Zinstief im Sommer 2016 erreicht wurde. Die Frage für alle, die ihre Finanzierung verlängern müssen: Wie hoch werden die Zinsen in den nächsten Monaten und Jahren steigen?

Quelle: biallo.de

Effektiver Baugeldzins mit 10 Jahren Zinsbindung



METHODE

Forward-Darlehen unter der Lupe

Für den Test von Forward-Krediten zur Finanzierung privater Wohnimmobilien fragte das Deutsche Finanz-Service Institut (DFSI) bei 48 Banken, Versicherungen und Bausparkassen Daten an. 13 Anbieter lieferten verwertbare Angaben und kamen in die Auswertung. Berücksichtigt wurden nur Anbieter, deren Kredite im gesamten Bundesgebiet beantragt werden können. Die Kreditprodukte wurden dabei in sieben Bereichen bewertet. Maximal waren insgesamt 1000 Punkte zu erreichen. Die Punktevergabe erfolgte für die Erfüllung bzw. Nichterfüllung vorgegebener Kriterien (z. B. Merkmale Kreditnehmer und Beleihungsobjekt) oder in Abhängigkeit des im Vergleich besten Referenzwerts (z. B. Zinshöhe).

Merkmale Kreditnehmer (75 Punkte): Gefragt wurde unter anderem danach, inwieweit es Einschränkungen bei den Berufsgruppen gibt, an die der Kredit vergeben werden kann, welche Altersgrenzen für Kreditnehmer definiert sind und in welchem Umfang Faktoren für die Prüfung der Kreditfähigkeit abgefragt werden.

Merkmale Beleihungsobjekt (75 Punkte): Die Fragen in diesem Bereich zielten darauf ab, u. a. zu ermitteln, welche Art von Immobilien finanziert werden können (z. B. auch Ferienhäuser), ob es nur für Objekte in Deutschland oder auch im Ausland Darlehen gibt und wie der Wert der Immobilie durch die Bank ermittelt wird.

Produktmerkmale (250 Punkte): Bewertet wurde unter anderem, wie hoch die Mindest- und die maximale Kredithöhe ausfallen, welche Zinsbindungsfristen möglich sind, welche Beleihungsgrenzen die Bank akzeptiert, wie weit der Forward-Zeitraum reicht, ob und welche Vorgaben es bei der Tilgungshöhe gibt, ob diese im Verlauf

	Commerzbank	Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung	ING-DiBa	ERGO Group	LVM Finanzdienstleistungen / Augsburger Aktienbank (Netbank)	Generali Lebensversicherung
Web-Adresse (www.)	commerzbank.com	zurich.de	ing-diba.de	ergo.de	lvm.de	generali.com
Produktname	Immobilienfinanzierung Spezial	Forward-Darlehen	Forward-Darlehen	Forward-Darlehen	Forward-Darlehen	Forward-Darlehen
Vertrieb über	Filiale / Telefon / Online / Kreditvermittler	Kreditvermittler	Telefon / Online / Kreditvermittler	Kreditvermittler	Filiale	Filiale / Kreditvermittler
Vergabe auch an	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	(Freiberufler) / (Gewerbetreibende) / (GGF)	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF
Kreditvergabe auch, wenn Einkommen	teilweise in Fremdwährung	ausschließlich in Euro	ausschließlich in Euro	teilweise in Fremdwährung	ausschließlich in Euro	teilweise in Fremdwährung
finanzierte Objektarten	Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), (Denkmäler), (Sonderimmobilien) ¹⁾	Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), Denkmäler	Standardimmobilien, Denkmäler	Standardimmobilien, Denkmäler	Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), (Denkmäler), (Sonderimmobilien) ¹⁾	Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), Denkmäler
Standort des Objekts	Deutschland	Deutschland	Deutschland	Deutschland	Deutschland	Deutschland
Kreditsumme (min./max.)	25 000€ / keine Höchstgrenze	50 000€ / 5 000 000€	25 000€ / keine Höchstgrenze	50 000€ / 2 500 000€	25 000€ / keine Höchstgrenze	50 000€ / 5 000 000€
Zinsbindung (min./max.)	1 Jahr / 20 Jahre	5 Jahre / 30 Jahre	5 Jahre / 10 Jahre	5 Jahre / 30 Jahre	5 Jahre / 20 Jahre	10 Jahre / 20 Jahre
maximale Beleihungsgrenze des Objektwerts	122,00%	70,00%	100,00%	80,00%	80,00%	90,00%
Anfangstilgung der Kreditsumme (min./max.)	1,0% p.a. / k.A.	2,0% p.a. / 10,0% p.a.	1,0% p.a. / 10,0% p.a.	1,0% p.a. / 20,0% p.a.	2,0% p.a. / 20,0% p.a.	1,0% p.a. / 5,0% p.a.
maximaler Forward-Zeitraum	60 Monate	36 Monate	36 Monate	36 Monate	36 Monate	48 Monate
Sollzins bei 10 Jahren Zinsbindung (min./max.)	1,40% p.a. / 1,75% p.a.	1,10% p.a. / 1,30% p.a.	1,00% p.a. / 1,00% p.a.	1,14% p.a. / 1,14% p.a.	1,10% p.a. / 1,30% p.a.	1,34% p.a. / 1,34% p.a.
Forward-Aufschlag je Monat (min./max.)	0,0135% / 0,0161%	0,02% / 0,02%	0,00% / 0,025%	0,02% / 0,02%	0,25% ²⁾ / 0,25% ²⁾	0,01% / 0,02%
maximale kostenfreie Sondertilgung p.a.	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Punkte Merkmale Kreditnehmer (max. 75)	58,50	41,95	52,55	51,50	47,00	48,25
Punkte Merkmale Beleihungsobjekt (max. 75)	48,25	53,25	44,50	50,50	48,00	55,50
Punkte Merkmale Kreditprodukt (max. 250)	152,67	97,32	113,18	105,56	115,61	107,93
Punkte Zinsen (max. 350)	218,32	237,06	226,66	204,60	207,47	173,77
Punkte sonstige Kosten & Gebühren (max. 175)	99,00	114,00	144,00	118,51	108,00	112,00
Punkte Kostenausweis (max. 30)	20,50	19,50	16,50	18,50	20,50	19,50
Punkte Beispielfälle (max. 45)	18,73	39,79	0,00	41,28	20,32	35,37
Gesamtnote	hervorragend	hervorragend	hervorragend	hervorragend	hervorragend	sehr gut

Angaben in Klammern = Kreditvergabe hier nur eingeschränkt möglich; GGF = Gesellschaftergeschäftsführer; Referenzpunkt für die Notenvergabe ist das Ergebnis des Testbesten. Dieses wird mit 100% gewertet. Bewertung der nachfolgenden Produkte erfolgt in Relation zum Testbesten: 100%–90,001% der Punkte des Testbesten = hervorragend, 90,00%–80,001% = sehr gut,

des Kredits geändert werden kann, inwiefern und in welcher Höhe Sondertilgungen möglich sind, wie flexibel die Ratenzahlungstermine gewählt werden können, ob Raten ausgesetzt werden können und unter welchen Umständen eine vorzeitige Kündigung des Kredits möglich ist.

Zinsen (350 Punkte): Gegenstand der Bewertung waren u. a. die Zinsen für verschiedene Laufzeiten und inwiefern diese von Faktoren wie etwa der Kreditsumme, dem Objekt und der Tilgung abhängen und wie hoch die Forward-Aufschläge ausfallen.

Kostenausweis (30 Punkte): Die Punktezahlorientierte sich daran, wie ausführlich und detailliert die Bank die Kosten ausweist, die für das Darlehen anfallen.

Sonstige Kosten und Gebühren (175 Punkte): In diesem Bereich wurde unter anderem geprüft, inwiefern die Bank Gebühren für Abschluss und Bereitstellung des Kredits verlangt und wie

hoch die Verzugszinsen die Kosten bei der Schätzung des Objektwerts anfallen.

Beispielfälle (45 Punkte): Insgesamt wurden die Finanzierungskosten für drei Beispielfälle betrachtet (Reihenmehrfamilienhaus in München, Kreditbedarf 352000 Euro; Eigentumswohnung in Saarbrücken, Kreditbedarf 145000 Euro, und Reihenendhaus in Aachen, Kreditbedarf 240000 Euro) und welche Restschulden inklusive und exklusive einer unterstellten Sondertilgung bleiben.

Die in der Tabelle unten aufgeführte Gesamtnote für die Kreditprodukte ergab sich aus dem Abschneiden gegenüber dem Darlehen mit der höchsten Punktzahl im Vergleich. Die Wertung „hervorragend“ gab es dabei, wenn die Punktzahl maximal zehn Prozent unterhalb des Bestwerts lag.

Deutsche Bank	BBBank	Santander Bank	Wüstenrot Bank AG	Debeka Bausparkasse	Continental Lebensversicherung	Barmenia Krankenversicherung
deutsche-bank.de	bbbank.de	santanderbank.de	wuestenrotdirect.de	debeka.de	continentale.de	barmenia.de
Baufinanzierung Forward Darlehen	Forward-Darlehen	ForwardDarlehen	Forward-Darlehen	Forward-Darlehen	Baufinanzierungsdarlehen	Forwarddarlehen
Filiale / Online / Kreditvermittler	Filiale / Telefon / Online / Kreditvermittler	Filiale / Telefon / Online / Kreditvermittler	Filiale / Kreditvermittler	Filiale	Filiale / Kreditvermittler	Kreditvermittler
Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	(Freiberufler) / (GGF)	–	Freiberufler	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF	Freiberufler / Gewerbetreibende / GGF
komplett in Fremdwährung	komplett in Fremdwährung	ausschließlich in Euro	teilweise in Fremdwährung	ausschließlich in Euro	teilweise in Fremdwährung	teilweise in Fremdwährung
Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), (Denkmäler), (Sonderimmobilien) ¹⁾	Standardimmobilien, Denkmäler	Standardimmobilien, (Denkmäler)	Standardimmobilien, Denkmäler	Standardimmobilien, Ferienimmobilien, Denkmäler	Standardimmobilien, Ferienimmobilien, Denkmäler, (Sonderimmobilien) ¹⁾	Standardimmobilien, (Ferienimmobilien), Denkmäler
Deutschland	Deutschland	Deutschland	Deutschland	Deutschland	weltweit	Deutschland
25000€ / 5000000€	50000€ / k.A.	50000€ / 3500000€	50000€ / 1500000€	10000€ / keine Angabe	30000€ / 5000000€	100000€ / 1000000€
2 Jahre / 30 Jahre	1 Jahr / 10 Jahre	5 Jahre / 15 Jahre	5 Jahre / 10 Jahre	5 Jahre / 10 Jahre	5 Jahre / 20 Jahre	5 Jahre / 30 Jahre
90,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%	95,00%	85,00%
1,0% p.a. / k.A.	1,0% p.a. / k.A.	2,0% p.a. / k.A.	1,0% p.a. / 5,0% p.a.	2,0% p.a. / 10,0% p.a.	2,0% p.a. / 5,0% p.a.	1,0% p.a. / 5,0% p.a.
48 Monate	36 Monate	48 Monate	36 Monate	36 Monate	24 Monate	60 Monate
1,37% p.a. / 1,92% p.a.	0,93% p.a. / 0,93% p.a.	1,00% p.a. / 1,00% p.a.	1,10% p.a. / 1,10% p.a.	1,29% p.a. / 2,01% p.a.	2,08% p.a. / 2,08% p.a.	2,50% p.a. / 2,50% p.a.
0,00% / 0,00%	0,008% / 0,012%	0,015% / 0,015%	0,20% ²⁾ / 0,80% ²⁾	0,03% / 0,03%	k.A. / k.A.	0,00% / 0,00%
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%	5,00%	10,00%
61,50	53,00	47,25	47,80	51,00	51,40	54,00
53,00	45,50	54,00	53,00	54,00	58,50	53,75
125,36	80,97	101,18	96,51	105,47	104,81	121,97
169,14	224,60	203,01	202,05	133,41	95,05	40,69
101,00	111,00	108,00	92,00	117,00	116,00	108,05
19,50	18,50	18,50	30,00	16,50	19,50	20,50
19,67	0,00	0,00	0,00	0,00	19,96	12,43
sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	gut	gut

80,00%–60,001% = gut, 60,00%–40,001% = befriedigend; 40,00%–20,001% = ausreichend; 20,00%–0,001% = mangelhaft; 0,00% = ungenügend; ¹⁾wie Berghütten, Schlösser, Leuchttürme usw.; ²⁾Forward-Aufschlag insgesamt (min./max.); Stand: 11/2016

Quellen: Angaben der Anbieter, DFS