



Machen Sie jetzt mit uns Ihren Finanzierungs-Check

Nutzen Sie die niedrigste Zinsphase seit 50 Jahren zur Optimierung Ihrer laufenden Hausfinanzierung!!!

Machen Sie jetzt mit uns Ihren Finanzierungs-Check. Wir bewegen uns zur Zeit auf dem niedrigsten Zinsniveau seit vielen Jahrzehnten. **Profitieren auch Sie davon!**

Gemeinsam prüfen wir verschiedene Punkte ihrer derzeitigen Finanzierungen und suchen nach neuen Wegen wie Sie Monat für Monat viel Geld sparen und ihre Belastungen reduzieren können.

- Wo liegen die Ersparnispotentiale Ihrer laufenden Finanzierung/en
- Wo liegen Ihre Finanzierungsrisiken verborgen
- Wie auch Sie von den derzeit extrem niedrigen Zinsen profitieren können
- Was Sie tun können, um sich die günstigen Zinsen für Ihre Anschlussfinanzierung zu sichern.
- Zins- und steueroptimierte Investitions- und Vermögensplanung

Setzen Sie sich unverbindlich mit uns in Verbindung und vertrauen Sie auf 20 Jahre Erfahrung.

G. Brüderle - Bankbetriebswirt
Schützbergstraße 12
77791 Berghaupten
Tel.: 07 80 3 / 92 76 04
info@bruederle-finanzservice.de



unabhängiger
Finanzierungs - Service
G. Brüderle

Wie Bauherren im Zinstief viel Geld sparen können

Finanzierung sucht Anschluß

Von Dietmar Treiber

Wer dem Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung wahr macht, braucht eine vorausschauende Finanzierung. Das beherzigt die Mehrzahl der Immobilienkäufer. Doch so, wie man sich nach Jahren an eigene Wände gewöhnt hat, widmen viele nach fünf oder zehn Jahren ihrer Anschlussfinanzierung wenig Gedanken. Dann nämlich läuft für die meisten die erste Zinsbindung ihres Hypothekendarlehens aus. Gerade im aktuellen Zinstief kann viel Geld sparen, wer sich geschickt verhält.

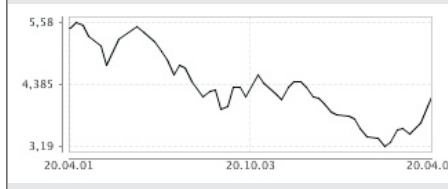
„Wer mittelfristig steigende Zinsen erwartet, sollte sich frühzeitig vor Ende seiner Zinsbindung nach günstigeren Konditionen erkundigen“, rät etwa der Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau, Dirk-Uwe Klaas. Ein Überblick zeigt, dass ein effektiver Jahreszins von weniger als fünf Prozent heute die Regel ist. Zur Wochenmittellage lag die Index-Durchschnittszahl bei gut 4,2 Prozent - manch Bank oder Versicherer bietet Konditionen unter 4,5 Prozent, bei spezialisierten Finanzdienstleistern sind sogar einige Zehntelprozente weniger drin. Selbst für die lange Laufzeit von 15 oder 20 Jahren können 4,8 Prozent festgeschrieben werden.

Übrigens: In der Branche wurde oft gesagt, die einen (das Geldinstitut vor Ort) würden beraten, während die anderen (Anbieter im Internet) die billigsten Konditionen hätten. Einige Hausbanken bieten keine eigenen Baufinanzprodukte mehr an, sondern beraten Ihre Kunden - und vermitteln dann günstige Internet-Anbieter an diese Baufinanz-Klientel.

„In einer solchen Situation sollten Kreditnehmer den Vertrag mit der Hausbank nicht einfach zu gleichen Bedingungen verlängern, sondern zuerst Vergleichsangebote einholen“, rät Klaas. Oft bietet

So teuer ist Baugeld

Hypothekenzins 10-jährige Festschreibung



die eigene Bank auf Nachfrage bessere Konditionen an - letztlich kann man ja auch mit dem Argument kommen, dass die Hausbank anders als beim Neukunden schon fünf (oder 10) Baufinanzierungsjahre lang gute Erfahrungen mit dem zahlungskräftigen Immobilienerwerber gemacht hat.

Geht die Bank oder Sparkasse nicht auf diese Gedanken

Der Vorteil von zehn plus eins

Ein Paragraph

■ Wer seine Baufinanzierung regelt, blickt oft nur auf die Effektivzinsen - und die sind bei einem auf 15 oder 20 Jahre festgeschriebenen Kredit etwas höher als bei zehn oder fünf Jahren. Doch der Kredit, der für länger als 10 Jahre festgelegt ist hat einen entscheidenden Vorteil - den § 489 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Keine Einschränkung

■ Ein solcher Kredit kann dann nach Ablauf von zehn Jahren mit sechs Monaten Frist gekündigt werden - ohne Zahlung der bekannten Vorfälligkeitsentschädigung. Also: Der Kunde kann dann die aktuellen Marktdaten prüfen und entweder bei günstigeren Offerten den Kredit kündigen oder bei höheren Zinsen sich über weitere günstige Bedingungen freuen.

ein, kann nach Zinsbindungsende eine Umschuldung lohnend sein, also der Wechsel zu einem günstigeren Kreditgeber. Zwischen den Geldinstituten gibt es Zinsunterschiede von bis zu 0,8 Prozentpunkten, die bei einer hohen Restschuld mehrere tausend Euro Ersparnis bedeuten können.

Bei einem neuen Geldgeber wiederum hat man als Privatkunde argumentativ auch gute Karten - paradoxerweise mit der genau entgegengesetzten Denkweise als beim zuverlässigen Altkunden: Manch Geldhaus bietet neuen Kunden günstigere Konditionen, weil diese Bank (-filiale) vielleicht gerade besonders auf Neukunden erpicht ist - denn der neue Kredit braucht ein Abwicklungskonto; und wenn die Giro-Angebote am neuen Schalter interessant sind ... Auf solche Gedanken setzen manche Banken immer mal wieder. Einziges Manko des Wechsels: Die Hypotheken-Umschreibung kostet Geld.

Auch Kunden, die einen teuren Altkredit haben, könnten auf die Idee einer günstigen Anschlussfinanzierung kommen. Doch Vorsicht: Wer vor Ablauf der Zinsbindung umschulden will, muß eine „Vorfälligkeitsentschädigung“ an sein altes Kreditinstitut zahlen. Die ist oft so bemessen, dass der Wechsel nicht lohnt. Außerdem ist keine Bank zu solch einer Umschuldung verpflichtet - dies ist sie nur bei dringenden Gründen wie etwa einen Immobilienverkauf wegen Arbeitsplatzwechsels.

Lohnt sich eine Umschuldung nicht, kann auch ein „Forward-Darlehen“ als Anschlussfinanzierung sinnvoll sein. Dabei wird dem Kreditkunden die heutige Zinshöhe zugesichert, bevor der alte Vertrag ausläuft. Liegen die Zinsen beim Anschlußzeitpunkt höher, war die Spekulation lohnend ... abzüglich des monatlichen Aufschlags von 0,01 bis 0,03 Prozent auf den heutigen Zinssatz