

Hypothesen sind keine Schnäppchen mehr

Konditionen klettern nach oben / Forward-Darlehen sinnvoll

Von unserem Mitarbeiter
Thomas Hammer

Zumindest vorerst vorbei sind die Zeiten, in denen Häuslebauer bei zehnjähriger Zinsbindung Kredite für weniger als vier Prozent Effektivzins erhalten konnten. Was zu Beginn des vergangenen Jahres noch gang und gäbe war, ist heute schon eine Utopie. Selbst diejenigen, die über einen hohen Eigenkapitalanteil verfügen und sich auf die Suche nach günstigen Online-Kreditvermittlern machen, finden derzeit kaum noch Zehnjahres-Baudarlehen für weniger als fünf Prozent Effektivzins.

Dabei ist der Grund für die gestiegenen Zinsen eigentlich erfreulich: Seit einiger Zeit hat die Konjunktur spürbar an Fahrt aufgenommen, und die Investitionsbereitschaft von Unternehmen und Haushalten ist gestiegen. Damit hat jedoch auch die Nachfrage nach Krediten zugenommen - und nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage erhöht sich bei zunehmender Nachfrage der Preis, der bei Krediten durch den Zins verkörpert wird.

Dazu kommt, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in mehreren Schritten bereits die Leitzinsen für kurzfristige Bankgeschäfte heraufgesetzt hat, mittlerweile liegen die Zinsen für täglich verfügbare EZB-Geschäfte bei vier Prozent. Damit haben sich die Zinsen seit Herbst 2005 verdoppelt. Weitere Anhebungen der Kurzfristzinsen wurden bereits in Aussicht gestellt. „Es gibt eine größere Möglichkeit für eine oder zwei weitere Zinserhöhungen in diesem Jahr“, sagt das slowenische EZB-Ratsmitglied Marko Kranjec gegenüber einer dort erscheinenden Tageszeitung.

Gleichwohl gehen einige Zinsexperten davon aus, dass die Entwicklung bei den langfristigen Zinsen moderater ausfallen wird als bei den kurzfristigen. So rechnet die Dresdner Bank bis ins Jahr 2008 hinein mit stagnierenden Zehnjahres-Marktzinsen. Die Commerzbank prognostiziert sogar, dass die Zinsen im zehnjährigen Bereich bis zum Frühjahr des kommenden Jahres um rund 0,2 Prozentpunkte zurückgehen könnten.

Der geringe Aufschlag von Darlehen mit zehn- oder 15-jähriger Zinsbindung im Vergleich zu kurzlaufenden Darlehen macht Häuslebauern bei der Finanzierung die Entscheidung leicht. Zu geringfügig höheren Zinskosten lässt sich ein hohes Maß an Kalkulationssicherheit erkaufen, zumal nach zehn oder 15 Jahren ein deutlich höherer Anteil des Kredites als nach vier oder fünf Jahren getilgt ist.

Weil die Zinsen im langfristigen Vergleich immer noch recht niedrig sind, sollten Bauherren eher vorsichtig kalkulieren und davon ausgehen, dass in fernerer Zukunft die Zinsen für eine Anschlussfinanzierung auch bei sieben oder acht Prozent liegen könnten. Wer indes heute schon sein Finanzierungsmodell so aufbauen kann, dass zusätzlich zu den Zinsen gleich zwei bis drei Prozent des Kreditbetrags pro Jahr in die Tilgung fließen, bekommt auch bei steigenden Marktzinsen wahrscheinlich keine Probleme.

Für diejenigen, deren Zinsbindung in den nächsten Monaten ausläuft, stellt sich die Frage nach dem günstigsten Zeitpunkt für eine Anschlussfinanzierung. Wer auf Nummer sicher gehen will, kann sich das derzeitige Zinsniveau in Form eines so genannten Forward-Darlehens auch dann schon sichern, wenn der Festzins erst in einem oder zwei Jahren endet. Wie hoch die zusätzlichen Zinskosten für die Reservierung im voraus sind, hängt von der Differenz zwischen kurz- und langfristigen Kreditzinsen ab - und die ist momentan sehr gering. „Die flache Zinskurve macht Forward-Darlehen sehr günstig“, sagt Vorstand Robert Haselsteiner vom Baugeldvermittler Interhyp.

Dort kostet es nur rund einen Viertel Prozentpunkt Extrazins, wenn die Anschlussfinanzierung zwei Jahre im Voraus festgezurrt wird. Die Direktbank ING-DiBa verzichtet sogar bei Vorausreservierung bis zu drei Jahren auf Zinsaufschläge.

der Fusion mit der Sparkasse Heidelberg fällt die Sparkasse Hockenheim aus der Tabelle heraus. Und auch die VR Bank Ludwigshafen sowie die Wüstenrot Hypothekbank sind ausgeschieden.

Nun noch einige Tipps zum Lesen unserer Übersicht: Der anfängliche effektive Jahreszins (E) berücksichtigt den Nominalzins (N), die monatliche oder vierteljährliche Zahlungsweise bei den Darlehensraten sowie bestimmte Einmalkosten wie die Bearbeitungsgebühr. Wer weitere Exemplare braucht, kann sie unter der Nummer: 0621/392-1361 anfordern. Und auch im www.morgenweb.de ist unsere Tabelle zu finden. uc

Tipps zu unserer Tabelle

Über die Entwicklung von Hypothekenzinsen zu spekulieren, ähnelt dem Lesen von Kaffeesatz. Trotzdem sollte man sich über die Kosten des Baugelds durchaus seine Gedanken machen. Schließlich kann sich jeder Prozentpunkt heftig auswirken. Bei der Suche nach günstigem Baugeld leistet unsere Hypothekenzinstabelle wertvolle Hilfe. Die Konditionen werden speziell für den heutigen Tag abgefragt, sie sind also brandaktuell. Eine Gewähr für die Werte können wir jedoch nicht übernehmen. Wieder dabei sind dieses Mal die Commerzbank und die BBBank. Aufgrund

Was das Baugeld in der Region kostet

Name der Bank	Variable Zinssatz	Zinssatz fest für 1 Jahr	Zinssatz fest für 2 Jahre	Zinssatz fest für 5 Jahre	Zinssatz fest für 10 Jahre	Zinssatz fest für 15 Jahre	Andere Konditionen
Baden-Württembergische Bank, Mannheim Tel.: 428-0	5,36% N: 100,00% E: 5,49%	N: 5,04% A: 100,00% E: 5,16%	N: 5,18% A: 100,00% E: 5,30%	N: 4,89% A: 100,00% E: 5,00%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 5,22% A: 100,00% E: 5,35%	
BBBank, Mannheim Tel.: 12672-0	N: 5,02% A: 100,00% E: 5,14%	N: 5,25% A: 100,00% E: 5,38%	N: 5,25% A: 100,00% E: 5,38%	N: 5,25% A: 100,00% E: 5,38%	N: 5,28% A: 100,00% E: 5,41%	N: 5,40% A: 100,00% E: 5,54%	*bei 4-jähr. Laufzeit. Konditionen gültig ab 50 Teuro bis zu 60% des Kaufpreises.
Citibank, Mannheim Tel.: 259 64	-	N: 5,67% A: 100,00% E: 5,82%	N: 5,67% A: 100,00% E: 5,82%	N: 5,19% A: 100,00% E: 5,32%	N: 5,06% A: 100,00% E: 5,18%	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,27%	Für Darlehen ab 75 Teuro, mit Beleihungswert von 60%.
Commerzbank, Mannheim Tel.: 171-686	N: 8,21% A: - E: -	N: 5,77% A: 100,00% E: 5,93%	N: 5,44% A: 100,00% E: 5,58%	N: 5,26% A: 100,00% E: 5,39%	N: 5,12% A: 100,00% E: 5,24%	-	Bauflex: N: 5,09%, E: 5,23%.
Deutsche Bausparkasse AG Tel.: 124 323	-	-	-	-	N: 4,91% A: 100,00% E: 5,03%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	Konstant Darl. mit Laufzeit 10, 15, 21 u. 28 Jahren, garantierte Rate bis Schlussstilg, kein Zinsrisiko während Laufzeit.
Deutsche Bank, Mannheim Tel.: 169-0	-	-	-	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,15%* A: 100,00% E: 5,27%	N: 5,35%* A: 100,00% E: 5,48%	20 Jahre: N: 5,60%, A: 100,00%, E: 5,75%*. *Darlehen kombiniert mit Lebensvers. der Dr. Herold Lebensvers., Sonderstilg. bis zu 5% a. möglich, max. 25% des Darlehensbetr. während Zinsfestschreibung.
Deutsche Bausparkasse BADENIA, Mannheim Tel.: 419 743 60	-	-	-	N: 4,94%* A: 10,00% E: 5,05%	N: 4,99%* A: 100,00% E: 5,11%	-	*bis zu 54% des Verkehrswertes. Konstantdarl. 24: N: 4,30%, A: 100,00%, E: 4,40%; bis 60% des Verkehrswertes.
DIBA, B & W GmbH Partner der DIBA, Edingen-Neckarhausen Tel.: 06203-402 800	auf Anfrage	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 5,00% A: 100,00% E: 5,12%	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,27%	Beleihung bis zu 70% des Kaufpreises, mind. 200 Teuro, darüber hinausgeh. Beleihungen sind bis zu 100% des Objektwertes gegen Zinsaufschlag mögl.
Dresdner Bank, Mannheim Tel.: 179-0	N: 4,85% A: 100,00% E: 4,96%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,07%	-	N: 5,00% A: 100,00% E: 5,12%	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,17%	-	Bis zu 60% des Beleihungswertes bei Anf. Tilgung von 1%.
DTW Finanz-Service GmbH, Mannheim Tel.: 867 500	-	-	-	N: 4,61% A: 100,00% E: 4,70%	N: 4,71% A: 100,00% E: 4,82%	N: 4,84% A: 100,00% E: 4,96%	Sonderkreditprogramm 20 Jahre fest ab 5,24% eff.
HUK - Coburg, Mannheim Tel.: 0180 215 3153	-	-	-	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	Kombi-Darlehen: 10 Jahre, N: 4,74%, A: 100,00%, E: 4,84%. Ab 200 Teuro
Hypothenk Discount, Mannheim Tel.: 129 92-299	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,90% A: 100,00% E: 5,01%	N: 4,61% A: 100,00% E: 4,71%	N: 4,72% A: 100,00% E: 4,82%	N: 4,86% A: 100,00% E: 4,97%	20 Jahre: N: 5,23%, A: 100,00%, E: 5,36%. Ab 150 Teuro bis max. 80% Beleihungsauslauf.
HypoVereinsbank, Mannheim Tel.: 5908-0	-	-	-	N: 5,04% A: 100,00% E: 5,16%	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,17%	N: 5,17% A: 100,00% E: 5,29%	Kreditsumme ab 100 Teuro. Für Immo. gegen Grundpfandrecht bis 75% des Kaufpreises.
Kreissparkasse Rhein-Pfalz, Ludwigshafen Tel.: 598 80	-	-	-	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	-	*ab 200 Teuro und 70% Beleihung; "Sonderstilgung" bis 100% möglich, 80% Beleihung, keine Bereitstellungs.
MLP Finanzdienstleistungen AG, Mannheim Tel.: 1271290	-	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,95% A: 100,00% E: 5,06%	N: 4,70% A: 99,00% E: 4,95%**	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,27%	
Postbank Tel.: 122 1363	-	-	-	N: 5,14% A: 100,00% E: 5,29%	N: 5,14% A: 100,00% E: 5,29%	N: 5,29% A: 100,00% E: 5,44%	
Raiffeisenbank Ried eG, Bürstadt Tel.: 06206-7065-0	-	-	-	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,17%	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,50% A: 100,00% E: 5,64%	Sonderkreditprogramm: 10 Jahre: N: 3,75%, A: 36%, E: 4,57%.
SEB Bank AG (früher: BfG Bank), Filiale Mannheim Tel.: 1707-0	N: 5,95% A: 100,00% E: 7,23%	-	N: 5,23% A: 100,00% E: 5,36%	N: 5,22% A: 100,00% E: 5,35%	N: 4,97% A: 100,00% E: 5,09%	N: 5,39% A: 100,00% E: 5,53%	12 Jahre: N: 5,32%, A: 100,00%, E: 5,45%. Bis zu 54% des Verkehrswertes.
Sparda-Bank, Mannheim Tel.: 0180 350 0001	N: 5,75% A: 100,00% E: 5,90%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 4,99% A: 100,00% E: 5,11%	N: 5,19% A: 100,00% E: 5,32%	Beleihungsauslauf von 60%.
Sparkasse Rhein Neckar Nord, Mannheim Tel.: 298-0	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	N: 5,00% A: 100,00% E: 5,12%	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,27%	-	Konditionen gelten bis zu 60% des Verkehrswertes.
Sparkasse Vorderpfalz Ludwigshafen - Schifferstadt (vorm. Stadtparkasse LU) Tel.: 5932-0	N: 5,22% A: 100,00% E: 5,35%	N: 4,80% A: 99,50% E: 5,45%	N: 4,80% A: 99,00% E: 5,47%	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,17%	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,17%	N: 5,30% A: 100,00% E: 5,43%	1 und 2 Jahre gültig bis 80% des Kaufpreises, 5 bis 15 Jahre gültig bis 50% des Kaufpreises.
Sparkasse, Worms-Alzey-Ried Tel.: 06241-651-0	N: 4,65% A: 100,00% E: 4,75%	N: 4,50% A: 99,50% E: 5,13%	N: 4,90% A: 99,50% E: 5,29%	N: 5,30% A: 100,00% E: 5,43%	N: 5,35% A: 100,00% E: 5,48%	N: 5,50% A: 100,00% E: 5,64%	Zins gilt für Darlehen ab 50 Teuro.
Südwestbank, Mannheim Tel.: 42006-0	-	-	-	N: 5,29% A: 100,00% E: 5,44%	N: 5,07% A: 100,00% E: 5,19%	N: 5,91% A: 100,00% E: 6,02%	
Volksbank Bergstraße eG, Heppenheim Tel.: 06252-125-0	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	N: 5,00% A: 100,00% E: 5,12%	N: 5,05% A: 100,00% E: 5,08%	N: 5,20% A: 100,00% E: 5,33%	Darlehenssumme ab 100 Teuro bis 70% des Beleihungswertes bei 1% Tilgung.
Volksbank, Kreis Bergstraße, Lampfertheim Tel.: 06206-930-0	auf Anfrage	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,29%	N: 5,30% A: 100,00% E: 5,45%	N: 5,20% A: 100,00% E: 5,34%	N: 5,30% A: 100,00% E: 5,45%	N: 5,40% A: 100,00% E: 5,55%	Sonderkreditprogramm Baufl 10 Jahre: N: 5,00%, A: 100,00%, E: 5,12%. Mehr als 200 Teuro
Volksbank Neckar-Bergstraße, Schriesheim Tel.: 06203-603-0	N: 5,41% A: 100,00% E: 5,57%	N: 5,41% A: 100,00% E: 5,56%	N: 5,14% A: 100,00% E: 5,28%	N: 5,31% A: 100,00% E: 5,46%	N: 5,45% A: 100,00% E: 5,60%	-	Sonderkreditprogramm ab N: 4,90%, A: 100,00%, E: 5,03%, 10 Jahre fest, erst. Baudarlehen bis 60% Beleihungswert.
Volksbank, Rhein-Neckar eG, Mannheim Tel.: 1282-0	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,28%	N: 5,25% A: 100,00% E: 5,37%	N: 5,19% A: 100,00% E: 5,31%	Konditionen bis zu 60% des Beleihungswertes. Vermittl. an Münchener Hypo.
Volksbank, Sandhofen Tel.: 77001-0	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	N: 5,35% A: 100,00% E: 5,48%	N: 5,16% A: 100,00% E: 5,28%	N: 5,35% A: 100,00% E: 5,42%	LV-Darl. 12 Jahre fest: N: 5,29%, A: 100,00%, E: 5,42%.
Volksbank, Weinheim Tel.: 06201-85-0	N: 6,40% A: 100,00% E: 6,60%	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,10% A: 100,00% E: 5,22%	N: 5,15% A: 100,00% E: 5,27%	N: 5,25% A: 100,00% E: 5,38%	25 Jahre Laufzeit i.V. mit Bausparvertrag: N: 5,10%, A: 100,00%, E: 5,24% für die ersten 13 Jahre, dann N: 3,75% (eff. 3,99%).



Ein stabiles Finanzierungsgerüst ist die Basis für den Erwerb eines jeden Eigenheimes. Momentan steigen die Konditionen für Baugeld. Bild: Archv

N: Normalzins A: Auszahlung E: Effektivzins