

IMMOBILIEN Jetzt handeln?

Montag 07.07.2003, 00:00 - von FOCUS-Korrespondent [Stefan Borst](#) (Brüssel), Kristina Hennigs, FOCUS-MONEY-Korrespondent Bernd Johann und FOCUS-Korrespondentin Birte Siedenburg [Google-Anzeigen](#)

- **Kredit Finanzierung ab 3,45%** Alle Testsieger für Finanzierung im Vergleich bis 100.000€, ab 3,45% www.Geld.de/Testieger_Finanzierung

Der Kauf einer Immobilie erscheint verlockend wie nie: niedrige Preise, Minizinsen und zum wohl letzten Mal die Eigenheimzulage. Nicht jedes Angebot ist allerdings ein Schnäppchen

Katrin und Dieter Schürmann* aus Hamburg stecken in der Klemme: Ihr Vermieter hat ihnen gekündigt – er braucht das Haus selbst. Schon zum zweiten Mal innerhalb von acht Jahren muss die vierköpfige Familie eine Immobilie räumen. „Diesen Stress will ich nie wieder er-leben“, stöhnt die junge Mutter. „Jetzt ziehe ich nur noch in etwas Eigenes.“

Auf Kunden wie die Schürmanns haben Immobilienmakler nur gewartet. Sie überschütten die Familie mit Angeboten wie: „Eigentum ist immer eine gute Anlage“. Dieses pauschale Argument stimmt indes nur, wenn das Angebot nicht überteuert ist und der Markt sich stabil entwickelt. Wer zum Beispiel wie Uwe Holtorf (s. S. 145) vor fünf Jahren in Berlin eine Immobilie erwarb, sieht heute beim Wiederverkauf nur einen Teil des Geldes wieder.

Der Kauf-Kompass. Damit sich Interessenten in ihrem regionalen Immobilienmarkt besser orientieren können, ermittelte die renommierte Münchner Immobilien-Marktforschung Bulwien für FOCUS die durchschnittlichen Preise für Wohnungen, Reihenhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser in 77 Städten (s. S. 150 bis S. 152).

Das Ergebnis: Deutschland ist auf dem Immobilienmarkt immer noch geteilt. In Ostdeutschland bekommen Käufer eine durchschnittliche Altbauwohnung schon zwischen 1100 Euro (Chemnitz) und 1200 Euro (Weimar) pro Quadratmeter. Westdeutsche Großstädte wie etwa München, Stuttgart oder Frankfurt sind hingegen immer noch teure Pflaster, auf denen allzu oft der Traum vom Eigenheim zerplatzt: Wer hier kaufen will, zahlt mehr als das Doppelte, in Bestlagen nicht selten mehr als 5000 Euro für den Quadratmeter.

Selbst Kompromisse helfen da nicht wirklich weiter: Viele Interessenten schrauben ihre Ansprüche zurück, verzichten auf gehobene Ausstattung, wählen eine schlechtere Lage – und zahlen trotzdem nur geringfügig weniger. **Zu dieser überraschenden Erkenntnis kommt eine Analyse der Unternehmensberatung Freiherr von Weichs & Partner**, die mit ihrem Marktinformationssystem PropertyPrice für fünf Großstädte ermittelte, wie etwa eine bessere bzw. schlechtere Lage oder die Qualität einer Wohnung die Kaufpreise beeinflussen (s. S. 146, 147). Ebenso verblüffend: Entgegen der herkömmlichen Ansicht, dass der Quadratmeter in kleinen Wohnungen am teuersten ist, fand PropertyPrice heraus, dass Verkäufer gerade für die gesuchten großen Flächen mehr verlangen.

Preisentspannung in Sicht. „In den kommenden Jahren sieht es jedoch für Käufer besser aus“, prognostiziert Hartmut Bulwien. Mit wenigen Ausnahmen – wie etwa in Kaiserslautern oder Kassel – sinken die Wohnungspreise auf breiter Front. „Schon jetzt spüren wir ganz deutlich“, so Bulwien, „dass die Nachfrage zurückgeht.“ Seine Erklärung: Wer um den Job fürchte, bürde sich derzeit nicht auch noch die finanzielle Last einer Immobilie auf. In den kommenden fünf Jahren rechnet der Experte mit einem Abwärtstrend von durchschnittlich fünf bis zehn Prozent.

Auf günstigere Angebote hoffen viele Interessenten schon jetzt. Gesche Busch und ihr Freund Rainer Bormann suchen im Norden Hamburgs jedoch in aller Ruhe nach einem gemeinsamen Eigentum. „In den Preisen ist noch Luft nach unten“, glaubt Busch. Das Paar schaut sich derzeit erst einmal Objekte an, um den Markt zu erkunden. In diesem Jahr werden die beiden nur dann bereits zugreifen, wenn sie auf ihr Traumobjekt stoßen sollten. Die Bankerin und der Marketingleiter wollen sich auch bei der Finanzierung nicht unter Druck setzen lassen: „Die Zinsen werden aller Voraussicht nach nicht schon bis zum nächsten Jahr deutlich steigen“, meint die 32-jährige Busch.

Kauffaktor Eigenheimzulage. Die Zeit spielt für die Käufer. Wäre da nicht das Chaos um die staatliche Unterstützung – eines der wichtigsten Verkaufsargumente vieler Immobilienmakler. Bereits Ende 2002 wollte die Regierung die milliardenschwere Subvention für Hausbauer und -käufer kürzen. Die Opposition blockierte das Vorhaben zunächst. Jetzt wollen SPD und Grüne bei der Eigenheimzulage sogar noch stärker streichen (s. S. 22).

Für Karsten und Jana Gross* aus Dortmund erwies sich dieser Gesetzeswirrwarr zunächst als ein Glücksfall. Kurz vor Jahresende verkauften sie ihre Eigentumswohnung, um ein eigenes Haus zu bauen und dafür noch den vollen Bonus vom Staat einzustreichen. Weil auch ihr Geschäftspartner unbedingt noch schnell zum Zuge kommen wollte, kassierten sie für die Wohnung „einen wirklich guten Preis“. Einziger Nachteil: Ihr neues Haus wird erst im Herbst fertig. „Wegen der letztlich doch unnötigen Hetzerei wohnen wir nun für ein paar Monate mit den Kindern in einer Mietwohnung“, erklärt die Krankenschwester, „auf 60 Quadratmetern mit vier Personen.“

Statistiker sprechen in solchen Fällen kühl von „Vorzieheffekten“. Die Hauruck-Aktion der Regierung katapultierte die Zahl der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern vorübergehend um rund 50 Prozent nach oben. „Später wird die Zahl entsprechend sinken“, erklärt Bernd Bartholmai, Wohnungsbauexperte des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), den altbekannten Mechanismus. Der Hintergrund: Nicht jeder der fixen Antragsteller beauftragt auch ebenso flott eine Baufirma zum Fundamentieren und Mauern, sondern hält seine Genehmigung auf Vorrat. Im Allgemeinen drei Jahre hat er nach geltendem Recht dann Zeit, noch mit staatlicher Unterstützung zu bauen. Mit einer Verlängerung der Genehmigung könnte sich der Anspruch auf die Förderung sogar noch länger konservieren lassen.

Wer bekommt Eigenheimzulage – und wie viel? Nur Käufer, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, haben Anspruch auf das Fördergeld:

Ledige dürfen jährlich nicht mehr als 40903 Euro Einnahmen erzielen. Verheiratete doppelt so viel. Pro Kind steigt die Einkunftsgrenze um 15339 Euro. Das summiert sich bei einer dreiköpfigen Familie auf 97146 Euro.

Ausschlaggebend sind das Jahr der Antragstellung und das Vorjahr. Dabei kann ein niedrigerer Verdienst in einem Jahr einen höheren im anderen Jahr ausgleichen.

Neubauten unterstützt der Staat acht Jahre lang mit je maximal 2556 Euro, den Kauf älterer Häuser mit 1278 Euro. Pro Kind kommen 767 Euro hinzu, und umweltfreundliche Technologien werden mit bis zu 256 Euro belohnt. Jeder wird höchstens einmal im Leben gefördert.

Besteht jetzt die letzte Chance? Das aktuelle Streichszenario könnte abermals viele Interessenten dazu veranlassen, sich durch rechtzeitigen Kauf die Eigenheimzulage zu sichern. Doch Vorsicht: Wer jetzt überstürzt handelt, zahlt oft überhöhte Preise und reicht so die scheinbar gerettete Zulage quasi an den Verkäufer weiter. Oder zahlt sogar drauf.

Professionelle Verkäufer beweisen viel Geschick. Sie lassen sich – zum Schein – herunterhandeln. Auch Familie Schürmann aus Hamburg flüsterte der Makler verschwörerisch zu, dass man „an dem Preis vielleicht noch etwas machen“ könne. Tatsächlich willigte der Eigentümer nach zwei Telefonaten ein, die 110-Quadratmeter-Wohnung in Altona statt für 330000 Euro für „nur“ 250000 Euro zu verkaufen. Dafür sollten Schürmanns den Rest selbst sanieren. Ein guter Deal? Fast schon zum Kauf entschlossen, zeigte Dieter Schürmann das Objekt einem befreundeten Architekten. Der winkte entsetzt ab: Die Wohnung sei, in diesem Zustand, noch immer „völlig überteuert“.

Vor einer anderen Wucher-Immobilie bewahrte der Finanzierungsexperte einer norddeutschen Bank seine Kunden. „Wir würden das Objekt zu diesem Preis nicht finanzieren“, erklärte er nach gründlicher Begehung. Er dürfe sich zwar nicht zu Qualität und Preis äußern, doch selbst wenn die Wohnung 50000 Euro günstiger wäre, „würden wir dafür kein Geld verleihen“. Der versteckte Hinweis kam an. Die Familie kaufte nicht, sondern sucht lieber weiter.

„Die Preise werden sinken, wenn die Eigenheimzulage größtenteils entfällt“, erwartet DIW-Experte Bartholmai, „und zwar über die konjunkturell bedingte Flaute hinaus.“ Bei der durchschnittlichen Gebrauchtimmobilienrechnet Bartholmai mit Preisminderungen um zehn Prozent. Bei Grundstücken, deren Preise jahrelang zugelegt haben, seien sogar noch größere Nachlässe möglich. Für Neubauten erwartet er hingegen nicht mehr als fünf Prozent Rückgang. Der Grund: „Die meisten Baufirmen stehen seit Jahren unter Druck, sie können ihre Preise nicht viel weiter senken.“

Wer wie Berufssoldat Andreas Bischoff in eine wesentlich teurere Stadt versetzt wird, dem hilft auch der erwartete Preisrutsch nicht. Der Verkauf ihres Hauses in Faßberg bei Celle brachte der Familie nicht genug Geld, um im sehr viel kostspieligeren Köln etwas Vergleichbares bauen zu können.

Im so genannten Speckgürtel der deutschen Großstädte und vielen Umlandgemeinden sind die Preise heute häufig fast schon genauso hoch wie in den Zentren. Andreas Bischoff wurde daher erst etwa 50 Kilometer entfernt von Köln in Windeck-Leuscheid fündig. „Dafür wachsen meine Kinder jetzt im Grünen auf“, freut sich der Familienvater, der nun täglich jeweils eine Stunde pro Strecke zur Arbeit pendelt.

Bares für Bauwillige. Bevor die endgültige Entscheidung für ein Objekt fällt, muss die Finanzierung weitgehend vorbereitet sein, rät die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) dringend. Die staatliche Förderbank greift Bau- und Kaufwilligen, die ihre Immobilienselbst nutzen, unabhängig vom Einkommen mit attraktiven Darlehen unter die Arme (s. S. 148).

Nie war Baugeld so günstig wie heute. In den vergangenen 30 Jahren kostete ein Kredit im Durchschnitt 7,5 Prozent. Heute verleihen Banken ihr Geld (fünfjährige Zinsbindung) oftmals für weniger als vier Prozent. Selbst zehnjährige Darlehen sind kaum teurer. Trotz des allgemein niedrigen Zinsniveaus sollten sich Kunden nicht mit dem erstbesten Angebot zufrieden geben. Jedes Zehntelprozent zählt: Wer z.B. 100000 Euro über zehn Jahre finanziert, zahlt pro 0,1 Prozentpunkt höheren Satz in der Gesamtbelastung stattdessen 930 Euro drauf.

Selbst große Bankennamen garantieren bei der Finanzierung keine Professionalität. Das musste Haus-Neubesitzer Martin Kehl* bei seinem ersten Termin mit einem Berater in München feststellen. In dem Gespräch gewann er den Eindruck, einem Novizen in Sachen Baufinanzierung gegenüberzusitzen. Für Kehl steht nach vielen Beratungen fest: „Die günstigsten Anbieter waren auch die besten.“ Vor allem Finanzvermittler, die mittlerweile ihre Dienste auch häufig im Internet anbieten, sind auf die Baufinanzierung spezialisiert. Sie arbeiten mit mehreren Banken zusammen und wählen diejenige aus, die für den speziellen Kundenwunsch aktuell die günstigsten Konditionen anbietet.

Trotz niedriger Zinsen ist ein Kauf auf Pump jedoch keineswegs einfach. Die Banken bemessen die Finanzierung nicht etwa nach Kaufpreis oder Baukosten, sondern nach dem so genannten Beleihungswert. Der lag bisher zumeist bei 90 Prozent des Kaufpreises. Geschockt durch viele Kreditausfälle, senken die Institute diese Grenze jedoch schon mal auf 85, 80 oder in Extremfällen sogar 70 Prozent des Kaufpreises. In Zahlen: Ist das Eigentum beispielsweise 200000 Euro wert, beleih die Bank das Objekt unter Umständen nur mit maximal 140000 Euro.

Hauskäufer oder -bauer können daher selten vollständig auf Eigenkapital verzichten. Auf der sicheren Seite ist, wer 25 oder 30 Prozent des Kaufpreises mitbringt. Viel Eigenkapital gibt den Banken mehr Sicherheit – sie lassen dann oft bei den Zinsen mit sich reden. Zudem kann der Käufer bei einer geringeren Zinslast mehr tilgen: Bei 100000 Euro Darlehen und 4,4 Prozent Zins bleibt nach zehn Jahren bei einem Prozent Tilgung eine Restschuld von 87467 Euro; wer zwei Prozent tilgt, schuldet der Bank nach zehn Jahren nur noch 74934 Euro – 12533 Euro weniger. Das fällt vor allem ins Gewicht, wenn der Kunde später zu höheren Zinsen nachfinanzieren muss. Auf absehbare Zeit erwarten Experten aber kein deutlich teureres Baugeld.

Ein schwacher Trost ist das indes nur für all diejenigen, die vor Jahren zu deutlich höheren Sätzen abgeschlossen haben und deren Zinsbindung noch läuft. Von einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens raten Verbraucherschützer in den meisten Fällen jedoch ab. Die Darlehensnehmer müssen der Bank bei einer vorzeitigen Umschuldung die ihr entgehenden, höheren Zinseinnahmen ersetzen. Arno Gottschalk, Baufinanzierungsexperte der Verbraucherzentrale Bremen: „Selbst wenn die Bank die Vorfälligkeitsentschädigung fair berechnet, stellt sich der Kunde bis zum Ende der ursprünglichen Zinsbindung nicht besser.“ Vor allem deshalb, weil der Bundesgerichtshof erst kürzlich entschied, dass der Preis für eine vorzeitige Darlehensablösung

„der freien Vereinbarung unterliegt“. Im Klartext: Die Banken können ihren Kunden bei einer Umschuldung zahlreiche Gebühren aufbrummen. Immobilienbesitzern, die genau wissen wollen, ob sich eine Umschuldung für sie rechnet, bietet die Verbraucherzentrale Bremen für 51 Euro eine umfassende Kosten-Nutzen-Rechnung an. Solche Dienste müssen heutige Hausbauer, wegen der aktuell niedrigen Zinsen, später vermutlich kaum in Anspruch nehmen.

Ob die günstigen Eckdaten für den Immobilienkauf schon in den kommenden Monaten tatsächlich eine neue Kaufwelle anschieben werden, ist allerdings zweifelhaft. „Die meisten Käufer werden den günstigsten Einstiegszeitpunkt ohnehin verpassen“, beobachtet Renate Szameitat vom Wohnungsforschungsinstitut Gewos seit Jahrzehnten eine Art chronische Starthemmung der Interessenten. „Auf breiter Ebene gekauft wird erst dann, wenn das Tal durchschritten ist. Dann aber gehen die Preise schon wieder nach oben.“

Versetzt – Neubau-Experten

Aus der günstigeren Provinz ins teurere Köln versetzt und nochmals neu gebaut

Viel umziehen muss Berufssoldat Andreas Bischoff. Wenn der Dienstherr Bundeswehr ruft, ist Stadtwechsel angesagt – und der Verkauf des alten Hauses.

Eine zentral gelegene Wohnung in Köln kann sich die Familie nicht leisten. Statt mit dem Rad fährt Bischoff jetzt aus Windeck-Leuscheid per Zug 50 km zum Job.

„In Köln hätten wir für dasselbe Geld keine gleichwertige Immobilie bauen können. Da blieb uns nur, ins Umland rauszuziehen“ Andreas Bischoff, 37

Stadtflucht – Traumhaus statt Stau

Raus aus der Mietwohnung und endlich näher am Arbeitsplatz auf dem Land wohnen

Verlockende Zinssätze und die Aussicht auf kürzeres Pendeln zur Arbeit motivieren Gesche Busch und Rainer Bormann, der Mietwohnung in Hamburg den Rücken zu kehren und ein Haus im Grünen zu kaufen.

Intensiv checkt das Paar derzeit Angebote und Preise im Umland. Die beiden lassen sich Zeit, weil sie fallende Preise erwarten.

„Wir schauen uns in Ruhe so lange um, bis wir etwas finden, bei dem wir das Gefühl haben, dableiben zu wollen. Wir möchten nicht mehr durch die Gegend ziehen“ Gesche Busch, 32

Neuanfang – Eiliges Eigentum

Noch vor dem vergangenen Jahreswechsel erwarb das Paar eine Immobilie.

Ihre Eigenheimzulage wollten Eve und Jesko Abraham vergangenes Jahr noch retten. Als die Bratschistin und der Sozialpädagoge von Mannheim nach Bayern zogen, kauften sie sich in Kirchseeon bei München sofort eine Drei-Zimmer-Wohnung.

Bei der Finanzierung half der Verkauf eines kleinen Hauses in den USA.

„Um das Geld noch zu bekommen, haben wir uns wegen der damals drohenden Kürzung der

Eigenheimzulage irrsinnig beeilt. Wir hätten uns nicht so stressen müssen“ Eve Abraham, 39

Verkalkuliert – Teurer Traum

Nach der Scheidung ließ sich das gemeinsame Heim nur mit Verlust verkaufen.

Mit fallenden Preisen im Berliner Immobilienmarkt hatte Uwe Holtorf nicht gerechnet, als er vor fünf Jahren seine großzügige Eigentumswohnung erwarb.

Trotz optimaler Lage und hochwertiger Ausstattung blieb Holtorf ein Jahr lang auf seiner Altbauwohnung sitzen, bis er sie mit acht Prozent Verlust verkaufen konnte.

„Meine Erwartung in den Berliner Immobilienmarkt hat sich nicht erfüllt. von Eigentumswohnungen hab ich die Nase voll. Ich will nicht mehr immobil sein“ Uwe Holtorf, 44

Trends – Schicker Wohnen

Eine Studie von DB Immobilien zeigt die Top-Trends beim Wohnungskauf.

Platz 1 – Lage und Balkon

Kaufkriterium Nummer eins bei Wohnungen ist und bleibt die attraktive Lage des Objekts – vor allem Ruhe und eine angenehme Nachbarschaft. Immer mehr Wert legen Wohnungsbesitzer auf einen Balkon: Er ist erstmals zu einem Top-Kriterium aufgestiegen.

Platz 2 – Helle Räume

Egal, ob Wohnung oder Haus: Auf lichtdurchflutete Räume wollen die Käufer einer Immobilie nicht mehr verzichten.

Platz 3 – Auto-Stellplatz

Wer eine neue Wohnung hat, will nicht stundenlang nach einem Parkplatz für sein Auto suchen. Entsprechend werden Objekte mit Stellplätzen immer beliebter.

Plätze 4-6 – Aufzug, Etage, Schnitt

Auf Platz sechs zurückgedrängt wurde der vergangenes Jahr noch sehr wichtige Schnitt einer Wohnung von zwei Bequemlichkeitskriterien: Gibt es einen Aufzug, und in welcher Etage liegt das neue Domizil?

IMMOBILIEN UNTER DER LUPE

Der Preis einer Eigentumswohnung hängt insbesondere von vier Faktoren ab. Die Marktexperten der Firma PropertyPrice haben sie im Auftrag von FOCUS aufgeschlüsselt und ihren Einfluss in fünf deutschen Großstädten überprüft.

JE GRÖßER, DESTO BELIEBTER

Die Haushaltszahlen in Deutschland nehmen zu – ebenso das Platzbedürfnis. Entsprechend teurer sind große Wohnungen.

Trend zu mehr Raum

Obwohl immer nur der Quadratmeterpreis berechnet wird, sind größere Objekte in den Metropolen teurer. Ein Experte des Ring Deutscher Makler (RDM) erklärt weshalb: „Die Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen ist gestiegen und damit auch deren Preis pro Quadratmeter.“

QUALIÄT IST WENIGER ENTSCHEIDEND

Ob luxussaniert oder völlig heruntergekommen, die Ausstattung einer Wohnung hat auf ihren Kaufpreis nur begrenzt Einfluss.

Luxus ist relativ

Die Einstufung umfasst Merkmale wie „Südlage“ oder „Marmorbad“. In Städten wie München haben selbst unterdurchschnittliche Wohnungen einen recht hohen Preis. Grund: besser eine renovierungsbedürftige Wohnung als gar keine.

DIE LAGE DOMINIERT ALLES ANDERE

Kein Faktor beeinflusst den Wert einer Immobilie so stark wie ihre Lage: Die schönste Wohnung verliert an Reiz, wenn sie sich in einem weniger schönen Stadtviertel befindet.

Höchstpreise in München

In der Isar-Metropole sind selbst Wohnungen in der schlechtesten Lage noch teurer als ein vergleichbares Objekt am besten Platz in Leipzig.

Bestandsanalyse

Bei der Qualitätseinstufung der Lage richtet sich PropertyPrice ausschließlich nach dem tatsächlichen Preisgefüge im jeweiligen Stadtgebiet.

DIE 70ER-JAHRE SIND OUT

Alt- oder Neubauten kommen bei Käufern gut an. Plattenbauten weniger

Besonders beliebt sind nach wie vor Gebäude, die um 1900 herum errichtet wurden. Hohe Decken und großzügige Grundrisse treiben die Preise in ähnliche Höhen wie bei Neubauten. Weniger begehrt und daher günstiger sind die schmucklos gestalteten Wohnungen aus den 70ern.

Freiherr von Weichs & Partner – Caspar von Weichs

Als Unternehmensberater kam dem 53-Jährigen 1999 die Idee, einen Online-Informationssdienst für Immobilienpreise zu entwerfen.

Unter dem Namen PropertyPrice wertet die Firma jede Woche etwa 200000 Immobilienangebote (100 Quellen) aus und ermittelt so Statistiken zur Preisentwicklung.

Finanzierungstipps – WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

Zehn Ratschläge rund um Zinsen und Fristen für die eigene Immobilie

1 Lange Bindung

Clevere Bauherren sichern sich die niedrigen Zinsen mindestens für zehn, besser für 15 Jahre.

2 Hohe Tilgung

Niedrige Zinsen ermöglichen eine höhere Tilgung. Die Restschuld sinkt schneller und lässt sich später bei höheren Zinsen leichter schultern.

3 Möglichst viel Eigenkapital

Wer mindestens 20 Prozent des Kaufpreises plus Nebenkosten mitbringt, senkt seine Zinslast und bekommt gute Konditionen bei der Bank.

4 Um Kreditkosten feilschen

Lassen Sie sich die kompletten Kreditkosten (auch Bearbeitungs- und Schätzgebühr, Bereitstellungszinsen usw.) nennen, und verhandeln Sie! 0,2 bis 0,3 Prozentpunkte effektiv bei der Hausbank sind oft drin.

5 Gesamtpaket entscheidend

Niedrige Zinsen allein bestimmen nicht die Qualität des Finanzierers. Wichtig auch: passende Fristen, Fördermittel und Sondertilgung.

6 Sondertilgung gratis

Lehnen Sie Zinszuschläge für Sondertilgungsrechte ab. Eine Sondertilgung bis fünf Prozent des Kredits im Jahr gewähren Banken oft gratis.

7 Umschuldung nicht überstürzen

Minizinsen rechtfertigen allein keine vorzeitige Kreditumschuldung. Sie ist teuer und lohnt sich nur vor einem erwarteten sehr starken Zinsanstieg.

8 Bausparkredit abwägen

Im Moment sind die Zinsen dort oft höher als bei einem Hypothekendarlehen: Bausparkunden sollten genau prüfen, ob es günstiger ist, sich nur das Guthaben auszahlen zu lassen.

9 Alle Kosten einkalkulieren

Neben den Darlehensraten muss finanziell noch Luft sein für Bewirtschaftung, Instandhaltung und Versicherung.

10 Investition absichern

Besonders junge Familien sollten eine Risikolebensversicherung abschließen für den Fall, dass der Alleinverdiener verstirbt.

Internet-Adressen – GUT INFORMIERT – BILLIG FINANZIERT

www.focus.de/immobilien

Alles rund um die Immobilie: Baugeldvergleich, Eigenheimzulage, Fremdwährungsdarlehen bis zu Rechnern für das Austüfteln der optimalen Finanzierung.

www.baufoerderer.de

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau und Verbraucherverbände informieren übers Bauen, Kaufen, Modernisieren, zeigen Fördermöglichkeiten – auch der Bundesländer – auf und geben juristische Tipps.

www.baugeld-vergleich.de

Google-Anzeigen

- **Zins Kredit ab 3,45%**Kredite: für 10.000€ ab 129€/Monat! Alle Kredite kostenlos im Vergleich www.Kredit.de/Kreditvergleich

Informatives zum Thema Immobilienfinanzierung mit einem ausführlichen Konditionenvergleich der Baugeldanbieter für unterschiedliche Beträge und Laufzeiten.