



Der Erfolgspartner an Ihrer Seite

Jetzt günstige Zinsen für die Zukunft sichern und Zinsrisiken ausschließen

Wir sind verwöhnt durch eine lange Niedrigzinsphase. Doch seit Herbst 2022 überschlagen sich die Ereignisse. Eine Zinserhöhung folgt der nächsten. Bislang noch auf niedrigem Niveau, aber Investitionen für Unternehmen und Privatleute werden zunehmend teurer.

Die „rosigen Zeiten“ für Häuslebauer und Investoren sind definitiv vorbei. Nachdem eine Krise der anderen folgte, bekommen wir die Auswirkungen insbesondere bei den Energiekosten und Kapitalmarktzinsen zu spüren.

Wir möchten Ihnen heute besondere Tipps mit auf den Weg geben:

- **wie Sie trotz steigender Zinsen aktuell mit privaten Investitionen umgehen,**
- **wie Sie künftig vorgesehene private Investitionen vorbereiten könnten und**
- **wie Sie laufende Kreditverbindlichkeiten prüfen, die noch immer sehr günstige Zinssituation am Kapitalmarkt nutzen und sich günstige Zinsen sichern könnten.**

Die Banken reagieren bei steigenden Zinsen blitzschnell. Zinsangebote sind deshalb oft sehr kurzfristig, mitunter nur wenige Tage gültig. Das erschwert Vergleiche zwischen verschiedenen Banken bei Neukreditaufnahmen.

Besonders die LBS wirbt aktuell mit *noch* gültigen Tarifen, die vermutlich zum Ende des I. Quartals 2023 umgestellt werden. Wer schnell ist, hat also die Möglichkeit, sich einen günstigen Darlehenszins für die Zukunft zu sichern.

Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Sie schließen einen Vertrag über z. B. 100.000 EUR Bausparsumme ab. Je nach Tarif der Bausparkasse müssen Sie in einer festgelegten Zeit i.d.R. 50 - 60% der Bausparsumme ansparen (Ansparphase). Wenn der Vertrag zuteilungsreif wird, beantragen Sie die Auszahlung der Bausparsumme, die dann über einen entsprechenden Darlehensanteil verfügt (Darlehensphase). Anschließend wird das Darlehen getilgt; die Finanzierung darf nur für wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt werden; dazu gehören neben dem Kauf von Grundstücken und Wohnimmobilien auch die Investition in Modernisierung, Erweiterung oder gar die Einrichtung.

Es gibt für verschiedene Bedürfnisse unterschiedliche Tarife bei allen Bausparkassen. Verschiedene Laufzeiten und Sparanteile und v. a. unterschiedliche Guthaben- und Darlehenszinssätze. Generell gilt: ist der Guthabenzins hoch, gilt dies auch für den Darlehenszins. Und je niedriger der Darlehenszins, desto schneller muss getilgt werden.

Wenn Sie beabsichtigen, eine Immobilie zu erwerben oder eine bestehende in der Zukunft zu modernisieren, dann kann ein Bausparvertrag ein (noch) sehr attraktiver Finanzierungsbaustein sein. Besonders interessant finden wir auch die Möglichkeit, bei bestehenden Immobilienfinanzierungen ein vorhandenes Zinsänderungsrisiko am Ende der Laufzeit zu eliminieren, indem eine Anschlussfinanzierung über einen Bausparvertrag dargestellt wird.

Im Fall einer Anschlussfinanzierung über einen Bausparvertrag könnte es Ihr Ziel sein, eine dauerhafte Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit zu erreichen. Sie haben z. B. ein laufendes Darlehen mit einer Zinsbindung, die in 8 Jahren endet. Das Restsaldo entnehmen Sie dem Tilgungsplan Ihrer Bank, in Höhe der Restschuld könnten Sie die Bausparsumme wählen. Mit dem Bauspardarlehen erhalten Sie eine feste Zinsbindung, die erst in 8 Jahren beginnt und bis zur vollständigen Tilgung des Bauspardarlehens besteht. Sie erreichen so eine feste und aktuell noch sehr günstige Kalkulationsgröße über die gesamte Laufzeit der noch bestehenden Finanzierung.

Bei den aktuellen Tarifen ist es bei der LBS bislang möglich, sich einen Nominal-Zinssatz von 0,35% zu sichern! Aufgrund eines Agios von 2 % ergibt sich ein Effektivzins von 1,47 %, allerdings gibt es keine Guthabenzinsen(!) im Tarif „Zuhause Prima“; dieser Tarif macht nur Sinn, wenn Sie das Darlehen tatsächlich in Anspruch nehmen werden.

In einer bestehenden Finanzierung könnte auch ein *baldiges* Ende einer Zinsbindung liegen, sodass es wirtschaftlich sinnvoll sein kann, ein sogenanntes Forward-Darlehen bei einer Bank für die Anschlussfinanzierung in bis zu 36 Monaten abzubilden.

Prüfen Sie bei Bedarf auch die Möglichkeit der Anpassung von Raten; manche Banken lassen Anpassungen sogar während einer Zinsbindung zu.

Gerne beraten wir Sie, damit Sie von den noch sehr guten Bedingungen im Kreditgeschäft profitieren können.

Andreas vom Bey