



## Betongold – machen Sie jetzt den Zinscheck

**Autor: Jörg Bohn, ARTUS DIRECT INVEST AG**

Viele Anleger fragen sich angesichts der niedrigen Anlagezinsen, wohin mit ihrem Geld: Aktien kaufen, auf Anleihen setzen oder doch aufs Bankkonto legen? Nur wenige denken daran, in Immobilien zu investieren. Dabei waren die Baugeldzinsen seit Jahrzehnten nicht so niedrig wie derzeit. Bessere Schnäppchen kommen wohl nicht mehr!

Die Gesetze am Kapitalmarkt sind konsequent, aber gnadenlos. Eines lautet: Des einen Leid ist des anderen Freud. Ein anderes: Wem es schlecht geht, der muss sehen, wo er bleibt; wem es gut geht, der bekommt noch mehr. Deutschland befindet sich seit Beginn der EU-Schuldenkrise in der angenehmen Rolle, denn gegenüber Ländern wie Griechenland, Portugal und Irland erscheint es gleichsam als „Einäugiger unter Blinden“. Mit spürbaren Folgen: Die Zinsen für deutsche Staatsanleihen sind so niedrig wie seit Kaisers Zeiten nicht mehr. Auch die Renditen der Pfandbriefe sinken, weil viele Anleger ihr Heil in den als sicher geltenden Papieren suchen.

Diese starke Nachfrage drückt die langfristigen Kapitalmarktzinsen auf neue Tiefstände. Und das senkt die Kosten für Baudarlehen seit Monaten erheblich. Inzwischen notiert zehnjähriges Baugeld im Durchschnitt bei 3,4 Prozent; für 15 Jahre werden knapp 3,8 Prozent fällig. Zur Erinnerung: Anfang der 1980er-Jahre waren für zehnjährige Kredite mehr als zwölf Prozent im Jahr zu berappen; der Durchschnitt der vergangenen 30 Jahre lag bei gut sieben Prozent.

### Langfristige Bindung ist Trumpf

Wer die extrem niedrigen Zinsen nutzen möchte und eine Immobilie – egal ob selbstgenutzt oder vermietet – erwerben will, sollte zwei Dinge beachten. Die erste Devise lautet: „Greifen Sie bald zu.“ Wenn Sie auf weiter fallende Zinsen spekulieren, laufen Sie Gefahr,

höhere Immobilienpreise zu bezahlen – insbesondere, wenn die Unsicherheit über die weltweite wirtschaftliche Entwicklung wieder aufflammen sollte. In diesem Fall könnte die Krisen-Angst die Nachfrage nach jenen Anlagen befeuern, die gemeinhin als sicher gelten: Immobilien und Gold – mit entsprechendem Preisanstieg.

Die zweite Devise lautet: „Sichern Sie sich lange Laufzeiten.“ Schließlich ist es unwahrscheinlich, dass die Zinsen noch deutlich fallen. Sinnvoll erscheint daher eine zumindest 15-jährige, besser noch eine 20-jährige Zinsbindung – zumal ein solches Darlehen nur 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte mehr kostet als das 15-jährige. So bekommt man ein Darlehen in Höhe von 250.000 Euro und einem Beleihungswert von 90 Prozent bei günstigen Anbietern für etwa vier Prozent im Jahr.

### Forward-Darlehen sichern gegen Zinsanstieg ab

Auch wer bereits eine Immobilie mit schlechteren Zinskonditionen finanziert, kann noch von den historisch niedrigen Zinsen profitieren. Steht in Kürze eine Anschlussfinanzierung an, kann es sich lohnen, mit der Unterschrift unter das Bankangebot zu warten und bei einem weiteren Zinsrückgang vor Ablauf der Frist ein neues Angebot einzuholen.

Wenn Sie bis zur Anschlussfinanzierung zwischen vier Monaten und fünf Jahren Zeit haben, können Sie sich die niedrigen Zinsen gegen einen geringen Aufschlag über Forward-Darlehen sichern. Holen Sie dazu jetzt Angebote ein – so wissen Sie früh rechtzeitig, was Sie künftig an Zinsen zahlen müssten. Sollten die Konditionen Ihrer Bank zu schlecht ausfallen, können Sie sich nach anderen Anbietern umsehen. Allerdings sollten Sie eine Umschuldung des Darlehens abwägen, da dies einige Kosten nach sich zieht.

