

Die Baufinanzierung ©

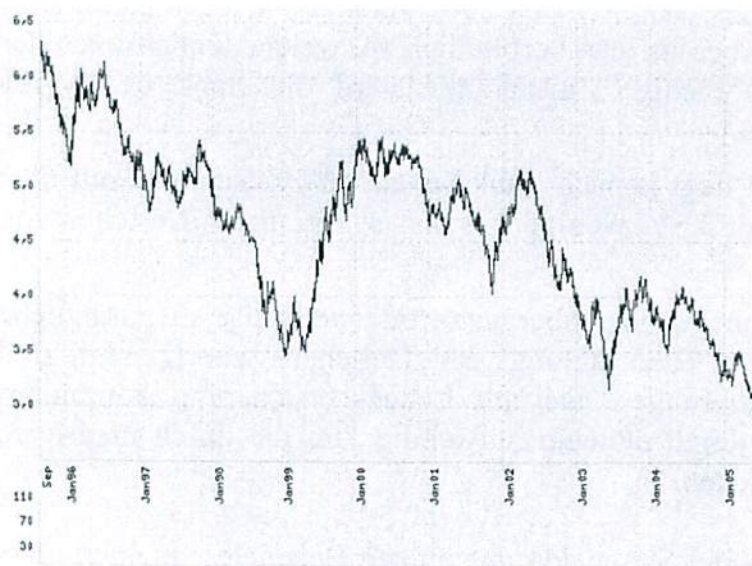
Zeitung für Freunde, Klienten und Interessenten

2005

1/05

① Zinsen weiter im Tiefflug

Wo soll das noch hingehen, oder wann ist es zu Ende? Die Umlaufrendite der letzten 10 Jahre zeigt, dass wir uns auf niedrigstem Niveau befinden.



Der historische Durchschnitt für 10-jährige Konditionen liegt knapp unter 7 Prozent und damit fast doppelt so hoch wie die heutigen Bestsätze.

Zinsfestschreibungen für Neufinanzierungen und bei so genannten Forwarddarlehen sollten jetzt langfristig vereinbart werden. Lesen Sie dazu auf Seite 2 ein Beispiel aus der Praxis.

In dieser Ausgabe	Seite
① Zinsen weiter im Tiefflug	1
② Editorial	1
③ Zinsen weiter im Tiefflug/Fortsetzung	2
④ Kundenzeitung per E-Mail?	3
⑤ Kleine Adressänderung	3
⑥ Keine Anlageberatung mehr	3
⑦ Schulden im Alter	4



Dieter Jürgens



② Liebe Leserin, lieber Leser, kurz vor den Sommerferien eine Ausgabe, die sich in ihrem Leitartikel wiederum mit niedrigen Zinsen beschäftigt. Weil man gar nicht häufig genug darauf hinweisen kann, dass Schulden machen derzeit so günstig ist wie nie. Und dass die Eigenheimzulage am Jahresende nun endgültig gestrichen wird, dürfte allen klar sein. Es spricht alles dafür, jetzt zu handeln. Ich hoffe, dass in dieser Ausgabe für jeden etwas Interessantes dabei ist und wünsche Ihnen einen sonnigen Sommer. Ausnahmsweise gibt es von mir keine Urlaubsankündigung. Ich stehe Ihnen den ganzen Sommer zur Verfügung. Zum Thema Handeln habe ich folgendes Zitat gefunden:

Und handeln sollst du so, als hinge von dir und deinem Tun allein das Schicksal ab der deutschen Dinge und die Verantwortung wär' dein.

– Johann Gottlieb Fichte –

Ihr Dieter Jürgens

③ Zinsen weiter im Tiefflug (Fortsetzung)

Beispielbetrachtung für eine vorzeitige Zinsfestschreibung, Forwarddarlehen genannt:

Sie haben 1996 gebaut und die Zinsen damals für 15 Jahre, also bis 2011 festgeschrieben. Der Zinssatz wurde mit **6,85%** vereinbart. Die Auszahlung der letzten Rate Ihres Darlehens erfolgte zum 30.9.96.

§489 BGB gibt Ihnen nun die Möglichkeit, Ihr Darlehen vorzeitig zu kündigen, Sie müssen nicht bis 2011 warten. Diese Kündigung kann 10 Jahre nach Auszahlung der letzten Darlehensrate, also am 30.9.2006 mit einer Frist von 6 Monaten, also zum 30.3.2007 erfolgen.

Wir wissen nicht, wie hoch die Zinsen 2007 und 2011 sein werden, wir wissen nur, dass Sie jetzt ein historisches Tief erreicht haben. Die logische Schlussfolgerung wäre, jetzt die neue Zinsfestschreibung zu vereinbaren, obwohl das Darlehen erst 2007 verändert werden kann. Dies nennt man Forwarddarlehen. Eine Bank sagt bereits jetzt verbindlich zu, welche Konditionen der Kredit ab 2007 haben wird. Für diese vorzeitige Zinsgarantie wird die Bank ca. 0,35% Zinszuschlag auf den jetzigen Kurs verlangen.

Der jetzige Zins für ein neues 15-Jahresgeld liegt je nach Bank bei ca. 4%. Zusammen mit dem Forwardzuschlag zahlen Sie **4,35%** und somit **2,5% weniger** als bisher. Bei einem Darlehen von 100.000,- € sind das stolze 208,33 €.

Diese könnten Sie jetzt jeden Monat verjubeln, oder aber ganz oder teilweise in zusätzliche Tilgung investieren. Sie beschleunigen die Rückzahlung des Darlehens enorm und sind wesentlich früher schuldenfrei. Bei Finanzierungen, die mit Lebensversicherung kombiniert waren, ist eine zusätzliche Tilgung in der Regel ohnehin notwendig, um die durch niedrigere Ablaufleistung entstandene Lücke auszugleichen.

Ein Hinweis zu den ewigen Spekulanten: Wenn Sie analog des obigen Beispiels meinen, dass die Zinsen von heute bis 2007 um nicht mehr als 0,35% steigen, dann sollten Sie abwarten....Dies ist der „Angstzuschlag“ den man zahlen muss, um auf der sicheren Seite zu sein.



Entscheidungshilfe

Ein Beratungsgespräch zum Thema Forwarddarlehen biete ich, wie eh und je, meinen Stammkunden natürlich **kostenfrei** an.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie rechtzeitig einen Termin. Benutzen Sie das beiliegende Rückantwortschreiben, oder senden Sie mir eine E-Mail unter

Juergens.GmbH@t-online.de

7 Schulden im Alter

Zum Rentenalter soll die Baufinanzierung bezahlt sein. Dieser Satz ist sicher allen Immobilienbesitzern geläufig. Daraus schlussfolgert, dass Kredite an Ältere nicht vergeben werden sollten. Tatsächlich betrachten dies manche Banken so und weigern sich, Personen jenseits der 55 eine Hypothek anzubieten.

Unabhängig von der Bänkerentscheidung: Würden Sie noch eine Immobilie erwerben, wenn Ihre wahrscheinliche Restarbeitszeit 10 Jahre beträgt?

Um nach dem o. g. Satz schuldenfrei zu sein, müsste der Tilgungssatz 8,15% betragen, das heißt, die Belastung für 100.000,- € Darlehen beträgt mehr als 1000,- € im Monat.

Begründet wird die These der rechtzeitigen Schuldenfreiheit mit sinkenden Einnahmen im Alter, mit nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit des Kredites, damit, dass man als Mieter finanziell besser dastehe, wenn man auf Eigentum verzichtet, bis hin zu Argumenten, dass man sich in dem Alter diesen Streß nicht zumuten sollte.

Wollen Sie meine Meinung dazu hören?

Pauschale Aussagen dazu sind der größte Quatsch! Oder einer meiner Lieblingssätze: Nichts ist individueller als eine Baufinanzierung.

Wenn der Wunsch nach der eigenen Immobilie einen so großen Stellenwert einnimmt, dass die Lebensqualität erhalten oder verbessert werden kann, wenn der Stress mit Vermietern und Nachbarn unerträglich wird, wenn der Wunsch nach einem Stück Rasen seit Jahrzehnten in einem brennt, wenn das neue Lebensumfeld die Erfüllung aller Träume ist **und** die Finanzierung nachweislich keine Liquiditätsprobleme im Alter bringt, warum sollten Sie sich scheuen? Lieber zufrieden alt werden im eigenen Heim, als unglücklich den frühen Mietertod sterben.....Unabhängig vom leicht gewagten Wortspiel und der Gefahr, dass der ein oder andere mir dies verübelt:

Ich berate gern Kunden meines Jahrganges und sogar Ältere

Aus unserem eigenen Garten!



Du bist Optimist, wenn du mehr Träume in dir trägst, als die Realität zerstören kann.
(Aus dem Lebensfreudekalender 2005)

Impressum

Text, Grafiken

und Layout: Dieter Jürgens

Produktion: Jürgens GmbH

Auflage: 650 Exemplare

Frequenz: ca. 4 x jährlich

Bezug Exklusiv

Herausgeber:

Jürgens GmbH

Baufinanzierung

Kolonie 11a

31558 Hagenburg

Tel: 05033/971666

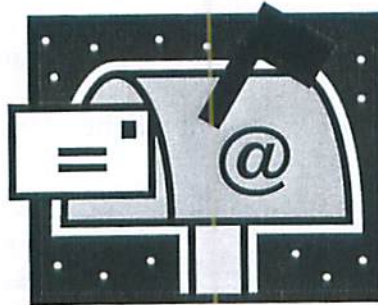
Fax: 05033/971667

E-Mail: Juergens.GmbH@t-online.de

www.juergens-baufinanzierung.de

④ Kundenzeitung per E-Mail

Sicher das meist genutzte Kommunikationsmittel der heutigen Zeit. Ich möchte auch meinen Kunden gerecht werden, die Informationen lieber per Mail erhalten. Falls Sie also in Zukunft auf die Übersendung



der Kundenzeitung per Post verzichten und lieber die Zeitung per Mail erhalten möchten, dann schicken Sie mir einfach eine Mail, oder benutzen das Rückantwortfax.

⑤ Kleine Änderung in meiner Firmenadresse

Keine Angst, es handelt sich nicht um einen Umzug, sondern um die Veränderung der Hausnummer. Durch zwei Gebäude auf einem Grundstück kam es leicht zu Verwechslungen mit Mietgliedern der Jürgens-Familie. Daher hat mir die Gemeinde eine neue Hausnummer zugeteilt. Bitte vermerken Sie meine Adresse in Ihren Unterlagen:

Kolonie 11a 31558 Hagenburg

⑥ Keine Anlageberatung mehr

Ohne Veränderung im Leben keine Besserung.

So möchte ich einen für mich wichtigen Entschluss formulieren. Mein Beratungsangebot hatte sich im Laufe der Jahre über die Baufinanzierung hinaus auf verschiedene Zweige ausgedehnt. Ich möchte nun mit Rücksicht auf meine Gesundheit und zur Verbesserung Ihrer Beratungsmöglichkeit die so genannte Anlageberatung einstellen und einem langjährigen Freund und Kollegen übergeben, den Sie bereits als Urlaubsvertretung kennen gelernt haben. Ich bitte Sie daher sehr herzlich in Fragen der Anlageberatung zukünftig

Herrn Dieter Kolbus (UBV GmbH), Stettiner Str. 5, 30916 Isernhagen, Tel. 0511/311021, Fax 0511/332636, E-Mail UBV-GmbH@t-online.de anzusprechen.

Herr Kolbus wird Sie in kompetenter Form weiter betreuen. Ich bin natürlich in meinem Kerngeschäft, der Baufinanzierung, weiter für Sie da. Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen und bitte Sie um Verständnis.