

Sicher und flexibel finanzieren

Wer eine Immobilie erwirbt, muss einiges beachten. Auch die Entwicklung des Immobilienmarktes ist ein wichtiges Thema. Manche Experten warnen vor einer Überhitzung oder einer Blase.

TEXT: JOCHEN BETTZIECHE

Eigener Herd ist Goldes Wert, naja, weniger der Herd als vielmehr das Drumherum. Eine eigene Immobilie zu erwerben ist teuer. Daher benötigen die meisten Menschen einen Kredit, um das Eigenheim zu finanzieren.

Dabei sollten Käufer einiges bedenken. Von den unterschiedlichen Darlehens-Varianten über die Konditionen bis hin zum Marktumfeld. Wer nicht aufpasst, geht überflüssige Risiken ein und verschenkt unter Umständen Geld.

Der Markt ist vor allem für Verkäufer gut. „Die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnimmobilien – ist nach wie vor sehr groß“, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD | Die Immobilienunternehmer. Allein im Jahr 2021 seien hierzulande für 353,2 Milliarden Euro private und gewerbliche Objekte gekauft worden. Laut IVD ein Rekord. Vor allem in den Ballungsräumen ist die Nachfrage deutlich größer als das Angebot. Aber auch in ländlichen Regionen steigt der Bedarf. Nach Angaben des Vermittlers privater Baufinanzierungen Interhyp leg-

ten die Durchschnittspreise für Häuser und Wohnungen 2021 um zehn Prozent auf 494.000 Euro zu. Die Unterschiede sind jedoch groß. So werden beispielsweise in München selbst für Reihenmittenhäuser durchaus siebenstellige Preise aufgerufen. Junge Durchschnittsverdiener ohne Erbschaft im Rücken haben da keine Chance.

Zwar finanzieren manche Banken auch den vollen Preis. Aber das ist teuer. Käufer sollten einen Teil des benötigten Geldes selbst aufbringen. „20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten sollten es schon sein“, empfiehlt Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Ist genügend eigenes Kapital vorhanden, geht es daran, den Rest aufzutreiben. Käufer ziehen entweder selbst von Institut zu Institut und verhandeln beziehungsweise reichen ihre Unterlagen bei Onlineanbietern ein. Oder sie wenden sich an einen Vermittler für Immobiliendarlehen, der ihnen günstige Angebote sucht und vorlegt. Das ist meist etwas teurer, spart aber Zeit.



**„2010 entsprach
der Preis einer
neuen Eigentums-
wohnung noch
25 Jahresmieten,
inzwischen
sind es 34.“**



Thorsten Lange
Analyst bei der DZ-Bank

Richtiges Modell finden

„Grundsätzlich ist das einfache Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsdauer und Tilgungsrate passend zur persönlichen Finanzplanung und Risikoeinschätzung das Produkt der Wahl für die meisten Kunden“, empfiehlt Maximilian Worm, Vermögensberater bei der Brilliant Vermögensverwaltung für den Mittelstand. Dabei zahlt der Darlehensnehmer in regelmäßigen Abständen – jeden Monat oder jedes Quartal – den gleichen Betrag. Ein Teil davon sind Zinsen, der Rest Tilgung. Der Anteil der Zinsen wird von Zahlung zu Zahlung kleiner, da die Restschuld sinkt. Annuitätendarlehen haben eine bestimmte Laufzeit. Das können zwei, fünf, zehn oder mehr Jahre sein. Auch eine Kombination ist möglich. In der Regel bedeuten längere Laufzeiten höhere Zinsen, aber auch mehr Sicherheit.

Eine andere Variante ist, nur Zinsen zu zahlen und gleichzeitig ein Sparprodukt zu besparen. Die damit erzielte Summe soll am Ende der Laufzeit die Schuld tilgen. Heutzutage mache das keine Bank mehr mit den früher üblichen Lebensver- →

Fotos: [M] imago images / Kon Images / Cristó Croitoru / getty images; RENE SPALEK / PHOTOGRAPHY

ST,
HT,
HT

in
ise



4190631106205

sicherungen, weiß Worm: „Eher funktioniert heute die Hinterlegung mit ETFs.“ Erste Wahl ist dieser Ansatz nicht.

Ebenso wenig die Kombination mit Bausparverträgen. Diese bietet zwar bis zur endgültigen Tilgung vollkommene Zinssicherheit. Sämtliche Ausgaben stehen von vorneherein fest. Aber das kostet. „Das ist wirklich nur zu empfehlen, wenn dieses Bedürfnis nach Zinssicherheit alle anderen Ziele überdeckt“, sagt Worm.

Auf jeden Fall ausschließen sollten Käufer variable Zinsen. Diese orientieren sich am allgemeinen Zinsniveau und sind meist günstiger als fixe Zinssätze. Aber nur auf den ersten Blick. Geht das Niveau nach oben, steigt auch die monatliche Rate.

Konditionen vergleichen

Wer bereits Bausparverträge angespart hat, fährt derzeit meist besser, wenn er diese kündigt und das Geld als Eigenkapital in die Finanzierung einbringt. „Solche Verträge sind in der Regel so alt, dass der Zins unattraktiv ist“, sagt Worm.

Ähnliches gilt für zahlreiche KfW-Programme. Hier halten viele Banken bei den Konditionen locker mit oder bieten gar einen günstigeren Zins. Laut Worm spielt die Förderung beim Immobilienkauf keine große Rolle: „Höchstens wenn die Bank das KfW-Darlehen nachrangig betrachtet, können dadurch die Konditionen des Restdarlehens günstiger werden.“

Diese Konditionen entscheiden darüber, ob das Angebot einer Bank attraktiv ist oder nicht. Wichtigster Aspekt ist der Zins. Schon kleine Zinsdifferenzen machen sich schnell bemerkbar. Ein Unterschied von 0,1 Prozentpunkten spart bei einer Laufzeit von zehn Jahren mehrere tausend Euro.

Ob sich Käufer eine Immobilie leisten können, hängt vor allem vom Nettoeinkommen und den Ausgaben für das tägliche Leben, Versicherungen und anderen regelmäßigen Belastungen ab. Ein Beispiel: Eine Familie will ein Darlehen in Höhe von 400.000 Euro aufnehmen. Bei einem Zins von 1,5 Prozent pro Jahr sind das 500 Euro pro Monat für die Annuität plus Tilgung. Die sollte nicht zu niedrig angesetzt werden. „Die Banken sagen heute: unter zwei Prozent Tilgung machen wir gar nichts, ich würde sagen, 2,5 bis drei Prozent sind ver-

**„Wer sich seine
Finanzierung
nicht bei fünf
Prozent Zinsen
leisten könnte, der
sollte sich auch
heute keine
Immobilie leisten.“**



Maximilian Worm
Vermögensberater bei der
Brilliant Vermögensverwaltung
für den Mittelstand

nünftig“, nennt Worm einen Richtwert. Wer sich mehr leisten kann, fährt damit besser. In unserem Beispiel bedeuten drei Prozent Tilgung eine monatliche Rate von 1000 Euro. In der Summe macht das 1.500 Euro pro Monat. Mit dieser Belastung leben die Eigenheimbesitzer lange Zeit. Denn bei einer Tilgung von zwei Prozent sind nach zehn Jahren noch rund 78 Prozent der Schulden da. Bei drei Prozent sind es immerhin noch um die 67 Prozent.

Arbeitnehmer können gegebenenfalls vermögenswirksame Leistungen in die Tilgung einbauen. Auf zwei Varianten weist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hin: Entweder bleibt die monatliche Rate konstant und die Leistungen übernehmen einen Teil der Belastung. Oder die Rate wird um den Betrag erhöht.

Weitere Aspekte

Sinnvoll ist auch, die Möglichkeit von Sondertilgungen zu vereinbaren. Dann können Immobilienbesitzer einen Teil der Schuld abtragen, wenn sie eine zufällige Einmalzahlung erhalten. Häufig sind Sonderzah-

lungen limitiert, zum Beispiel auf fünf Prozent der Darlehenssumme pro Jahr.

Ebenfalls interessant ist, während der Laufzeit die monatliche Rate innerhalb eines Korridors verändern zu dürfen. Das federt unerwartete Belastungen ab und bietet die Chance, bei Gehaltserhöhungen die Raten zu steigern.

Vergleichen lohnt sich auch hier. Manche Institute bieten den Service als kostenlosen Standard, andere erhöhen im Gegenzug den Zins.

Zudem ist es wichtig, Rücklagen für die Instandhaltung zu bilden. „Eine Faustformel für einen Neubau kann zum Beispiel ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat sein, bei einem Altbau sollte man die Summe eher verdoppeln“, sagt Sibylle Barent vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Anschlussfinanzierung bedenken

Läuft das Annuitätendarlehen aus, verhandeln Immobilienbesitzer in der Regel die Konditionen für einen weiteren Kredit, der die Restschulden ablöst. In Zeiten fallender Zinsen, wie es in den vergangenen Jahren der Fall war, fuhren Bankkunden dabei gut. Aber wenn die Zinsen steigen, wird es schnell eng. „Ich sage meinen Kunden gerne: Wer sich seine Finanzierung nicht bei fünf Prozent Zinsen leisten könnte, der sollte sich auch heute keine Immobilie leisten“, sagt Worm. Fünf Prozent, das bedeutet inklusive Tilgung von zwei Prozent genau sieben Prozent. Bei einer Schuld von 400.000 Euro werden dann pro Monat 2.333 Euro fällig und nicht 1.500. Also 833 Euro mehr pro Monat bei einem niedrigeren Tilgungsanteil. Abwegig ist das nicht. Mitte der 90er-Jahre lagen Zinsen für zehnjährige Anleihen zeitweise bei mehr als acht, Anfang der achtziger deutlich oberhalb von zehn Prozent.

Wie schnell es gehen kann, zeigt die aktuelle Entwicklung. Allein von Neujahr bis Anfang März legten die Zinsen für Immobilienkredite im Durchschnitt um mehr als 0,5 Prozentpunkte zu, von rund einem auf 1,5 bis 1,6 Prozent, berichtet Mirjam Mohr, Vorständin für das Privatkundengeschäft bei Interhyp: „Ließ sich ein 300.000-Euro-Darlehen im Dezember inklusive einer dreiprozentigen Tilgung mit



1.000 Euro bedienen, müssen Kreditnehmer nun monatlich 1.125 Euro aufwenden.“

Blase oder nicht Blase

Und es könnte mehr werden. Volkswirte erwarten, dass die Europäische Zentralbank angesichts der hohen Inflation mittelfristig die Leitzinsen erhöht. Zudem sprechen Marktbeobachter immer häufiger von einer Immobilienblase. So warnte die Bundesbank unlängst, die Preise für Wohnimmobilien hätten 2021 zwischen 15 und 40 Prozent über dem wirtschaftlich gerechtfertigten Niveau gelegen. Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken fordert von der Bundesregierung Maßnahmen, um die Risiken am Immobilienmarkt zu begrenzen, über die von der BaFin beschlossenen Maßnahmen hinaus. Die hat bereits mehrere zusätzliche Puffer von den Banken gefordert, um mögliche Verluste abzufedern. Denn wenn ein Immobilienbesitzer seine Darlehen nicht mehr bedient, wird sein Objekt zwangsversteigert.



Vorsicht bei Scheidung

In der Regel unterschreiben beide Ehepartner den Darlehensvertrag beim Kauf einer Immobilie. Das bedeutet, beide haften gesamtschuldnerisch. Erhält bei einer Scheidung einer die Immobilie, sollte der andere darauf achten, nicht mehr im Grundbuch zu stehen und aus den Darlehensverträgen auszusteigen. Sonst muss er weiterhin mit für Zins und Tilgung aufkommen – spätestens, wenn der Ex pleite geht.

Wird dabei nicht mindestens der Wert der Kredite erzielt, bleiben die Geldgeber auf einem Teil ihrer Forderungen sitzen. Die BaFin-Anordnungen, die seit Januar und Anfang April greifen, sollen für Sicherheit sorgen, dürften aber auch zu steigenden Zinsen führen.

Doch noch gehen die Meinungen auseinander. „Eine Immobilienblase kurz vor dem Platzen findet man in Deutschland trotz hoher Preise nicht vor“, sagt Thorsten Lange, Analyst bei der DZ-Bank. Dagegen spreche das knappe Angebot. Dennoch, die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien ist enorm. Lange vergleicht: „2010 entsprach der Preis einer neuen Eigentumswohnung noch 25 Jahresmieten, inzwischen sind es 34.“

Das Drumherum um den Herd ist tatsächlich Gold wert, nur wie viel das in Zukunft sein wird, ist nicht abzuschätzen. Mitte März entsprach ein Reihenhaus für 511.000 Euro ungefähr dem Wert von neun Ein-Kilo-Barren.



INTERVIEW

„Das Haus noch zu Lebzeiten sanieren“



Anton Steiner
Präsident des Deutschen
Forum für Erbrecht.

ÖKOTEST: Herr Steiner, gehen nur die Immobilien oder auch damit verbundene Darlehen auf die Erben über?

Anton Steiner: Man erbt natürlich auch die Schulden mit. Das heißt, die im Testament Begünstigten müssen für Zins und Tilgung aufkommen, wenn sie das Erbe annehmen.

Und wenn sie das nicht tun?

Dann nicht. Das bedeutet aber, dass sie das gesamte Erbe ausschlagen. Nur auf einen Teil zu verzichten, also in diesem Fall die Immobilie, geht nicht. Haben aber beispielsweise die Eltern ihr Erbe aufgeteilt, und nur ein Kind erhält das

Haus, bekommt dieses in der Regel auch allein die Schulden. Das hat aber auch einen Vorteil.

Welchen?

Um die Höhe der Erbschaftssteuer zu bestimmen, ziehen die Finanzämter die Restschuld vom Wert der Immobilie ab. Es kann auch sinnvoll sein, das Haus noch zu Lebzeiten zu sanieren. Dadurch wird das Gebäude in der Regel steuerlich nicht mehr wert, aber das im Erbfall zu versteuernde Barvermögen wird weniger. Es ist daher besser, eine renovierte Immobilie zu überlassen als eine renovierungsbedürftige und viel Geld auf dem Konto.