



Foto: dach.de/© tuedin - Fotolia.com

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Tipps, damit der Lebenstraum nicht zum Albtraum wird

Die eigenen vier Wände sind ein Lebenstraum vieler Menschen und ein Schritt von großer finanzieller Tragweite – immerhin binden sie sich mit meist sechsstelligen Schulden über Jahrzehnte an den Kreditgeber. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen gibt Tipps.

► Der Kauf oder Bau einer eigenen Immobilie hat viele Vorteile: Die ersparte Miete, die Unabhängigkeit vom Vermieter und die Betrachtung der Immobilie als Altersvorsorge.

Aktuell steht das Thema Immobilienerwerb noch mehr im Fokus als sonst. Durch die aktuelle Niedrigzinsphase sind die Darlehenszinsen historisch niedrig. Verbraucher, die bisher nicht oder zumindest noch nicht über einen solchen Schritt nachgedacht haben, kommen nun ins Grübeln und überlegen, ob der Weg in die eigenen vier Wände heute nicht doch der richtige Schritt sein könnte.

Allerdings hat die Niedrigzinsphase auch eine unschöne Nebenwirkung. Aufgrund der höheren Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken sind an vielen Orten die Preise gestiegen.

Eine weitere Gefahr: Finanzierungen, die keinen Spielraum haben, können spätestens am Ende der Zinsbindungsfrist schnell aus dem Ruder laufen. Denn dann muss das Restdarlehen zu einem höheren Zinssatz verlängert werden.

In der Praxis ist es leider so, dass nicht alle Vorhaben glücken. Der Immobilienerwerb kann aus den verschiedensten Gründen scheitern. Dann wird der Lebenstraum der eigenen Immobilie zum Albtraum. Damit Ihnen das nicht passiert, stellen wir Ihnen wichtige Punkte vor, die Sie bei Ihrer Planung berücksichtigen sollten.

Wichtig bei der Immobilienfinanzierung:

- 1. Höhe des Eigenkapitals
- 2. Höhe der monatlichen Rate
- 3. Dauer der Zinsbindung
- 4. Kredithöhe
- 5. Schufaauskunft
- 6. Wertgutachten
- 7. Vergleichen und verhandeln

Höhe des Eigenkapitals

Auch bei den historisch niedrigen Zinsen sollten Sie mindestens 20 bis 30 % der Gesamtkosten als Eigenkapital mitbringen. Im Zweifel sollten die eigenen vier Wände lieber eine Nummer kleiner ausfallen oder Sie sparen erst noch zusätzliches Eigenkapital an. Allerdings brauchen Sie weiterhin einen Notgroschen (ca. 3 bis 5 Nettomonatsgehälter) für unvorhergesehene Ausgaben.

Das Eigenkapital muss zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs zur Verfügung stehen. Je näher der Zeitpunkt des Erwerbs kommt, desto mehr sollten Sie auf flexible und risikoarme Sparformen wie Tagesgeld oder Festgeld setzen. Es wäre unglücklich, wenn Sie auf das Objekt Ihrer Wahl verzichten müssten, weil zum Beispiel der Bausparvertrag noch nicht zuteilungsfähig ist oder sich die Investmentfondsanteile gerade im Kursrutsch befinden.

Höhe der monatlichen Rate

Auch wenn es grundsätzlich von Vorteil ist, möglichst schnell Schulden zu tilgen, nützt es Ihnen nichts, wenn die Rate am Ende so hoch ist, dass Ihr Girokonto ins Minus rutscht und Sie den teuren Dispozins zahlen müssen. Andererseits dürfen Sie die anfängliche Tilgung nicht zu niedrig ansetzen. Denn zu Rentenbeginn sollte die Immobilie schuldenfrei sein. Wir empfehlen eine Tilgung von mindestens 2 %. Wer zum Zeitpunkt des Kaufs älter als vierzig Jahre ist, sollte die Tilgung mit mindestens 3 % ansetzen. Außerdem sollten Sie darauf achten, sich ein kostenloses und möglichst hohes Sondertilgungsrecht vertraglich zusichern zu lassen.

Dauer der Zinsbindung

Auch wenn der Zinssatz für 5 oder 10 Jahre niedriger ist als der für 15 oder 20 Jahre: Sichern Sie sich die historisch niedrigen Zinsen lieber für einen möglichst langen Zeitraum. Das schafft Planungssicherheit. Insbesondere wissen Sie heute noch nicht, welchen Zinssatz Sie zahlen müssen, wenn die Zinsbindung ausläuft.

Kredithöhe

Bei der Ermittlung der benötigten Kredithöhe ist es wichtig, die Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, Makler) zu beachten. Diese summieren sich in der Regel auf 10 % des Kaufpreises der Immobilie.

Beispiel: Ihre Traumimmobilie kostet 300.000 €. Mit den 10 % Nebenkosten beträgt die insgesamt zu finanzierende Summe 330.000 €. Wenn Sie ein Eigenkapital von 70.000 € einbringen, benötigen Sie ein Darlehen in Höhe von 260.000 €.

Schufaauskunft

Die Schufaauskunft ist eine der Grundlagen, die die Kreditinstitute für die Gewährung von Immobiliendarlehen heranziehen. Jeder kann eine Selbstauskunft einmal im Jahr kostenlos direkt bei der Schufa einholen. Bei einer fehlerhaften Selbstauskunft ist es wichtig, die Daten rechtzeitig korrigieren zu lassen.

Wertgutachten

Vor dem Immobilienkauf sollten Sie sich ein Wertgutachten von der Immobilie von einem unabhängigen Gutachter erstellen lassen. Das Gutachten sollte dem Kreditinstitut zusammen mit möglichst vielen Informationen und Fotos von dem Objekt übergeben werden.

Vergleichen und verhandeln

Wenn es um die konkrete Finanzierung geht, holen Sie verschiedene Angebote unterschiedlicher Banken und Sparkassen ein und vergleichen Sie diese. Verhandeln Sie auch mit den Kreditinstituten – schon ein Zinsunterschied von 0,1 % kann am Ende einen vierstelligen Eurobetrag ausmachen. Wichtig: Die Angebote der Kreditinstitute müssen auf den gleichen Daten (Kredithöhe, monatliche Rate, Zinsbindung etc.) basieren, sonst vergleichen Sie Äpfel mit Birnen.

Sie können sich auch unabhängig beraten lassen, beispielsweise in der Immobilienfinanzierungsberatung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen.

Fallbeispiel

Ausgangsszenario

Sie haben ein Darlehen über 200.000 € aufgenommen. Bei einer Zinsbindung von 15 Jahren zahlen Sie 3 % Zinsen und 3 % anfängliche Tilgung. Damit beträgt die monatliche Rate genau 1.000 €. Nach 15 Jahren beträgt Ihre Restschuld noch knapp 86.510 €. Falls der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung dann nicht mehr 3 %, sondern 6 % beträgt und Sie die Rate von 1.000 € beibehalten wollen, sind Sie nach ca. 24 Jahren und 6 Monaten schuldenfrei.

Alternative 1: Eine kürzere Zinsbindung

Sie haben für das Darlehen von 200.000 € nur eine Zinsbindung von 10 Jahren gewählt. Bei einer kürzeren Zinsbindung ist der Nominalzins in der Regel etwas niedriger. Bei 2,8 % Zinsen und einer Rate von 1.000 € beträgt die anfängliche Tilgung 3,2 %. Die Restschuld nach 10 Jahren liegt dann bei knapp 126.240 €. Falls der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung dann nicht mehr 2,8 %, sondern 6 % beträgt und Sie die Rate von 1.000 € beibehalten wollen, sind Sie nach ca. 26 Jahren und 9 Monaten schuldenfrei.

Alternative 2: Eine geringere anfängliche Tilgung

Sie nehmen wieder das Darlehen in Höhe von 200.000 € auf. Bei einer Zinsbindung von 15 Jahren zahlen Sie einen Zinssatz von 3 %, tilgen diesmal anfänglich aber nur 2 %. Dadurch beträgt die monatliche Rate nicht mehr 1.000 €, sondern nur 834 €. Die Restschuld beträgt in dem Fall nach 15 Jahren noch knapp 124.190 €. Falls die Anschlussfinanzierung jetzt zu 6 % Zinsen möglich ist und Sie die Rate von 834 € beibehalten wollen, brauchen Sie 37 Jahre und 10 Monate, bis Sie den Kredit abbezahlt haben.

Fördermöglichkeiten:

Bund, Länder und Gemeinden fördern Immobilienkäufe, etwa über KfW. Prüfen Sie daher im Vorfeld, welche öffentlichen Fördermittel Sie in Ihr Finanzierungskonzept einbringen können und wollen.

Tabelle zum Fallbeispiel

	Ausgangsszenario	Alternative 1	Alternative 2
Darlehenshöhe	200.000 €	200.000 €	200.000 €
Zinssatz	3,0%	2,8%	3,0%
Anfängliche Tilgung	3,0%	3,2%	2,0%
Monatliche Rate	1.000 €	1.000 €	834 €
Zinsbindung	15 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Anschlusszinssatz	6,0%	6,0%	6,0%
Restschuld nach x Jahren (gerundet)			
10 Jahren	130.130 €	126.240 €	153.330 €
15 Jahren	86.510 €	100.510 €	124.190 €
20 Jahren	46.920 €	65.800 €	109.330 €
25 Jahren	0 €	18.990 €	89.280 €
27 Jahren		0 €	79.420 €
38 Jahren			0 €
Letzte Rate nach	24 Jahren, 6 Monaten	26 Jahren, 9 Monaten	37 Jahren, 10 Monaten

Foto: Verbraucherzentrale NRW



Dr. Annabel Oelmann, Leiterin Gruppe Finanzen und Versicherungen der Verbraucherzentrale NRW