

EIN KRITISCHER BLICK – TROTZ ZINSTIEF

FOTO: BHW BAUSPARKASSE

Die Bauzinsen haben im Mai erneut einen historischen Tiefpunkt erreicht. Für ein Darlehen in Höhe von 100 000 Euro müssen demnach nur rund 360 Euro im Monat aufgewendet werden (angenommen: Effektivzins 2,35 Prozent, 2 Prozent Tilgung, 10 Jahre fest). Doch am Ende der Zinsbindungsfrist wird ein neuer Zins mit der Bank vereinbart – und der kann bis dahin wieder steigen. War es bis dahin möglich, einen Kredit problemlos zu tilgen, kann es passieren, dass die Rate später deutlich höher ausfällt.

WIEVIEL HAUS KANN ICH MIR LEISTEN?

Die Ratenhöhe ist so individuell wie Ihre Wunschimmobilie und muss zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passen. Um eine Orientierung für Immobilienerwerber und Bauherren zu schaffen, errechnen die Banken anhand von Pauschalen die Tragfähigkeit einer Finanzierung.

Um für sich selbst herauszufinden, wie viel Geld Ihnen im Monat für eine Ratenbelastung übrig bleibt, kommen Sie um einen Kassensturz nicht umhin. Einen guten Überblick dazu geben die Abfragemöglichkeiten im Online-Banking. Ideal ist die Auflistung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben über einen Zeitraum von mindestens einem Jahr. Als wichtiger Indikator kann zudem die regelmäßige Sparfähigkeit und die anfallende Kaltmiete herangezogen werden – ist die neue Kreditrate in annähernd ähnlicher Höhe, ist die Tragbarkeit einer Hausfinanzierung schon mal in greifbarer Nähe.



ZUR PERSON:

Markus Frings ist gelernter Bankbetriebswirt und Leiter der Immobilienfinanzierung bei der Volksbank Marl-Recklinghausen eG. Er berät bei allen Fragen rund um die Finanzierung eines Hausbaus oder -kaufs – speziell bei Fragen privater Häuslebauer.

Zudem fallen tendenziell höhere Kosten für den Unterhalt einer eigenen Immobilie an. Rund drei Euro für den Quadratmeter Wohnfläche sollten Sie für Strom, Heizung, Grundbesitzabgaben, Müllabfuhr und kleinere Reparaturen veranschlagen. Zudem ist es bei Eigentumswohnungen üblich, dass eine monatliche Umlage in einen Rücklagen-Topf für laufende Instandhaltungen eingezahlt wird. Gerade bei Eigentumswohnungen gibt die jährliche Nebenkostenaufstellung Auf-

schluss über diese wichtigen Kostenfaktoren. Das Protokoll der Eigentümerversammlung gibt Hinweise zu anstehenden Modernisierungen oder Planungen der Eigentümergemeinschaft, daher ist es ratsam, auch dieses einzusehen.

WENN DER ZINS STEIGT

Die Abzahlung einer Baufinanzierung ist auf viele Jahre, wenn nicht sogar mehrere Jahrzehnte ausgelegt. So ist es durchaus üblich, dass nach der ersten Zinsbindungsfrist ein neuer Zins mit der Bank vereinbart wird. Betrachtet man die letzten 30 Jahre rückwirkend, liegt der durchschnittliche Hypothekenzins bei 6 bis 7 Prozent.

In der Praxis hat diese Tatsache eine große Bedeutung: Auch wenn es derzeit problemlos möglich ist, einen Kredit zu bedienen, kann bei steigenden Zinssätzen durchaus eine erhebliche Mehrbelastung auf die Kreditnehmer zukommen. Ein Beispiel: Beträgt der aktuelle Zins rund 2,5 Prozent und die Tilgung etwa 2 Prozent, ergibt sich für einen Kredit in Höhe von 100.000 EUR eine monatliche Rate von 375 Euro. Nach Ablauf von zehn Jahren sind bei dieser Tilgung noch ungefähr 77 000 Euro Restschulden vorhanden. Bleibt die Tilgung und liegt der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung bei 6 Prozent, steigt die Rate auf 665 Euro an – also rund 300 Euro mehr als bei der Erstfinanzierung! Aus diesem Grund sollten Kreditnehmer gut überlegen, ob sie sich diese Belastung zutrauen.

Hilfreich sind daher langfristige Überlegungen zu etwaigen Gehaltssteigerungen oder einem Zusatzgehalt, z. B. weil die Kinder größer werden und der Partner wieder oder mehr Stunden arbeiten kann. Um sich abzusichern bieten langfristige Zinsbindungen über 15, 20 oder sogar 30 Jahre ein hohes Maß an Planungssicherheit. Auch sogenannte Volltilgendarlehen, die während der Zinsbindung eine komplette Entschuldung gewährleisten, sind ein gutes Absicherungsinstrument.

INFO

Abwechselnd geben Experten in Vestimmo Tipps zu Garten, Finanzierung, Immobilienrecht, Einrichtung und Energie – heute unser Finanzierungsexperte Markus Frings