

Hypotheken - Darlehen - Versicherung: Maßgeschneiderte Modelle bevorzugt

Günstige Zinsen fördern den Immobilienerwerb – Finanzierungsplan für das Traumhaus ist Profisache

(wwp). In die Stabilität der Mieten vertrauen heutzutage nur wenige Bürger, denn jeder Zweite rechnet mit regelmäßigen Mieterhöhungen. Daher planen mehr als 40 Prozent der Mieter den Erwerb von Wohneigentum. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Repräsentativbefragung der NFO Infratest Finanzforschung im Auftrag der Allianz Lebensversicherungs-AG. Für die Studie wurden rund 1000 Personen ab 18 Jahren, die zur Miete leben, interviewt.

Jeder Zweite rechnet mit Mieterhöhungen

Die Hälfte der befragten Personen, die seit mindestens fünf Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung zur Miete leben, haben bereits eine Mietpreiserhöhung erfahren. Die Allianz Leben-Studie belegt weiterhin, dass dies für fast 70 Prozent der Betroffenen schon die zweite Mietsteigerung innerhalb dieses Zeitraums ist. Darüber hinaus geht ein Großteil aller Mieter sogar davon aus, dass ihre Miete in den nächsten fünf Jahren noch einmal erhöht wird.

Zinsen und Eigenkapital im Fokus künftiger Bauherren

Elf Prozent der deutschen Mieter möchten bereits in den nächsten ein bis zwei Jahren im eigenen Heim leben. Wie die Allianz-Befragung ergab, sind für viele die momentan günstigen Zinsen für ihre Bau- oder Kaufpläne ausschlaggebend, familiäre Gründe rangieren erst an zweiter Stelle. Zwei Drittel dieser Gruppe haben für ihr Vorhaben bereits Eigenkapital (zwischen 10 bis über 50 Prozent der Bau- oder Kaufsumme) angespart. Weitere 30 Prozent der befragten Mieter planen innerhalb der kommenden zehn Jahre den Erwerb einer Immobilie. Der Mangel an eigenen Mitteln ist für die Mehrheit der Hauptgrund, ihren Traum von den eigenen vier Wänden erst zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren.

Wer sich für eine eigene Immobilie entscheidet, muss als erstes seinen finanziellen Rahmen abstecken. Als Faustregel gilt: Etwa

15 bis 20 Prozent des Kaufpreises sollten als Eigenkapital eingebracht werden. Der Rest kann über Darlehen finanziert werden. Zusätzlich zum Kaufpreis müssen auch Nebenkosten wie etwa die Maklerprovision, die Grunderwerbssteuer oder Notargebühren mit einkalkuliert werden. Sie machen etwa acht bis zwölf Prozent des Kaufpreises aus. Ein individueller Finanzierungsplan für die Traumimmobilie sollte daher unbedingt von der Bank erstellt werden.

Finanzierung nach Maß: Es gibt zahlreiche Arten von Darle-

Das Annuitätendarlehen: Die häufigste Form des Hypothekendarlehens ist das so genannte Annuitätendarlehen, bei dem sich die gesamte Darlehensrate zum einen aus einem Zins und zum anderen einem Tilgungsanteil zusammensetzt. Anders ist dies hingegen beim so genannten Festdarlehen: Hier wird die gesamte Darlehensschuld erst am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung komplett getilgt, zum Beispiel durch eine Lebensversicherung.

Die Lebensversicherung: Wer sich für eine Immobilienfinanzie-

rung entscheidet, sollte deshalb darauf achten, dass die Leistung der Versicherung zehn bis 20 Prozent über dem benötigten Betrag liegt. Dann reicht die Endsumme auch aus, den Kredit zu tilgen", so Mielich.

Der Bausparvertrag: Der Bausparvertrag ist nicht nur eine der beliebtesten Anlageformen der Deutschen, sondern auch ein solider Eckpfeiler jeder Baufinanzierung. Beim klassischen Bausparen wird monatlich ein fester Betrag in einen Vertrag eingezahlt und nach ein paar Jahren hat der Einzahler Anspruch auf ein Bauspardarlehen zu einem festgeschriebenen, günstigen Zinssatz. „Ein Pluspunkt des Bausparvertrags ist zudem seine Flexibilität: Sparraten können ausgesetzt oder erhöht werden, auch Sondertilgungen sind möglich“, erklärt Mielich.

Vor allem für Berufseinsteiger und Auszubildende ist Bausparen interessant, da sie aufgrund ihres geringen Einkommens zusätzlich Anspruch auf die staatlich geförderte Wohnungsbauprämie haben. Auch zur Rücklagenbildung ist der Bausparvertrag bestens geeignet, denn je früher Immobilienbesitzer damit beginnen, für kommende Renovierungen zu sparen, desto besser. Wer wissen möchte, wie seine optimale Immobilienfinanzierung aussieht, sollte das Gespräch mit dem Bankberater suchen.



Nur nichts dem Zufall überlassen: Der Weg zum trauten Eigenheim führt zunächst über eine solide Finanzierung. Die Fachberater der ortsansässigen Banken, Sparkassen und Versicherungsbüros erarbeitet daher mit Bauwilligen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept. wwp

hen, die für eine Immobilienfinanzierung genutzt werden können. Doch wie funktionieren sie und welche Vorteile haben die einzelnen Darlehensformen?

Das Hypothekendarlehen: Zu den Klassikern unter den Immobilien-Krediten gehört das Hypothekendarlehen. „Zinsen lassen sich hier langfristig festschreiben. Das ist vor allem in der momentanen Niedrigzinsphase ein Vorteil“, weiß Michael-Dirk Mielich, Leiter für Immobilienfinanzierungen bei der Commerzbank. Je nach der persönlichen Zielsetzung kann eine niedrige Tilgungsrate und damit eine geringe monatliche Belastung oder eine schnelle Entschuldung vereinbart werden.

ring über eine Lebensversicherung entscheidet, der tilgt sein Darlehen nicht nach und nach wie bei einem Annuitätendarlehen, sondern in einer Summe mit der Auszahlung der Lebensversicherung. Die monatliche Ratenzahlung dient also – neben der Zinszahlung – nicht der Tilgung des Kredits, sondern fließt in die Versicherung.

Folgendes ist jedoch zu beachten: Die Überschussbeteiligung bei der Lebensversicherung kann (wie die letzten drei Jahre mit der Börsenflaute gezeigt haben) geringer ausfallen als geplant. So kann leicht eine Finanzierungslücke entstehen. „Wer sich trotzdem für die Immobilienfinanzierung über eine Lebensversiche-

KfW-Darlehen: Doch auch die Länder und Kommunen fördern zum Teil den Erwerb einer Immobilie oder den Hausbau mit zinsverbilligten Darlehen. Ansprechpartner hierfür sind die Gemeinde- und Landesverwaltungen. Darüber hinaus vergibt auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen mit Sonderkonditionen von bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten (maximal 100.000 Euro). Weitere Auskünfte (auch zu den Programmen für den Neubau, Erwerb und den Einsatz energiesparender Technologien) können telefonisch zum Ortstarif unter der Rufnummer 01801/335577 oder im Internet unter www.kfw.de erfragt werden.