

Vorsicht

Baugeld Immobilien lassen sich so günstig finanzieren wie noch nie. Die niedrigen Zinsen bergen aber spezielle Gefahren. Kreditnehmer überschätzen sich leicht.

Die Baustelle liegt direkt am Flussufer der Dahme in Berlin. Sogar ein eigener Bootssteg ist geplant. Vor dem eingerüsteten Rohbau preisen Plakate Wohnungen mit „Wasserblick inklusive“ zum Kauf an – und zerstreuen Bedenken, nur Millionäre könnten sich so etwas leisten. Neben Bildern, wie der Neubau fertig aussehen könnte, präsentieren sie Finanzierungsbeispiele. Ein weißer Kreis hebt für eine Vierzimmerwohnung hervor: „monatliche Rate 1323,93 Euro“. Nur 1323,93 Euro? Bei vielen Neubauten in ähnlicher Größe kostet die



Mit Finanzierungsbeispiel. Auf dem Bauzaun wirbt ein Maklerunternehmen um Käufer für Wohnungen in einem Neubau in Berlin.

Falle 1

Zu hoher Kredit

Wie viel Kredit jemand bekommen kann, hängt davon ab, welche Kreditrate für ihn tragbar ist. Sie setzt sich aus Zins und Tilgung zusammen. Je niedriger der Zins ist, desto höher kann der Kredit sein. Das verführt dazu, sich zu viel aufzuhalten. Das Problem: Das Anschlussdarlehen wird womöglich unbezahlbar, die Rückzahlung dauert ewig.

Kreditrate pro Monat (Euro)	Kreditrahmen (Euro) bei Summe aus Zins und Tilgungsrate		
	4%	6%	8%
500	150 000	100 000	75 000
600	180 000	120 000	90 000
700	210 000	140 000	105 000
800	240 000	160 000	120 000
900	270 000	180 000	135 000
1000	300 000	200 000	150 000
1100	330 000	220 000	165 000
1200	360 000	240 000	180 000
1300	390 000	260 000	195 000
1400	420 000	280 000	210 000
1500	450 000	300 000	225 000

Niedrigzinsfalle

Miete in der Hauptstadt auch so viel. Der Preis von 382400 Euro sieht da gar nicht mehr so furchteinflößend aus, zumal die Käufer hier nur die Nebenkosten für Notar, Makler, Grunderwerbsteuer aus ihrem Ersparten einbringen müssen.

Günstig ist der Kredit auch. „Mischzins 2,98 %“ verheißt das Plakat. Neben einem Bankdarlehen ist ein geförderter Kredit der staatlichen KfW-Bank eingerechnet, weil das Haus hohe Energiestandards erfüllt.

Wenn die Zinsen so niedrig und die Kreditrate kaum höher als die Miete ist, was kann da bei einem Kauf noch schiefgehen? Einiges, gerade in einer Phase mit Zinsen am Rekordtief wie derzeit. Sie verleiten dazu, eine zu hohe Summe auszuleihen, die Kreditnehmer über Jahrzehnte abstottern müssen und vielleicht nicht mehr bedienen können, wenn die Zinsen steigen.

Verlockende Rechnungen wie bei den Wasserblickwohnungen sind kein Einzelfall. Wer im Immobilienportal Immonet im

Internet Details eines Hauses oder einer Wohnung zum Kauf aufruft, bekommt gleich einen Finanzierungsrechner angezeigt. Die Monatsraten scheinen nicht nur für Gutverdiener stemmbar. Einen „Top-Zins“ von nur 1,72 Prozent bot der Baugeldvermittler Dr. Klein Mitte Juni für ein Darlehen mit fünf Jahren Zinsbindung.

Allen Beispielen ist gemeinsam, dass die anfänglichen Tilgungsraten bei 1 Prozent der Kreditsumme oder nur knapp darüber liegen. Gerade jetzt ist das aber nicht empfehlenswert – aus mehreren Gründen.

Eine zu hohe Summe ausleihen

Die Niedrigzinsphase macht es möglich, einen höheren Kredit als sonst aufzunehmen. Die maximal mögliche Darlehenssumme hängt von der Rate ab, die ein Antragsteller im Monat stemmen kann. Für Leute, die 1000 Euro im Monat einsetzen können, errechnen sich bei 3 Prozent Zins und 1 Prozent Tilgung 300 000 Euro.

Als die Zinsen, wie vor einigen Jahren, noch bei 5 Prozent lagen, waren es bei gleicher Tilgungsrate nur 200 000 Euro.

Ein halbes Jahrhundert zahlen

Die Kombination aus niedriger Tilgung und geringen Zinsen hat eine Konsequenz, die vielen paradox erscheint: Je niedriger die Zinsen, desto länger dauert es, bis ein Darlehen abgetragen ist (siehe Falle 2).

Wer eine Wohnung an der Dahme zu den Konditionen aus dem Plakatbeispiel finanziert, braucht rechnerisch gut 42 Jahre, bis die Bleibe schuldenfrei ist. Bei Zinsen um die 2,5 Prozent dauert es sogar ein halbes Jahrhundert. Da der letzte Euro vor Eintritt ins Rentenalter an die Bank fließen sollte, wäre es angebracht, nach dem Abi, spätestens aber mit Mitte 20 beim Notar den Kaufvertrag zu unterschreiben.

Meist haben erst Ältere genug gespart, um wenigstens die Nebenkosten bezahlen zu können – bei der Vierzimmerwohnung ▶

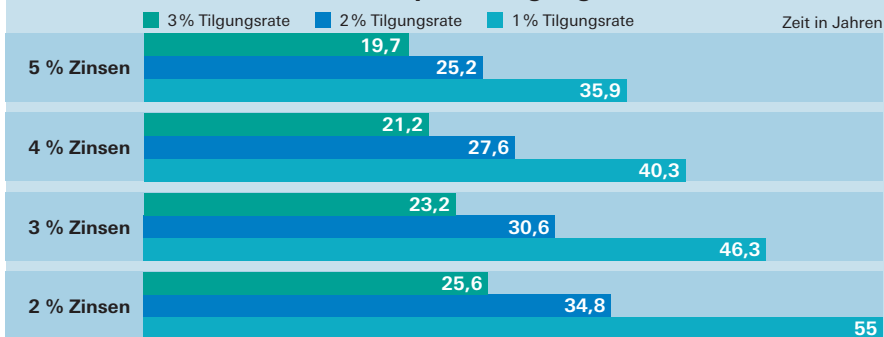
Falle 2

Zu lange Dauer bis zur Abzahlung

Je niedriger die Zinsen sind, desto länger dauert es, bis ein Immobilienkredit abbezahlt ist. Bei Minizinsen von 2,5 Prozent und niedriger Tilgung kann sich das mehr als ein halbes Jahrhundert hinziehen. Das sind rund zehn Jahre mehr als mit 4 Prozent Zins. Der Grund liegt im Aufbau der Darlehen: Der Kreditnehmer überweist jeden Monat einen festen Betrag, der sich aus Zins und Tilgung zusammensetzt.

Jeden Monat zahlt er einen Teil des Darlehens zurück. Daher sinkt der Betrag, den er der Bank noch schuldet. Ihr stehen Zinsen jeweils nur für die Restschuld zu. Für den abgetragenen Teil sparen sich die Kreditnehmer also die Zinsen. Je höher die Zinsen sind, desto höher fällt diese Ersparnis aus. Der Tilgungsanteil steigt entsprechend schneller. Daher ist der Kredit schneller abbezahlt als bei niedrigen Zinsen.

So viele Jahre dauert die komplette Tilgung des Kredits



Falle 3

Zu hohe Folgerate

Die Zinsen sind in der Regel einige Jahre lang festgeschrieben, zum Beispiel zehn Jahre. Kreditnehmer zahlen Darlehen aber selten so schnell ab. Steigen die Zinsen, kann es sein, dass die Rate für einen Anschlusskredit nicht mehr tragbar ist.

Beispiel. Ein Käufer schließt ein 10-Jahres-Darlehen über 200 000 Euro ab: 3 Prozent Zins, 1 Prozent anfängliche Tilgung, 666,67 Euro Monatsrate. Nach 10 Jahren braucht er einen Anschlusskredit für die Restschuld von knapp 177 000 Euro. Steigen die Zinsen, schnellt die Monatsrate hoch.

Zinssatz des Anschlusskredites	Monatsrate (Euro) für den Anschlusskredit (bei 1% Tilgung)
4%	736,29
5%	883,55
6%	1 030,81
7%	1 178,07
8%	1 325,32



Daten auf einen Blick

Kaufpreis:	835.000,00 €
Finanzierungsrechner von immonet.de	
Monatliche Rate	1.815,60 €
berechnet mit 30,0 % Eigenkapital	
Rate neu berechnen	Angebote anfordern

Prominent platziert. Bei Kaufangeboten zeigt das Portal Immonet eine Kreditrate an. Sie basiert auf nur 1 Prozent Tilgung.

an der Dahme immerhin 45 000 Euro. Gerade in einer Niedrigzinsphase ist es sehr wichtig, höher zu tilgen und so die Zeit bis zur Abzahlung zu verkürzen. 2 Prozent sollte das Minimum sein. Das empfiehlt auch André Schlüter, Leiter der Unternehmenskommunikation bei Ziegert – Bank- und Immobilienconsulting, dem Vertrieb der Wohnungen an der Dahme.

Warum setzt Ziegert dann so wenig Tilgung und Eigenkapital an? Das solle den Vergleich von Kauf und Miete erleichtern, erklärt Schlüter. Es zeige, dass „auch Menschen mit geringem Vermögen“ bei hinreichendem Einkommen die Möglichkeit hätten, Eigentum zu erwerben. Entscheidend sei das Beratungsgespräch, „in dem wir gründlich über die Höhe der Restschuld und eventuelle Finanzierungsrisiken informieren“. Damit legt er selbst den Finger in die Wunde. Solche offensiven Finanzierungen auf Kante sind tückisch.

Den Anschluss vermässeln

Selbst wenn die Kreditrate der Miete entspricht, zahlen Käufer pro Monat mehr. Als Vermieter dürfen sie nicht die gesamten Betriebskosten auf die Mieter abwälzen. Als Eigennutzer müssen sie alles tragen.

Bei 3 Prozent Zins und 1 Prozent Tilgung für zehn Jahre sind erst zwölf Prozent der ursprünglichen Kreditsumme abgetragen,

wenn die Anschlussfinanzierung ansteht. Die Gefahr ist groß, dass das Zinsniveau dann höher ist und die monatliche Belastung steigt.

Billige KfW-Zinsen verlieren

Sogar wenn das Zinsniveau gleich bleiben sollte, gibt es Schuldner, die mit einer steigenden Belastung rechnen müssen: jene, die mit einem geförderten KfW-Darlehen eine energieeffiziente Immobilie finanzieren. Die Förderzinsen liegen unter Marktniveau, weil die KfW-Bank Mittel vom Staat bekommt. „Diese Zinsverbilligung ist aber nur für die erste Zinsbindungsfrist von 10 Jahren gültig“, erklärt ein Sprecher der KfW. Eine Verlängerung bietet sie zu Konditionen ohne Subvention an.

Den Fallen ausweichen

Damit ein Zinsanstieg die Baufinanzierer nicht umpustet, rechnen viele Banken einen Sicherheitspuffer ein, wenn sie Darlehen mit geringer Tilgungsrate vergeben. „Wir prüfen, ob die Kreditnehmer eine Belastung von 6 Prozent tragen könnten“, sagt Reinhard Klein, stellvertretender Vorstandssprecher der Hamburger Sparkasse. 2 Prozent Tilgung seien bei ihnen die Regel. Die Direktbank ING-DiBa berechnet, ob der Kunde 2 Prozent Tilgung tragen könnte. Solche Überschlagsrechnungen können alle Kreditinteressenten selbst anstellen oder den Berater darum bitten. Wird es eng, sollten sie das Vorhaben überdenken.

Ein Schutz ist auch eine möglichst lange Zinsbindungsfrist. Dafür verlangen die Banken etwas mehr. Trotzdem ist das attraktiv. Nach 15 oder 20 Jahren sind selbst bei geringen Tilgungsraten erkleckliche Teile des Kredits abgetragen.

Werden die Raten einer zu waghalsigen Finanzierung untragbar, kann es zu Notverkäufen kommen. Womöglich reicht der Erlös nicht einmal für den Restkredit. Dann zahlt der Schuldner weiter für den Wasserblick, genießt ihn aber nicht mehr. ■



Immobilienfinanzierung.
Aktualisierte Auflage,
208 Seiten,
19,90 Euro
(www.test.de/shop).

Tipps

Eigenkapital einsetzen. Die eigenen Mittel sollten mindestens ein Viertel der Kauf- und Nebenkosten abdecken. Finanzierungen mit wenig Eigenkapital sind riskant und nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Kreditnehmer sollten auch darauf achten, dass ihr Finanzierungsinstitut alles einrechnet, was sie als Eigenkapital einsetzen können. Sonst besteht die Gefahr, dass sie einen unnötig hohen Kredit am Hals haben.

Zinsen lange binden. Je kürzer die Zinsbindungsfrist, desto niedriger ist der Zins für den Kredit. Immobilienkäufer sollten dennoch möglichst lange Fristen wählen. Auch die höheren Zinsen für 15 bis 20 Jahre sind derzeit im langfristigen Vergleich extrem günstig.

Hohe Tilgung wählen. 2 Prozent Tilgungsrate sollten Kreditnehmer im Moment mindestens vereinbaren. Mehr ist besser. Wer jeden Monat hohe Raten aufbringen kann, ist mit einem Volltilgerdarlehen gut bedient. Dabei wird der gesamte Kredit in der Zinsbindungsfrist abgetragen. Das bietet Sicherheit. Zudem gewähren die Banken dafür oft besonders günstige Konditionen. Wegen der hohen Belastung kommen solche Darlehen aber in der Regel nur für Anschlussfinanzierungen infrage, wenn schon ein Teil des Ursprungskredits getilgt ist.

Sondertilgung nutzen. Der Königsweg sind geringe Tilgungsraten kombiniert mit großzügigen Sondertilgungsmöglichkeiten. Darlehensnehmer bleiben so flexibel: Ihre Kreditrate ist niedrig, sie haben Puffer für unvorhergesehene Ausgaben. Trotzdem ist es möglich, mehr als vereinbart zu zahlen und den Kredit schneller zu tilgen. Für die Sondertilgungen können vertraglich Mindest- und Höchstsummen und fixe Zahlungstermine pro Jahr festgelegt sein. Tilgungsraten unter 2 Prozent sollten Kreditnehmer aber nur vereinbaren, wenn sie sich sicher sind, dass sie genügend Disziplin für Sondertilgungen aufbringen.