

Immobilienwerber sollten ihre Schulden möglichst rasch abtragen

Bei der Finanzierung empfiehlt es sich, viel Eigenkapital einzubringen und die Hypotheken abzusichern / Die Vermögensfrage / Von Volker Looman

REUTLINGEN, 29. Februar. Die Finanzierung selbstgenutzter Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren in vielen Banken zu einem Standardprodukt entwickelt. Früher beschäftigten die Kreditgeber ganze Heerscharen spezieller Baufinanzierungsberater; heute ist die Kreditvergabe für Häuser und Wohnungen ein Teil der Beratung für die Privatkunden, weil die Angelegenheit einfach geworden ist. Es gibt keine Möglichkeit mehr, die Kreditzinsen als Werbungskosten abzusetzen, die staatliche Förderung des Eigenheims ist Vergangenheit, und die Tilgung der Kredite über Aktiensparpläne und Lebensversicherungen spielt keine Rolle. Parallel dazu haben die meisten Banken ihre Hypotheken modernisiert. Waren früher Ratenwechsel oder Sondertilgungen fast unmöglich, so gehören diese Möglichkeiten heute zum Alltag.

Nicht zuletzt dank des Internets ist die Baufinanzierung eine simple Angelegenheit geworden. Trotzdem bleibt sie heikel, wenn viele Bauherren oder Kaufwillige die Geldaufnahme auf die leichte Schulter nehmen. Die Schwierigkeiten, die daraus entstehen können, macht folgender Fall sichtbar:

Ein verheiratetes Ehepaar – sie ist 38 Jahre alt und er 40 – hat zwei Kinder und möchte sich in den nächsten Wochen ein Einfamilienhaus kaufen. Das Objekt kostet einschließlich Nebenkosten etwa 300 000 Euro, und die Privatleute haben das notwendige Eigenkapital von 60 000 Euro auf der hohen Kante, so dass sie 240 000 Euro aufnehmen müssen, um das Haus bezahlen zu können.

Die Kreditaufnahme ist in finanzieller Hinsicht kein Problem. Die Eltern sind beide berufstätig. Er ist Diplomingenieur, sie ist beamtete Lehrerin, und beide Käufer wollen auch in Zukunft berufstätig sein. Das gemeinsame Jahreseinkommen liegt zurzeit bei 100 000 Euro. Davon bleiben nach Abzug der Sozialab-

gaben und Steuern ungefähr 60 000 Euro im Jahr übrig.

Die Gespräche mit verschiedenen Banken haben gezeigt, dass es keine Schwierigkeiten sein wird, den notwendigen Kredit zu bekommen. Interessant ist vielmehr der Umstand, dass die Angebote mit Ausnahme der Zinssätze zum Verwechseln ähnlich sind. Die Finanzierung besteht aus zwei Bausteinen: Die erste Hypothek beträgt 160 000 Euro, der Nominalzins liegt bei 4,5 Prozent pro Jahr und gilt zehn Jahre, und die Tilgung soll 1 Prozent betragen. Daraus ergibt sich für das Paar unter dem Strich eine monatliche Kreditbelastung von 733 Euro.

Die zweite Hypothek ist eine Kombination, die aus einem Festdarlehen und einem Bausparvertrag besteht. Der Kredit beläuft sich auf 80 000 Euro und soll 5 Prozent pro Jahr kosten. Parallel soll ein Bausparvertrag über 80 000 Euro abgeschlossen und mit 400 Euro monatlich bespart werden. Zinsen und Sparraten führen zu einer monatlichen Belastung von weiteren 733 Euro. Sie gelten bis zur Zuteilung des Bausparvertrages in acht Jahren. Nach der Zuteilung des Bausparkredits wird die Festhypothek wegfallen, und der Bausparkredit wird monatlich mit 480 Euro zu Buche schlagen.

Die beiden Hypotheken und der Bausparvertrag kosten pro Monat insgesamt 1466 Euro. Das sind rund 30 Prozent des Nettoeinkommens. Somit ist die Belastung für die beiden Eltern durchaus tragbar. Die Zinsen der Kredite sind überschaubar. Bei der ersten Hypothek beträgt die Bindung zehn Jahre, und bei der zweiten Hypothek gelten 5 Prozent bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens und 3,75 Prozent während der Rückzahlung des Bausparkredits. Die Gestaltung der Finanzierung scheint somit auf den ersten Blick solide und tragbar zu sein, doch bei nüchterner Analyse der Dinge gibt es Anlass zu Kritik.

Die Finanzierung ist in drei Punkten problematisch: Das ist zunächst die Tilgung der ersten Hypothek. Zweitens sind das Festdarlehen und der Bausparvertrag eine heikle Kombination. Und drittens stellt sich die Frage nach der Absicherung der Finanzierung, wenn ein Elternteil durch Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit oder Tod ausfallen sollte. Die drei Punkte

zehn Jahre bezahlt wird, winkt am Ende der Zinsbindung eine Restschuld von 140 000 Euro, so dass die effektive Tilgung nur 20 000 Euro beträgt und die Frage aufwirft, wie es weitergehen wird. Falls der Nominalzins unverändert 4,5 Prozent beträgt und wenn weiterhin 733 Euro bezahlt werden, wird der Kredit in 20 Jahren bei 108 000 Euro liegen. Bis zur

Prozent pro Jahr anlegen und mit anderen Anlagen nur bei entsprechenden Risiken höhere Renditen zu erzielen sind. Hinzu kommt die Notwendigkeit, freies Kapital für die Altersversorgung anzusammeln, weil die gesetzliche Rente und das schuldenfreie Haus im Ruhestand nicht ausreichen werden, um den Lebensstandard aufrechtzuerhalten.

Vor diesem Hintergrund sollte die erste Hypothek in 15 Jahren kein Thema mehr sein. Das führt bei einem Zinssatz von 4,5 Prozent zu einer Monatsrate von 1223 Euro oder einer Tilgung von 4,68 Prozent. Wenn diese Rate zu hoch ist, kann die Rückzahlung auf 3 Prozent eingestellt werden, so dass jeden Monat glatte 1000 Euro zu bezahlen sind. In diesem Fall sind aber jährliche Sondertilgungen von 2744 Euro notwendig, um die Schulden wirklich vom Tisch zu bekommen. Sonst wird das Ehepaar in 15 Jahren noch mit 57 000 Euro in der Kreide stehen.

Die zweite Hypothek wird in 16 Jahren kein Thema mehr sein. Das ist in erster Linie auf die schnelle Rückzahlung des Bausparkredits zurückzuführen. Trotz dieses Vorteils ist die Kombination aber ein teures Vergnügen. Der Grund liegt in der negativen Zinsdifferenz während der ersten Halbzeit. In den nächsten acht Jahren muss die Familie, wenn sie dem Vorschlag der Bank folgt, für das Festdarlehen jährlich 5 Prozent entrichten, und die Sparraten werden im Topf der Bausparkasse mit 1 Prozent pro Jahr verzinst. Dadurch schiebt das Ehepaar acht Jahre lang eine negative Zinsdifferenz von 4 Prozent vor sich her, und das geht auf Dauer mächtig ins Geld.

Der Zahlungsstrom der Kombination besteht aus 96 Raten à 733 Euro und 96 Raten à 480 Euro. Wenn mit diesen Beträgen die zweite Hypothek direkt getilgt wird, dauert die Rückführung bei einem Zinssatz von 5 Prozent gar keine 16 Jahre, sondern wird anderthalb Jahre früher zu

Ende sein. Das bedeutet, dass der scheinbar günstige Bausparzins von 3,75 Prozent in Wirklichkeit hoch ist, weil er wegen der langen Zinsverluste rund 8,7 Prozent beträgt. Bei diesen Perspektiven liegt die Konsequenz auf der Hand, auf die Kombination zu verzichten und stattdessen die zweite Hypothek ohne Umwege direkt zu tilgen.

Das eingesparte Geld ist die beste Voraussetzung, um sich Gedanken über die Absicherung der Kredite zu machen. Gegen dauerhafte Arbeitslosigkeit ist kein Kraut gewachsen, doch gegen Berufsunfähigkeit und Tod können sich die Doppelverdiener absichern, und das sollten sie auch in die Praxis umsetzen. Die Prämien für die entsprechenden Risikoversicherungen liegen bei 80 Euro pro Monat. Dahinter verbergen sich eine Restschuldversicherung auf zwei Leben und zwei Renten à 1000 Euro, so dass die Finanzierung gegen das zweit- und das drittgrößte Risiko abgesichert ist.

Die drei Verbesserungsvorschläge zeigen, dass die Finanzierung selbstgenutzter Immobilien einfach sein kann, wenn die Hausbauer oder Kaufwilligen den Blick auf das Wesentliche richten. Privatleute sollten, wenn sie Geld für den Bau oder Kauf eines Eigenheims aufnehmen wollen, so viel Eigenkapital wie möglich einsetzen. Dann sollten sie die Schulden so schnell wie möglich und ohne Umwege tilgen. Wenn die Banken ihre Darlehen weiterhin in erste und zweite Hypotheken aufteilen, sollten die Kreditnehmer nicht auf Abwege geraten und beide Verträge direkt tilgen. Außerdem sollten sie an die Absicherung denken. Bei den Ratenkrediten sind Restschuldversicherungen seit langem Pflicht, so dass es höchste Zeit ist, diese Verträge auch bei Eigenheimkrediten zur Auflage zu machen.

Der Autor ist Finanzanalytiker in Reutlingen.

Mehr zum Thema im Internet auf unseren Seiten www.faz.net/vermoegensfrage



zeigen in aller Deutlichkeit, dass die Finanzierung von Eigenheimen für Banken, Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften einfach geworden sein mag, für Privatleute aber weiterhin mit vielen Fallstricken verbunden ist.

Die Probleme beginnen bei der Rückzahlung der ersten Hypothek. Der Nominalzins von 4,5 Prozent und die Tilgung von 1 Prozent führen zu einer Rate von 733 Euro pro Monat. Wenn diese Rate

vollständigen Tilgung der Hypothek werden 28 Jahre verstreichen. Das führt zu einer Gesamtlaufzeit von 38 Jahren, was beim Eintrittsalter der Eltern heikel ist.

Die Frage nach der optimalen Laufzeit der Finanzierung hängt von der Lebensplanung und vom Geldbeutel der Privatleute ab. Prinzipiell gilt die Regel, dass die Hypothek so schnell wie möglich zurückgezahlt werden sollte, weil die Anleger ihr Geld auf diese Weise zu 4,5 bis 5

mit freundlicher Unterstützung durch:

Volker Looman, Finanzanalytiker, Herderstraße 12, 72762 Reutlingen
Tel 07121 / 29145, volker@looman.de, www.looman.de

GROLL
Anwalt für Immobilienrecht

Anwaltskanzlei Groll, Steinstr. 79
(am Rosenheimer-Platz)
D-81667 München, Tel. 089 / 444 520 42
info@anwalt-groll.de, www.anwalt-groll.de