

Pressemitteilung

Immobilienfinanzierung bei steigenden Zinsen: Das wird 2018 wichtig

Lübeck, 18. Dezember 2017. Immobilien werden immer teurer und 2018 steigen voraussichtlich auch die Bauzinsen. Was bedeutet das für Darlehensnehmer und sind 100-Prozent-Finanzierungen ratsam? Welche neue Regierungskonstellation wäre günstig und was ist bei Anschlusskrediten zu beachten? Finanzdienstleister Dr. Klein beantwortet Fragen zu Immobilienfinanzierungen, die jetzt wichtig werden.

Wer sollte bei steigenden Bauzinsen vorsichtig sein, wer kann sich keinen Kredit mehr leisten?



Die Bedingungen für die Finanzierung der eigenen vier Wände sind auch 2018 gut: Die Zinsen bleiben verhältnismäßig günstig. Von dramatisierenden Meldungen, nach denen sich Kredite um zig Prozent verteuern, sollte sich niemand verunsichern lassen. Der Trend geht zwar nach oben, aber sieht man sich die absoluten Zahlen an – nämlich den Anstieg von 1,0 Prozent Ende 2016 auf momentan ca. 1,3 Prozent – wirken sie weniger dramatisch. Auch laut Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG, gibt es keinen Grund zur Sorge oder Eile vor dem Hintergrund steigender Zinsen: „Grundsätzlich prüfen die Banken in Deutschland sehr konservativ und alle

Darlehensinteressenten müssen theoretisch ohnehin deutlich höhere Zinsen tragen können. Insofern ist jedem, der von der Bank heute ein Darlehen bekäme, grundsätzlich weiterhin ein Kredit zu empfehlen.“

Zur Vorsicht rät Neumann vielmehr auf der anderen Seite – die der Immobilie. Gerade in den Ballungsräumen und den sehr dynamischen Immobilienmärkten seien die Preise stark gestiegen. „Hier sollte man nicht unbedingt jeden Preis mitgehen und einen fairen Betrag mit dem Verkäufer aushandeln. Das ist aus meiner Sicht das alles Entscheidende“, so Neumann.

Finanzieren mit nur wenig Eigenkapital: Was spricht gegen eine 100-Prozent-Finanzierung, was dafür?

100-Prozent-Finanzierungen sind interessant für diejenigen, die sich noch vor einem erwarteten Zinsanstieg eine Immobilie finanzieren möchten, aber über wenig Eigenkapital verfügen. Die Gefahren: Der hohe Beleihungsauslauf verteuert den Kredit, die Laufzeit verlängert sich, die Restschuld nach der Zinsbindung ist hoch. Deshalb kommt sie laut Dr. Klein auch nicht für jeden Darlehensnehmer in Frage. Der Finanzdienstleister erhält zwar immer wieder Nachfragen, stellt aber keinen allgemeinen Trend fest: Der Beleihungsauslauf – also der fremdfinanzierte Anteil an der Immobilie – beträgt durchschnittlich rund 80 Prozent, bei einem Tilgungssatz von knapp drei Prozent.

Unter bestimmten Bedingungen spricht für Michael Neumann aber nichts dagegen, den kompletten Kauf- oder Baupreis der Immobilie aufzunehmen: „Grundsätzlich sollte die Finanzierung auf sicheren Füßen stehen und nicht auf Kante genäht sein. Auch danach sollte noch ein Vermögensrückhalt vorhanden sein. Dieser Rückhalt kann auch im Moment illiquide sein, zum Beispiel wenn Rückkaufswerte in Lebensversicherungen bestehen oder eine lastenfreie Immobilie vorhanden ist.“ Gleiches gelte für den Kauf einer Kapitalanlage. „Hier spricht aus steuerlichen Gründen einiges dafür, das Fremdkapital auszureizen, weil die Schuldzinsen auch als Werbungskosten angesetzt werden können“, so Neumann.

Große Koalition, Minderheitsregierung oder Neuwahlen: Welche Lösung wäre die beste für Immobilieninteressenten?

Die Parteien haben verschiedene Ansätze, den Weg zum Wohneigentum zu ebnen – von Familienbaugeld über Freibeträge für die Grunderwerbsteuer bis zur Besteuerung von Immobilienspekulationen. „Die spannende Frage ist, in welcher Konstellation eine Regierung ein Programm verabschiedet, das für die Immobilienwirtschaft, aber auch für die potenziellen Immobilienkäufer wirklich von Vorteil ist“, sagt Neumann. Zumindest in Bezug auf eine Große Koalition ist er wenig optimistisch: „Wir haben jetzt vier Jahre Erfahrungswerte mit der GroKo: Da können wir zumindest sagen, dass sich in den vier Jahren sehr wenig bewegt hat. Die Koalition hat es nicht geschafft, die Angebotsseite signifikant zu stärken.“

Wer sollte sich 2018 mit der Anschlussfinanzierung oder einem Forward-Darlehen beschäftigen?

Generell ist es nie zu früh, sich mit dem Thema Anschlussfinanzierung zu beschäftigen: Wer die Zinsen im Blick hat, sichert sich hierfür den günstigsten Zeitpunkt. Konkret kann man sagen: Endet das Darlehen in den nächsten Monaten, lässt sich die Anschlussfinanzierung problemlos mit dem heutigen Zinssatz abschließen. Es sollte immer ein Vergleich der Konditionen des bisherigen Darlehensgebers mit dem aktuell attraktivsten Anbieter am Markt stattfinden, um von einer Umschuldung zu einem anderen Institut und günstigeren Konditionen profitieren zu können. Das gilt dank des Sonderkündigungsrechts auch für Kredite, deren Auszahlung schon länger als zehn Jahre zurück liegt.

Das sogenannte Forward-Darlehen ist sogar bis zu 60 Monate im Voraus zu planen: „Gerade wenn man davon ausgeht, dass die Zinsen in den nächsten Jahren deutlich steigen werden, ist ein Forward-Darlehen die große Chance, sich das heute sehr günstige Zinsniveau schon lange Zeit im Voraus abzusichern“, so Michael Neumann. „Wenn jemand kein Risiko scheut, kann man da ein Stück weit auf Sicht fahren, sollte den Zinsmarkt dann aber täglich im Auge haben, um kurzfristig auf mögliche Zinssprünge reagieren zu können.“ Heißt also: 2018 dürfte für viele ein gutes Jahr für die Anschlussfinanzierung sein.

Über Dr. Klein

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 60 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 550 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu rund 300 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum vierten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairnesspreis“. Dr. Klein ist eine 100%-ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Susanne Kerstan
Senior Kommunikationsmanagerin

Internet: www.drklein.de
Facebook: www.facebook.com/drkleinag
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9632
Fax: +49 (0)451 / 140828 – 9632
E-Mail: presse@drklein.de