

Wie gelingt die Immobilienfinanzierung bei hohen Zinsen

Der extreme Anstieg der Zinsen macht die Immobilienfinanzierung deutlich teurer als noch vor einigen Monaten. Im Schnitt zahlen Bauende und Kaufende 20 bis 24 Prozent mehr für die monatliche Rate bei der Finanzierung ihres Eigenheims. Auch die Immobilienpreise sind noch weiter gestiegen. Wir sagen Ihnen, wie die Finanzierung dennoch gelingen kann.

Die stark gestiegenen Zinsen haben sich noch nicht dämpfend auf die Immobilienpreise ausgewirkt, im Gegenteil: Zugleich mit den starken Zinssteigerungen, stiegen auch die Immobilienpreise weiter. Wer jetzt Immobilien kaufen will, findet veränderte Bedingungen vor. Die Finanzierungsinstitute haben schnell reagiert. Auf knappe Finanzierungen lassen sie sich nicht mehr ein. Die Kriterien

für die Vergabe von Krediten wurden verschärft. Wegen der steigenden Lebenshaltungskosten durch die hohe Inflation wird außerdem ausreichend Eigenkapital vorausgesetzt.

Wie teuer es geworden ist, sich Geld für ein Eigenheim zu leihen, zeigt die sogenannte Standardrate. Sie macht Zinsänderungen anhand einer Musterfinanzierung vergleichbar. So kostete die Standardrate für einen Kredit über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung im Mai 2022 bereits stolze 1.190 Euro. Im Vorjahresmonat waren es nur 793 Euro gewesen.

Immobilienkäufer und -käuferinnen müssen mit deutlich höheren Belastungen rechnen. Es gibt jedoch mehrere Möglichkeiten, die monatliche Rate für die Rückzahlung des Kredites zu reduzieren. Eine davon ist es, den Tilgungssatz zu senken. Dabei ist allerdings Vorsicht geboten: Denn je niedriger die Tilgung ist, desto länger dauert es, bis der Kredit zurückgezahlt ist. Die anfängliche Tilgung sollte zwischen zwei und drei Prozent betragen – je höher, desto besser.

Die Kreditinstitute berechnen bei der Vergabe von Krediten das Risiko und bemessen an dem Ergebnis die Höhe der Zinsen. Je geringer das Risiko einer Finanzierung ist, desto besser ist das Kreditangebot, das die Kundin oder der Kunde erhält.

Der sogenannte Beleihungsauslauf zeigt dabei an, mit wie viel Fremdkapital eine Immobilie finanziert werden kann. Dieser orientiert sich am Beleihungswert der Immobilie. Der Beleihungswert ist nicht identisch mit dem Kaufpreis, weil die Institute noch Sicherheitsabschläge berechnen. Je niedriger der Beleihungsauslauf ist, desto mehr Eigenkapital steckt in der Finanzierung – und desto günstiger ist der Zinssatz, den die Finanzierungsinstitute anbieten.

Ein großer Anteil Eigenkapital in der Finanzierung lohnt sich also. Daher ist es sinnvoll, im familiären Umfeld nach Unterstützung zu fragen – zum Beispiel in Form eines privaten Darlehens oder eines vorzeitigen Erbes. Darlehensnehmer können auf diese Weise die Konditionen ihrer Finanzierung verbessern.

Manchmal ist es sinnvoll, geplante Um- und Ausbauten auf später zu verschieben, damit sie nicht in die Finanzierung einfließen. Die Verbesserung wünschenswerter aber nicht allzu dringlicher Ausstattungsmerkmale, wie eine neue Einbauküche, Rollläden vor den Fenstern oder eine Garage, kann auch noch nachträglich erfolgen.

Möglicherweise lohnt es sich, nach nicht renovierten Immobilien Ausschau zu

halten. Der günstigere Kaufpreis erleichtert die Finanzierung, und die wirklich dringend notwendigen Arbeiten können entweder selbst oder mit Hilfe von Freunden erbracht werden. Prüfen Sie auch, welche staatlichen Förderungen bei Sanierungen und Umbauten für Sie in Frage kommen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihr Eigenheim unter veränderten Bedingungen gut und sicher finanzieren können

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Staatliche Förderung bei Sanierungen weiterhin attraktiv