

Das Zinstief und der Hauskauf

Chancen und Risiken vorher beleuchten

Der Immobilienmarkt boomt. Grund ist die bereits seit langem anhaltende Niedrigzinsphase. Viele überlegen sich, jetzt ein Eigenheim anzuschaffen, um von den niedrigen Zinsen zu profitieren.

Die hohe Nachfrage an Immobilien zur Eigennutzung, aber auch zur Kapitalanlage, hat dazu geführt, dass die Immobilienpreise vielerorts sehr stark gestiegen sind. Auch die Baupreise haben sich sehr deutlich erhöht. Nicht in gleichem Maße sind die Mietpreise gestiegen. Die Kaufpreise steigen seit längerem deutlich stärker als die Mieten. Diese Entwicklung gilt als möglicher Indikator für eine Immobilienblase.

Umso wichtiger ist es, vor einer Kaufentscheidung nicht die niedrigen Zinsen als maßgebliche Entscheidungsgrundlage zu nehmen, sondern die Lage der Immobilie und die Preiseinschätzung, auch vor dem Hintergrund einer Marktüberhitzung, sehr genau zu analysieren.

Losgelöst von diesen Faktoren ist es entscheidend, die persönliche wirtschaftliche Situation sehr genau zu kennen. Welche Immobilie kann man sich auch nachhaltig leisten? Bei einer Mietbelastung von bisher beispielsweise 2.100 Euro pro Monat könnte man sich vergleichsweise bei heutigem Zinsniveau und einer Tilgung von zwei Prozent ein Haus mit einem Kaufpreis von etwa 470.000 € leisten.

Wohnung/Haus		
Miete jährlich bisher		25.200,00 €
Hauskauf Kaufpreis		470.000,00 €
zzgl. Nebenkosten ohne Makler		30.550,00 €
Gesamtaufwand		500.550,00 €
Instandhaltung jährlich		3.000,00 €
Zinsen 2,50%		12.513,75 €
Tilgung 2%		10.091,00 €
Belastung jährlich		25.524,75 €

Aber geht die Rechnung auch dann noch auf, wenn nach Zinsablauf in 10 Jahren die Zinsen wieder höher sind? Die nachstehende Berechnung verdeutlicht das Zinsrisiko:

Darlehensberechnung mit Zinsbindung		
Darlehensbetrag		500.000,00 Euro
Zinsbindung		10 Jahre
Zinssatz		2,50 Prozent
Tilgungssatz		2,00 Prozent
Raten	monatlich	pro Jahr
Ratenhöhe (=Zins + Tilgung)		1.875,00 Euro pro Monat
Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsbindung		bei neuer Rate und Tilgung 2%
Restschuld		386.523,38 Euro
Geschätzter Zinssatz		5,00 Prozent
Neue Ratenhöhe		2.916,67 Euro
Gesamtlaufzeit (inkl. vorherige Zinsbindungsdauer)		26,10 Jahre
Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsbindung		bei unveränderter Rate
Restschuld		386.523,38 Euro
Geschätzter Zinssatz		5,00 Prozent
Ratenhöhe		1.875,00 Euro
Tilgungssatz		6,82 Prozent
Gesamtlaufzeit bei gleichbleibender Rate		49,25 Jahre
Gesamtlaufzeit (inkl. vorherige Zinsbindungsdauer)		49,25 Jahre

Bei einem anfänglichen Tilgungsanteil von zwei Prozent beträgt die Restschuld nach zehn Jahren noch etwa 386.000 Euro. Wenn der Folgezinssatz dann bei fünf Prozent liegen würde, würde sich bei gleichem Tilgungsanteil und Beibehaltung der Finanzierungslaufzeit von 26 Jahren die Rate um über 1.000 Euro erhöhen. Das entspricht 53 Prozent bezogen auf die ursprüngliche Rate!

An dieser Stelle möchten wir auch erwähnen, dass jede Art von Zinsabsicherungsgeschäft (Bausparverträge oder ähnliches) immer Geld kosten und sich eine konkrete Vergleichsberechnung der Finanzierungs-gestaltungen immer lohnt. Auch im Hinblick auf mögliche bestehende Apothekendarlehen sollte man die Optimierung der gesamten Finanzierungsstrukturen prüfen. Es kann sinnvoll sein, die Tilgungen umzustellen vor dem Hintergrund, dass die Schuldzinsen für betriebliche Darlehen steuerlich abzugsfähig sind, für private aber nicht. fhb GmbH

INFO

Gerne beraten wir Sie im Detail zu Ihrer geplanten Baufinanzierung oder auch zu Ihrer Gesamtsituation und der Optimierung bestehender Darlehen.

fhb - Finanzberatung
für Heilberufe GmbH
Wäldenbronner Str. 2
73732 Esslingen
Telefon 0711 310596-0
Fax 0711 310596-29
info@fhb-plus.de
www.fhb-plus.de

fhb  Finanzberatung für
heilberufe gmbh