

Höhere Zinsen, steigende Kosten

Muss ich mein Haus jetzt verkaufen?

Die Zinsen steigen und die Inflationsrate liegt nach Einschätzung der Bundesbank in diesem Herbst bei zehn Prozent. Die langjährige Niedrigzinsphase nähert sich dem Ende.

Das hat Auswirkungen auf Kredite und Darlehen. Eigentümer, die aktuell eine Anschlussfinanzierung benötigen, müssen mit höheren Raten rechnen. Wie kann die Immobilie bei geringem Einkommen dennoch gehalten werden?

Unser Gesprächspartner ist Oliver Woschek, Geschäftsführer der vr-immo-partner.de gmbh in Fritzlar.

Herr Woschek, was bedeutet die aktuelle Zinsentwicklung für Hausbesitzer?

Im Zinstief vor rund zwei Jahren konnten Immobiliendarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung zeitweise deutlich unter ein Prozent p.a. und ohne die Einbringung von Eigenkapital finanziert werden – und das bei seriösen Bankhäusern. Unterstellt man einen Finanzierungsbedarf von 400.000 EUR für ein Eigenheim in unserer Region Kassel und Umgebung, so sind die Finanzierungskosten um 8.000 EUR jährlich gestiegen – für die gleiche Immobilie also etwa 700 EUR höhere monatliche Belastung.

Wenn Hauskäufer vor einigen Jahren ihre Finanzierung güns-



Oliver Woschek, Geschäftsführer
vr-immo-partner.de gmbh

FOTO: PRIVAT

tig abgeschlossen haben und nun zu höheren Zinsen das Darlehen verlängern müssen – ist das dann noch bezahlbar?

Da sprechen Sie einen wunden Punkt an. Tatsächlich kann auch bei einem durchschnittlichen Einkommen die Anschlussfinanzierung z.B. nach einer 10-jährigen Zinsfestschreibung gefährdet sein. Schließlich darf die Tilgungsrate auf lange Sicht nicht zum finanziellen Kraftakt werden. Und das kann im Hinblick auf die aktuell steigenden Lebenshaltungskosten, die neben dem Darlehen bezahlt werden müssen, schnell passieren.

Haben Sie denn Tipps für Verbraucher, wie sie damit umgehen können?

Aktuelle Krisen wie Ressourcenknappheit, die Auswirkungen des

Ukrainekrieges und die Unterbrechung von Lieferketten treiben die Preise nach oben. Das kann leider keiner vor uns verhindern. Eigentümer können dennoch ihre finanzielle Basis bei der Anschlussfinanzierung verbessern, indem sie ihre Bonität steigern/erhöhen. Dafür kann beispielsweise geprüft werden, welche Einträge in der SCHUFA löschar sind. ber womöglich können auch die bisherigen Ausgaben verringert werden um den monatlichen Kapitaldienst zu optimieren.

Was kann man denn gegen die steigenden Finanzierungskosten unternehmen?

Finanzierungskunden können sich gegen steigende Zinsen mit einem Forward-Darlehen absichern. Historisch betrachtet sind die aktuellen Zinsen ja immer noch sehr günstig. So können Hausbesitzer sich mit dem sogenannten Forward-Darlehen das heutige Zinsniveau bereits für die Zukunft sichern. Bei der Erwartung von weiter steigenden Zinsen ist das eine sehr gute Gelegenheit, um sich vor steigenden Finanzierungskosten zu schützen und die Rate vergleichsweise niedrig zu halten. Man zahlt dann einen moderaten Aufschlag auf den aktuellen Zins. In der Regel lohnt sich das für einen Zeitraum von bis zu 36 Monaten und bietet sich an, wenn die Anschlussfinanzierung naht.

Und was passiert, wenn die Rate einfach nicht mehr bedient werden kann?

Eigentümer, die sich erhöhte Zinsen kaum oder gar nicht leisten können, sollten sich folgende Fragen beantworten: Ist das Einkommen ausreichend für die Immobilienfinanzierung oder eine Lohnsteigerung in Sicht? Können Ausgaben weiter gesenkt werden? Gibt es finanzielle Rücklagen? Kann der Bonitätsscore erhöht werden? Ist die Antwort auf alle Fragen „Nein“ und erteilen die Banken Finanzierungsabsagen, ist die Immobilie in der Regel nicht zu halten. Ein lokaler Immobilienmakler kann Eigentümern in diesem Fall helfen, nach Lösungen zu suchen und das Worst-Case-Szenario Zwangsversteigerung, also der Verkauf unter Wert und ohne Mitsprache beim Käufer, abzuwenden.

Welches Angebot können Sie Hausbesitzern machen, die sich unschlüssig sind?

Solange Hausbesitzer sich wohl fühlen und ohne Sorgen ihre Finanzierungsrate bezahlen können, besteht überhaupt kein Handlungsbedarf. In allen anderen Fällen sollte ein persönliches Gespräch stattfinden. Jeder Mensch und jede Immobilie ist ein Unikat und sollte individuell behandelt werden. Erreichbar bin ich unter 05681/999 3333 und per Mail an woschek@vr-immo-partner.de.