

## Pressemitteilung

# Entspannt ins Eigenheim: Darauf kommt es bei der Baufinanzierung an

**Interview mit Markus Henrich, Abteilungsleiter Finanzierungsspezialisten bei der Volksbank Kur- und Rheinpfalz**

**+++ Speyer, 16.10.2014. Die Aussicht auf die eigenen vier Wände erscheint im Moment vielen sehr verlockend – sind doch die Zinsen nach wie vor außerordentlich niedrig. Damit der Weg zum Wohneigentum aber problemlos gelingt, sollten einige Grundregeln befolgt werden. Markus Henrich, Finanzierungsspezialist bei der Volksbank Kur- und Rheinpfalz, erklärt im Interview, was bei der Baufinanzierung zu beachten ist.**

**Herr Henrich, welche Fallstricke lauern auf dem Weg zum Eigenheim – und wie kann man sie umgehen?**

Zunächst einmal sind sich viele Interessenten nicht im Klaren darüber, welche Kosten wirklich auf sie zukommen. So wird zwar zum Beispiel bei vielen Fertighaus-Angeboten ein Festpreis garantiert, bei dem sind dann aber Kosten für Bodenbeläge o. Ä. nicht enthalten. Hier ist es dann die Aufgabe einer qualifizierten Finanzierungsberatung, die realistischen Kosten des gewünschten Eigenheims zu ermitteln und auf Ungereimtheiten in den Angeboten aufmerksam zu machen. Außerdem sollten Interessenten schon früh Prioritäten setzen: Was will ich auf jeden Fall? Was sollte dabei sein? Was ist ‚nice to have‘? Eine solche Liste bringt mehr Klarheit über die Kosten.

Auch dem Thema Absicherung wird häufig nicht genug Beachtung geschenkt. Es ist wichtig, sich nicht nur gegen Schäden am Wohneigentum ausreichend zu versichern – also etwa durch Feuer, Wasser, Sturm oder Diebstahl. Auch die Bauherren selbst sollten sich und ihre Angehörigen absichern – für den ‚Worst Case‘ des Todes, aber auch für den Fall einer dauerhaften Berufsunfähigkeit, denn das Erwerbseinkommen ist nun einmal der Hauptträger der Finanzierung.

Ein weiterer Punkt: Viele Bauherren möchten das Finanzierungsvolumen durch Eigenleistungen senken – indem sie beispielsweise selbst die Wände tapezieren oder die Fliesen verlegen. Bei einer solchen ‚Muskelhypothek‘ überschätzt man sich aber leicht. Entweder reichen die eigenen

handwerklichen Fähigkeiten doch nicht aus oder man schätzt sein Zeitbudget falsch ein: Denn während man im Beruf eingespannt ist, kann man nicht gleichzeitig auf der Baustelle sein – und ein Tag hat nun einmal nur 24 Stunden.

### **Was ist unter den aktuellen Marktbedingungen besonders zu beachten?**

Eine zu niedrige Tilgung sollte man auf jeden Fall vermeiden. Es ist wichtig, dass die Tilgung in einem gesunden Verhältnis zur Finanzierungssumme steht, damit am Ende der Sollzinsbindung eine möglichst geringe Restschuld übrig bleibt. Gerade in der momentanen Niedrigzinsphase ist eine Tilgung von 1 % viel zu wenig, angemessen sind mindestens 2 %. Andernfalls wird es nicht nur unmöglich, schuldenfrei in Rente zu gehen, auch das Zinsänderungsrisiko wird zu hoch. Im schlimmsten Fall können dann die Mehrbelastungen durch die gestiegenen Zinsen einen guten Teil der Geldmittel auffressen, die eigentlich zur Tilgung vorgesehen waren. Wir raten deswegen unter den aktuellen Bedingungen dazu, den überwiegenden Teil der Finanzierung längerfristig festzuschreiben, gleichzeitig aber flexibel genug zu bleiben, um beispielsweise Sondertilgungen leisten zu können und damit die Gesamtkosten der Finanzierung zu senken.

Als Immobilienbesitzer sollte man sich außerdem dessen bewusst sein, dass der Wiederverkaufswert des gebauten Hauses oder der gekauften Wohnung nicht in Stein gemeißelt ist, sondern sich auch durchaus nach unten verändern kann – womit sich dann der Kaufpreis möglicherweise in ein paar Jahren als überhöht erweist.

### **Wann raten Sie vom Immobilienkauf ab?**

Dies muss immer einzelfall- und einkommensbezogen entschieden werden. Aufgrund des nach wie vor sehr niedrigen Zinsniveaus denken gegenwärtig aber viele Leute über den Erwerb einer Immobilie nach, für die das noch vor ein paar Jahren überhaupt nicht machbar gewesen wäre. Im Rahmen unserer Finanzierungsberatung fragen wir deswegen die finanzielle Situation der Interessenten detailliert ab, bestimmen die wahrscheinliche Einkommensentwicklung in den kommenden Jahren und setzen je nach familiärer Situation unterschiedliche Lebenshaltungskosten an. Wenn nach einer solchen Rechnung der Interessent dann von der Finanzierungsbelastung null auf null rauskommt und keine Rücklagen bilden kann, sehen wir das kritisch. Denn in diesem Fall ist davon auszugehen, dass der Interessent Schwierigkeiten haben dürfte, seine monatlichen Finanzierungsraten zu stemmen, ohne sich extrem einschränken zu müssen – und genau das wollen wir nicht. In solchen Fällen kann es dann beispielsweise sinnvoll sein, noch etwas zu warten und zusätzliches Eigenkapital aufzubauen. Wichtig ist jedenfalls immer, das Thema Immobilienkauf ganzheitlich zu betrachten.

## **Und was ist mit Interessenten, die einen Immobilienkauf als Kapitalanlage in Erwägung ziehen?**

Wir beobachten schon seit ein bis zwei Jahren, dass der Immobilienmarkt in der Region deutlich anzieht. Ein kritischer Blick tut deswegen Not: Immobilieninteressenten sollten auf jeden Fall immer eine zweite Meinung einholen und sich nicht nur auf ein Objekt fixieren, sondern mehrere Angebote vergleichen. Wir empfehlen, unabhängige Studien durchzusehen und die Haus- und Grundstückspreise verschiedener Gemeinden im Rhein-Neckar-Raum zu prüfen. Auch wenn im Moment einige Verkäufer Druck ausüben und eine schnelle Entscheidung verlangen, sollte man sich genügend Zeit lassen und generell mit etwas mehr Bedacht an dieses Thema herangehen. Der Weg zum Kaufabschluss mag damit vielleicht ein bisschen länger dauern – er wird aber auf jeden Fall für alle Beteiligten besser und nachhaltiger sein.

### **Pressekontakt:**

Volksbank Kur- und Rheinpfalz eG

Bahnhofstr. 19

67346 Speyer

Andreas Schühnhof

Tel.: 06232 618-3601

[andreas.schuenhof@vb-krp.de](mailto:andreas.schuenhof@vb-krp.de)

[www.volksbank-krp.de](http://www.volksbank-krp.de)