

## Niedrige Sollzinsen sind eine gefährliche Verlockung

Hohe Kreditsummen und eine niedrige Tilgung führen zu gewaltigen Problemen, sobald die Zinsen wieder steigen. Darum sprachen wir auch in diesem Jahr wieder mit dem Finanzierungsexperten Lothar von Oehsen (LvO).

**Red.:** Es ist fast 1 Jahr her, da haben wir uns das letzte Mal über Zinsen und Baugeld unterhalten.

**LvO:** Ja, seit dem sind die Zinsen noch weiter gesunken, dagegen sind die Haus- und Baupreise gestiegen und für viele Haushalte scheint es mittlerweile immer schwieriger, eine Entscheidung für die Immobilie zu treffen.

**Red.:** Vor dieser Hürde standen wir alle einmal, da ist Beratung gefragt. Sie übernehmen ja diese beratende Aufgabe und vermitteln den Banken dann das Ergebnis, also die Finanzierung.

**LvO:** So ist es, wir beraten zu allen Finanzthemen rund um die Immobilie und wo technisches Wissen gefordert ist, holen wir uns externen Rat. Wir arbeiten fast ausschließlich auf Empfehlung. Wenn das Beratungsergebnis gefunden ist und alles passt, binden wir die vielen Geldanbieter wie z.B. Hausbanken, natürlich die so oft beworbenen „100, 200 oder gar 300 Banken“ aus dem Internet und die Förderbanken ins Thema ein. Und so haben wir Zugriff auf alle Geldgeber, Darlehenszinsen und Kreditbedingungen. Und dabei werden die Kosten unserer Beratungsleistung von den Banken übernommen, in den meisten Fällen eine gute Lösung.

**Red.:** Uns ist aufgefallen, Ihre Homepage bietet einen sehr strukturierten Überblick, da ist es einfach, Ihre Arbeitsweise kennenzulernen. Der Dorfanger ist ein großes Wohngebiet in dem sich der eine oder andere Hausbesitzer Gedanken über einen Ortswechsel macht, und es steht dann auch der Hausverkauf an.

**LvO:** Die Gründe für einen Objektwechsel sind reichlich vorhanden. Insbesondere die niedrigen Zinsen bieten hierfür Anlass. Die Kosten für erstrangige Hypotheken liegen um 3 Prozent jährlich (für zehn Jahre vereinbart). Im Vergleich: Vor 5 Jahren lag der



Sollzins um 5 Prozent pro Jahr. Und so sind die niedrigen Kreditzinsen im wahrsten Sinne des Wortes – verführerisch. Man weiß, der Zinssatz alleine darf nicht das Zünglein an der Waage sein. So einfach die Bezahlung des Eigenheims ist, so heikel bleibt die Finanzierung, wenn die Geldaufnahme auf die leichte Schulter genommen wird. Und somit wird es aus den verschiedensten Gründen immer wichtiger, genauer hinzusehen.

**Red.:** Wie sehen Sie als Darlehensberater dieses Thema, wie lässt sich damit umgehen?

**LvO:** Ja, nehmen wir ein Ehepaar mit zwei Kindern im Alter von fünf und drei Jahren. Es soll in den nächsten Wochen ein Wohnhaus zu etwa 350.000 Euro incl. NK gekauft werden, dafür liegen 100.000 Euro auf der hohen Kante. Die Kreditaufnahme von 250.000 Euro ist in finanzieller Hinsicht kein Problem, die Eltern sind Doppelverdiener, und daran wird sich auch nichts ändern. Das erste Gespräch mit der Hausbank hat gezeigt, die Finanzierung ist kein Problem. Der Vorschlag der Bank besteht aus zwei Bausteinen:

- Die 1te Hypothek liegt bei 150.000 Euro zu einem jährlichen Nominalzins von 3 Prozent und einer zehnjährigen Zinsbindung. Die Tilgung soll auf 1 Prozent eingestellt werden. Das macht eine Rate von monatlich 500 Euro.

...

...

- Die 2te Hypothek ist eine Kombination aus einem Festdarlehen und einem Bausparvertrag. Der Kredit umfasst 100.000 Euro und soll ebenfalls 3 Prozent pro Jahr kosten. Parallel dazu soll ein Bausparvertrag über 100.000 Euro abgeschlossen und jeden Monat mit 500 Euro bespart werden. Zinsen und Sparraten kosten mtl. 750 Euro. Sie gilt bis zur Zuteilung des Bausparvertrages in ca. 8 ¼ Jahren. Nach der Zuteilung des Bausparkredites wird die Festhypothek aus dem Bausparvertrag zurückgezahlt und der Bausparkredit wird eine monatlich Rate von 600 Euro haben.

Die beiden Hypotheken und der Bausparvertrag kosten anfänglich pro Monat insgesamt 1250 Euro. Das sind hier 23 Prozent des Nettoeinkommens und die Belastung scheint für die Eltern tragbar.

Die Finanzierung sieht auf den ersten Blick solide aus, doch bei nüchterner Analyse der Dinge gibt es vielfachen Anlass zu heftiger Kritik. Erstens gilt dies für die Lage der Immobilie, zweitens ist die Tilgung der ersten Hypothek heikel, dass Festdarlehen und der Bausparvertrag sind - das ist der dritte Punkt - eine teure Kombination, und viertens stellt sich die Frage nach der Absicherung der Finanzierung, falls ein Elternteil arbeitslos oder berufsunfähig werden sollte oder sogar stirbt.

Die vier Punkte zeigen in aller Deutlichkeit, dass die Finanzierung von Eigenheimen für Banken einfach geworden sein mag - für Privatleute aber weiterhin mit vielfältigen Fallstricken verbunden ist.

Die Probleme beginnen bei den familiären und geographischen Umständen. Das Eigenheim wird in einer Kleinstadt liegen und wird vielleicht 20 Jahre lang ein Familienheim sein. Dann werden die beiden Kinder ihre eigenen Wege gehen und die Eltern werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit fragen, ob sie den Rest ihres Lebens auf dem Lande verbringen wollen. Das führt letzten Endes zu der Überlegung, ob der Standort richtig ist. Das Haus sollte in 20 Jahren wieder verkaufbar sein, weil sonst die Altersversorgung der Eltern ins Wanken gerät.

Das nächste Problem betrifft die Rückzahlung der 1ten Hypothek. Zins und Tilgung führen zu einer

Rate von 500 Euro pro Monat. Das sieht wunderbar aus, kann aber in der Katastrophe enden. Angenommen die Tilgung wird nach 10 Jahren auf 2% erhöht und der Nominalzins hält tatsächlich über die gesamte Darlehenslaufzeit, dann kommt man künftig mit 625 Euro monatlich aus und der Kredit wird in rund 35 Jahre bezahlt sein. Da besteht Hoffnung, dass die Eltern die Tilgung der Schulden erleben werden. Denkbar ist aber auch, dass die Eltern am Ende jeder Zinsbindung in finanzieller Hinsicht unter die Räder kommen. Wenn der Zinssatz zum Beispiel in zehn Jahren bei 5 Prozent liegt und die Restlaufzeit noch 20 Jahre beträgt, steigt die Rate auf 875 Euro. Das wird im vorliegenden Beispiel noch nicht zum Untergang führen, doch gibt es Tausende von Privatleuten, bei denen Zinsanstiege zum finanziellen Kollaps führen. Die niedrigen Zinsen sind, siehe Nordamerika und Spanien, eine gefährliche Verlockung. Geringe Zinsen und niedrige Tilgung sind ein hohes Risiko jedes Eigenheimers, wenn der Zins zu gegebener Zeit um 60 oder 70 Prozent in die Höhe schießt und die Raten die Hälfte des Nettoeinkommens aufbrauchen.



Im vorliegenden Fall ist es sinnvoll, den Zins der 1ten Hypothek festzuschreiben (15 Jahre zu 3,5 Prozent) und auch in den nächsten 15 Jahren zu tilgen. Das führt zu einer Monatsrate von 1072 Euro. Sollte diese Rate zu hoch sein, kann die Rückzahlung auf mtl. 800 Euro eingestellt werden. Dann sind aber jährliche Sondertilgungen von 3321 Euro notwendig, um die Schulden wirklich vom Tisch zu bekommen.

Die zweite Hypothek wird in 16 Jahren und 6 Monaten kein Thema mehr sein. Das ist auf die schnelle

Rückzahlung des Bausparkkredites zurückzuführen. Trotzdem ist das Paket ein fragwürdiges Projekt. Der Grund liegt in der negativen Zinsdifferenz während der ersten Halbzeit. Zunächst muss die Familie, wenn sie dem Vorschlag der Bank folgt, für den Festkredit 3 Prozent im Jahr (mtl. 250 Euro) entrichten und die Sparraten (mtl. 500 Euro) werden im Topf der Bausparkasse mit 1 Prozent pro Jahr verzinst. Dadurch schiebt die Familie über acht Jahre eine negative Zinsdifferenz von 2 Prozent vor sich her, und das geht auf Dauer mächtig ins Geld. Nach Zuteilung des Bausparvertrages dauert die Tilgung weitere acht Jahre bei einem Sollzins von 3,75 Prozent und einer monatliche Raten von 600 Euro.

Die Verknüpfung von Festkrediten und Bausparverträgen gehört heute in vielen Banken zum Standardprogramm. Kein Wunder, die Institute verdienen an diesen Kombinationen nicht schlecht. Für die Privatleute allerdings sind diese Koppelgeschäfte teure Lösungen. Würde mit den Beträgen der Kombination die 2te Hypothek direkt getilgt, dauert die Rückführung trotz des höheren Zinses der Bank - bekanntlich 3,5 Prozent für 15 Jahre - voraussichtlich nur 16 Jahre. Das heißt im Klartext, dass der günstige Bausparzins von 3,75 Prozent wegen der langen Zinsverluste in Wirklichkeit höher ist.

Eine Alternative ist der Verzicht auf das Bankangebot aus 1ter und 2ter Hypothek. Man behält den Überblick und das Darlehen kann in den Nebenabreden optimiert werden. Wenn der gesamte Kredit zum Beispiel in 15 Jahren voll getilgt werden soll, beträgt die Monatsbelastung 1787 Euro. Die wahrscheinlichste Lösung sind die Vereinbarung von Raten à 1000 Euro und 14 jährlichen Sondertilgungen à 10.150 Euro. In der Praxis erfreut sich diese Lösung größter Beliebtheit, weil die Familien so das Empfinden haben, sich finanziell nicht verausgaben zu müssen.

Genauso sollte man sich rechtzeitig Gedanken über eine Absicherung der Kredite machen. Gegen dauerhafte Arbeitslosigkeit ist kein Kraut gewachsen und kann jeden treffen, doch gegen Berufsunfähigkeit und Tod können sich die Doppelverdiener absichern. Die Prämien für die entsprechenden Risikoversicherungen liegen bei 80 bis 100 Euro pro Monat. Dahin-

ter verbergen sich eine Restschuldversicherung auf zwei Leben und Monatsrenten von 2000 Euro bei Berufsunfähigkeit, so dass die Finanzierung des Eigenheims gegen Invalidität und Tod abgesichert ist.

**Red.:** Das sind viele Dinge, an die man denken muss und die zu bewerten sind.



**LvO:** Ja, und jede Finanzierung - oder besser, jedes Vorhaben ist anderes. Nehmen wir den Ortswechsel eines Eigenheimers, z.B. im Dorfanger. Das Ganze stellt sich noch etwas umfangreicher dar. Vielleicht trifft die vorherige Lösung auf das neue Hausprojekt zu, aber auch das alte Haus muss verkauft werden und es ist dann zwingend auf die Bezahlung zu vertrauen. Vielen potentiellen Hausinteressenten kann man nicht ins Portemonnaie schauen, und in jungen Jahren ist da auch nicht viel drinnen. Und vielleicht kommt alles zusammen, so ist das neue Grundstück zu bezahlen und das alte Haus noch gar nicht verkauft.

Der Haken an der Sache ist, auf welche Beratung man stößt: Auf eine Beratung mit echtem Sachverstand, eher mit purem Eigeninteresse oder doch nur mit Fähnchen in den Wind - es lohnt sich, genau hinzuschauen. Die große Auswahl an Banken ist zwar nett, tritt aber bei der Strukturierung und Sicherung einer Baufinanzierung in den Hintergrund.

**Red.:** Vielen Dank für Ihre umfangreichen Ausführungen und den informativen Einblick in Ihre Arbeit. Wir freuen uns auf das nächste Mal.

LvO/AM – Fotos AM