

So klappt es mit dem Eigenheim

SZ-Telefonaktion: Experten beantworten die wichtigsten Fragen rund um die Immobilienfinanzierung

RAVENSBURG - Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, der hat viele Herausforderungen zu meistern – allem voran die Finanzierung. Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um die Immobilienfinanzierung haben Lesern fünf Experten von Sparkassen sowie von Raiffeisen- und Volksbanken der SZ-Telefonaktion gegeben.

• Was kann ich mir mit einer Rate von 1000 Euro für Zins und Tilgung leisten?

Zunächst ist es sinnvoll, dass Sie zusammen mit ihrer Bank oder Sparkasse Ihre Einnahmen und Ausgaben durchgehen, um den finanziellen Überschuss und somit die mögliche Rate auszurechnen. Wichtig ist dabei zukünftige Wünsche und Entwicklungen, wie Gehaltserhöhungen, Einkommensausfälle oder Erziehungszeiten, zu berücksichtigen. Erst dann können Sie sagen, was Sie nachhaltig monatlich aufbringen können. Denn es kommt häufig vor, dass dabei eine andere Rate herauskommt, weil beispielsweise Wohnnebenkosten nicht berücksichtigt worden sind. Vielleicht ist die mögliche Rate auch höher oder es bleibt ein Überschuss für Sondertilgungen übrig. Bitte berücksichtigen Sie dabei auch eine zusätzliche monatliche Rate für die Absicherung ihrer persönlichen Risiken wie zum Beispiel Berufsunfähigkeit und Verdienstaufschlag. Zurück zur Frage: Mit 1000 Euro im Monat auf 30 Jahre beim aktuellen Zinsniveau kommen Sie auf eine Darlehenshöhe zwischen 250 000 und 300 000 Euro.

• Welche Bausteine gibt es für eine Immobilienfinanzierung?

Es gibt die Möglichkeit staatlicher Förderdarlehen, beispielsweise durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder durch die Landeskreditbank. Dazu kommen Kredite von Ihrer Hausbank mit verschiedenen Zinsbindungen und Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Sie sollten prüfen, ob ein Wohnriester für Sie sinnvoll ist. Ferner kann ein Bausparvertrag die derzeit niedrigen Zinsen langfristig sichern – hier können Sie auch das Baukindergeld einbezahlen.

• Ich stecke mitten in der Scheidung und auch in der Verlängerung der Finanzierung meiner Immobilie. Was muss ich jetzt beachten?

Sie können die Immobilie entweder verkaufen oder ein Partner übernimmt die bestehende Finanzierung und zahlt den anderen aus. Wenn Sie sich noch nicht sicher sind, was für Sie infrage kommt, schreiben Sie Ih-



Ein Haus aus Bauklötzchen auf Geldscheinen: Bei der Finanzierung einer Wohnung oder eines Hauses gibt es einiges zu beachten. Was genau, das haben die Experten der SZ-Telefonaktion zum Thema Immobilienfinanzierung den Lesern der „Schwäbischen Zeitung“ erklärt.

FOTO: DPA

re Darlehen nicht fest. Andernfalls fallen Kosten für eine vorzeitig Auflösung an.

• Kann ich das Darlehen für eine Wohnung allein mit deren Mieteinnahmen abbezahlen?

Ohne Eigenkapital in der Regel nicht. Denn es kommen Ausgaben auf Sie zu wie Verwaltung, Rücklagen für Reparaturen, Steuern und nicht zu vergessen: das Risiko eines Mietausfalls.

• Wir sind in der glücklichen Lage, eine Zusage von der Gemeinde für einen Bauplatz zu haben. Welches sind nun die nächsten Schritte?

Stecken Sie zusammen mit Ihrer Bank oder Sparkasse Ihren Finanzierungsrahmen ab. Auch im Hinblick auf Ihre Zukunft wie zum Beispiel Ihre Familienplanung. Dann kalkulieren Sie das Bauprojekt mit einer Baufirma oder einem Architekten. Ein Tipp: Lassen Sie sich mehrere Varianten der Finanzierung ausrechnen und vergleichen Sie die Vor- und Nachteile. Viele Finanzinstitute haben auch Modelle mit variablen Raten, die dann zum Beispiel Einnahmeausfälle wie in der Eltern- oder Erziehungszeit berücksichtigen.

• Lohnt sich eine Immobilie als Geldanlage?

Als Investor sollten Sie genau abwägen. Zu den Vorteilen einer vermieteten Immobilie zählen die Zusatzeinkünfte durch potenziell steigende Mieteinnahmen nach Rückzahlung Ihrer Finanzierung und mögliche Steuervorteile beispielsweise durch Abschreibungen. Bei

einer Wertsteigerung ist der Gewinn bei einem Verkauf nach zehn Jahren steuerfrei. Die Anlageform gilt zwar als relativ sicher und kann eine sinnvolle Beimischung für die Altersvorsorge sein, allerdings bestehen auch Risiken. Der Wert der Immobilien kann sinken, wenn zum Beispiel der demografische Wandel die Nachbarschaft verändert. Au-

ßerdem ist Ihr Kapital langfristig gebunden, die Mieteinnahmen sind zu versteuern und es kommen Ausgaben auf Sie zu für die Instandhaltung und Renovierung. Der Verwaltungsaufwand ist nicht zu unterschätzen und gegebenenfalls kann es zu Mietausfällen kommen, wenn der Mieter nicht hält, was er anfänglich verspricht.

Die Experten der SZ-Telefonaktion zum Thema Immobilienfinanzierung

Die erste Telefonaktion der „Schwäbischen Zeitung“ im neuen Jahr hat sich dem Thema Immobilien gewidmet – genauer wie diese finanziert werden können, welche Fördermöglichkeiten es gibt und ob sie auch als Baustein für die Altersvorsorge sinnvoll sein können. An den Telefonen und im Chat standen den Lesern der „Schwäbischen Zeitung“ fünf Experten Rede und



Andreas Heimpel



Stefanie Gebhart



Hermann Denking



Heidi Gebhart



Marc Wiedenmann

Antwort: Von der Kreissparkasse Ravensburg die Stefanie Gebhart, und Marc Wiedenmann, Direktor Baufinanzierung und Immobilien. Von der Volksbank Bad Saulgau Heidi Gebhart, Teamleiterin Bau-

finanzierung. Von der Volksbank Friedrichshafen-Tetttnang Andreas Heimpel, Leiter Immobilienfinanzierung. Von der Raiffeisenbank Ehingen-Hochsträß Hermann Denking, Wohnbauspezialist. (sz)