

Viele Mieter unterschätzen, wieviel Eigenheim sie sich leisten können

Mieter geben im Laufe ihres Lebens viel Geld fürs Wohnen aus. Eine vierköpfige Familie etwa, die jeden Monat 1.000 Euro Kaltmiete zahlt, überweist binnen 25 Jahren 300.000 Euro an ihren Vermieter. Dabei sind Mietsteigerungen noch gar nicht eingerechnet. Würde die Familie das Geld in die eigenen vier Wände investieren, könnte sie im gleichen Zeitraum ein schuldenfreies Eigenheim erwerben.



„Viele Mieterhaushalte unterschätzen, wie viel Wohneigentum sie sich eigentlich leisten können“, berichtet Götz von Walther, Baufinanzierungsexperte bei der Deutschen Bank in Bremerhaven. Oft würden hohe Anschaffungskosten Immobilieninteressenten abschrecken, doch das sei zumeist ein Trugschluss. Eine Monatsrate für einen Baukredit kostet heute kaum mehr als die monatliche Miete.

Beispiel 1: 1.000 Euro Kaltmiete werden in eine Baufinanzierung umgewandelt. Die Kreditlaufzeit beträgt zehn Jahre, die Anfangstilgung 1 Prozent. Bei einem Nominalzins von beispielsweise 4,8 Prozent gewährt die Bank ein Darlehen in Höhe von 210.000 Euro. Die monatliche Kreditrate beträgt 1.015 Euro. Kann der Erwerber Eigenkapital in Höhe von 50.000 Euro in die Finanzierung einbringen, lässt sich so momentan eine Immobilie für 260.000 Euro finanzieren. In vielen Städten und Gemeinden reicht dies für ein Haus oder eine Eigentumswohnung.

Eigenheiminteressenten sollten sich die Möglichkeit, ohne Mehraufwand in die eigenen vier Wände zu gelangen, durchaus überlegen. Die Mietfreiheit in späteren Jahren ist attraktiv, ebenso wie ein hoher Vermögenswert in Form der eigenen vier Wände. Wie lange die Darlehenskonditionen noch so günstig sind, ist angesichts hoher Inflationsraten ungewiss. „Wer

wissen möchte, wie viel Immobilie er sich konkret leisten kann, der sollte eine Finanzierungsberatung in einer Bankfiliale vereinbaren“, rät von Walther. Erfahrene Finanzierungsprofis rechnen kostenlos und unverbindlich individuelle Kreditmöglichkeiten vor. Auch kleine Haushalte mit geringen Mietlasten können ohne viel Aufwand ihre Mietwohnung in Wohneigentum tauschen.

Beispiel 2: Ein Ehepaar, das zum Beispiel 700 Euro Kaltmiete monatlich zahlt, bekommt dafür aktuell etwa 150.000 Euro Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung von der Bank. Bei gleichen Konditionen wie im vorangegangenen Beispiel müssten die Kreditnehmer monatlich 725 Euro an Tilgungsleistung dafür aufbringen. Besitzt das Paar nach Abzug der Kaufkosten 50.000 Euro Eigenkapital, kann es eine Eigentumswohnung bis zu 200.000 Euro finanzieren.

Für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung sprechen vergleichsweise günstige Zinskosten und die überschaubare Vertragslaufzeit. Andererseits bie-

ten sie aber nur eingeschränkte Kalkulationsicherheit, denn das notwendige Anschlussdarlehen kann aufgrund gestiegener Zinsen deutlich teurer ausfallen.

Kreditexperte von Walther empfiehlt daher das günstige Zinsniveau möglichst lange festzuschreiben: „Wer sich niedrige Zinsen für 20 oder 25 Jahre sichert, macht den Objekterwerb planbar und verringert Finanzierungsrisiken.“ Zwar sind Darlehen mit langer Zinsfestschreibung etwas teurer, aber die hohe Finanzierungssicherheit macht sich unterm Strich bezahlt.

Nachteile wegen der langen Vertragsbindung müssen Kreditnehmer nicht befürchten. Immobiliendarlehen sind nach Ablauf von zehn Jahren in den meisten Fällen kündbar.

Weitere Informationen zu diesem Thema hält für Sie bereit:



Götz von Walther
Deutsche Bank Bremerhaven
Tel.: 0471 48 25 34 • Email: Goetz.Walther@db.com