

## GenoBau Zielkauf

# Die implizite Volatilität der Eigenheimfinanzierung

Subtile Zinsfestschreibungsmodelle gepaart mit geringem Tilgungsanteil sowie die Blauäugigkeit der Kunden unterstützt im Fall der Fälle nicht die Zukunftsfähigkeit der eigenen vier Wände. Ein gängiges Argument für Immobilienbesitz ist, dass der Bau oder der Kauf einer Immobilie günstiger sei als das Mieten. Die Zinsen für Baukredite sind in den letzten 40 Jahren stetig gesunken und heute so günstig wie noch nie. Eine Chance für viele Kunden, jetzt ein Eigenheim zu erwerben, denn das aktuelle Zinsumfeld bietet massiven Rückenwind. Die wenigsten nutzen diesen Rückenwind zur vollständigen Rückzahlung der Eigenheimfinanzierung mit einer langen Zinsfestschreibung und hohen Tilgungsraten. Die Folgen der dann anstehenden Prolongation werden in vielen Fällen unterschätzt und können zu einer massiven Kostenexplosion führen – mit verheerenden Auswirkungen auf die persönliche Liquidität.

### **Die Nachfrage ist ungebrochen und verlockend.**

Es ist schon ein verlockendes Angebot, wenn der Zins einer Baufinanzierung aktuell bei unter 1% liegen kann. Manch einer, der es sich vor fünf oder zehn Jahren nicht vorstellen konnte, ein Eigenheim zu erwerben, wird sogar durch die Medien motiviert. Große Überschriften wie „Bauen billiger als mieten“ oder „Nicht träumen, kaufen!“ ermutigen hier den Unentschlossenen zusätzlich. Dies wird noch durch die teils explodierenden Mieten in den Ballungsräumen geför-

dert. „Ohne sich über die langfristigen Konsequenzen im Klaren zu sein, wählen viele meist nur eine 10jährige Zinsbindung für die Eigenheimrealisierung – hier wird oft die Zukunftsfähigkeit der Liquidität nicht in Betracht gezogen“, erklärt **Sven Meier**, Vorstand Vertrieb der GenoBau Zielkauf eG.

### **Besitzen alleine reicht nicht mehr.**

Nur ein kleiner Bruchteil schafft es, während der ersten Zinsbindungsphase das Darlehen vollständig zu tilgen. Die meisten tilgen maximal 2 %, um die

Darlehensrate überhaupt langfristig bedienen zu können. Vielen ist gar nicht bewusst, dass ein Immobilienbesitz nicht nur „Wohnen“ heißt, sondern dass man als Eigentümer mit seinem ganzen Vermögen die volle Verantwortung in allen finanziellen Belangen trägt – auch dem zukünftigen! „Wer sich nur wegen der günstigen Konditionen jetzt eine Finanzierung mit allen Konsequenzen aufbürdet, die unter normalen Umständen nicht realisierbar wäre, sitzt womöglich in einer Zeitbombe“, so Meier.

### **Das Zinsroulette mit dem Eigenheim.**

Der heutige Darlehensnehmer wählt meist eine Zinsbindungsfrist bis zu 10 Jahren, in Ausnahmefällen auch mal 15 Jahre. Durch den geringen Tilgungsanteil ist in aller Regel noch eine erhebliche Restschuld vorhanden, die eine Anschlussfinanzierung erforderlich macht. Selbst wenn sich das aktuelle Zinsniveau noch 3 bis 4 Jahre hält, betrifft das Prolongationsrisiko einer Zinserhöhung alle Kunden erst nach dem Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist. Kunden sollten also von Beginn an die längstmögliche Zinsbindungsfrist, also min. 20 Jahre, mit



einer hohen Tilgung und möglichst vielen Sondertilgungsmöglichkeiten vereinbaren, um eine langfristige Kostenkontrolle sicherzustellen.

### **Die Einfachheit der Berechnung.**

Die möglichen Mehrkosten nach der ersten Zinsfestschreibung können ein großes Ausfallrisiko bedeuten. Nach einer 10jährigen Zinsbindung mit 2 % Zinssatz und 2 % Tilgung verbleibt in der Regel eine Restschuld von ca. 77,9 % des Ursprungsdarlehens. Bei einem Darlehen von 300.000 Euro stehen dann demnach für den Eigenheimbesitzer 233.640 Euro zur Neuverhandlung bei der Anschlussfinanzierung an. Da Experten in der Branche nicht von einem weiteren Absinken der Zinssätze ausgehen, sollten sich Laien über die Auswirkungen einer möglichen Zinserhöhung Gedanken machen. Wenn bei Gewährung einer Anschlussfinanzierung der Zinssatz nur um 2 % p. a. für den Eigenheimbesitzer steigt, schmälert dies seine Liquidität zukünftig um ca. 390 Euro monatlich bzw. ca. 4.680 Euro im Jahr!

### **Overconfidenz oder Nachhaltigkeit im Fokus.**

Eine Überprüfung der eigenen, aktuellen Finanzierung realisieren die wenigsten, es wird sich oft auf dem Erreichten ausgeruht. Dabei genügt ein einfacher Taschenrechner, um mit einer „Bierdeckelformel“ eine mögliche Kostenexplosion zu ermitteln. Ausruhen kann sich derjenige, der bereits bei Vertragsbeginn eine langfristige Zinsfestschreibung (20-25 Jahre) mit hoher Tilgung gewählt hat. Für die, die eine kurze Zinsbindung bis 10 Jahre gewählt haben, heißt das Zauberwort: Heute eindringlich zusätzliche Liquidität bilden, indem man z. B. während der Zinsbindung zusätzlich bauunabhängiges Kapital anspart und dieses dann für eine Sondertilgung bei der Prolongation benutzt, um die Restschuld oder die neue Darlehensrate zu verringern. Ein beliebtes Zinssicherungsinstrument in Verbindung mit der Eigenkapitalbildung ist der klassische Bausparvertrag. Die Absicherung des Zinsrisikos für eine Anschlussfinanzierung ist sicherlich über einen Zeitraum

von 10 Jahren möglich, erfordert jedoch die Aufbringung von hohen monatlichen zusätzlichen Geldmitteln, um sich die günstigen Darlehenszinsen für die Zukunft zu sichern. Je nach Bausparkasse und Tarif braucht der Kunde zwischen 30 und 50 % Eigenkapital. Vorteilhaft und sehr bekannt sind hier die möglichen staatlichen Förderungen wie z. B. das Vermögensbildungsgesetz, die Wohnungsbauprämie oder sogar der Wohnriester mit seinen staatlichen Zulagen.

### **Neues Traumpaar mit alten Werten.**

Eine weitestgehend unbekanntes Alternative zur Zinssicherung sind die Angebote von einigen Wohnungsgenossenschaften. Das Prinzip ist mitgliederorientiert und weniger gewinnorientiert. Diesem liegt bei den Berechnungsgrundlagen die ursprüngliche Idee des Bausparens mit dem gemeinschaftlichen Sparen und dem Punktesystem für seine Mitglieder zugrunde. „Genossenschaftssparen, z. B. mit dem Zielkaufkonzept der GenoBau Zielkauf eG, ist für viele eine Alternative zur Absicherung einer Anschlussfinanzierung für das eigengenutzte Wohnen. Wer hier regelmäßig Genossenschaftsanteile erwirbt, dem steht schon nach wenigen Jahren eine stattliche Investitionssumme für eine zinssichere Anschlussfinanzierung zur Verfügung. Diese zusätzliche Zinssicherheit ist bis zu 25 Jahre festgelegt, und das bei einer Eigenkapitalbildung von nur 10 % der benötigten Summe für die Anschlussfinanzierung. So ist der monatliche zusätzliche Sparbetrag für den Kunden überschaubar“, betont GenoBau Vorstand Meier. Durch die „Kann-Option“ kann das Mitglied bei einem zukünftig hohen Zinsangebot für die Anschlussfinanzierung die Investitionssumme von der Genossenschaft abrufen oder das angesparte Kapital zur freien Verfügung nutzen. „Eigentümer“ sein und die Risiken des Wohnens auf die breiten Schultern einer starken Gemeinschaft legen, lässt jeden in den „eigenen vier Wänden“ ruhiger schlafen. Auch die staatlichen Förderungen, gerade im Bereich der Vermögensbildung (VL), machen das Genossenschaftskonzept für viele interessant.

## Info



**Sven Meier**, Vorstand Vertrieb GenoBau Zielkauf eG: „*Genossenschaftssparen ist für viele eine Alternative zur Absicherung einer Anschlussfinanzierung für das eigengenutzte Wohnen.*“

### **Machen Sie Ihre Hausaufgaben!**

Das Internet bietet heute viele Möglichkeiten, die persönliche Situation zu berechnen und nach Alternativen zu suchen. Wer seine Finanzierung auf den Prüfstand stellt, schaut danach möglicherweise entspannt in die Zukunft. Doch leider sieht die Realität anders aus, und nur wenige werden schon in den ersten Jahren der Zinsfestschreibung aktiv, da die aktuelle Rate oft schon an die Liquiditätsgrenze des Einkommens stößt. Hier liegt für Makler die neue Chance einer professionellen Finanzberatung: Zeigen Sie Ihrem Kunden das persönliche Einsparpotenzial auf, sodass er Liquiditätsreserven für die Finanzierung bilden kann.

Hinterher ist man immer schlauer, doch manchmal ist das Hinterher noch ganz weit weg.



### **Kontakt**

**GenoBau Zielkauf Wohnungsgenossenschaft eG**  
 Maxlrainer Strasse 10  
 83714 Miesbach  
 Tel. +49 (0)89 / 92 1313 820  
[www.ziel-kauf.de](http://www.ziel-kauf.de)  
[www.facebook.com/genobau](https://www.facebook.com/genobau)  
[info@ziel-kauf.de](mailto:info@ziel-kauf.de)