

Was bei steigenden Hypothekenzinsen möglich ist

FINANZIERUNG Von Teil- bis Anschlussfinanzierung: Wie Banken mit der hohen Inflation umgehen und wie das beim Immobilienkauf zu spüren ist

Für die Finanzierung ein und derselben Immobilie müssen Käufer heute deutlich mehr zahlen als noch zu Jahresbeginn, denn die Finanzierungsraten haben sich beinahe verdoppelt. Hinzukommt, dass Banken aufgrund der hohen Inflation bei der Kreditprüfung höhere Lebenshaltungs- und Wohnnebenkostenpauschalen berücksichtigen, wodurch das Finanzierungsbudget der Käufer sinkt.

Zinssicherer Bausparvertrag. Bevor Kaufinteressenten jedoch Abstriche bei ihren Suchkriterien vornehmen oder auf eine andere Immobilienkategorie ausweichen, sollten sie ein paar Punkte überprüfen. Denn es gibt einige Stellschrauben, an denen gedreht werden kann. Neben einer Eigenkapitalerhöhung, beispielsweise über die Eltern oder andere Familienmitglieder, stellt die Reduzierung der Tilgung und damit auch der monatlichen Rate eine Möglichkeit dar. Eine weitere Option kann die Kombination der Finanzierung mit einem zinssicheren Bausparvertrag sein. Ebenso sind Vollfinanzierungen nach wie vor möglich, denn Banken machen ihre Finanzierungsentscheidung vor allem von der Tragbarkeit der monatlichen Belastung abhängig. Voraussetzung dafür sind eine überaus gute Einkommenssituation des Kunden und eine positive Differenz zwischen monatlicher Finanzierungsrate, Nettoeinkommen sowie Lebenshaltungs- und Wohnnebenkosten. Allerdings steigt der Zinssatz, sobald der Eigenkapitalanteil sinkt. Im aktuell steigenden Zinsumfeld sind Vollfinanzierungen für viele Kunden daher schwieriger und somit auch weniger attraktiv geworden.



Der Traum vom Eigenheim kann schnell wahr werden.

Bild: iStock / Getty Images Plus / flyingv43

Finaler Finanzierungssatz. Auch Eigentümer, die beispielsweise vor zehn Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen haben und der Bank noch einen Restbetrag schulden, benötigen nun eine Anschlussfinanzierung zum jetzt gültigen Baufinanzierungszins. Die Diskrepanz zwischen heutigem Zins und dem aus 2012 ist jedoch bis dato noch gering, denn auch damals betrugen die Zinssätze bereits zwischen zwei und drei Prozent. Für aktuelle Anschlussfinanzierungen ist die derzeitige Zinssituation also noch nicht zwingend problematisch. Interessenten sollten zudem beachten, dass es „den“ durchschnittlichen Zins nicht gibt. Denn der finale Finanzierungssatz ist immer abhängig von der individuellen Situation des Kunden, dem Eigenkapitalanteil, der Beschaffenheit und Lage der Immobilie so-

wie den Konditionen der jeweiligen Bank. Um alle Optionen genau zu kennen, ist es angesichts des volatilen Marktumfeldes aktuell umso wichtiger, durch professionelle Finanzierungsberater frühzeitig eine finanzielle Machbarkeitsprüfung sowie einen umfassenden Zinsvergleich mehrerer Darlehensgeber durchführen zu lassen.

Wer auf der Suche nach einem neuen Zuhause oder einer Immobilie zur Kapitalanlage ist, wird von Ariane und Andreas Gräfenstein und ihrem Team von VON POLL IMMOBILIEN Berlin – Treptow-Köpenick sehr gern beraten. Auf Anfrage bietet das angebundene VON POLL FINANCE Team eine optimale Unterstützung in allen Finanzierungsfragen in Verbindung mit einer Best-Zins-Prüfung aus über 500 Darlehensgebern. **(red)**

Die VON POLL IMMOBILIEN Experten in Treptow-Köpenick sind unter der Telefonnummer (030) 65 66 05 000 beziehungsweise per E-Mail unter treptow.koepenick@von-poll.com zu erreichen. Oder Sie besuchen direkt den Shop in der Bölschestraße 106/107 in 12587 Berlin.

Immobilienkauf nur mit einer ausgiebigen Beratung

PROGNOSE Wie sich die komplizierte Weltlage auf den Immobilienmarkt auswirkt und wie Käufer darauf reagieren sollten

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und politischen Weltlage und der daraus resultierenden volatilen Marktsituation sind Prognosen für 2023 schwieriger als noch in der Vergangenheit. Die meisten Experten gehen davon aus, dass sich die Zinsen zunächst noch weiter nach oben entwickeln werden, bevor sie sich – je nach Szenario – gegen Ende 2023, 2024 oder gar 2025 wieder nach unten bewegen werden. Feststeht jedoch, die Niedrigzinsphase, die den Immobilienmarkt in den letzten Jahren stark beflügelt hat, ist erst einmal vorbei. Das Zinsniveau der letzten Jahre mit durchschnittlich 1 Prozent wird in absehbarer Zeit wohl nicht wieder erreicht werden. Für Eigentümer ist es also nach wie vor die beste Entscheidung, den Immobilienerwerb nicht aufzuschieben, selbst wenn



Wer sich zum Erwerb einer Immobilie entschließt, sollte sich in jedem Fall gut beraten lassen.

Bild: iStock / Getty Images Plus / RidoFranz

sie nicht den üblichen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent aufbringen können. Eine ausgiebige Beratung durch Immobilien- und Finanzierungsexperten, die während des gesamten Prozesses begleiten, bietet hier

die nötige Unterstützung. In diesem Sinne möchten sich Ariane und Andreas Gräfenstein sowie das gesamte VON POLL IMMOBILIEN Team in Treptow-Köpenick bei allen Kunden für ein erfolgreiches Jahr 2022 bedanken. **(red)**

Gerichtsurteil in Sachen Abstandsanzahlung

Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter sich für den Fall eines vorzeitigen Auszuges mit ihren Mietern auf eine Abstandsanzahlung einigen. Doch wer kommt eigentlich beim zwischenzeitlichen Verkauf des Objekts für diese Verpflichtung auf? Dieser Frage hat sich das Oberlandesgericht Thüringen (Aktenzeichen 4 U 85/18) angenommen.

Der Fall: Nach der Vereinbarung über den vorzeitigen Ausstieg des Mieters aus dem Vertrag, aber noch vor der Auszahlung der vereinbarten Abstandsanzahlung wurde die betroffene Immo-

bilie veräußert. Der frühere Eigentümer vertrat nun die Meinung, er sei für diese Angelegenheit nicht mehr verantwortlich. Diese Pflicht sei nunmehr auf den Erwerber übergegangen.

Das Urteil: Das Oberlandesgericht wollte den ursprünglichen Vermieter nicht aus seiner Verpflichtung entlassen. Er musste die Summe begleichen. Die Juristen stellten fest, die Abstandsanzahlung sei eine Pflicht, die außerhalb des Mietverhältnisses liege und deswegen nicht automatisch von einem Käufer übernommen werde. **LBS Infodienst**

2023

VON POLL IMMOBILIEN

wünscht Ihnen einen guten Start ins neue Jahr.

Beste Aussichten für Ihre Vorhaben:
 Ob Verkauf, Vermietung oder die richtige Immobilien finden, wir unterstützen Sie auch in 2023.

Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 0 5000 | treptow.koepenick@von-poll.com

www.von-poll.com

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie online.

Capital
 MAKLER-KOMPASS
 BESTE 2022
 Top-Makler Berlin
 ★★★★★
 Höchste Note für von Poll Immobilien Treptow-Köpenick

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Jetzt Suchprofil anlegen