

Freibrief durch niedrige Zinsen?

14.03.2014, 11:16 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Michael Sielmon* | *Mediengestaltung*

Presseagentur: *Michael Sielmon* | *Mediengestaltung*



Michael Sielmon

Der Traum von nach einem eigenen Zuhause wird beim aktuellen, historischen Zinstief für viele Menschen wahr. Doch es ist nicht alles Gold, was glänzt. So gibt es einiges zu bedenken und zu planen, bevor der Traum dann endgültig wahr werden kann. Unter Umständen lohnt der Blick in Richtung alternativer Konzepte.

Mit einem effektiven Jahreszins von nur 1,6 % kann man aktuell Geld für den Erwerb eines eigenen Zuhauses aufnehmen. Eigentlich müsste man jetzt handeln und sich seinen Wunsch von einem Haus oder einer Eigentumswohnung erfüllen, oder? Niedrige Zinsen haben Vor- und Nachteile. Selbstverständlich können niedrige Darlehenszinsen eine Finanzierung verbilligen. Jedoch ist eine Finanzierung für ein eigenes Zuhause immer eine langfristige Angelegenheit, die bestimmte Abhängigkeiten schafft. Daher ist es ratsam, sich vorher mit den gängigen Finanzierungsvarianten zu beschäftigen und das günstigste Angebot zu wählen.

Bei der privaten Immobilienfinanzierung ist das recht einfach. Hier kauft man eine Immobilie, finanziert den Kaufpreis und die Nebenkosten und möchte sich jedoch nicht zu sehr finanziell einschränken. Das klingt recht einfach, ist es aber

nicht. Wenn sich junge Leute z.B. ein Haus aussuchen, ist ihre Gedankenwelt meist im Hier und Jetzt. Sie betrachten ihre aktuellen Bedürfnisse und Ansprüche. Die Zukunft ist eher fern und verschwommen. Man weiß am Tage des Erwerbs nicht, ob man Kinder haben wird, wieviel Kinder es werden, wie lange die Kinder im Haus leben werden, ob man gesund bleibt oder nicht. Man kann sich nur das Beste vornehmen. Ob es klappt, weiß man vorher nie. Die beste Lösung wäre ein flexibles Zuhause. Aber wo gibt's das schon?

Sinnvoll ist es auf jeden Fall, wenn man sich nicht dazu hinreißen lässt, den finanziellen Spielraum, den man hat, völlig auszureizen. Hier ist es wichtig, realistisch zu sein. Niedrige Zinssätze lassen Darlehensraten ebenfalls niedrig aussehen. Dadurch passt manch ein Finanzierungsengagement plötzlich ins Bonitätsraster, was vor ein paar Jahren noch durchfiel. Und diejenigen, die heutzutage mit niedrigen Darlehensraten gerade noch ins Bonitätsraster ihrer Bank passen, hätten vielleicht früher nicht einmal darüber nachgedacht, eine Immobilienfinanzierung überhaupt nur anzufordern. Und mal ehrlich, eine Finanzierung, die gerade so noch bewilligt wird, ist doch eher ein gewagtes Unterfangen. Monat für Monat muss der Darlehensverpflichtung nachgekommen werden. Und wenn diese im Bezug zum Einkommen vergleichsweise hoch ist, wird es schwieriger, Rücklagen für überraschende Kosten aufzubauen. Zumindest wird es länger dauern, bis man komfortables Guthaben angespart hat. Und was passiert, wenn unvorhergesehene Situationen plötzlich Finanzbedarf nach sich ziehen, bevor man es geschafft hat, eine ausreichende Rücklage aufzubauen? Meist wird dann wieder ein Kredit aufgenommen und man rutscht in einen Teufelskreis, der nicht selten in einer privaten Insolvenz endet. Lassen Sie sich also genug von Ihrem Einkommen unverplant in Ihrer Finanzplanung. Sonst kann aus dem Wunschhaus schnell ein Alptraum werden.

Eigentum schaffen ohne Bank

Das größte Problem ist zweifelsohne die Abhängigkeit, die aus einem fremdfinanzierten Eigenheim erwächst. Manche Bankberater schrecken auch nicht davor zurück, Zusatzangebote in das Finanzierungskonzept zu verpacken. Eine Lebensversicherung, einen Sparvertrag oder was immer gerade ins Konzept passt und vom Kunden noch bezahlbar ist. Der ist schließlich wohlgestimmt und möchte das Geld für seine eigenen vier Wände bekommen. Da kann er ruhig auch etwas für den Berater tun. Und genau so ist es dann auch, denn der Kunde tut mit dem Abschluss von Zusatzgeschäften meist nichts für sich selbst oder seine Familie, sondern hauptsächlich für die Quote des Bankangestellten, der von seinem Filialleiter klare Umsatzerwartungen bekommt. Sein Job und sein Einkommen hängen davon ab, wieviel Umsatz er produziert.

Lassen Sie sich nicht darauf ein, wenn Ihnen Produkte angeboten werden, die Ihnen keinen Nutzen bringen und nur zusätzliches Geld kosten. Am besten beschreiten Sie alternative Wege, wenn es darum geht, Wohneigentum zu schaffen. Lassen Sie doch die Bank, Bausparkasse oder Versicherung einfach mal außen vor und schauen Sie sich mal beim genossenschaftlichen Prinzip um. Wohnbaugenossenschaften gibt es immerhin seit mehr als 100 Jahren am Markt. Die GENO eG aus Ludwigsburg hat seit 2002 das Prinzip des Optionskaufs entwickelt und bis heute perfektioniert. Dieses versetzt den Kunden in die Lage, Wohneigentum quasi erst einmal anzuprobieren, bevor die Kaufentscheidung fällt. Die Basis dafür ist ein WohnSparVertrag. Der kann mit einem Einmalbetrag bedient werden oder über Jahre angespart werden. Eine gute Nachricht in diesem Zusammenhang ist, dass dieser WohnSparVertrag unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen dreifach staatlich gefördert wird. Die GENO eG baut dem Genossen sein Haus oder seine Wohnung in gewünschter Größe und Ausstattung. Der Kunde zieht ein und wird Mieter. Zusätzlich spart er mindestens 1,1 Prozent (empfohlen werden 1,8 Prozent) der Bereitstellungssumme pro Jahr an. Die Miete wird vorher festgeschrieben und bleibt dann so für die nächsten 25 Jahre. Damit hat der Kunde gegenüber jedem anderen Mieter, der mit Mietsteigerungen rechnen muss, und jedem Darlehensnehmer, der nach Zinsfestschreibungszeiten in neue Verhandlungen mit seiner Bank treten muss, einiges voraus. Es weiß von Anfang an, wieviel es in den nächsten 25 Jahren zahlen wird.

Die Ausübung des Optionsrechts, sprich des späteren Erwerbs Immobilie wird vorher notariell festgemacht und ins Grundbuch eingetragen. Diese Ausübung ist jedoch eine Option, kein Zwang. Damit bewahrt man sich eine gewisse Freiheit.

Denn niemand kann wissen, was alles passieren kann, nicht wahr?

Portrait

Michael Sielmon ist gelernter Bankkaufmann und war 11 Jahre Mitherausgeber, verantwortlicher Redakteur, Autor und Gestalter einer Finanzzeitschrift. Umfassende Kenntnisse und Erfahrungen im Finanzbereich, Verkauf, Kommunikation resultieren aus dieser Zeit.

Heute bietet Michael Sielmon Leistungen rund um die Erstellung und Betreuung der Web- und Printmedien diverser Auftraggeber an. Im Angebot sind u.a. auch Fotografie-, Video- und redaktionelle Arbeiten.

Michael Sielmon ist Jahrgang 1969, lebt seit 2010 in Seligenstadt, Landkreis Offenbach, ist mit seiner Frau Silvia verheiratet und hat eine Tochter.

News-ID: 783343 • Views: 1251 (Stand: 06.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/783343/Freibrief-durch-niedrige-Zinsen.html>