

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister

IM AGE WECH SEL DICH

Wie junge Talente
den Maklerberuf
neu definieren

Alle unter einem Dach
Ein exklusives Hausverwalter-
konzept macht Schluss
mit dem Verwaltungschaos

Von der Pflicht zur Chance
Ein kritischer Blick auf zwei
Jahre ESG-Beratungspflicht
in der Praxis

Die bAV zahlt sich aus
Immer mehr bAV-Verträge kommen
in die Auszahlung. Wir sagen,
worauf es dabei ankommt

Baufinanzierung: Ist der Traum vom Eigenheim noch zu realisieren?



Ein Haus im Grünen mit weißem Gartenzaun: Die Vorstellung der Altersvorsorge in Immobilienform lässt Kunden ins Träumen geraten. Doch der Blick auf den Immobilienmarkt könnte die Hoffnungen auf einen baldigen Einzug in weite Ferne rücken lassen. Welche Kunden schaffen es noch, die Finanzierung dieses Traums zu stemmen? Der Immobilienmarkt und die steigenden Zinsen zeichnen ein Bild von düsteren Zeiten, doch der Silberstreif am Horizont ist noch zu erkennen.

Hand aufs Herz: Wer mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie oder ein Haus zu kaufen, benötigt starke Nerven und hohe Rücklagen. Dass diese Kombination der Voraussetzungen nur bei wenigen Interessenten gegeben ist, stellt Makler vor Herausforderungen. Wem können die hohen Finanzierungskosten und Konditionen der Kreditgeber überhaupt noch zugemutet werden?

Obwohl viele Makler davor zurückschrecken, das Thema anzusprechen, kann der Mut belohnt werden. Verschiedene Modellbeispiele zeigen, dass mit verhältnismäßig wenig Aufwand ein großer Mehrwert geschaffen werden kann. Drei Beispielrechnungen geben Tipps und Anregungen für das nächste Kundengespräch.



IMMOBILIENFINANZIERUNG – INDIVIDUELL WIE IHRE KUNDEN!:

Egal ob Sie das Thema Immobilienfinanzierung heute regelmäßig, gelegentlich oder noch gar nicht im Beratungsgespräch behandeln, wir unterstützen Sie individuell und ganz persönlich. Hier finden Sie unsere Angebote rund um das Thema Finanzierungen:



FAMILIENPLANUNG

Eine Familie mit drei Kindern und zwei Ehepartnern in Voll- und Teilzeitarbeit (ca. 3.500 Euro netto Gesamteinkommen) hat die Planungen für ihr Traumhaus finalisiert. Die Immobilie soll mit einem guten Energiewert ausgestattet sein und inklusive QNG* sowie aller Kosten für 500.000 Euro gebaut werden. Ihr Eigenkapital beträgt 50.000 Euro. Die Finanzierungssumme beläuft sich demnach auf 450.000 Euro.

Um den Finanzierungsaufbau interessant und attraktiv zu gestalten, kann auf das KfW-Förderdarlehens-Programm 300 über 200.000 Euro zurückgegriffen werden. Bei einem Sollzins von 0,58 Prozent bei einer Zinsbindung von 10 Jahren können monatlich 605,43 Euro an Rate in der Tilgungsphase festgelegt werden. Hierbei ergibt sich eine Gesamtlaufzeit von 35 Jahren.

Eine andere Option stellt das KfW-Programm 124 über 100.000 Euro dar. Der erhöhte Sollzins von 3,72 Prozent und eine Zinsbindung von 10 Jahren erlauben eine Rate von 428,19 Euro in der Tilgungsphase. Die Gesamtlaufzeit von 35 Jahren bleibt unverändert.

Eine deutlich verkürzte Laufzeit von 28 Jahren bietet das Annuitätendarlehen über 150.000 Euro. Die monatliche Rate von 765 Euro bei 3,88 Prozent Sollzins und die 10-jährige Bindung begünstigen die kurze Laufzeit.

Der Blick auf die Haushaltsrechnung zeigt, dass bei Gesamtnettoeinnahmen inklusive Kindergeld von 4.250 Euro abzüglich der Rate aller Darlehen und Nebenkosten in Höhe von 2.188,62 Euro (Darlehen 1.768,62 Euro und Nebenkosten 420 Euro) noch 2.061,38 Euro monatlich für die Lebenshaltungskosten übrig bleiben.

Fazit: Für die Familie ist die Finanzierung gut darstellbar. Durch das Programm der KfW und den nachhaltigen Bau können attraktive Zinssätze die Finanzierung vergünstigen. Somit ist auch in der heutigen Zeit für Durchschnittsfamilien eine sinnhafte Finanzierung möglich.

GUT VERDIENEN, SICHER PLANEN

Ein 35-jähriger Gutverdiener plant, seine Steuer Ausgaben zu reduzieren. Bei einem Einkommen von 5.000 Euro netto kauft er eine Immobilie zur Vermietung, die sich in gutem Zustand befindet und nur die nötigsten Modernisierungsarbeiten verlangt. Die anfallenden Nebenkosten sollen aus dem Eigenkapital bezahlt werden.

In diesem Fall sollte das Annuitätendarlehen über 250.000 Euro greifen. Mit einem Sollzins von 4,01 Prozent und einer Bindung von 10 Jahren ist eine Tilgungsrate von monatlich 1.210,42 Euro realistisch. Hinzu kommen die Mieteinnahmen von 900 Euro, wodurch sich eine Gesamtlaufzeit von 29 Jahren ergibt. »

* Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage einer 3,57-prozentigen Maklercourtage und mit beispielhaften Finanzierungszinssätzen. Änderungen nach Redaktionsschluss sind möglich.



Fazit: Eine lange Zinsbindung ist bei vielen Banken zu guten Konditionen möglich. Allerdings müssen Interessenten im Gegenzug einen Zinsaufschlag und eine höhere Rate akzeptieren. Bei einer guten Haushaltsrechnung spielt das Thema Bausparen zusätzlich eine wichtige Rolle, um sich langfristig bestehende Zinsen zu sichern. Dieses Darlehen muss keinesfalls zwingend akzeptiert werden, falls die Zinsen in der Zwischenzeit fallen und Kunden ein günstigeres Angebot zur Anschlussfinanzierung erhalten. Vorteile birgt das sechsmonatige Sonderkündigungsrecht, welches nach zehn Jahren genutzt werden darf. Somit lassen sich Verträge mit langer Zinsbindung auflösen und zu besseren Konditionen neu abschließen.

Die mögliche Steuerersparnis ließe sich durch eine AfA-Abschreibung von 2 Prozent realisieren. Zudem können in der Steuererklärung Kreditzinsen, anteilige Nebenkosten, Reparaturen, Renovierungen und Sanierungen sowie Grundsteuer, Kontoführung, Maklergebühren und Werbekosten angesetzt werden.

Fazit: Finanzierungskosten fallen in vielen Fällen höher aus als die Einnahmen. Dennoch gibt es praktische Optionen und Wege, Steuern in beachtlicher Summe zu sparen und sich für die Zukunft eine optimale Einkommensquelle aufzubauen.

AUF SICHERHEIT GEBAUT

Ein junges Paar mit ausgeprägtem Sicherheitsdenken, einem Kind und einem Gesamteinkommen von 4.500 Euro netto kauft eine Bestandsimmobilie zum Eigennutz und wünscht sich eine lange Zinsbindung. 40.000 Euro Eigenkapital bringt es zur Verwirklichung seines Traums selbst ein.

Das Annuitätendarlehen über 330.000 Euro mit einem Sollzins von 4,42 Prozent lässt sich auf 20 Jahre festlegen. Hierbei käme eine monatliche Rate von 1.765,50 Euro auf das Paar zu, woraus sich eine Laufzeit von 27 Jahren ergibt.

Dem Gesamteinkommen und dem zur Verfügung stehenden Kindergeld von 250 Euro stünden die Ausgabe der monatlichen Rate sowie beispielhafte Nebenkosten in Höhe von 315 Euro gegenüber. Mit einer monatlichen Restsumme von 2.669,50 Euro bliebe ein guter Puffer für die Lebenshaltungskosten.

WER SICH TRAUT, BAUT

Trotz aller Kritik am Markt gibt es weiterhin Möglichkeiten, Kunden die Zukunft in einem Eigenheim realistisch und attraktiv zu präsentieren. Die Finanzierungsoptionen sind vorhanden, doch Makler müssen den richtigen Zeitpunkt erkennen, um Kunden auf dieses Thema anzusprechen. Subtil und mit Feingefühl lassen sich Beratungsgespräche somit auf diesen Pfad lenken, wobei der Kauf- oder Bauwunsch des Kunden stets im Fokus stehen sollte. Mit offensichtlichen und plakativen Überredungskünsten wird kein Makler den Grund für eine Zukunft im Eigenheim ebnet.

Passende Finanzierungslösungen und hilfreiche Tipps zu Beratungsgesprächen bieten unsere Experten auf Anfrage an. Auf Basis individueller Fälle und konkreter Details erstellt MAXPOOL entsprechende Konzepte, die zu den Lebenssituationen und Vorstellungen von Maklerkunden passen, und legt den ersten Grundstein für ein neues Zuhause.



Stefan Köhler,
Teamleiter Finanzierung

Kontakt:
Team Finanzierung
040 29 99 40-860
finanzierung@maxpool.de