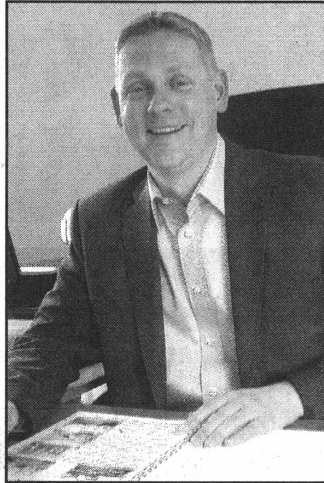


# Eigentum statt Miete durch niedrige Bauzinsen

**Henstedt-Ulzburg (ums)** – „Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind in diesem Jahr auf ein historisches Tief gefallen. Hierdurch wird die eigengenutzte Immobilie für viele eine interessante Alternative zur Miete“, so Karsten Placke vom gleichnamigen Immobilienbüro. Wer derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 550 Euro hat, kann hierfür bei einem Zinssatz von rund 3,3 Prozent, einer Tilgung von einem Prozent und einer Laufzeit von zehn Jahren ein Darlehen von rund 150.000 Euro finanzieren. Diese Entwicklung bringt den Traum vom eigenen Heim für viele Mieter in greifbare Nähe.

Wer über eine eigene Immobilie nachdenkt, sollte sich jedoch nicht nur von den derzeitigen Zinsen verleiten lassen, sondern auch bereits jetzt darüber nachdenken, dass die Immobilie auch nach Auslauf der Zinsbindung noch finanzierbar sein muss. Da die Zinsen in Zukunft kaum noch



**Immobilienökonom Karsten Placke informiert über den Immobilienkauf. Foto: ums**

sinken können, muss man davon ausgehen, dass eine Anschlussfinanzierung nur noch zu einem höheren Zinssatz abgeschlossen werden kann. Empfehlenswert ist es daher, sich die derzeitigen Konditionen möglichst

langfristig über 15 Jahre oder mehr zu sichern. Vor einer zu langen Verpflichtung gegenüber der Bank braucht hierbei niemand Angst zu haben: unabhängig von der vereinbarten Laufzeit kann ein Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren vorzeitig ganz oder teilweise getilgt werden.

Der niedrige Zinssatz birgt allerdings noch einen weiteren Effekt: Da die monatliche Rate aus Zins und Tilgung besteht, über die gesamte Laufzeit aber konstant bleibt und die Zinsen immer nur noch auf das Restdarlehen berechnet werden, nimmt der Tilgungsanteil im Laufe der Zeit zu. In Niedrigzinsphasen steigt jedoch aufgrund der niedrigen Gesamtrate der Tilgungsanteil nicht so stark, wie in Hochzinsphasen. Hierdurch dauert es länger, bis das Darlehen endgültig getilgt ist. Eine weitere gute Alternative ist daher, die Tilgung des Darlehens entsprechend zu erhöhen und die Gesamtlaufzeit somit zu ver-

kürzen. Bei dem bereits erwähnten Beispiel bedeutet eine Erhöhung der Tilgung von 1 % auf 2 % eine Verkürzung der Laufzeit von rd. 43 Jahre auf rd. 29 Jahre. Ein ähnlicher Effekt ist durch die Vereinbarung von Sondertilgungsmöglichkeiten erreichbar. Diese sind zwar in der Regel auch mit einem leicht höheren Zinssatz verbunden, bieten aber eine größere Flexibilität als eine feste höhere Tilgung. Aber nicht nur für bisherige Mieter, sondern auch für Immobilienbesitzer, deren Finanzierungen in absehbarer Zeit auslaufen, sind die derzeitigen Zinsen interessant. Über ein Forward-Darlehen lassen sich bereits jetzt die Zinsen für die Anschlussfinanzierung mit einem geringfügigen Aufschlag sichern. Die Firma Placke Immobilien GmbH & Co. KG bietet derzeit eine kostenlose Finanzierungsberatung an. Informationen erhält man unter 04193/50 800 50 oder [info@placke-immobilien.de](mailto:info@placke-immobilien.de).