

KOLUMNE

Mehr Mut für neue Lösungen



Die großen Herausforderungen unserer Zeit, wie gestoppte Baustellen und brachliegendes Bauland, können wir nur gemeinsam meistern. Hierfür braucht es den Mut der Immobilienwirtschaft und der Stadtgesellschaft, einander zu vertrauen, um kluge Kompromisse zu finden und diese umzusetzen.

Mutige Entscheidungen haben die Entwicklung Düsseldorfs in der Vergangenheit schon oft maßgeblich beeinflusst – der Rheinufertunnel, der Medienhafen, die Wehrhahn-Linie, Kö-Bogen 1 und 2 sind nur einige der herausragenden Beispiele. Sie haben die Attraktivität, die Lebensqualität und die wirtschaftliche Stabilität unserer Landeshauptstadt entscheidend gesteigert.

Für die großen aktuellen Aufgaben bedarf es Mut in neuer Prägung – den Mut, gemeinsam intelligente Lösungen zu entwickeln, diese in technisch sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Konzepte zu überführen und dann beherzt umzusetzen. Hier sind alle Beteiligten gefragt – Investoren und Gläubiger, Planer und Baufirmen, Politik und Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger. Mit dem Mut zu klugen Kompromissen können wir die zahlreichen kriselnden Bauvorhaben zu neuem Leben erwecken und erfolgreich zu Ende führen. Für die Zukunftsfähigkeit dieser Projekte bedarf es zudem den Mut, die gestiegenen Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Chance zu begreifen und anzugehen. Damit sichern wir unsere Immobilienwerte und steigern die Lebensqualität in unseren Wohn- und Arbeitswelten.

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

FINANZIERUNG

Anschlussfinanzierung clever angehen

Das Haus ist erst teilweise abbezahlt, die Zinsbindung des Immobiliendarlehens läuft aber bald aus. Höchste Zeit, sich über die Anschlussfinanzierung Gedanken zu machen – je früher, desto besser.

VON KATJA FISCHER

Die allermeisten Baufinanzierungen werden mit einer festen Zinsbindung zunächst für zehn oder 15 Jahre abgeschlossen. Läuft diese Frist aus, muss neu verhandelt und ein Anschlusskredit vereinbart werden, weil dann in der Regel noch nicht die gesamte Kreditsumme abbezahlt ist. Eine Aufgabe, die mancher Bauherr als unangenehm empfindet und daher lieber auf die lange Bank schiebt. Doch gerade bei der Anschlussfinanzierung ist vorausschauendes Handeln sinnvoll.

„Bauherren sollten nicht warten, bis ihre Bank sich meldet“, rät Roland Stecher, Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale Bremen. Die kommt in der Regel erst drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung mit einem neuen Angebot auf ihre Kunden zu. „Das ist aber viel zu spät, um noch gut reagieren zu können“, sagt Stecher. Besser sei es, sich bereits zwei bis drei Jahre vorher mit den Marktbedingungen zu befassen. So können Eigentümer schon früh abschätzen, mit welcher Kreditrate sie künftig in etwa rechnen müssen.

Natürlich lässt sich nicht drei Jahre im Voraus erkennen, wie hoch die Zinsen dann genau sein werden. Aber es lassen sich gewisse Tendenzen aus-

machen. „Steigen die Bauzinsen, kann es sich lohnen, den aktuell noch günstigen Zins schnell für die Anschlussfinanzierung festzuzurren“, sagt Mirjam Mohr, Vertriebsvorständin des Kreditvermittlers Interhyp. „Bewegt sich der Zins jedoch auf einem stabilen Niveau, ist womöglich Abwarten die attraktivere Lösung.“

Nach Angaben des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein sind die Baufinanzierungszinsen seit Ende Oktober 2023 spürbar gesunken. Inzwischen hätten sie sich auf einem Niveau zwischen drei und vier Prozent eingependelt. Dieser Trend werde sich sehr wahrscheinlich in den kommenden Monaten fortsetzen.

„Für Bauherren, die vor zehn bis 15 Jahren ihren Kredit aufgenommen haben, ändert sich damit jetzt bei der Anschlussfinanzierung nicht viel“, sagt Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes in Berlin. Denn damals lagen die Zinsen auf einem ähnlichen Niveau wie heute. „Damit können sie im Prinzip weiter mit ihren gewohnten Raten kalkulieren“, sagt Becker.

Wer befürchtet, dass die Zinsen doch noch wesentlich steigen werden, kann sich die aktuellen Konditionen fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung mit einem sogenannten Forward-



Wer gründlich plant, kann bei der Anschlussfinanzierung seiner Immobilie Geld sparen. FOTO: DPA

darlehen sichern. Ökonomisch sinnvoll ist eine so frühe Festschreibung der Zinsen laut Mirjam Mohr aber nicht, weil die dafür fälligen Zinsaufschläge die mögliche Ersparnis meist zunichtemachen.

Hintergrund: Banken verlangen für das Forwarddarlehen einen monatlichen Zinsaufschlag. Je näher das Ende der Zinsbindung des bestehenden Darlehens rückt, desto geringer fällt dieser Aufschlag aus. Aktuell liegen die Aufschläge zwischen 0,04 Prozent pro

Monat Restlaufzeit am oberen und 0,003 Prozent am unteren Ende. Ab einem Jahr Restlaufzeit erheben einige Banken keinen Aufschlag mehr. „Je länger Kunden den Zins für Ihre Anschlussfinanzierung im Voraus festschreiben möchten, desto teurer wird es also“, sagt Mohr.

Laut Interhyp hat der Bankwechsel durchaus Vorteile. Denn der Kunde könne dann nicht nur von Neukundenkonditionen profitieren. Auch die Immobilie wird neu bewertet. Weil die Immobilienpreise im

Laufe der vergangenen Jahre im Schnitt stark gestiegen sind und viele Eigentümer bereits viel abbezahlt haben, sinkt das Risiko für Finanzierer und die Konditionen werden besser. Die Immobilienbewertung kann den Zins bei einem Bankwechsel um bis zu 0,5 Prozentpunkte oder mehr verbessern. Die Kosten fürs Umschulden betragen meist nur einen Bruchteil der Ersparnis, die man durch den günstigeren Zinssatz erreicht.

Ein Wechsel ist auch unkomplizierter, als viele befürchten. Notwendig ist lediglich eine Abtretungserklärung von der abgebenden an die aufnehmende Bank, um den Übergang der Forderungen zu verbrieften. Für die Umschreibung der Grundschuld im Grundbuch fallen laut Florian Becker nur geringe Gebühren an. Was Eigentümer aber wissen sollten: Die neue Bank prüft erneut die Bonität des Kreditnehmers. Falls das ein Problem werden könnte, sollte man besser bei der alten Bank bleiben, rät Becker.

Viele Kunden nutzen die Verhandlungen zur Anschlussfinanzierung auch, um höhere Tilgungsraten zu vereinbaren und so den Kredit schneller abzuzahlen. „Zwei Prozent, besser drei Prozent Tilgung sollten es schon sein, um zügig mit der Finanzierung fertig zu wer-

den“, empfiehlt Becker. Denn je schneller die Kreditsumme getilgt wird, desto weniger Zinsen werden über die Zeit fällig. Laut Becker lassen sich so tausende Euro sparen.

Ein neuer Vertrag zur Anschlussfinanzierung ist zudem eine gute Gelegenheit, Sondertilgungsoptionen und mögliche Tilgungswechsel zu vereinbaren. „Wichtig ist, die Rückzahlung möglichst flexibel zu halten und den individuellen Möglichkeiten anzupassen“, so Becker. Das muss nicht viel kosten. „Eine Sondertilgungsoption zählt in den allermeisten Verträgen zum Standard“, sagt Mirjam Mohr. Für einen Tilgungswechsel werde teilweise ein Aufschlag von 0,03 bis 0,2 Prozent fällig. Eine solche Option könne aber sinnvoll sein, wenn innerhalb der Darlehensdauer geringere Einnahmen absehbar sind – zum Beispiel aufgrund einer beruflichen Auszeit oder des Renteneintritts eines Partners.

Gut zu wissen: Egal welche Laufzeit bei der Anschlussfinanzierung vereinbart wird – nach zehn Jahren kann der Kunde sie ohne Vorfälligkeitszahlungen kündigen. „Das gibt dem Bauherren etwas mehr Sicherheit, denn er kann dann zu Anbietern mit günstigeren Zinsen wechseln, falls der Markt das hergibt“, so Verbraucher-

WOHNEN & RECHT

(bü) **Hundehaltung** Die Haltung eines Haustiers darf dem Mieter nicht pauschal verboten werden. Für größere Tiere ist aber (oftmals) eine Genehmigung erforderlich. Ist eine solche Genehmigung erteilt, so darf der Vermieter sie nicht einseitig widerrufen. Das dürfe er nur, wenn er einen wichtigen Grund dafür vortragen kann, wie etwa starke Geruchsbelästigungen oder wenn das Tier einen Mietmieter gefährdet. Liegen derartige Gründe nicht vor, dann darf der Mieter den Mietvertrag fristlos kündigen, sollte ihm die Hundehaltung plötzlich verboten werden. (Hier hatte der Vermieter behauptet,

ohne das beweisen zu können, dass der Hund seine Notdurft in Beeten auf dem Grundstück verrichtet habe.) (LG Frankfurt am Main, 16 S 25/23)

Eigenbedarf Beabsichtigt ein Vermieter, ein Mehrfamilienhaus für sich in ein Einfamilienhaus umzuwandeln, so sind die dafür den Mietern ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen nicht wirksam, wenn die für den Bau benötigten Genehmigungen noch nicht beantragt und erst recht nicht ausgestellt sind. Eine solche „Vorratsankündigung“ ist unzulässig. (AmG Hamburg, 49 C 294/22)

Vermögen sinnvoll aufbauen

(tmn) Vermögensschutz, Vermögensübertragung und Vermögensmanagement sind für viele Menschen ein wichtiges Anliegen. Der Finanzexperte Rolf Klein und seine drei Co-Autoren bieten mit dem Buch „Erfolgsformel Liechtenstein“ einen umfassenden Überblick über das Thema.

„Gerade in unsicheren Zeiten suchen Menschen Lösungen, die so viel Sicherheit wie möglich vor negativen Entwicklungen bieten“, weiß Klein. Das bedeutet für den Finanzexperten aus Krefeld: Wer die private Vermögensentwicklung vorantreiben will,

braucht ein umfassendes Konzept. Dazu gehören neben dem Vermögensmanagement auch das Nachlassmanagement, die Möglichkeit zur steuerlichen Optimierung und eine internationale Sichtweise. „Diese Kombination schafft eine tragfähige Struktur für wirklichen Vermögensschutz und eine langfristig stabile, erfolgreiche Vermögensentwicklung.“ Liechtenstein sei hier von besonderer Bedeutung.

Das Buch biete solide rechtliche und steuerliche Einblicke sowie praxisnahe Beispiele, betont der Autor, der auch darauf hinweist, dass das Buch einen

strukturierten Vergleich zwischen dem Versicherungsrecht in Deutschland und Liechtenstein vornimmt. „Es wendet sich an strategisch denkende Investoren, die rechtssicher außerhalb der EU investieren und die drei Themenfelder Vermögensschutz, Vermögensmanagement und Vermögensnachfolge intelligent verknüpfen wollen.“

„Erfolgsformel Liechtenstein“ von Rolf Klein (Hrsg.) mit Frank Dohrmann, Miles B. Bäßler, Thorsten Klinkner. 140 Seiten, 39,95 Euro. Online erhältlich unter www.erfolgsformel-liechtenstein.de.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw. Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon: 0211/505 2976, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*			
	Laufzeit 10 Jahre Zinsen in %	mtl. Rate in Euro**	Zinsen gesamt in Euro**	Laufzeit 20 Jahre Zinsen in %
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,20	1.516,67	99.631,47
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	3,25	1.531,25	101.166,59
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	3,25	1.531,25	101.166,59
PSD Bank Nord	040 - 53 05 30	3,39	1.572,08	105.460,99
Glabbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,41	1.577,92	106.073,86
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	3,46	1.592,50	107.605,94
LVM-Versicherung	0251 - 70 20	3,50	1.604,17	108.830,89
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,51	1.607,08	109.137,29
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,54	1.615,83	110.055,72
DebeKa Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	3,57	1.624,58	110.973,84
Allianz	reg. Agenturen	3,58	1.627,50	111.279,80
Sparks. Schwelm-Sprockhövel	02336 - 91 73 46	3,74	1.674,17	116.171,48
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,99	1.747,08	123.799,70
Finanzdienstleister (vermittelt Fremdkonditionen)				
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,92	1.435,00	91.022,08
Das Beraterhaus24	02102 - 86 66 71	3,03	1.467,08	94.407,08
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,07	1.478,75	95.637,08
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,12	1.493,33	97.174,02
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,18	1.510,83	99.017,41
MKIB	030 - 6 40 88 10	3,31	1.548,75	103.007,76
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)				
1822direkt	069 - 5 05 09 30	3,47	1.595,42	107.912,14
ING	069 - 50 50 01 09	3,54	1.615,83	110.055,72

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 2,0% Tilgung
Angaben ohne Gewähr

Quelle: biajlo.de
Weitere Informationen und Erläuterungen zum Thema: **Baufinanzierung**

ICH. SEE. ZUKUNFT.

OPEN HOUSE

PANDION ALBERTUSSEE

Wunderschöne Eigentumswohnungen mit unverbaubarem Seeblick in Düsseldorf. In einer persönlichen Atmosphäre stehen Ihnen unsere Vertriebsmitarbeiter in unserem Viewpoint vor Ort für Ihre Fragen rund um das Projekt zur Verfügung. Entdecken Sie die Vorzüge des neuen Wohnquartiers am Albertussee und kommen Sie vorbei.

Sonntag, 14.04.2024 | 14 - 16 Uhr

Am Albertussee 1, Düsseldorf

www.albertussee.de