

15. NOVEMBER 2022

## Teilfinanzierung, Vollfinanzierung, Anschlussfinanzierung: Was ist bei steigenden Hypothekenzinsen noch möglich?

- *Banken achten bei der Finanzierungsentscheidung nicht in erster Linie auf die Höhe des Eigenkapitals, sondern auf die Tragbarkeit der monatlichen Belastung*
- *Die derzeitige Diskrepanz zwischen heutigem Zins und dem vor zehn Jahren ist bis dato noch gering, denn auch zum damaligen Zeitpunkt betrugen die Zinssätze bereits zwischen 2 Prozent und 3 Prozent*
- *Interessenten sollten sich rechtzeitig informieren, Zinsen vergleichen, Kosten genau planen beziehungsweise Kostenpuffer einbauen, mögliche Fördermittel prüfen und eine Neu- oder Anschlussfinanzierung frühzeitig abschließen*

**Frankfurt am Main, 15. NOVEMBER 2022** – Für die Finanzierung ein und derselben Immobilie müssen Käufer heute deutlich mehr zahlen als noch zu Jahresbeginn. Hinzukommt, dass Banken aufgrund der hohen Inflation bei der Kreditprüfung höhere Lebenshaltungs- und Wohnnebenkostenpauschalen berücksichtigen, wodurch das Finanzierungsbudget der Käufer sinkt. Angesichts dieser neuartigen Gesamtsituation erklären die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)), was die aktuellen Zinserhöhungen konkret für Neu- beziehungsweise Anschlussfinanzierungen bedeuten und auf was Interessenten jetzt achten sollten.

### Was bedeutet die aktuelle Zinserhöhung für Immobilienkäufer?

„Immobilienkäufer sehen sich aktuell mit deutlich gestiegenen Finanzierungsraten konfrontiert. Zur Verdeutlichung: Während Käufer für eine Immobilie von 450.000 Euro noch im Januar 2022 bei circa 20 Prozent Eigenkapital monatlich knapp 1.000 Euro zahlen mussten, sind es jetzt rund 2.000 Euro, also doppelt so viel“, erklärt Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE. Und weiter: „Zusätzlich hat sich der Alltag der Menschen durch stark gestiegene Lebenshaltungskosten maßgeblich verteuert und stellt sie vor bisher unbekannte Herausforderungen. Für einige Käufer heißt das, sie müssen komplett neu kalkulieren. Manche müssen Abstriche bei der gewünschten Immobilienkategorie machen oder auf eine durchschnittlichere Lage ausweichen.“

Dennoch gibt es einige Stellschrauben, an denen gedreht werden kann. Neben einer Eigenkapitalerhöhung beispielsweise über die Eltern oder andere Familienmitglieder wäre die Reduzierung der Tilgung und damit auch der monatlichen Rate eine Möglichkeit. Eine weitere Option kann die Kombination der Finanzierung mit einem zinssicheren Bausparvertrag darstellen. „Angesichts der aktuellen Situation und der sich oft kurzfristig ändernden Konditionen sind eine frühzeitige und umfassende finanzielle Machbarkeitsprüfung sowie ein schneller und transparenter Vergleich mehrerer Darlehensgeber für eine optimale Immobilienfinanzierung wichtiger denn je. Unsere VON POLL FINANCE Experten beraten mit einer Best-Zins-Prüfung aus über

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

500 Darlehensgebern und entwickeln die beste Lösung für jeden Kunden und dessen individuelle Situation“, weiß Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE.

### **Ist eine Vollfinanzierung noch möglich?**

Viele Käufer sind verunsichert, ob eine Vollfinanzierung vor dem Hintergrund der volatilen Marktentwicklung und strikteren Kreditvergabe seitens der Banken aktuell noch möglich ist. Finanzexpertin Dr. Lucie Lotzkat lässt wissen: „Grundsätzlich ja, denn die Banken schauen bei der Finanzierungsentscheidung nicht in erster Linie auf die Höhe des Eigenkapitals, sondern auf die sogenannte Tragbarkeit der monatlichen Belastung. Vollfinanzierungen sind damit, vereinfacht gesagt, immer dann möglich, wenn die Einkommenssituation des Kunden überaus gut und die Differenz aus Nettoeinkommen, Finanzierungsrate sowie den individuellen Lebenshaltungs- und Wohnnebenkosten positiv ist.“

Zudem darf der durch die Bank ermittelte Immobilienwert nicht signifikant vom Kaufpreis abweichen. Käufer sollten jedoch beachten, dass der Zinssatz mit steigendem Eigenkapitaleinsatz sinkt. Vollfinanzierungen werden daher in einem steigenden Zinsumfeld für viele Kunden nicht nur schwieriger, sondern auch weniger attraktiv.

### **Welche Herausforderungen ergeben sich bei einer Anschlussfinanzierung?**

Die meisten Kunden in Deutschland wählen für ihre Baufinanzierung mindestens eine zehnjährige Zinsbindung. Käufer, die also vor gut zehn Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen haben und der Bank höchstwahrscheinlich noch einen Restkreditbetrag schulden, benötigen nun eine Anschlussfinanzierung zu dem jetzt gültigen Baufinanzierungszins. Dies kann vor allem dann schwierig werden, wenn der heutige Zinssatz signifikant über dem Zins der Erstfinanzierung liegt und eine noch relativ hohe Restschuld vorhanden ist, beispielsweise aufgrund von niedrigen Tilgungssätzen. Die derzeitige Diskrepanz zwischen heutigem Zins und dem aus 2012 ist jedoch bis dato noch gering, denn auch zum damaligen Zeitpunkt betragen die Zinssätze bereits zwischen 2 Prozent und 3 Prozent.

„Wer im Jahr 2012 eine Finanzierung in Höhe von 400.000 Euro zu einem Zinssatz von 3 Prozent, einer anfänglichen Tilgung von 2 Prozent und einer resultierenden Monatsrate von circa 1.600 Euro abgeschlossen hat, sieht sich nach zehn Jahren einer Restschuld von gut 300.000 Euro gegenüber. Hierfür schließt er nun eine Anschlussfinanzierung zu einem Zinssatz von 4 Prozent ab, was ihn bei sonst gleichen Bedingungen zu einer nicht signifikant anderen Rate von circa 1.500 Euro führt“, macht Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE deutlich. Sie ergänzt: „Voraussetzung ist in der Regel jedoch, dass das Darlehen der Anschlussfinanzierung spätestens bis zum Renteneintritt abbezahlt werden kann. Die Zinswende ist für aktuelle Anschlussfinanzierungen also noch nicht zwingend problematisch. Interessant wird es in drei bis fünf Jahren, wenn die Zinsbindung bei all denen ausläuft, die ihre Finanzierung in den letzten Niedrigzinsjahren abgeschlossen haben.“

### Wie sollten Kaufinteressenten am besten vorgehen?

Wichtig ist, dass es „den“ durchschnittlichen Zins nicht gibt. Der finale Finanzierungszinssatz hängt von der individuellen Situation des Kunden, dem Eigenkapitalanteil, der Beschaffenheit und Lage der Immobilie sowie den Konditionen der jeweiligen Bank ab. Aufgrund der Vielzahl an Variablen sollten Käufer einen professionellen Finanzierungsexperten zurate ziehen, um alle Optionen optimal abwägen zu können. Dabei spielt die Qualität des Beraters eine tragende Rolle, die sich durch die Konvertierungsquote bestimmt, das heißt, der Anzahl an Finanzierungen, die tatsächlich durch die Banken genehmigt werden. Dafür sind zwei Dinge wesentlich: Erstens, die genaue Kenntnis der unterschiedlichen Bedingungen und Entscheidungsfaktoren einzelner Banken und zweitens, eine umfangreiche Fachkenntnis zur idealen Gestaltung und Vorstellung der entwickelten Finanzierungslösung bei den Banken, unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Kunden.

„Unsere VON POLL FINANCE Berater sind ausgesprochene Experten auf ihrem Gebiet und verfügen über ein umfassendes Netzwerk und persönliche Kontakte auf Bankenseite. Darüber hinaus können sie auch interne Unterstützungsangebote eines sehr erfahrenen und spezialisierten Expertenteams nutzen. Derart umfangreiche Abfragen und Vergleiche können Privatpersonen gar nicht leisten. Zudem ist die Ablehnung bei Kreditanfragen über VON POLL FINANCE sehr gering, weil gute Finanzierungsberater dahinterstehen“, sagt Dr. Lucie Lotzkat von VON POLL FINANCE.

### Was sehen die Prognosen für das nächste Jahr aus?

Vorhersagen sind vor dem Hintergrund der volatilen Marktlage schwieriger als in der Vergangenheit. Viele Experten gehen zumindest von weiteren Zinsanstiegen aus, bevor sich diese dann, je nach Szenario, gegen Ende 2023, vielleicht auch erst 2024 oder 2025, wieder etwas nach unten bewegen werden. „Dass wir in absehbarer Zeit wieder das Zinsniveau der letzten Jahre mit im Schnitt 1 Prozent erreicht wird, halten die meisten und auch wir bei VON POLL FINANCE für eher unrealistisch. Daher ist es für Eigennutzer nach wie vor die beste Entscheidung, den Immobilienerwerb nicht aufzuschieben – auch wenn sie nicht den lehrbuchmäßigen Anteil von mindestens 20 Prozent Eigenkapital einbringen können“, resümiert Dr. Lotzkat. Und weiter: „Käufer sollten dennoch darauf achten, ihre monatliche Rate nicht zu hoch anzusetzen, um auf veränderte Rahmenbedingungen auch zukünftig flexibel reagieren zu können. Dafür sollten sie sich rechtzeitig informieren, Zinsen vergleichen und sich nicht nur auf eine Bank oder die Hausbank verlassen, Kosten genau planen beziehungsweise Kostenpuffer einbauen, mögliche Fördermittel prüfen und eine Neu- oder Anschlussfinanzierung frühzeitig abschließen.“

Jetzt Immobilienfinanzierung anfragen: <https://finance.von-poll.com/de-de/immobilie-finanzieren>

**Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.