

Pressemitteilung

Zweitimmobilie finanzieren – Tipps und Tricks

Lübeck, 2. Juni 2021. Steigenden Preisen zum Trotz: Immobilien bleiben hoch im Kurs und auch Zweitimmobilien werden immer beliebter. Laut Daten von Dr. Klein wurde 2020 rund jede fünfte Immobilie erworben, um sie zu vermieten. Denn es spricht einiges für die Investition: So macht das derzeit niedrige Zinsniveau viele andere Anlageformen unattraktiv und bedeutet gleichzeitig geringe Finanzierungskosten. Unter Umständen lässt sich auch die erste Immobilie in die Finanzierung einbringen. Je nachdem, wofür die Zweitimmobilie genutzt wird, gibt es allerdings unterschiedliche Dinge zu beachten.

„Wer eine Zweitimmobilie erwirbt, sollte sich vorher über die Motivation im Klaren sein“, sagt Jürgen Klaus, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Augsburg. Denn je nach Ziel variere die Gesamtlösung von Immobilie und Finanzierung.

Zweitimmobilie für die Kinder

„Banken sehen es gern, wenn Eltern für ihre Kinder eine Wohnung in der Stadt kaufen – zum Beispiel, wenn diese zum Studium ausziehen“, erzählt Jürgen Klaus. „Denn meistens ist eine gute Bonität gegeben und die Monatsrate wird zuverlässig gezahlt.“ Für diesen Standardfall ist die Auswahl an finanzierenden Banken relativ groß und der Zinssatz ist dadurch in der Regel günstig. Befindet sich die Wohnung außerdem in einer guten Lage, ist auch die zukünftige Vermietung sicher. Zusätzlicher Pluspunkt ist ein Neubau, da in den ersten Jahre keine Modernisierungskosten anfallen. Das schafft Planungssicherheit für den Kunden und die Bank.

Tipp von Jürgen Klaus, Dr. Klein: „Bei den Gesprächen mit der Bank lohnt es sich, auch längere Zinsbindungen von 15 bis 20 Jahren anzufragen. Das ermöglicht viel Flexibilität und die etwas höheren Zinskosten sind steuerlich absetzbar.“

Zweitimmobilie als Kapitalanlage

Wer in eine Zweitimmobilie als Kapitalanlage investiert, plant in der Regel die Mieteinkünfte in die Finanzierung ein. Eine langfristig attraktive Lage und ein möglichst guter Zustand sind hierfür elementar. Aber auch bei einer Top-Immobilie sollte konservativ gerechnet werden, empfiehlt Jürgen Klaus von Dr. Klein: „Das Konzept Miete gleich Monatsrate geht meistens nicht auf, denn es gibt Kosten, die zusätzlich anfallen – zum Beispiel Ausgaben für Instandhaltung, Verwaltung oder Steuern für die Mieteinnahmen. Und bei Mietausfällen muss die Monatsrate aus eigener Tasche bezahlt werden.“ Wegen des erhöhten Risikos ist mit etwas höheren Zinssätzen zu rechnen und mehr Eigenkapital erforderlich als bei der Eigennutzung. Der Spezialist für Baufinanzierung kalkuliert ebenso wie Banken deshalb sehr genau und achtet auf einen ausreichenden finanziellen Puffer, der im Notfall auch zwei oder drei Monate Leerstand überbrückt.

Tipp von Jürgen Klaus, Dr. Klein: „Kapitalanleger sollten sich ausführlich beraten lassen und konservativ rechnen. Im Zweifelsfall ist es sinnvoll, die Rate etwas niedriger als die Kaltmiete anzusetzen.“

Das Ferienhaus oder die Ferienwohnung als Zweitimmobilie

Ferienwohnimmobilien sind nicht zuletzt durch die coronabedingten Einschränkungen stark nachgefragt. Und die Aussicht, im Urlaub selbst darin zu wohnen und sie den Rest der Zeit zu vermieten, ist verlockend. Was so einfach klingt, sehen Banken allerdings oft anders. Denn die Auslastung ist schwer kalkulierbar und bei Eigennutzung gelten steuerliche Sonderregeln. Außerdem spielt die unmittelbare Umgebung eine große Rolle – ein Balkon zur Meereseite ist zum Beispiel kaum etwas wert, wenn sich die Wohnung in der zweiten Reihe befindet. „Weil Gewinn und Risiko für Banken schwer einzuschätzen sind, müssen Ferienimmobilien immer individuell betrachtet werden – und einigen Kreditgebern sind diese Finanzierungen generell zu unsicher“, so Jürgen Klaus. „Allerdings gibt es bei guter Bonität und attraktivem Objekt durchaus Banken, die diese Vorhaben begleiten. Nur finden muss man die.“

Tipp von Jürgen Klaus, Dr. Klein: „Wer sich eine Ferienwohnung als Zweitimmobilie kaufen möchte, sollte sich einen Überblick über Finanzierungslösungen verschaffen oder sie von einem ungebundenen Vermittler vergleichen lassen.“

Die vorhandene Immobilie für die Finanzierung der zweiten nutzen

Wer bereits eine Immobilie besitzt, kann sie beleihen und den Betrag in die Finanzierung der Zweitimmobilie einbringen. Und sie muss noch nicht einmal vollständig abbezahlt sein – denn viele Banken tolerieren auch einen noch laufenden Kredit. „Vereinfacht gesagt, sollte das Darlehen zu mindestens der Hälfte getilgt sein – je mehr, umso besser“, erläutert Jürgen Klaus von Dr. Klein. Was die mögliche Kredithöhe angeht, akzeptierten die meisten Banken eine Beleihung von 60 Prozent des Wertes. Im konkreten Beispiel heißt das: Ist das Haus 300.000 Euro wert, kann es bis 180.000 Euro als Sicherheit verwendet werden – inklusive des noch laufenden Darlehens. „Aber auch höhere Beträge sind im Einzelfall möglich: Einige Kreditinstitute ermöglichen auch Beleihungen bis maximal 80 Prozent des Verkehrswertes“, ergänzt der Spezialist.

Außerdem kann es sinnvoll sein, die eigene Immobilie nicht sofort als Sicherheit einzubringen, sondern diese Möglichkeit für spätere Pläne zurückzuhalten. Jürgen Klaus berichtet aus der Praxis: „Wenn ein junger Kunde jetzt eine zweite, kleine Wohnung zur Vermietung finanzieren möchte, später aber den Kauf einer teureren Immobilie zur Selbstnutzung plant, rechnet es sich, die Erstimmobilie erst später zu beleihen. Denn dann ist die Zinsersparnis deutlich größer.“

Tipp von Jürgen Klaus: „Soll die Erstimmobilie als Sicherheit zur Finanzierung einer anderen Immobilie dienen, kommt es auf die langfristigen Pläne an. Unter Umständen ist die Zinsersparnis bei einem zukünftigen Objekt viel größer.“

Fazit: Bei der Zweitimmobilie das Ziel mitdenken

„Bei der Finanzierung der Zweitimmobilie ist das Ziel wichtig – denn darauf wird die individuelle Lösung zugeschnitten“, zieht Jürgen Klaus ein Fazit aus seiner Beratertätigkeit. Renditeobjekt, Wohnung für den Nachwuchs, Ferienimmobilie oder Alterswohnsitz: Die jeweilige Finanzierungslösung variiert. Eine gute Lage und ein nachhaltiger Objektwert auch in 10 oder 20 Jahren schaffen immer eine gute Basis. Gerade bei den derzeit niedrigen Zinsen empfiehlt sich eine lange Zinsbindung – denn die sorgt für Planungssicherheit und eine hohe Flexibilität.

Weitere Informationen zum Thema auch unter <https://www.drklein.de/zweite-immobilie-finanzieren.html>

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 650 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit über 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 400 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum siebten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Internet: www.drklein.de

Susanne Kerstan
Leiterin Presse & PR

Blog: www.drklein.de/hausgemacht
Facebook: <http://www.facebook.com/drkleinag>
Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

E-Mail: presse@drklein.de
Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9632