

Pressemitteilung

Ungeahntes Potenzial: Mithilfe der elterlichen Immobilie ins Eigenheim

Lübeck, 21. April 2022. Die Preise für Immobilien steigen immer weiter und auch Baufinanzierungen werden teurer. Während die hohen Preise zuletzt noch mithilfe von niedrigen Zinsen gestemmt werden konnten, sehen mittlerweile viele ihren Traum vom Eigenheim bedroht. Doch es gibt Möglichkeiten, wie Kaufwillige die Rahmenbedingungen ihrer Finanzierung verbessern können – auch ohne Kapitalaufstockung.

Die Bedingungen für den Immobilienkauf sind schwieriger geworden. Laut Udo Zimmermann, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Buchholz i. d. Nordheide, sei es besonders jetzt wichtig, die Rahmenbedingungen der Finanzierung zu optimieren. Denn bereits wenige kleine Prozentpunkte im Zinssatz können einen großen Unterschied machen – und einen Einfluss darauf haben, ob der Kauf machbar ist oder nicht. Dabei kann auch eine Immobilie aus dem familiären Umfeld der Darlehensnehmer helfen.

Unterstützung ohne Geldgeschenke: Das Elternhaus als Sicherheit

Der gängigste Tipp, um die Konditionen des Darlehens zu verbessern: Mehr Eigenkapital in die Finanzierung einbringen. Doch das ist oft leichter gesagt als getan. In der Praxis erlebt Udo Zimmermann, dass die meisten Eltern erwachsener Kinder gerne bereit sind, sie bei der Finanzierung zu unterstützen – schließlich hatten viele selbst einmal den Traum vom Eigenheim. Nichtsdestotrotz ist auch bei ihnen nicht immer Geld übrig, das sie für ein privates Darlehen, eine Schenkung oder ein vorgezogenes Erbe verwenden können. Aber: „Das ist auch gar nicht unbedingt notwendig“, sagt der Spezialist von Dr. Klein. „Viele Eltern oder auch Großeltern wissen gar nicht, welche Chancen in ihren Immobilienwerten stecken. Ist eine weitgehend abbezahlte Immobilie in der Familie vorhanden, kann diese als Sicherheit in die Finanzierung der Kinder eingebracht werden. Banken belohnen diese Zusatzsicherheit mit günstigeren Zinsen und die Rahmenbedingungen der Finanzierung werden verbessert. Die Immobilie muss also nicht verkauft werden.“

Überschaubares Risiko

Der Vorteil dieser Variante ist, dass die Eltern in keiner Weise selbst zum Kreditnehmer werden – ihre Immobilie wird lediglich als Eigenkapital angerechnet. Zudem muss nicht die gesamte Immobilie eingebracht werden – auch ein Teilbetrag von beispielsweise 50.000 Euro ist möglich. So kann das Haus sogar mehrfach beliehen werden, zum Beispiel wenn Geschwister gleich behandelt werden sollen. Wichtig sei laut Udo Zimmermann aber auch, mögliche Wort-Case-Szenarien in der Familie zu besprechen. Zum Beispiel was passiert, wenn der Kredit nicht mehr bedient werden kann. „Das Risiko ist jedoch überschaubar – sollte es zum Ratenausfall und zur Zwangsversteigerung kommen, verwendet die Bank zuerst die Immobilie der Kinder. Und sollte das nicht reichen, werden Kreditinstitute zunächst versuchen, das Problem anders zu klären, bevor die Immobilie der Eltern liquidiert wird“, entwarnt Udo Zimmermann.

Immobilie als Basis für einen neuen Kredit

Manchmal sind aber doch zusätzliche finanzielle Mittel notwendig, um das Vorhaben zu stemmen. Dann können Eltern die vorhandene Immobilie auch für die Kapitalbeschaffung nutzen. Das weitgehend abbezahlte Objekt können sie mit einem neuen Kredit beleihen – mit Hilfe einer bestehenden oder einer neuen Grundschuld. Dieses Geld könnten Eltern dann laut Udo Zimmermann

von Dr. Klein an ihre Kinder weitergeben – zum Beispiel als Schenkung oder als weitergereichtes Darlehen. Zahlen Kinder ihren Eltern das private Darlehen zurück, sei es aber besonders wichtig, dass diese ihre finanzielle Situation nicht überschätzen. „Kredit bleibt Kredit und der muss zurückgezahlt werden. Das sollte in der Budgetplanung unbedingt realistisch betrachtet und nicht schöngerechnet werden“, empfiehlt der Spezialist.

(K)eine Frage des Alters

Nehmen die Eltern für den Immobilienkauf der Kinder selbst einen Kredit auf, sind sie als Vertragspartner für das Begleichen der Raten zuständig. Die Hürde hierbei: Einige Banken gewähren älteren Darlehensnehmern keine Kredite. Laut Udo Zimmermann sind das häufig regionale Sparkassen oder Volksbanken, die die Kreditrichtlinien sehr streng auslegen. „Es gibt genügend Banken, die auch Senioren ein Darlehen auf ihre Immobilie geben“, sagt Udo Zimmermann. „Auch 70-Jährige können davon profitieren und einen Teil ihres Hauses zu Geld machen, ohne ihn verkaufen oder vermieten zu müssen.“ Als Vermittler von Finanzierungen kann der Spezialist von Dr. Klein viele Banken und deren Lösungen miteinander vergleichen.

Es gibt also mehrere Wege, wie Eltern ihre Kinder unterstützen können und es lohnt sich, alle Optionen auszuloten. Der Tipp von Udo Zimmermann: „Ich empfehle unbedingt, dass im Familienrat genaue Absprachen getroffen und Risiken abgewägt werden. Und auch innerhalb der Familie sollten die Beteiligten die Geldgeschäfte lieber vertraglich festhalten.“

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 700 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 600 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 achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

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

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

Alina Vollert
Junior PR und Social Media Managerin

E-Mail: presse@drklein.de
Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9633