

# THEMENSPEZIAL – BAUEN & WOHNEN

Foto: Adobe Stock/Freedomz



## Finanzierungsplan ist das A und O

Immobilienexperte Frank Knäbe aus Wittenberge zu den Folgen des Zinsanstiegs

**WITTENBERGE.** Die Immobilienfinanzierung ist schwieriger geworden. Die Zeiten, in denen Kredite zu historischen Niedrigzinsen angeboten wurden, sind vorbei – und sie werden wahrscheinlich auch nicht mehr zurückkommen, sagt Frank Knäbe, Immobilien- und Finanzmakler aus Wittenberge. „Im historischen Vergleich ist das Zinsniveau aber immer noch niedrig“, gibt er zu bedenken. Die zurückliegende Phase, in der die

Europäische Zentralbank mit teilweise negativen Leitzinsen operierte, sei eine Ausnahmesituation gewesen.

Nichtsdestotrotz hat der Zinsanstieg viele Menschen hart getroffen. Besonders schwierig kann es für Bauherren und Hauskäufer sein, bei deren Krediten die Zinsbindung jetzt meist nach zehn Jahren ausläuft. „Die Anschlussfinanzierung kann erheblich teurer werden“, sagt Frank Knäbe. Dann wird es für viele

schwierig, Zins und Tilgung zu stemmen, zumal auch die laufenden Energiekosten gestiegen sind. In Einzelfällen führt dann kein Weg mehr an einem Notverkauf vorbei.

Oft beträfe das allerdings Personen, die in der Vergangenheit schlecht beraten worden seien, so der Finanzmakler. Wer es in der Phase der Niedrigzinsen versäumt habe, einen möglichst großen Anteil der Kreditsumme zu tilgen,



werde jetzt mit den Folgen konfrontiert.

Für Immobilieninteressenten ist es aus Sicht von Frank Knäbe nun besonders wichtig, auf einen vernünftigen Finanzierungsplan zu achten. Dazu gehört ausreichend Eigenkapital. „Die Eigenkapitalquote sollte nicht unter 20 Prozent liegen“, sagt der Finanzierungsexperte. Schließlich liegen schon die Nebenkosten für Grunderwerbssteuer, Makler und Notar bei zwölf bis 13 Prozent. Beim Kauf eines Bestandsgebäudes sollte außerdem genügend Geld in Reserve gehalten werden, um anstehende Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten bezahlen zu können. Förderdarlehen und Zuschüsse werden unter anderem gewährt, um bestimmte Energiestandards zu erreichen.

Und natürlich muss auch nach Zahlung von Zins und Tilgung immer noch genügend Geld zum Leben übrig bleiben. „Die Wünsche liegen oft über den eigenen Möglichkeiten“, ist die Erfahrung von Frank Knäbe, dessen Unternehmen Contact-Makler-service sowohl Immobilien als auch die dazu passenden Finanzierungen vermittelt. Das Traumhaus sei nicht immer zu verwirklichen. Besser sei es, bei Größe und Ausstattung etwas zurückzustechen, und ein finanzierbares Objekt zu erhalten.

Die Immobilienpreise befinden sich nach Einschätzung von Frank Knäbe auch in der Prignitz noch immer auf einem hohen Niveau. Das gelte umso mehr, als das Neubaugeschehen auch wegen der gestiegenen Baukosten stark zurückgegangen sei. So liege die Nachfrage gerade im Bereich der Eigenheime weiterhin über dem Angebot. Und da die Preise anderswo, beispielsweise im Berliner Speckgürtel, deutlich höher seien, komme eine Nachfrage von auswärts hinzu und wirke zusätzlich preistreibend. Für Kaufinteressenten gilt es da, die angebotenen Objekte und ihre eigenen zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel kritisch zu prüfen. *net*

**Der Wittenberger Finanzberater Frank Knäbe rät, bei der Finanzierung des Immobilien-erwerbs planvoll vorzugehen.** Foto: Matthias Busse

## Sanierung am besten mit System

Steigende Energiekosten: Maßnahmen hängen vom Zustand der Immobilie ab

**OSTPRIGNITZ-RUPPIN.** Die Kosten für Heizung und Strom sind für viele zum Problem geworden. Jens Krumnow von der Verbraucherzentrale Brandenburg ist als Energieberater auch in den Landkreisen Prignitz und Ostprignitz-Ruppin unterwegs. „Gerade bei Altbauten gibt es oft ein hohes Einsparpotenzial“, sagt er.

Seit 1. Januar gelten verschärfte gesetzliche Vorgaben, die etwa dazu verpflichten, Heizungsanlagen auszutauschen, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Allerdings gibt es Ausnahmen etwa für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel oder Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, in denen der Eigentümer mindestens seit 2002 eine Einheit selbst bewohnt. Jens Krumnow empfiehlt jedoch auch Besitzern von Heizungen, die noch nicht ganz 30 Jahre alt sind, über den Austausch der oft wenig effizienten Anlagen nachzudenken. „Solch ein Gerät könnte ja auch jederzeit ausfallen“, gibt er zu bedenken. Dann müsste überstürzt über einen Ersatz nachgedacht werden.

Der Energieexperte rät, bei älteren Gebäuden auf jeden Fall

zusammen mit einem Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan (ISEP) zu erstellen. Denn es sollte genau überlegt werden, wie Sanierungen an Heizung und Gebäudehülle miteinander verzahnt werden. Mit einer Wärmepumpe



**Jens Krumnow ist Energieberater bei der Verbraucherzentrale Brandenburg.**

pe etwa verringern sich die Heizkosten, wenn das Haus eine geringe Heizlast aufweist. In einem schlecht isolierten Altbau können durch eine Wärmepumpe höhere Stromkosten entstehen. Um diesen Effekt zu vermeiden, ist eine energetische Sanierung des Gebäudes sinnvoll.

Werden größere Heizkörper oder Flächenheizungen eingebaut, können diese mit einer geringeren Vorlauftemperatur betrieben werden. Auch das kann auf Dauer Kosten sparen. Der Energieberater kann zudem zu staatlichen Fördermitteln beraten. Für einen Heizungs Austausch sind bei Haushalten mit geringem Einkommen bis zu 70 Prozent Förderung möglich.

Langfristig führt an einem Umstieg auf erneuerbare Energien kein Weg vorbei, zumal die CO<sub>2</sub>-Bepreisung von Erdgas und Öl immer weiter ansteigt. Gerade bei älteren Gebäuden, die sich nicht optimal dämmen lassen, lohnt sich eine Energieberatung, bevor Maßnahmen ergriffen und Heizungen ausgetauscht werden. Es komme immer auf die besonderen Bedingungen des Gebäudes an, welche Maßnahmen es bestmöglich für die Zukunft machen, sagt Jens Krumnow.

Stellschrauben für Sparer gibt es auch unterhalb eines Heizungswechsels, etwa einen hydraulischen Abgleich der Heizkurve. Nicht zuletzt können Eigentümer wie Mieter prüfen, ob sie bei Strom und Gas zu

günstigeren Anbietern wechseln können. Dadurch lassen sich ad hoc teilweise deutliche Einsparungen erzielen, so Krumnow.

Wenn es um die Stromrechnung geht, empfiehlt sich ein Blick auf die Unterhaltungselektronik. Geräte im Stand-by-Betrieb oder Ladegeräte, die in der Steckdose verbleiben, verbrauchen unnötig Elektrizität. Richtige Stromfresser sind große TV-Bildschirme. Weitere Tipps: In den meisten Haushalten sind noch nicht alle Leuchtmittel auf LED umgestellt. Und im Badezimmer zahlt sich die Anschaffung eines Sparduschkopfs schon nach einem Jahr aus. Dieser mischt Luft unter den Wasserstrahl und senkt den Warmwasserverbrauch, ohne dass Komfort verloren ginge.

Regelmäßig ist das Digimobil der Verbraucherzentrale in Prignitz und Ostprignitz-Ruppin zu Gast. In dem Fahrzeug können Ratsuchende sich per Videoschalt kostenlos beraten lassen. Vor-Ort-Besuche durch Energieberater sind ebenfalls möglich. Dieser Service kostet 30 Euro. Weitere Infos unter [www.verbraucherzentrale-brandenburg.de](http://www.verbraucherzentrale-brandenburg.de). *net*

