



Mit Unterstützung der Eltern ins eigene Traumhaus: Um Kindern die Finanzierung einer Immobilie zu erleichtern, gibt es verschiedene Möglichkeiten.

FOTO: DJD/DR. KLEIN PRIVATKUNDEN AG/LARS FRANZEN

## Das Elternhaus als Sicherheit fürs Eigenheim

■ Die Preise für Immobilien steigen weiter, auch Baufinanzierungen werden teurer. In der Folge sehen viele ihren Traum vom Eigenheim bedroht. Doch es gibt Möglichkeiten, wie Kaufwillige die Rahmenbedingungen ihrer Finanzierung verbessern können - auch ohne Kapitalaufstockung. Bereits einige wenige 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 für den Darlehensnehmer hilfreich sein.

Viele Eltern erwachsener Kinder sind gerne bereit, sie bei der Finanzierung zu unterstützen. Nichtsdestotrotz ist auch

bei ihnen nicht immer Geld übrig, das sie für ein privates Darlehen, eine Schenkung oder ein vorgezogenes Erbe aufbringen können.

### Unterstützung ohne Geldgeschenke

Aber: „Viele Eltern oder auch Großeltern wissen gar nicht, welche Chancen in ihren Immobilienwerten stecken“, erklärt etwa Udo Zimmermann, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Buchholz i. d. Nordheide. Eine bereits vorhandene und weitgehend abbezahlte Immobilie in der Familie könne als Sicherheit in die Finanzierung der Kinder eingebracht werden. Banken würden dies mit günstigeren Zinsen belohnen.

Der Vorteil dieser Variante ist, dass die Eltern nicht selbst zum Kreditnehmer werden. 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 gleichbehandelt werden sollen.

### Immobilie als Basis für neuen Kredit

Manchmal sind dennoch zusätzliche Mittel notwendig. Dann können Eltern die vorhandene Immobilie auch für die Kapitalbeschaffung nutzen und mit einem neuen Kredit beliehen. Zahlen Kinder ihren Eltern das private Darlehen zurück, ist

es aber wichtig, die finanzielle Situation realistisch einzuschätzen. Nehmen die Eltern für den Immobilienkauf des Nachwuchses selbst einen Kredit auf, sind sie als Vertragspartner für das Begleichen der Raten zuständig. Die Hürde hierbei: Einige Banken gewähren älteren Darlehensnehmern keine Kredite. „Doch es gibt genügend Banken, die auch Senioren ein Darlehen auf ihre Immobilie geben“, sagt Udo Zimmermann. Es gibt also mehrere Wege, wie Eltern ihre Kinder unterstützen können. Ein weiterer Tipp: im Familienrat genaue Absprachen treffen und Risiken abwägen. Auch innerhalb der Familie sollten die Beteiligten ihre Geldgeschäfte besser vertraglich festhalten. djd