

SICHER ZUR EIGENEN IMMOBILIE



Auch nach vielen Jahren im Zinstief liegt die Eigentumsquote in Deutschland mit 43 Prozent weiterhin unter dem europäischen Schnitt von rund 60 Prozent. Daraus ergibt sich Nachholbedarf. Doch woran liegt es, dass die Deutschen überwiegend nur von einer eigenen Immobilie träumen? Welche ist die größte Sorge, oder was ist der entscheidende Hinderungsgrund?

An den niedrigen Zinsen liegt es wohl nicht, denn die halten den Immobilienerwerb seit Jahren erschwinglich. Vielmehr treibt viele die Angst vor dem Kredit und die damit einhergehende Belastung um. Was, wenn ich arbeitslos oder krank werde? Wenn die Ehe in die Brüche geht oder sich Nachwuchs ankündigt? Viele fürchten den Berg Schulden und dass sie möglicherweise nicht mehr so flexibel sind. Sicher, alle Sorgen kann man nicht nehmen, nicht alle Risiken des Lebens von vornherein ausschließen oder absichern. Was man tun kann (und auch muss): die Finanzierung des Eigenheims auf sichere Füße stellen.

Wen die Frage beschäftigt, ob er sich eine eigene Immobilie überhaupt leisten kann, sollte seine persönliche Finanzplanung von Spezialisten begleiten lassen bzw. so früh wie möglich damit starten. Zusätzlich ergibt sich ein sehr angenehmer Nebeneffekt: Wenn die passende Immobilie gefunden wird, ist man mit einem ausgearbeiteten Finanzierungskonzept meist erheblich schneller „am Zug“ als die Mitbewerber, die noch sondieren, vergleichen und kalkulieren. Und zusätzlich beruhigt das Gefühl, einen Finanzierungspartner an seiner Seite zu haben.

Aller Anfang ist der Kassensturz

Am Anfang steht der ehrliche Kassensturz: Was steht als Eigenkapital zur Verfügung? Wie hoch sind die Einnahmen und Ausgaben? Wie sieht die Planbarkeit für die Zukunft aus, wenn z. B. die Familie größer wird? Um auch noch finanziellen Spielraum für Urlaub oder die Reparatur des Autos zu haben, gilt als Faustregel, dass nicht mehr als 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Bedienung der Immobilienfinanzierung eingeplant werden sollten. Stehen beispielsweise 2 500 Euro monatlich zur Verfügung, sind das rund 1 000 Euro für eine Kreditrate.

Denken Sie auch an die mit dem Immobilienkauf einhergehenden Nebenkosten: In der Praxis machen Maklergebühren, Notarkosten, Grunderwerbsteuer und andere Kosten durchaus zehn bis fünfzehn Prozent des Kaufpreises aus. Zusätzlich ist es ratsam, Rücklagen für Renovierungsmaßnahmen oder Instandhaltungsarbeiten einzukalkulieren.

Viele Interessenten sind aufgrund der niedrigen Zinsen der Meinung, dass eine Finanzierung auch ohne Eigenkapital machbar ist. Außerdem höre ich häufig: „Wer jetzt keine Immobilie kauft, ist dumm“, oder „Wenn nicht jetzt, wann dann?“. Es ist also gerade jetzt schwer, dem Erwartungssog zu entkommen. Dadurch wird zusätzlich die Nachfrage angeheizt, und die Immobilienpreise steigen weiter.

Zinsen absichern

Doch welche Finanzierung sollten Käufer wählen, die etwas knapp bei Kasse sind? Je weniger Eigenkapital eingesetzt wird, desto höher sind die Kreditzinsen. Trotzdem sollten vor allem Käufer nicht an der falschen Stelle sparen. Sie sollten eine etwas teurerer Zinsbindung von 15 oder 30 Jahren wählen, denn damit sind sie bei steigenden Zinsen vor einem Ratenanstieg geschützt. Außerdem ist eine Tilgung von zwei oder besser sogar noch drei Prozent wichtig, damit am Ende nicht zu viele Schulden über die Jahre hinweg stehen bleiben.

Minimum an Eigenkapital

Grundsätzlich sollten mindestens die Kaufnebenkosten als Sparguthaben auf dem Konto zur Verfügung stehen, da die meisten Banken dies mittlerweile als Eingangsvoraussetzung annehmen. Wer nicht einmal die Kaufnebenkosten und den Umzug aus Barmitteln bezahlen kann, sollte den Hauskauf eher nochmal überdenken. Gerade mit Blick auf eventuell steigende Zinssätze und die Langfristigkeit einer Baufinanzierung verbergen sich in einer so genannten „hoch auslaufenden“ Immobilienfinanzierung immense Risiken, wenn die Zinsen nach Ablauf der Zinsbindung um zwei oder drei Prozentpunkte steigen – „voll auf Pump“ bedeutet auch: „volles Risiko!“ Und das Ziel einer ordentlichen Bank sollte es doch sein, dass die Kunden ihre Immobilie für immer behalten! Natürlich ist nie auszuschließen, dass sich Wohnwünsche ändern oder der berufliche Weg in einen anderen Ort mündet, aber da haben dann die Immobilienbesitzer die Entscheidungshoheit.

ZUR PERSON:



Markus Frings ist gelernter Bankbetriebswirt und Leiter der Immobilienfinanzierung bei der Volksbank Marl-Recklinghausen eG. Er berät bei allen Fragen rund um die Finanzierung eines Hausbaus oder -kaufs – speziell bei Fragen privater Häuslebauer.

STURMSCHADEN?

Wir helfen bei Holzschäden im Garten:



o Kostenvoranschlag für Versicherungen* Ersatzteile und Montage!



* Gegen Gebühr, wird bei Auftragserteilung gutgeschrieben.

Spenglerstr. 14a • Hamm
Telefon: (02381) 972900

hinter Mercedes Ostendorf!

Zechenstr. 12-14 • Marl
Telefon: (02365) 96780

www.bunzel.de
info@bunzel.de