

Immobilienkauf, Renovierung oder Neubau bei hohen Zinsen

Die anhaltend hohen Zinsen werfen die Frage auf, wie lange man noch abwarten sollte, um den Traum von Wohneigentum oder einer anstehenden Sanierung in die Tat umzusetzen. Mit dem bundesweiten Rückgang der Immobilienpreise verbessern sich allmählich die Perspektiven für Kaufinteressenten.

In den vergangenen etwa zehn Jahren sind die Immobilienpreise für viele Interessenten unerschwinglich geworden. Die enorme Preisentwicklung war im Wesentlichen eine Folge der Niedrigzinsphase. Aktuell hat sich die Lage umgekehrt: Die Immobilienpreise sind an vielen Orten gesunken, aber die Finanzierung ist teurer geworden.

Ähnliche Situationen gab es bereits in der Vergangenheit, beispielsweise vor und

nach der Jahrtausendwende. Manche Menschen erinnern sich geradezu überschwänglich an die aus heutiger Sicht spottbilligen Immobilienpreise und vergessen dabei, dass die Zinsen für Baukredite damals bei unglaublichen zehn Prozent lagen. Eine genauere Betrachtung lohnt sich und zeigt durchaus positive Perspektiven auf. Ist es jetzt sinnvoll, nach günstigen Immobilienangeboten Ausschau zu halten und die als teuer empfundene Finanzierung später umzuschulden?

Die Stiftung Warentest hat untersucht, ob diese Strategie aufgehen kann. Dabei ist zu bedenken: Insbesondere jüngere Menschen verfügen oft nicht über genügend Eigenkapital, um 20 Prozent des Kaufpreises sowie alle Nebenkosten zu stemmen, was nach wie vor als Maßstab für eine solide Finanzierung gilt. Oft wird das gesamte Eigenkapital bereits für Grunderwerbsteuer, Makler und Notar verwendet. Die Option einer Baufinanzierung ohne oder mit geringem Eigenkapital klingt daher verlockend. Viele Banken bieten heutzutage Vollfinanzierungen an, vorausgesetzt das Einkommen stimmt. Allerdings gehen Kreditnehmer damit ein höheres Risiko ein und müssen dafür tiefer in die Tasche greifen.

Stiftung Warentest macht es ganz deutlich: Vollfinanzierungen eignen sich eigentlich nur für Gutverdiener. Um den Kaufpreis einer Eigentumswohnung für 500.000 Euro zu finanzieren, müssen Kreditnehmer dafür derzeit mit Monatsraten von etwa 2.500 bis 3.000 Euro rechnen. Das kann sich nicht jeder leisten. Um die monatliche Belastung trotz gestiegener Zinsen zu minimieren, wählen viele Darlehensnehmer eine niedrigere anfängliche Tilgung – ein Trend, der sich seit dem Ende der Niedrigzinsphase fortsetzt. Damit verlängert sich jedoch die Tilgungszeit bis zur Abzahlung des Kredites.

Dagegen ist der höhere Einsatz von Eigenkapital grundsätzlich eine gute Idee. Schon wenige Tausend Euro können unter Umständen einen riesigen Unterschied machen. Kreditnehmer sollten vor der Aufnahme Kredits unbedingt bei ihrer Bank nachfragen, wie viel zusätzliches Eigenkapital für einen günstigeren Kredit nötig wäre. Hilfreich ist die Unterstützung durch die Eltern, die das Eigenkapital durch eine Schenkung aufstocken oder mit einem zuteilungsreifen Bausparvertrag aushelfen können.

Wer beim Kaufpreis für eine Immobilie sparen möchte, wird oft bei älteren Objekten fündig, muss jedoch zusätzliche Kosten für Sanierungen einplanen. Laut einer Umfrage planen 80 Prozent der Befragten, Handwerker mit der Modernisierung zu beauftragen. Knapp zwei Drittel beabsichtigen, selbst Hand anzulegen, und fast die Hälfte erhält dabei Unterstützung von der Familie.

In Schleswig-Holstein lohnt sich der Blick auf das Immobilienangebot in weiter

entfernt liegende Gegenden. Beispielsweise liegen viele reizvolle kleine Dörfer in der Nähe der Autobahn A7, die eine gute Anbindung an die Zentren bietet.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie die Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung gut vorbereiten können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohneigentum: Staat verbessert die Förderung für Familien