

Immobilienkauf lohnt sich für fast jeden

Köln - Stadt-Anzeiger
24/11/2006

Experten: Bedingungen prüfen, Risiken abwägen – und schließlich auf das Bauchgefühl hören.

VON JUTTA VOSSIEG

Köln - „Eigentlich wissen die Leute ja, was sie wollen – aber statt auf ihr Bauchgefühl zu achten, suchen sie jemanden, der ihnen die Entscheidung abnimmt.“ Augenzwinkernd zieht der unabhängige Finanzplaner Jörg Wrobbel Bilanz der Telefonaktion des „Köln - Stadt-Anzeiger“ zum Thema „Mieten, bauen, kaufen – was lohnt sich für mich“. Genau das macht nach Meinung von Ruth Berzem-Brütt von der Bausparkasse Schwäbisch-Hall eine gute Beratung zum Thema Immobilienkauf aus: „Der Kunde muss ruhig schlafen können.“ Dazu muss er gut informiert sein über alle Faktoren und Möglichkeiten der Finanzierung und mögliche Risiken, sich aber auch kritisch Fragen zur persönlichen Lebensplanung stellen. „Die Entscheidung aber muss er letztlich selbst fällen“, pflichtet Harald Preckel von der Baugeldbörse Rheinland bei.



Harald Preckel

Dabei ist der Kauf einer Immobilie nach Meinung der drei Experten derzeit fast immer sinnvoll: Statt Miete zu zahlen, wird in eigenes Vermögen und damit auch Alterssicherung investiert, die Zinsen sind niedrig, die Immobilienpreise konstant – was auch Wertbeständigkeit für die Zukunft bedeutet. Voraussetzung für den „ruhigen Schlaf“ ist aber immer eine „solide Finanzierung“.

Da die Zinsen derzeit niedrig sind, der Trend aber leicht nach oben weist, raten die Experten zu langfristigen Abschlüssen, auch wenn dann der Effektivzins ein wenig höher ist als bei kurzfristigen Verträgen. Ausnahme: Der Darlehensnehmer verdient so gut, dass er hohe Tilgungsraten leisten kann. Wer bestehende Kredite in den nächsten drei Jahren neu abschließen muss, sei gut beraten mit einem „Forward-Darlehen“, das die aktuellen Zinsen fest schreibt.

Die früher übliche Verbindung von langfristig sicheren Zinsen mit starren Konditionen gelten dabei nicht mehr uneingeschränkt: „Die Banken bieten da durchaus individuelle Lösungen an, etwa das Recht auf Sondertilgungen oder wachsen-

de Tilgungsraten. Einfach nachfragen und verhandeln“, rät Preckel den Anrufern. Gute Berater, so sind sich die drei Experten einig, bieten auch günstige Darlehen aus öffentlichen Mitteln an.

Um die unterschiedlichen Angebote vergleichen zu können – zum Beispiel ein Bausparmodell mit einem Bankenkredit – gibt es Internet-Rechner der Stiftung Warentest oder (kostenpflichtige) Beurteilungen der Verbraucherzentralen.

Auch beim Thema Eigenkapital ist Bewegung in der Branche.

Eigentlich gilt die Faustregel, dass 20 Prozent des Kaufpreises vorhanden sein sollten. Allerdings ist auch eine Vollfinanzierung grundsätzlich möglich. Statt zu sparen und parallel Miete zu bezahlen, könnten junge Gutverdiener auch gleich kaufen. Dieser Weg gelte aber natürlich nur, wenn die persönlichen Umstände dies ermöglichen, fügt der Experte warnend hinzu.



Ruth Berzem-Brütt

BILDER: KNEIPS

EXPERTEN AM TELEFON

Zu den relevanten „persönlichen Umständen“ gehört in erster Linie die Sicherheit des Arbeitsplatzes. Manche Banken bieten inzwischen Versicherungen für Zeiten der Arbeitslosigkeit an. Dennoch sollte das „Abenteuer Immobilienkauf“ nicht angegangen werden, wenn die Zweifel allzu groß sind. Arbeitslosigkeit und Trennung sind die häufigsten Gründe



Jörg Wrobbel

für Zwangsversteigerungen, sagt Schwäbisch-Hall-Beraterin Ruth Berzem-Brütt. Ebenfalls als Mieter besser beraten sind Menschen, die beruflich oft umziehen müssen. Dabei sind die Banken und Sparkassen inzwischen auch hier entgegenkommend: Oft kann die Finanzierung auf ein neues Objekt übertragen werden, oder es können Klauseln ausgehandelt werden, die Vorfälligkeitsgebühren bei vorzeitiger Kreditablösung minimieren.