

Vom Mieter zum Eigentümer: Worauf man beim Immobilienkauf achten sollte

Der Zeitpunkt, um eine Immobilie zu erwerben, ist dank historisch niedriger Zinsen für Baukredite günstig. Auch der stabile Arbeitsmarkt trägt dazu bei, dass für immer mehr Menschen der Traum von der Eigentumswohnung oder dem eigenen Haus in greifbare Nähe rückt. Worauf man bei der Finanzierung achten sollte und wie man die berüchtigte Tilgungsfalle umgeht, erklären die Experten von Swiss Life Select.

Vor allem Männer unter 45 Jahren mit einem Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.000 Euro fassen den Erwerb eines Eigenheims ins Auge, wie eine forsa-Umfrage im Auftrag von Swiss Life Select ergab. Hauptgründe für den Immobilienerwerb sind danach die Möglichkeit zur freien Gestaltung des Eigenheims (82 %) sowie die Vorsorge für das Alter (81 %). Als weitere Kriterien wurden der Wegfall von Mietzahlungen (69 %), die Nutzung der Immobilie als Geldanlage bzw. Investition (57 %) sowie die Krisensicherheit von Immobilien (54%) genannt.

Die Finanzierung - sicheres Fundament auf dem Weg zum Eigenheim

Dazu Stefan Kuehl, Geschäftsführer von Swiss Life Select: „Wer eine Immobilie finanzieren will, dem raten wir zunächst zu einem schonungslosen Kassensturz, um die monatliche finanzielle Belastbarkeit für die Kreditraten einschätzen zu können. Das hängt nicht zuletzt vom Lebensalter, der familiären und beruflichen Situation ab. Doch auch die Nebenkosten für Notar, Baugenehmigungen bzw. Grunderwerbssteuer sowie Renovierung oder Modernisierung sollte man im Blick behalten.“

Vorsicht Tilgungsfalle

Besondere Aufmerksamkeit empfiehlt sich bei der Höhe des Tilgungssatzes. Denn die bisher übliche Tilgung von 1 % ist heute für eine verlässliche Finanzierung nicht mehr ausreichend. Bei den aktuellen Niedrigzinsen ist die Versuchung groß, einen höheren Kredit aufzunehmen, weil er vermeintlich günstig ist. Im Gegenzug wählt man eine vergleichsweise geringe Tilgung, um die monatlichen Gesamtkosten zu drücken. „Die Kreditschulden sinken dann selbst nach Jahren kaum, weil niedrige Kreditzinsen die Laufzeit für die Finanzierung verlängern, der Tilgungsanteil dann entsprechend langsam steigt und die Gesamtkosten in die Höhe gehen“, so Kuehl: „Dann sitzt man mitten drin in der Tilgungsfalle.“



Wie die Umfrage ergab, planen jeweils zwei Drittel der befragten Personen, die Wohnimmobilie über einen Kredit (64 %) oder über Eigenkapital (63 %) zu finanzieren. Fast die Hälfte der Eigenheimplaner (49 %) gibt an, auf einen klassischen Bausparvertrag zurückgreifen zu wollen. Dieser ist vor allem bei der Zielgruppe unter 45 gefragt. Vergleichsweise selten planen die Interessenten, ihre Immobilie in erster Linie über öffentliche Fördergelder (27 %) oder mit finanzieller Unterstützung von Familie oder Freunden (19 %) abzuzahlen.

Vergleichen lohnt sich

„In jedem Fall lohnt es sich, Konditionen und Vertragsbedingungen der Baufinanzierungsdarlehen genau zu vergleichen. Die Bedingungen unterscheiden sich zum Teil doch erheblich“, sagt Kuehl. Immobilienkäufer und Bauherren sollten sich ausführlich informieren und professionell beraten lassen,

beispielsweise von den Experten bei Swiss Life Select, um den für sich besten Finanzierungsmix zu finden.

Lage, Lage, Lage - oder doch nicht?

Eine zentrale Lage bei der Entscheidung für eine Wohnimmobilie ist nur für gut ein Drittel der Befragten ausschlaggebend. Für die große Mehrheit ist die Nähe zur Familie und zum Freundeskreis (72 %) wichtig. Als Entscheidungsgrundlage dienen vor allem Kriterien wie günstige Erwerbskosten (71 %), eine gute Verkehrsanbindung (70 %), die Nähe zur Natur (69 %), die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (67 %) sowie die Nähe zum Arbeitsplatz (66 %) sowie eine große Wohnfläche (55 %).

Der Erwerb einer Immobilie gehört fraglos zu den größten Investitionen, die man im Leben tätigt. „Wer mit der ‚Rente aus Stein‘ vorsorgt, baut stabile Sachwerte auf, spart Miete und hat so im Alter mehr finanzielle Spielräume“, findet Kuehl. „Was man außerdem gerne vergisst: Wohneigentum ist die Form der Altersvorsorge, die man sogar lange vor dem Ruhestand genießen kann.“

Pressekontakt:

Swiss Life Deutschland - Unternehmenskommunikation
Telefon: 0511 - 90 20 - 54 30

Fax: 0511 - 90 20 - 54 30

E-Mail: medien@swisslife.de

Unternehmen

Swiss Life AG - Niederlassung für Deutschland

Berliner Straße 85

80805 München

Internet: www.swisslife.de