

## Immobilien: Jetzt schnell zuschlagen?

Die Immobilienpreise steigen, die Zinsen sind niedrig – viele Menschen wollen da noch schnell ein Haus oder eine Wohnung kaufen. Doch wer beim Immobilienkauf überstürzt handelt und nachlässig kalkuliert, riskiert viel. Fünf Risiken, die Sie im Blick haben sollten.



© onkelramirez1 - Pixabay.com

Stand: 24.02.2018

Von Banken und Immobilienvermarktern wird zurzeit vielfach verbreitet: „Die Zinsen steigen. Wenn kaufen, dann jetzt.“ Angesichts der stetig steigenden Immobilienpreise in Metropolregionen haben viele Verbraucher Angst, eine vermeintlich gute Gelegenheit zu verpassen und am Ende mit hohen Zinsen wie in den Achtziger- oder Neunzigerjahren dazustehen.

Ja, langfristig ist wohl mit einem Anstieg der Immobilienzinsen zu rechnen, doch Anzeichen für eine eindeutige Trendwende können wir derzeit noch nicht erkennen.

Unterzeichnen Sie einen Kaufvertrag für Haus oder Wohnung daher nicht ohne reifliche Überlegung. Wer nur auf die niedrigen Zinsen schießt, überstürzt handelt und nachlässig kalkuliert, geht hohe Risiken ein.

### **Risiko Nr. 1: Lange Laufzeit**

Niedrige Zinsen bedeuten nicht unbedingt, dass ein Kredit günstiger ist. Eine Immobilienfinanzierung bei niedrigen Zinsen mit einer niedrigen Tilgung und ohne zusätzliche Sondertilgungen läuft sehr viel länger als bei höheren Zinsen. Durch die lange Dauer sind die Gesamtkosten am Ende nicht zwingend niedriger als zu Hochzinsphasen.

### **Risiko Nr. 2: Zu wenig Eigenkapital**

Wegen der hohen Immobilienpreise bringen Käufer zunehmend weniger Eigenkapital in Finanzierungen ein. Doch ist das Eigenkapital gering, fällt die monatliche Belastung höher aus. 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises plus die Erwerbsnebenkosten sollten Sie als Eigenkapital auf dem Konto haben.

### **Risiko Nr. 3: Hohe Nebenkosten**

Die gestiegenen Preise führen zu höheren Nebenkosten für Grunderwerbssteuer, Makler und Notar, die nicht den Wert der Immobilie erhöhen, aber samt Zinsen in die Finanzierung einkalkuliert werden müssen. Wenn Sie in Ruhe suchen, können Sie vielleicht einen Teil der Kosten einsparen, zum Beispiel die Maklerkosten bei einem Kauf von Privatpersonen oder die Grunderwerbssteuer, wenn Sie lediglich ein Grundstück für einen späteren Bau erwerben.

### **Risiko Nr. 4: Finanzielle Verluste bei vorzeitigem Verkauf**

Vieles im Leben ist nicht vorhersagbar. Machen Sie beim Kauf von Haus oder Wohnung zu viele Kompromisse hinsichtlich Größe, Art, Lage oder Infrastruktur, kann dies dazu führen, dass Sie die Immobilie vorzeitig oder schneller als geplant verkaufen müssen. Neben dem Problem, dass sich unter Zeitdruck nicht die besten Preise erzielen lassen, wird bei vorzeitiger Beendigung einer Finanzierung in den meisten Fällen auch eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig, die schnell einige Tausend Euro betragen kann.

### **Risiko Nr. 5: Anschlussfinanzierung**

Haben Sie nach Ablauf der Zinsbindungsfrist erst einen Bruchteil der Schulden zurückgezahlt und werden gleichzeitig höhere Zinsen fällig, kann die neue Rate für die Tilgung des Immobiliendarlehens Ihre finanzielle Belastungsgrenze sprengen.

### **UNSER RAT**

Sollten Sie nach sorgfältiger Planung feststellen, dass Ihr Geld nicht ausreicht, stecken Sie den Kopf nicht in den Sand. Oft lohnt es sich, in Ruhe nach den richtigen vier Wänden zu suchen und die verbleibende Zeit zu nutzen, um wichtiges Eigenkapital anzusparen. Wir beraten Sie unabhängig in Sachen Immobilienkauf.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/immobilienfinanzierung/immobilien-jetzt-schnell-zuschlagen>