Niedrige Zinsen dürfen nicht zu Unbedachtheit verlocken

Immobilien stets solide finanzieren

Der Immobilienmarkt in Deutschland boomt, und niedrige Zinsen lassen viele Privatleute von der vermeintlich bombensicheren, günstigen Investition träumen. Doch Vorsicht ist angeraten: Viele Marktbeobachter warnen bereits vor einer Preisblase.

Häuser und Wohnungen in deutschen Großstädten kosten derzeit je nach Stadt und Lage zwischen 20 % und 40 % mehr als vor Beginn der Finanzkrise. Dabei begannen die Probleme doch vor fünf Jahren vor allem am US-Immobilienmarkt, wo nahezu unbegrenzt Kredite mit minimalem Eigenkapital vergeben wurden, nur in der Hoffnung auf stetig steigende Immobilienpreise.

Die Immobilienblase platzte schneller als vorhergesehen und bescherte uns unter anderem eine kollektive Niedrigzinspolitik, die nun möglicherweise zu weiteren Problemen führen wird. Viele Marktbeobachter befürchten, dass bei diesem Zinsniveau nun wieder vermehrt Immobilienfinanzierungen mit zu geringerem Eigenkapital vereinbart werden. Für die Banken würde das ein höheres Kreditausfallrisiko bedeuten. Aber auch für den Arzt als Bankkunden kann eine unterfinanzierte Immobilie teuer werden.

Zinsen werden wieder anziehen

Bis zum Ende der Zinsbindung, also zum Beispiel für fünf oder zehn Jahre, fällt der geringe Kapitaldienst aus Zins- und Tilgungsraten auch ohne angemessenes Eigenkapital nicht schwer. Ziehen die Zinsen dann aber wieder an, womit mittelfristig bei zweifellos bestehender Inflationsgefahr durchaus zu rechnen ist, dürfte die Anschlussfinanzierung teurer werden. Dann kommt es auf die finanzielle Situation des Arztes an, ob die Mehrbelastungen durch die Immobilie noch tragbar sind oder ob sie wieder verkauft werden muss.

Das kann böse enden, denn eine automatische und niemals endende Wertsteigerung ist, Stichwort Immobilienblase, ja keineswegs sicher. Platzt die Blase, könnte der Verkaufswert sogar unter den ursprünglichen Kaufpreis fal-

© Franck Boston / fotolia.com

Gebaut wird derzeit viel in Deutschland.

len – in den USA haben tausende überschuldete Kreditnehmer so ihr Vermögen verloren.

Vorab ausführlich informieren

Grundlage einer soliden Finanzierung im privaten wie im geschäftlichen Bereich sollte deshalb stets die möglichst professionelle Einschätzung darüber sein, ob bei einem Wiederverkauf des Gebäudes zumindest annähernd der gleiche Preis wie beim Kauf erzielt werden kann. Diese Einschätzung ist derzeit schwierig: Die eingangs erwähnten

Preissteigerungen können auch spekulative Ursachen haben. Ärzte sind daher gut beraten, sich vor der Finanzierung die existierende und geplante Infrastruktur (etwa in der kommunalen Bauleitplanung) im Umfeld der Immobilie genau anzusehen. Auch Informationen zu Grundstückspreisen gibt es bei den Gemeinden, die in Richtwertkarten die entsprechenden Werte widerspiegeln.

Weiter wichtige Überlegungen vor einer Immobilien-Investition betreffen das Eigenkapital. Es sollte bei 20–30 % der Gesamtkosten liegen. Selbst bei einem vermeintlichen „Schnäppchen“ ist es in der Regel sinnvoll, den Kauf nur mit einem solch soliden finanziellen Fundament anzugehen. Mehr noch: Auch Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Maklerprovisionen sollten ausschließlich über eigene Mittel finanziert werden.

Bei der Ermittlung der regelmäßigen Zins- und Tilgungsraten darf man sich von der meist optisch niedrigen finanziellen Belastung nicht beeindrucken lassen. Sinnvoller und langfristig erfolgreicher kann es sein, die übliche ein- oder zweiprozentige Tilgungsrate derart zu erhöhen, dass diese – wenn sie langfristig getragen werden kann – den Rückzahlungszeitraum verkürzt. Kreditgeber wie Banken oder Versicherer bieten hier Detail- und Prognoserechnungen an, die auch die individuellen Voraussetzungen des Arztes einbeziehen können.

Ein weiterer strategischer Ansatz ist die Zinsbindung. Diese sollte aus heutiger Sicht sicherlich eher langfristig ausfallen, um die niedrigen Zinssätze zu sichern. Allerdings sollte dabei auch berücksichtigt werden, wie hoch die Kosten bei vorzeitigen Darlehensrückzahlungen wären und ob solche Rückzahlungen vor Ablauf der Zinsbindung überhaupt möglich sind. Hier gibt es die unterschiedlichsten Finanzierungsmodelle.

Michael Vetter