

Aktuelle Trends in der Wohnungsbaufinanzierung

Eigentum um jeden Preis? – Worauf Käufer Wert legen

Aus welchen Gründen entscheiden sich Interessenten für oder gegen eine Immobilie? Könnte man hier einen klaren Leitfaden erstellen, würde so manchem Verkäufer und Vermieter geholfen sein. Aufschluss über die Beweggründe gibt eine Studie der Immonet AG. So spielen nicht nur harte Faktoren wie Preis, Lage oder Zuschnitt eine Rolle, sondern auch weiche Faktoren wie beispielsweise Sympathie des Eigentümers, so der Autor. Daneben rücken nachhaltig erstellte Immobilien und eine bessere technische Ausstattung immer mehr in den Fokus. Nach der Entscheidung wollen die Käufer im Alltag auf wenig verzichten, durchaus aber bei Urlaubsreisen zurückstellen. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus und der steigenden Mietpreise wird das Thema Kauf statt Miete immer spannender. (Red.)

Die Küche ist geräumig, das Badezimmer gut ausgestattet – und auch wenn Immobilien gerade in den Metropolen oft Mangelware sind, gibt es dennoch gute Argumente, die gegen die Immobilie sprechen. Bei der Entscheidung für oder gegen ein Objekt spielen dabei auch weichere Faktoren wie zum Beispiel ein sympathischer Immobilieneigentümer eine Rolle. Hat man sich allerdings für ein Objekt entscheiden und es geht an die Finanzierung des Traums vom Eigenheim, stecken Kaufinteressenten ordentlich zurück. Verzicht auf teure Hobbys und Urlaubsreisen sind an der Tagesordnung. Das belegen die Ergebnisse von Umfragen, die im Folgenden vorgestellt werden.

Wer glaubt, bei der Entscheidung für eine Immobilie kommt es nur auf harte Fakten wie Quadratmeter und Miethöhe an, täuscht sich. Bei einer Umfrage zu den Gründen gegen eine Immobilie gaben immerhin 28,4 Prozent der Befragten einen ungünstigen Zuschnitt an. Durchaus nachvollziehbar, schließlich erschweren beispielsweise verwinkelte Räume auch bei hoher Gesamtquadratmeterzahl das Einrichten. Oft kommen hier dann nur speziell vermessene und individuell gefertigte Möbel in Frage, und diese gehen ins Geld.

Der Autor

Klaus Saloch

Mitglied der Geschäftsleitung
Immonet GmbH, Hamburg



Auf Rang Zwei der Hauptgründe gegen ein Objekt steht der Vermieter beziehungsweise der Eigentümer: Knapp 27 Prozent der Umfrage-Teilnehmer erklärten, dass ein unangenehmer Besitzer den Ausschlag für eine Entscheidung gegen die Immobilie gegeben hat. Immobilienvermarkter sollten deshalb im Vorfeld gut darauf achten, mit wem sie es bei der Vermittlung eines Objekts zu tun haben. Erweist sich der Eigentümer als unsympathischer oder schwieriger Geschäftspartner, sind Probleme bei der Vermarktung quasi vorprogrammiert. Erweckt der Hausherr hingegen einen sympathischen und kulanten Eindruck, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass auch angehende Mieter oder Käufer Vertrauen zu ihm fassen werden.

Zustand und Umgebung

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist der allgemeine Zustand der Immobilie. Ebenfalls gut 27 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sich schon einmal gegen eine Immobilie entschieden haben, weil der Gesamtzustand inakzeptabel gewesen sei. Vor diesem Hintergrund sollten Immobilienprofis sich im Vorfeld der Vermarktung ein objektives Bild vom betreffenden Objekt machen. So kann eine strahlend schön renovierte Wohneinheit nicht immer über ein heruntergekommenes Treppenhaus oder eine Langzeitbaustelle im Nebengebäude hinwegtäuschen. Immobiliensuchende interessieren sich immer mehr für den Blick abseits des eigentlichen Kaufobjekts und fragen gezielt nach dem Zustand benachbarter Einheiten, Kellerräume und so weiter. Die Sorge, in die Falle sogenannter Schrottimmobilen zu tappen, ist groß. Makler sollten hierauf entsprechend gefasst sein. Je mehr Informationen sie über die Immobilie im Vor-

hinein sammeln, umso besser können sie auf etwaige Einwände von Interessierten reagieren.

Wenig überraschend ist, dass die Lage und das Wohnumfeld große Bedeutung haben. Bei der Wahl einer Immobilie schauen Mieter oder Käufer über die Wohnungstür hinaus. Gibt es Lärmquellen in der Gegend? Mehr als 17 Prozent der Umfrageteilnehmer erklärten, eine Immobilie schon einmal abgelehnt zu haben, weil die Umgebung zu laut war. Als Beispiele nannten die Befragten hier unter anderem die in der Nähe fahrende Straßenbahn, Fluglärm oder auch Restaurants und Kneipen in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie. Aber auch andere Umgebungsmerkmale schlugen bei der Entscheidung zu Buche. Wie gut sind Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten? Gibt es Parks oder Grünanlagen in der näheren Umgebung? Die Lage bleibt schlichtweg eines der Topkriterien.

Technik und Nachhaltigkeit punkten

Die Ergebnisse der Befragung von Immonet decken sich mit zahlreichen Studien. Zu erwarten ist denen zufolge weiterhin, dass die Anforderungen von Immobiliensuchenden an die Ausstattung der eigenen vier Wände zunehmen werden. Neben einem eigenen Garten oder einer großen Küche, bevorzugen Immobiliensuchende auch eine Fußbodenheizung im Badezimmer sowie einen Fahrstuhl. Auch technische Feinheiten werden in Zukunft für Mieter oder Käufer immer wichtiger. Dazu gehören ausgefeilte Steuerungsmöglichkeiten der gesamten Haustechnik, zum Beispiel per Handy-App. Smart Home ist das Stichwort. Die Heizung reguliert sich automatisch runter, wenn der Besitzer das Grundstück verlässt und kann bequem vom Büro oder unterwegs wieder hochgeregelt werden, damit es beim Eintreffen zuhause gemütlich warm ist. Was vor ein paar Jahren noch wie ein Science Fiction oder weit entfernter Zukunftsmusik klang, ist heute Realität. Wer eine Immobilie mit programmierbaren und vernetzten Heiz-, Lüftungs- oder Beleuchtungssteuerungen aufweisen kann, hat in Zukunft die Nase vorn in der Gunst von Mietern oder Käufern.

Ebenfalls gewinnen energieeffiziente, nachhaltige und gesunde Bauweisen stetig an Bedeutung. Auch wenn die Bereitschaft zu höheren Preisen für die sogenannten „grünen Immobilien“ derzeit noch eher gering ist. Es bleibt hier abzuwarten, ob die Sensibilisierung in diesem Bereich in den kommenden Jahren gelingt und Verbraucher mit der gleichen Selbstverständlichkeit wie im Lebensmittelsegment mehr Geld für ihr Gesundheits- und Umweltbewusstsein in die Hand nehmen.

Viel Verzicht für das Eigenheim

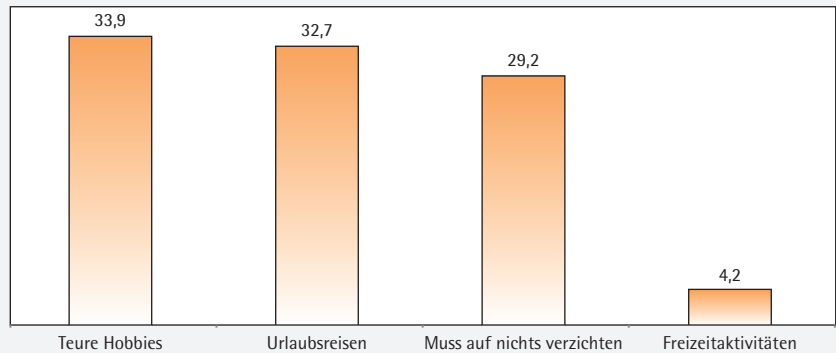
Auch wenn das niedrige Zinsniveau viele Immobiliensuchende zum Kauf lockt, bleibt der Erwerb eines Objekts mit Blick auf die stetig steigenden Kaufpreise ein finanziell nicht zu unterschätzendes Unterfangen. Kein Wunder also, dass der Erwerb einer Immobilie für viele mit Einsparungen an anderen Stellen einhergeht. Mit knapp 34 Prozent aller Befragten gab immerhin ein Drittel der Umfrage-Teilnehmer an, dass sie dabei am ehesten auf teure Hobbies verzichten. Ebenfalls ein knappes Drittel der Befragten, nämlich 32,71 Prozent, gab an, Urlaubsreisen zurückzustellen, um Geld für den Kauf einer Immobilie zu sparen.

Generell ist Freizeit für die Befragten allerdings ein hohes Gut. Denn gerade einmal gut vier Prozent der Umfrageteilnehmer würden zugunsten einer eigenen Immobilie ihre regelmäßigen Freizeitaktivitäten einschränken wollen. Bei diesem Thema sind sich die Suchenden offenbar einig: Auch wer ein eigenes Haus besitzt, möchte keine zu spürbaren Einschränkungen im Alltag hinnehmen und beispielsweise auf Kinobesuche nicht verzichten.

Kauf statt Miete

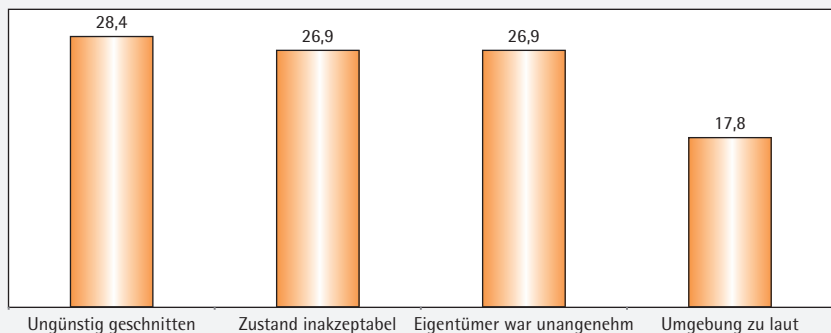
Besonders bemerkenswert aber dürfte dieses Ergebnis sein: Mit gut 29 Prozent gab knapp ein Drittel der Befragten an, für eine Immobilienanschaffung auf gar nichts verzichten zu müssen. Sie könnten sich ohne großes Ansparen ein eigenes Heim leisten. Dieses Ergebnis deutet wiederum auf die derzeit günstige Lage bei der Finanzierung von Immobilien hin. Angesichts eines historisch niedrigen Zinsniveaus schlagen die Finanzierungskosten beim Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses kaum höher zu Buche als die monatlichen Belastungen durch die Miete. Denn während es nie zuvor so unkom-

Abbildung 1: Worauf sparen für das Eigenheim? Hobbys und Urlaube bieten größte Einsparpotenziale (Angaben in Prozent)



Quelle: Immonet GmbH. N = 1 032 Befragte. Die Befragung fand auf www.immonet.de im Zeitraum vom 10. bis zum 30. März 2014 auf immonet.de statt. Frage: Worauf würden Sie für den Kauf einer Immobilie verzichten?

Abbildung 2: Was spricht für oder gegen eine Immobilie? Der Schnitt entscheidet (Angaben in Prozent)



Quelle: Immonet GmbH. Die Befragung fand im Zeitraum vom 3. bis zum 9. Februar 2014 auf www.immonet.de statt. Insgesamt wurden 1 036 Nutzer befragt. Frage: „Warum haben Sie sich letztlich doch gegen eine Immobilie entschieden?“

pliziert und preiswert war, eine Immobilie zu finanzieren, ist die Tendenz bei den Mietern vor allem in Ballungszentren aber auch in den sogenannten B-Städten weiterhin steigend.

Eine Auswertung zur Entwicklung der Angebotsmieten in den vergangenen fünf Jahren von Immonet zeigte Teuerungsraten von über 50 Prozent auf. Dabei führte Berlin das Ranking mit 56 Prozent an. Doch direkt dahinter folgen nicht etwa Hamburg, München und Köln, sondern Städte wie Augsburg, Bremen und Kassel mit 50 Prozent Preissteigerung. Die Zahlen sprechen für sich und könnten selbst einen Mietwohnungssuchenden davon überzeugen, auf ein Eigenheim zu schwanken.

Wer dieses finanzieren möchte, benötigt in erster Linie eine grundlegende Beratung. Welche monatlichen Belastungen kommen auf den Käufer zu? Welches Renditepotenzial hat die Immobilie als Kapitalanlage? Welche Förderung vom Staat kann gegebenenfalls genutzt werden? Basisinformationen und wertvolle Tipps hierzu hat das Immobilienportal

Immonet für Immobilienbesitzer und Kaufinteressenten zusammengestellt. Dazu gehört zum Beispiel der Baufinanzierungsrechner, mit dem angehende Käufer oder Häuslebauer die ungefähren monatlichen Kosten der Finanzierung errechnen können. Nutzer benötigen lediglich Angaben über den Preis ihrer Immobilie sowie vorhandenes Eigenkapital. Wichtig ist auch ein Überblick, wie angehende Immobilienbesitzer die auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Eigenheimfinanzierung finden, beispielsweise durch die Nutzung von öffentlichen Förderprogrammen zur Baufinanzierung, den Einsatz von Bausparverträgen oder staatliche Zuwendungen wie das Wohn-Riester. Ein Zinsvergleich hilft beim Abwägen unterschiedlicher Hypothekendarlehen-Angebote.

Den Traum von den eigenen vier Wänden können sich angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen derzeit auch Immobiliensuchende erfüllen, die nur wenig oder gar kein Eigenkapital einsetzen möchten, denn bei einem richtigen Mix ist auch eine Vollfinanzierung möglich.