

Wohnraumfinanzierung:

Mietwohnung oder Eigentumswohnung?

Lohnt es sich, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Oder steigt man mit einer Mietwohnung finanziell nicht doch besser aus? Wir behandeln die wichtigsten Fragen und helfen Ihnen, diese Entscheidung zu treffen.

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige Entscheidung – eine Entscheidung die reiflich überlegt sein soll! Folgende Fragen müssen Sie für Ihre Entscheidung beantworten:

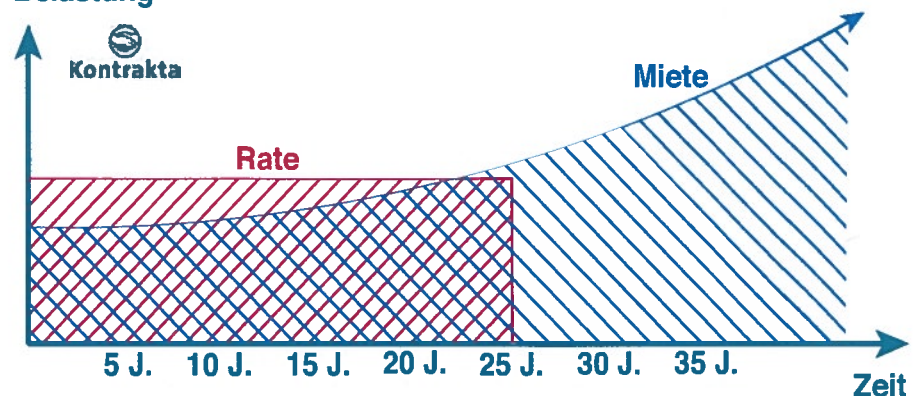
1. Die wichtigste Fragen zuerst: **Wie hoch ist Ihre Miete und wie hoch ist die Rate für eine vergleichbare Eigentumswohnung?** Ist die Rate leistbar? Auch wenn die Zinsen steigen? Oder lieber gleich einen Fixzinssatz?
2. **Wie oft wechseln sie den Wohnort?** Auf den ersten Blick eine sinnvolle Frage. Aber bedenken Sie: Sie können ihre Wohnimmobilie vermieten, wenn sie woanders hinziehen. So wird aus einer Wohnimmobilie eine Vorsorgeimmobilie. Wird eine Immobilie vermietet, lautet die wichtigste Frage: Beahlt die Miete die Kreditrate? Denn eines steht zweifelsfrei fest: Wenn Ihr Mieter Ihren Bankkredit zurückzahlt, ist das eine tolle Sache! Eine lastenfreie Immobilie ist eine ideale Altersvorsorge. Eine Altersvorsorge, die Ihr Mieter für sie bezahlt!
3. Falls Sie die Wohnung nicht vermieten wollen, sondern wieder verkaufen, dann sollten sie sich folgende Frage stellen: **Wie viel kostet der Kauf einer Immobilie?** Die Kauf- und Finanzierungsspesen betragen rund 10% des Kaufpreises. Kaufen Sie über einen Makler, so sind es rund 13%. Wie lange dauert es, bis Sie diese Kosten „verdient“ haben?

Wann ist der Wert der Immobilie um 10–15% gestiegen? Dann können Sie die Immobilie wiederverkaufen und hatten keine Kosten. Wenn die Immobilienpreise weiter steigen, sind es 2–4 Jahre (in Wien und Umgebung). Natürlich ist das ein Erfahrungswert aus der Vergangenheit, aber steigende Immobilienpreise sind wahrscheinlich. Wenn Sie noch berücksichtigen, dass Sie in diesen 2–4 Jahren keine Miete mehr bezahlen müssen, verkürzt sich diese Zeitspanne. Und sinken die Immobilienpreise doch einmal, so können Sie die Wohnung immer noch vermieten ...

Wie untenstehende Grafik zeigt, steigt die Miete über die Jahre an, bis sie irgendwann höher als die Rate ist. Die Ratenbelastung endet mit der Kreditlaufzeit, während die Miete immer noch zu zahlen ist und munter

Die Wohnkosten über einen längeren Zeitraum

Monatliche Belastung



weiter steigt. Anhand der Flächen wird deutlich: Langfristig ist kaufen besser als mieten.

Eine weitere Frage: Wie alt darf ich maximal sein, damit sich ein Immobilienkauf lohnt? Denn: Je kürzer die Kreditlaufzeit, umso höher die Rate.

Sie sind schon über 50 und glauben, zu alt für eine Finanzierung zu sein? Die gute Nachricht: Es gibt Banken, die Kreditlaufzeiten von 30 Jahren gewähren, auch wenn Sie schon älter sind. So wird die Rate wieder leistbar und Sie entgehen der „Mietzinsfalle“ wie oben beschrieben. Wenn Sie Kinder haben, können Ihre Kinder in den Kreditvertrag einsteigen und so langfristig Familienvermögen aufbauen.

Das Risiko bei Kreditfinanzierung oder Miete

Und das Risiko? Wo ist der Haken? Das Risiko stellen steigende Kreditzinsen dar. Die Zinsen waren in den letzten 5000 Jahren noch nie so tief wie heute und können nur steigen. Steigende

Zinssätze verteuern die Kreditrate. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, kann ein Fixzins vereinbart oder ein Zinscap gekauft werden. Ein Zinscap begrenzt die maximale Kreditrate nach oben. Ein Fixzinssatz fixiert die Rate für eine gewisse Dauer, üblicherweise sind es 10, 15 oder 20 Jahre.

Gibt es noch andere Risiken bei einer Immobilienfinanzierung? Ja. Arbeitslosigkeit und Krankheit können Ihr Einkommen verringern. Hier sind Sie mit einer Mietlösung flexibler: Sie können die teurere Mietwohnung gegen eine kleinere/günstigere tauschen. Diese „Fluchtmöglichkeit“ gibt es beim Kredit nicht, es besteht jedoch die Möglichkeit, die Rückzahlung zu unterbrechen. Sie bezahlen dann lediglich die Zinsen, und somit sinkt die monatliche Belastung deutlich. Die Bank wird Ihnen gerne weiterhelfen, da auch sie daran interessiert ist, dass Sie den Kredit weiterführen. Tilgungsfreie Zeiträume sind also möglich. Wenn Sie allerdings dauerhaft weniger verdienen, z. B. durch Berufsunfähigkeit, ist ein Verkauf der Immobilie wohl unumgänglich. Unsere Erfahrung ist, dass auch hier die Banken entgegenkommend sind, damit ein geordneter Verkauf möglich ist. So wird ein vernünftiger Verkaufspreis erzielt, und es muss nicht unter Druck verkauft werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, eine Berufsunfähigkeitsversicherung abzuschließen, die zumindest die Kreditrate bezahlt, wenn Sie berufsunfähig werden sollten. Dies ist eine tolle Sache und auch nicht allzu teuer (20–

50 Euro pro Monat). Sie erlangen die Sicherheit, auch bei Krankheit oder Unfall (die zur Berufsunfähigkeit führen) Ihre Bleibe nicht zu verlieren, weil die Kreditrate bezahlt wird.

Die Finanzierung von Eigentum – gibt es auch Nachteile?

Nun der Nachteil, wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen: Sie benötigen Eigenmittel. Und zwar rund 20% des Kaufpreises, da der Kredit sonst teurer wird. Die Banken wollen Ihre Kredite möglichst zu 100% durch den Wert der Immobilie besichern. Und da Sie nur rund 80% des Kaufpreises als Immobilienwert ansetzen, sind die 20% Eigenmittel erforderlich. Eigentlich sind es sogar 30% Eigenmittel, da die Nebenkosten ja auch bezahlt werden müssen. Die gute Nachricht: Es gibt auch vereinzelte Banken, die keine Eigenmittel verlangen und sogar mehr als den Immobilienkaufpreis finanzieren. Wir empfehlen jedoch mindestens 10–15% Eigenmittel, um mehrere Angebote unterschiedlicher Banken zu bekommen. Und dann heißt es: verhandeln, nachverhandeln, die Konditionen mit dem Angebot der Konkurrenzbank noch weiter runter verhandeln. Bis nur mehr eine Bank – der Bestbieter – überbleibt. Vergleichen alleine reicht nicht, Verhandlungsstärke ist gefragt!

Eine andere Frage, die mir oft gestellt wird: Soll ich nicht später kaufen, wenn die Immobilienpreise wieder gesunken sind? Ja, wenn Sie glauben, dass die Immobilienpreise sinken werden, sollten Sie warten. Allerdings ist dies im Großraum Wien eher unwahr-

scheinlich, da reger Zuzug herrscht und Wohnraummangel besteht. Es gibt auch zahlreiche Studien, die belegen, dass im internationalen Vergleich die Immobilienpreise in Wien vergleichsweise günstig sind. In den anderen Ballungsgebieten Österreichs und in den ländlichen Regionen sieht es nicht besser aus, obwohl in Randlagen die Preise deutlich langsamer steigen (z. B. Waldviertel). Aber man kann ja nie wissen – vielleicht gibt es wieder einmal eine große Krise und die Preise fallen. Aber Achtung: die Zinsen werden dann wahrscheinlich deutlich höher sein. Wenn die Immobilienpreise sinken, die Zinssätze aber steigen, zahlen sie wieder eine ähnliche Rate wie heute. Also keine gute Strategie ...

Zusammenfassung: Kaufen ist sinnvoller als mieten.

Kaufen ist sinnvoller als mieten! Kaufen sollten Sie, sobald Sie eine Immobilie gefunden haben, die Ihnen wirklich gefällt und sie davon ausgehen können, dass Ihr Einkommen und Ihre Lebenssituation einigermaßen stabil sind.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Erfolg bei der Suche nach ihrem neuen Heim! ■

DIE AUTOREN:
Stefan Brozyna,
Sabine Breuss



Dr. NOSZEK
IMMOBILIENVERWALTUNG

VERWALTEN | ERHALTEN | GESTALTEN

IHRE ZUFRIEDENHEIT IST UNSER ERFOLG!

Zufriedene Kunden, Haus- und Wohnungseigentümer sind unser Ziel. Dazu bieten wir Fachwissen, Erfahrung und Service. Es geht

Wien 3
Untere Viaduktgasse 51/10
Tel.: 01/713 03 08
e-mail: office@immo-noszek.at

nicht nur um Erhaltung einer Immobilie, sondern auch um Entwicklung. Daher werden von uns auch Wohnungsrenovierungen, Standardanhebungen und Dachausbauten erfolgreich durchgeführt und Häuser gewinnbringend bewirtschaftet.

Unsere Hausverwaltung weist eine mittlere Größe auf, sodass der persönliche Kontakt sichergestellt ist und wir ein Vertrauensverhältnis aufbauen können.