

Der ultimative Guide zum Thema Mieten vs. Kaufen



Du überlegst aktuell deine erste Immobilie zu kaufen?

Du hast schon oft gehört, dass mieten Geldverschwendung ist und spielst deshalb mit dem Gedanken, dir eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen?

In diesem Guide erfährst du, wann sich der Kauf einer Immobilie wirklich lohnt und was du dabei alles beachten solltest.

Was Radfahren und eine Immobilie zu kaufen gemeinsam haben

Vielleicht kannst du dich noch daran erinnern wie es ist Radfahren zu lernen. Deine Eltern erinnern sich garantiert daran...

Es ist ein Albtraum.

Du willst unbedingt radfahren, aber du kannst es zu Beginn einfach nicht. Du fällst immer wieder runter, fährst gegen Wände und bist frustriert. Deine Eltern haben dich vermutlich aufgemuntert und dir gut zugesprochen. Vor allem hast du es aber immer wieder versucht. Irgendwann hat's dann geklappt - du hattest den Dreh raus. Wenn du jetzt auf ein Rad steigst, hast du keine Probleme mehr.

Die Ausgangssituation beim Kauf der eigenen Immobilie ist ähnlich. Du hast nicht wirklich Erfahrung damit. Aber du hörst von vielen Seiten, dass Miete rausgeschmissenes Geld ist.



Deshalb möchtest du unbedingt eine eigene Immobilie.

Der große Unterschied ist, dass du beim Hauskauf nicht üben kannst...

Wenn du hier einen Fehler machst, dann kannst du nicht einfach wieder auf's Rad steigen. Während du im worst-case Szenario beim Radfahren vielleicht ein paar Pflaster brauchst, kann dich eine Fehlentscheidung beim Kauf oder Nicht-Kauf der Immobilie zehntausende Euro kosten. Zusätzlich helfen dir die aufmunternden Worte deiner Eltern oder Freunde nicht.

Alle reden bei diesem Thema mit, keiner weiß es ganz genau...

Und was dabei schnell entsteht, sind Mythen. Etabliert - aber falsch. Es gab vor 30 Jahren schon die große Frage und gibt sie heute noch:

„Soll ich eine Wohnung/Haus kaufen, oder mieten?“

Je nach Jahreszahl gab und gibt es unterschiedliche Zugänge zu diesem Thema, abhängig von Zinssätzen, Immobilienpreisen, Inflation und einer Vielzahl von anderen Faktoren. Wir haben diesen Guide geschrieben, um mit allen Vorurteilen, Halbwahrheiten und Fehlinformationen aufzuräumen und dir eine neutrale Entscheidungshilfe bei der Entscheidung "Kaufen oder Mieten?" zu geben.

Eine Immobilie zu kaufen ist im Regelfall das größte Einzelinvestment in deinem Leben

Ein Wohnungs- oder Hauskauf ist nicht nur die Entscheidung für eine Wohnform, sondern ein Investment mit großer Tragweite für deine gesamte Finanzplanung.

Lange darüber nachzudenken, welchen Käse du dir zum Beispiel für's Abendessen kaufst, ist vermutlich nicht sinnvoll, denn eine Fehlentscheidung kostet dich vielleicht ein paar Euro und ein schlechtes Abendessen. Eine falsche Entscheidung beim Thema Haus und Wohnung kostet dich zehntausende Euros.

Deine Entscheidung sollte nicht beeinflusst sein von Fehlannahmen ("Mieten ist immer schlechter als Kaufen, da wirfst du das Geld weg und dir gehört dann nichts") oder von zu wenig oder falscher Planung ("Die Zinsen sind günstig – wann, wenn nicht jetzt kaufen?!").

Das ist kein Pro Kauf oder Pro Miete Guide...

... sondern ein realistischer Blick worauf's wirklich ankommt und worüber du bei dem Thema nachdenken solltest. Wir haben kein Pferd in diesem Rennen. Wir unterstützen unsere Klienten bei beiden Vorhaben.

Miete oder Kauf ist uns im Grunde egal – es soll die richtige Entscheidung für dich sein. Je schwerwiegender eine Entscheidung ist, desto weniger Übung haben wir damit. Wer kauft 9 Häuser in seinem Leben? Die meisten kaufen nur ein einziges - was die Fehleranfälligkeit immens erhöht.

Falls du dich gerade fragst, wer wir eigentlich sind...

Hallo, wir sind das Team von FiP.S – Florian, Hannes & Stefan.

- Wie startest du erfolgreich in die Karriere?
- Was solltest du beim Jobstart bei deiner Finanzplanung nicht übersehen?



Wir arbeiten mit Akademikern zusammen wenn es um Fragen geht wie

- **Wie startest du erfolgreich in die Karriere?**
- **Was solltest du beim Jobstart bei deiner Finanzplanung nicht übersehen?**

Wenn es um Finanzplanung geht, dann stellt sich natürlich auch die Frage: Sollst du mieten oder kaufen? Wenn du kaufst - worauf musst du alles achten und welche Fehler solltest du nicht machen.

Mit diesen Themen beschäftigen wir uns seit über 15 Jahren.

Wir haben tausenden Klienten bei der Entscheidung "Mieten vs. Kaufen" geholfen. Und vor allem haben wir Ihnen gezeigt, was sie im Falle einer Kaufentscheidung beachten sollen.

Wenn es um Mieten oder Kaufen geht, dann musst du über folgendes Bescheid wissen



Was sind die 3 größten Märchen beim Immobilienkauf und stimmen sie wirklich?

Ist Kaufen tatsächlich immer günstiger als Mieten? Musst du unbedingt kaufen, wenn die Zinsen niedrig sind? Steigen Immobilienpreise immer? Oder handelt es sich bei diesen Annahmen um Mythen? Mehr dazu in [Part 1.](#)



Was sind die wahren Kriterien wenn es um das Thema Mieten vs. Kaufen geht?

Du solltest deine Entscheidung nicht auf der Basis falscher Annahmen treffen. Welche Soft- und Hardfacts musst du beachten? Mehr dazu in [Part 2.](#)



Das 1x1 des Immobilienkaufs

Eine gute Lage, ist eine gute Lage, ist eine gute Lage. Oder kommt es doch auf mehr an? Wie kannst du sicherstellen, dass du alles richtig machst und die typischen Fehler vermeiden? Mehr dazu in [Part 3.](#)



Wie kommst du zur günstigsten und besten Finanzierung für deine Immobilie?

Worauf kommt es bei einem Kredit wirklich an? Wie kommst du zu den besten Angeboten, ohne dass du zu 100 Banken laufen musst oder deiner Hausbank blind vertrauen musst? Wir behandeln das und vieles mehr in [Part 4.](#)



Was machst du mit den ganzen Informationen?

Wie geht's weiter und worauf musst du sonst noch alles achten? Mehr in [Part 5.](#)

Teil 1: Was sind die 3 größten Märchen beim Immobilienkauf und beruhen sie auf wahren Tatsachen?



Fledermausbomben.

Ja, du hast richtig gelesen. Im 2. Weltkrieg haben die Amerikaner an Fledermausbomben gearbeitet. Der Plan war, über Japan Fledermäuse abzuwerfen an denen zeitgesteuerte Brandbomben befestigt sind. Die Fledermäuse sollten sich in Dachböden und Kammern in einem 20-40 Meilen weiten Radius verbreiten. Danach sollten die Brandbomben zeitverzögert gezündet werden, dadurch die Japaner verwirren und Panik auslösen. Wieso kam es nicht dazu?

Das Programm wurde 1944 beendet, da die Entwicklung zu lange dauerte. Eine andere Bombe löste die Fledermausbombe ab... Die Geschichte der Fledermausbombe hört sich an wie ein Märchen. Doch sie stimmt.

Genau das Gegenteil ist der Fall, wenn es um Märchen beim Immobilienkauf geht.

Viele Geschichten und Annahmen beim Immobilienkauf hören sich plausibel an, obwohl sie frei erfundene Märchen sind.

Wir sehen uns die 3 größten Märchen an und prüfen sie auf ihren Wahrheitsgehalt. Nicht alle sind falsch. Manche Märchen beruhen tatsächlich auf wahren Tatsachen.

Es gibt einen bestimmten Grund, wieso dies der erste Teil dieser Guide ist. Märchen und Mythen sind psychologische Barrieren für jegliche Entscheidung die du triffst. Wenn dir im Kopf ständig herumschwirrt, dass kaufen immer günstiger ist als mieten und jeder erzählt, dass

Immobilienpreise immer steigen, dann kannst du keine rationale Entscheidung treffen.

Vor allem, da der Kauf deiner Eigentumswohnung oder deines Hauses immer auch eine emotionale Komponente hat. Das soll auch so sein, nur wäre es fatal, wenn sowohl deine rationalen, als auch emotionalen Überlegungen von falschen Annahmen geprägt sind oder du aufgrund eines Märchens eine folgeschwere Entscheidung triffst.

Was sind die 3 größten Immobilienkaufmärchen?



1. Kaufen ist immer günstiger als mieten.



2. Wenn die Zinsen niedrig sind, muss ich kaufen



3. Immobilienpreise steigen immer

1

Immobilienmärchen Nr. 1 Kaufen ist immer günstiger als mieten.



Du hast bestimmt schon mal gehört, dass du dein Geld beim Fenster rauswirfst, wenn du mietest.

“Wenn du etwas kaufst, dann erwirbst du langfristig Eigentum und das gehört dir. Deshalb ist Kaufen immer besser als mieten.”

Vielleicht glaubst du das sogar selber.

Vorweg: So schwarz / weiß ist das Thema nicht.

Sehr oft sieht die Rechnung beim Immobilienkauf folgendermaßen aus...

500,- Euro Miete multipliziert mal 12 Monate und dann auf 25 Jahre Mietdauer hochgerechnet...

Ergibt 150.000,- Euro vermeintlicher „Mietausgaben“.

Folgender Gedanke ist nicht unüblich:

„Um dieses Geld kann ich die Wohnung schon fast kaufen und der Kredit, den ich noch zusätzlich zu meinen 30.000,- Euro Eigenkapital brauche, kostet vermutlich weniger als ich aktuell Miete bezahle“.

Vergleichen wir die Variante Mieten mit der Variante Kaufen rein zahlentechnisch.



Situation wenn du mietest:

- Die 500,- Euro Miete musst du bezahlen. Die sind bei der Miet-Variante natürlich weg.
- Die 30.000,- Euro Eigenkapital sind bei der Miet-Variante noch vorhanden, können somit veranlagt werden.
- Die monatliche Belastung durch die Miete beträgt somit 500,- Euro



Situation wenn du kaufst:

- Eine 500,- Euro Mietwohnung wird aktuell (2017) z.B. in Wien rund 200.000,- Euro beim Kauf kosten. Dazu kommen noch ca. 10 % Nebenkosten. Das macht dann in Summe: 220.000,- Euro
- In diesem Beispiel gehen wir von 30.000,- Euro Eigenkapital aus, somit sind 190.000,- Euro noch mit Kredit zu finanzieren.

Optimistische Annahme: Die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen - also das was du für den Kredit laufend zahlen musst - der nächsten 25 Jahre betragen 2,5 % pro Jahr.
Damit ergibt sich eine monatliche Kreditrate von 850,- Euro. (statt 500,- Euro Miete)

Wer hat jetzt nach 25 Jahren mehr Vermögen?



Situation wenn du mietest:

Du zahlst 500,- Miete. Die 30.000,- Euro Eigenmittel kannst du anlegen. 350,- Euro monatlich kannst du mehr sparen als der Käufer.

Eigenkapital: 30.000,- Euro

Ersparnis aus Miete (500,- Euro) statt Kredit (850,- Euro): 350,- Euro pro Monat

Die 350,- Euro pro Monat kannst du für die 25 Jahre anlegen.

Aber natürlich erhöht sich auch dein Mietzins. Es gibt Wohnungen, die über die letzten Jahre minimal gestiegen sind und Wohnungen, die exorbitant angezogen haben.



Situation wenn du kaufst:

Wir verwenden unsere vorhandenen 30.000,- Euro Eigenkapital und nehmen zusätzlich 190.000,- Euro Kredit auf. Der Kredit kostet monatlich 850,- Euro.

Wichtig für die Berechnung des zukünftigen Immobilienwerts ist natürlich die Immobilienpreissteigerung. Für eine Immobilie die wir uns heute kaufen, müssen wir aber einen weiteren Faktor berücksichtigen: Instandhaltung.

Eine Immobilie, auch wenn sie heute neu ist, muss gepflegt werden. Dach, Heizung, Fassade, Aufzug, und vieles mehr, sind laufend zu pflegen, zu reparieren, zu renovieren und gegebenenfalls zu ersetzen.

Zur Höhe der Instandhaltungskosten gibt es verschiedene Angaben in der Fachliteratur. Diese reichen von 1 % vom Immobilienwert pro Jahr bis zu 2,5 %.

Und genau aufgrund dieser Situation und den vielen Variablen kann es bei kleinen Änderungen zu komplett unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

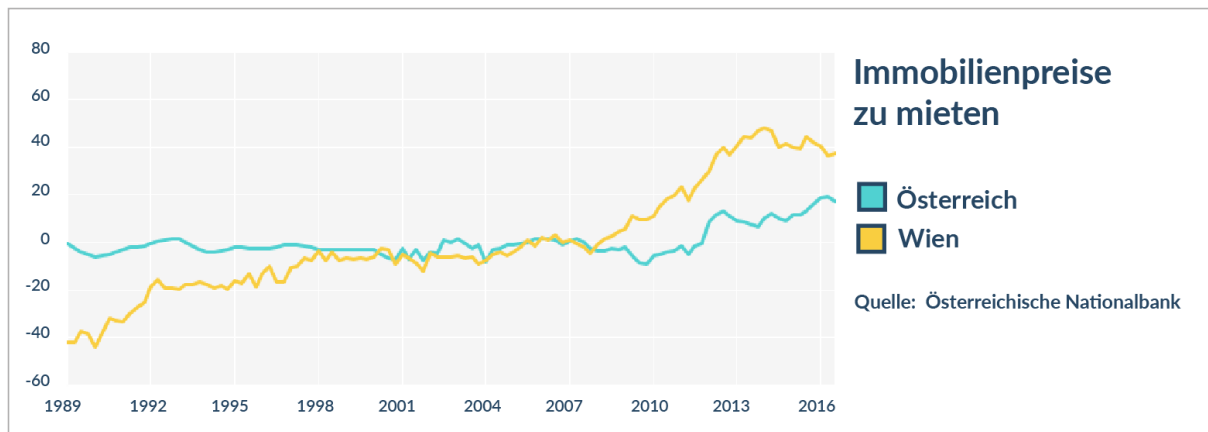
Wenn die Immobilienpreissteigerungen geringer ausfallen (siehe Märchen 3 weiter unten) und die Mietpreissteigerungen nicht extrem hoch sind, dann ist Mieten um vieles günstiger als Kaufen.

Wenn die Immobilienpreise stark ansteigen und die Mieten stark steigen wird immer Kaufen besser sein.

Wenn die Instandhaltung doch um einen Prozentpunkt mehr ist, dann dreht sich das ganze vielleicht wieder Richtung Mieten.

Wir haben es mit den verschiedensten Werten durchkalkuliert und wenn man Durchschnittswerte annimmt, dann hätte rein zahlentechnisch Mieten ganz leicht die Nase vorne. Nachdem die berechneten Zahlen nicht komplett eindeutig auf Mieten oder Kaufen schließen lassen...

Bedienen wir uns der historischen Daten der letzten 25+ Jahre. Sieh dir folgende Grafik an:



In Wien (gelbe Linie) war von 1990 bis 1998 kaufen günstiger als mieten, seit 2008 wird kaufen sukzessive teurer als mieten. Das spricht für's Mieten.

Österreichweit ist ein deutlicher Preisanstieg beim Kauf gegenüber der Miete erst seit ca. 2012 ersichtlich. Spricht also auch für's Mieten.



Märchen oder Wahrheit?



“Kaufen ist immer günstiger als Mieten” ist also eindeutig ein Märchen. Kaufen ist NICHT immer günstiger als Mieten. Das zeigen die Fakten deutlich...

Wieso hält sich diese Annahme dann so vehement?

- Fast keiner rechnet es vorher richtig durch. Wenn doch, können kleine Änderungen das gesamte Ergebnis in die eine oder andere Richtung drehen.
- Fast keiner rechnet es im Nachhinein durch. Wenn du etwas gekauft hast, was du praktisch nicht mehr ändern kannst, dann ist der Wunsch, dass du's nachrechnest nur um vielleicht herauszufinden, dass du falsch liegst, nicht gerade groß.
- Beweise, die das Gegenteil zeigen, stärken die Position sogar - wie der nächste Absatz klarmacht.

Ein simples Märchen oder Mythos ist kognitiv attraktiver als eine Korrektur

Vor einigen Jahren wurde Barack Obamas Geburtsort angezweifelt. Relativ schnell wurde die Geburtsurkunde vorgelegt. Die Hardcore-Zweifler waren noch mehr überzeugt, dass Obama nicht in den USA geboren ist. Sie bekittelten Timing, Format & Co. Für sie war die vorgelegte Geburtsurkunde Teil der Verschwörung.

Dieses Phänomen ist vor allem bei hochemotionalen Themen immer zu beachten. Wir denken und handeln nicht rational. Wenn du immer wieder hörst, dass Miete verschwendetes Geld ist, du selbst vielleicht generell eher Pro-Kauf eingestellt bist, dann wird es schwierig, dass du klar denkst. Allen Fakten, die für unsere Einstellung sprechen, schenken wir mehr Wert, als denen die das Gegenteil beweisen.

Wir sehen die Welt durch einen Filter.

Das Ganze kannst du übrigens selbst am besten beobachten, wenn du zB ein neues Auto kaufen willst. Du siehst das Auto plötzlich ständig auf den Straßen. Wenn du bald ein Kind bekommst, dann siehst du überall Babies, Kinderwägen und andere Produkte für Babies.

Wie kannst du jetzt selbst grob abschätzen, ob rein zahlenbasiert eher Mieten oder eher Kaufen vorteilhaft für dich ist?

Mit dem Excelrechner kannst du grob checken, ob sich rein zahlenbasiert eher ein Kauf oder eher die Miete rentiert. Der Einfachheit halber haben wir das ganze auf die Landeshauptstädte eingegrenzt.

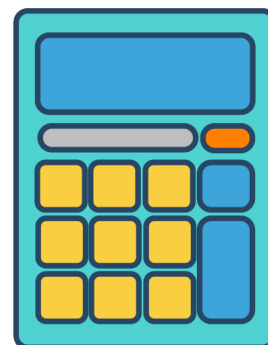
Du gibst dazu einfach die jeweilige Stadt an, die Wohnfläche deiner Traumwohnung und dann einerseits den Kaufpreis bzw. die Miete. Als Ergebnis erhältst du eine rein zahlenbasierte Indikation ob eher der Kauf oder eher die Miete für dich zu bevorzugen ist.

ACHTUNG:

Nochmals erwähnt - das Ergebnis ist eine reine Zahlenbetrachtung. Verwerfe nicht sofort die Kaufidee weil Miete rauskommt.

Oder kauf die erstbeste Wohnung, weil Kauf rauskommt.

Sieh dir unbedingt [Teil 2](#) dieses Guides an.



Dort sehen wir uns die wahren Kriterien für die Entscheidung Kaufen vs. Mieten an. Du wirst sehen, dass es auf viel mehr ankommt als dieses reine Zahlenbeispiel. Zuerst aber zu...

2

Immobilienmärchen Nr. 2

Ich muss sofort kaufen, wenn die Zinsen niedrig sind.



Um dieses Märchen zu analysieren, müssen wir vorher wissen welche Formen von Krediten es eigentlich gibt. In [Teil 4](#) - Wie kommst du zur günstigsten, passendsten und besten Finanzierung für deine Immobilie - sehen wir uns das Thema im Detail an. Für's Erste eine Kurzform davon...



A) Variable Verzinsung: Die Höhe der Kreditzinsen richtet sich nach dem vereinbarten Referenzzins plus einem Risikoaufschlag seitens der Bank. Der Zinssatz verändert sich laufend - meist quartalsweise.



B) Fixe Verzinsung: Die Höhe der Kreditzinsen richtet sich nach dem erwarteten Zinssatz der nächsten 5,10,15,20,... Jahre. Entsprechend der vereinbarten Fixzinsdauer, bleibt der Zinssatz für diese Dauer gleich hoch.



C) Bauspardarlehen: Grundsätzlich gilt eine Zinsuntergrenze von 3 % und eine Zinsobergrenze von 6 % in Österreich. Weil die Zinsen aktuell (2017) so niedrig sind, gibt es aber von allen Bausparkassen in Österreich eine „Sonderkondition“ die unter der 3 % Zinsuntergrenze liegt. Ohne der Sonderkondition würde wirklich niemand aktuell bei einer Bausparkasse Geld ausborgen.

Was dir vermutlich relativ schnell klar wird.

Die niedrigen Zinsen haben NUR bei fixer Verzinsung eine Auswirkung für dich!

Denn bei variabler Verzinsung sieht das Ergebnis so aus:

Familie A kaufte im Jahr 2008 ein Haus. Kreditzins damals: 5,5 %

Familie B kaufte im Jahr 2010 ein Haus. Kreditzins damals: 2,5 %

Familie C kaufte im Jahr 2016 ein Haus. Kreditzins damals: 1,5 %

Wenn die Zinsen gleich bleiben wie im Jahr 2016...

Wie viel zahlen dann Familie A, Familie B und Familie C im Jahr 2017 an Zinsen?

Familie A zahlt im Jahr 2017: **1,5 %**

Familie B zahlt im Jahr 2017: **1,5 %**

Familie C zahlt im Jahr 2017: **1,5 %**

Das Spiel funktioniert natürlich auch in die andere Richtung

Wenn die Zinsen wieder steigen - und das werden sie bei einem Zeithorizont von 20-30 Jahren - zahlen alle viel mehr zurück.

1 % (-Punkt) höhere Zinsen bedeuten bei 150.000,- Euro Kredit auf 20 Jahre einen gesamten Mehraufwand von über 20.000,- Euro bzw. rund 80,- Euro im Monat.

Bei einem fixen Zinssatz über eine längere Periode ist es natürlich ein Vorteil, bei niedrigen Zinsen zu finanzieren

Wenn du alles durchdacht hast, alle wahren Kriterien für Kauf sprechen, dann macht es keinen Sinn noch 3 Jahre zu warten, wenn das Zinsniveau extrem niedrig ist. Es ist besser das Zinsniveau für sich selbst einzufrieren. Das Entscheidende ist, dass die wirklich relevanten Kriterien erfüllt sind. Oder würdest du dir zum Beispiel sofort ein neues Auto kaufen, wenn du beim Spaziergehen ein -10 % Sonderangebot siehst? Auch wenn du es eigentlich nicht brauchst oder es dir aktuell nicht leisten kannst?



Märchen oder Wahrheit?



Das Märchen „Ich muss sofort kaufen, wenn die Zinsen niedrig sind“ beruht auf wahren Tatsachen

In Niedrig(st)zinsphasen, sollte man die Gunst der Stunde nutzen und die niedrigen Zinsen für eine möglichst lange Dauer fixieren - aber NUR wenn alle anderen und persönlichen Umstände ebenfalls Pro-Kauf sind ([zu Teil 2](#)). Ja, ja wir wissen's - jetzt haben wir schon oft auf Teil 2 verwiesen.

3

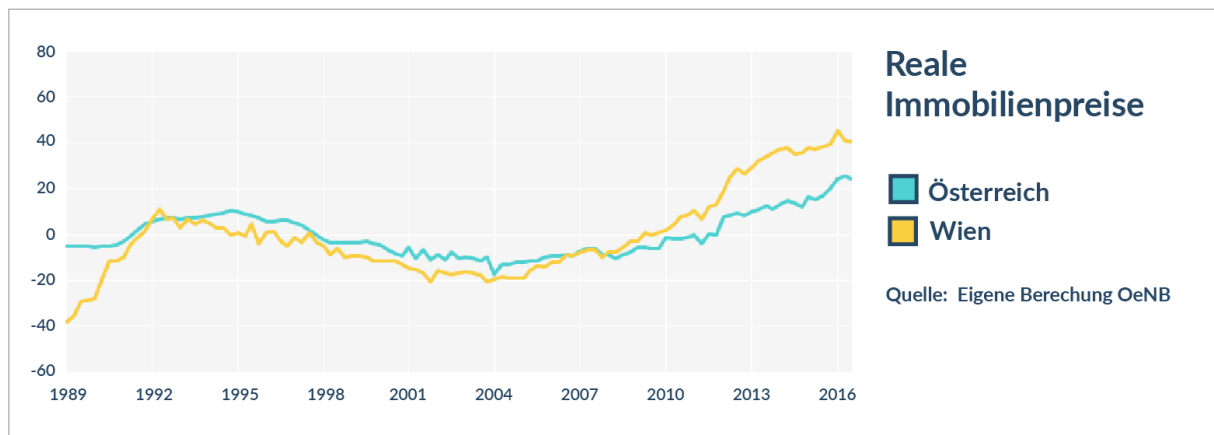
Immobilienmärchen Nr. 3 Immobilienpreise steigen immer...



... deshalb kaufe ich lieber jetzt als später. Du hast den Satz vielleicht schon mal gehört. Immobilienpreise steigen inklusive Inflation tatsächlich fast immer. Aber es zählt nur der „reale Wertzuwachs“, d.h. der Wertzuwachs der um die Inflation bereinigt ist. Die Inflation war schon einmal 10 % in den 80er Jahren. Nehmen wir aber mal die 90er Jahre: Wenn eine Immobilie um 2 % im Wert gestiegen ist, aber die Inflation 3 % war, dann ist sie real (kaufkraftbereinigt) weniger wert.

Die reale Immobilienpreissteigerung sieht in etwa so aus:

Die reale Immobilienpreissteigerung sieht in etwa so aus:



D.h. wir hatten Anfang der 90er einen extrem starken Anstieg, dann eigentlich bis fast 2005 einen realen Verlust und seit 2010 wieder einen relativ starken Anstieg.

Der Hauptgrund für den starken Preisanstieg in den letzten 10 Jahren ist das niedrige Zinsniveau

Wir haben in den letzten Jahren (Stand 2017) das niedrigste Zinsniveau seit Menschengedenken.

Bei 1.000,- Euro Kreditrate gehen sich Anfang 2017 um ca. 25 % mehr Kredit aus, als noch vor 10 Jahren. Diese „günstigeren“ Kredite führen zu einer größeren Nachfrage nach Immobilien.

Eine größere Nachfrage wirkt immer preistreibend.

Gleichzeitig denken sich viele Leute „am Sparbuch verliere ich ja Geld, statt welches zu verdienen“. Bei einer österreichweiten Umfrage des „Fessel-GfK-Instituts“ belegte 2016 sogar erstmals die Immobilie als Anlageprodukt den ersten Platz.

Das hier ist nicht die Stelle um darüber zu schreiben, dass es bessere Anlageformen gibt - sieh dir dazu unseren [ultimativen Finanzplanungsguide](#) zum Jobstart für Jungakademiker an.

Wie wird's mit den Immobilienpreisen weitergehen?

Wir sind kein Orakel, aber sobald die Zinsen wieder steigen, wird vermutlich nicht nur der Immobilienpreisanstieg vorbei sein, sondern je nach Region sogar ein moderater Preisrückgang stattfinden. Das hat zur Folge, dass



1) Kredite wieder teurer werden – somit ergeben sich niedrigere Kredithöhen bei gleichen Kreditraten



2) Festverzinsten Alternativen wie das Sparguthaben oder Anleihen für die breite Masse wieder attraktiver gegenüber Immobilien werden. Der gegenteilige Effekt war ja in den letzten Jahren gut zu beobachten. Je niedriger die Zinsen auf Sparguthaben und Anleihen wurden, desto stärker war die „Flucht“ in scheinbar lukrative Immobilien.



Märchen oder Wahrheit?



„Immobilienpreise steigen nicht immer. Es handelt sich um ein Märchen. So lange die Zinsen niedrig sind, werden Immobilien den Wert halten, oder etwas weiter steigen.“

Puhh. Das waren jetzt viele Zahlen.

So eine Fledermausbombe sollte übrigens bis zu 1.000 Fledermäuse transportieren. Während die Geschichte mit den Fledermäusen tatsächlich stimmt, weißt du jetzt, dass es sich bei manchen Immobilienmärchen um frei erfundene Märchen handelt, die nichts mit der Realität zu tun haben.



Mythen und Märchen gibt's bei allen Themen die mit Finanzen zu tun haben. Egal ob es um Versicherungen, Geldanlage, Vorsorge oder Finanzierung geht...

Wenn du deine Finanzplanung auf echten Fakten und ohne Märchenerzähler durchführen willst, dann starte mit deiner persönlichen und unverbindlichen Finanzplanung.

Zeig mir, wie ich in 1 Stunde weiß, worauf's für mich als Akademiker ankommt...



Im nächsten Teil:

Was sind die wahren Kriterien wenn es um das Thema Mieten vs. Kaufen geht?

Weiter zu Teil 2 >

Teil 2: Was sind die wahren Kriterien wenn es um das Thema Mieten vs. Kaufen geht?



eBay kaufte im Jahr 2005 Skype. Der stolze Preis betrug 2,6 Milliarden Dollar. Die Idee dahinter war, dass eBay dadurch noch stärker wachsen sollte und ihre Auktionen mit Videochat & Co unterstützen kann. Der Deal ging nach hinten los und ein paar Jahre später verkaufte eBay Skype wieder um 1,6 Milliarden Dollar. Was war passiert?

Das Management von eBay dachte sich Skype ist ein innovatives, stark wachsendes Unternehmen im Kommunikationsbereich, das perfekt für Videochat geeignet ist. Das ist auch alles richtig. Doch es interessierte die Verkäufer und Käufer auf eBay nicht. Die textbasierte, eher anonyme Kommunikation war völlig ausreichend und sogar bevorzugt.

eBay verwendete für die Kaufentscheidung die falschen Kriterien und vergaß dabei, sich selbst die richtigen Fragen zu stellen. Wie eben: Brauchen wir das für unser Business wirklich und was ist unseren Kunden wichtig?

Dasselbe passiert, wenn's um den Kauf der Immobilie geht. Viele stellen sich nicht die richtigen Fragen oder urteilen anhand der falschen Kriterien.

Die folgenden 5 Kriterien und Fragen sollen dir helfen, nicht den selben Fehler wie eBay zu machen. Es sind die wahren Kriterien, die deine Entscheidung beeinflussen sollten...

1) Wie lange willst du die Immobilie behalten?

Oder wie du 20.000,- Euro beim Fenster rauswirfst, obwohl du eine Wohnung gekauft hast

Stell dir vor, du bist gerade am Flughafen in Palma gelandet und bleibst für zwei Wochen in Spanien. Strand, Sonne und einfach mal relaxen oder Party machen. Nachdem du auch vor hast, ein bisschen mehr von Spanien zu sehen, brauchst du ein Auto.



Kommt es dir da in den Sinn, ein Auto zu kaufen? Nicht wirklich, oder?

Zuerst mühsam suchen, aber dann noch schlimmer, vermutlich unter Zeitdruck – weil ja morgen der Flieger geht – wieder verkaufen. Mal abgesehen von den Kosten rund herum (Auto anmelden, Auto abmelden, Versicherung), ist es recht offensichtlich, dass hier mieten die günstigere Variante ist.

Dasselbe trifft häufig auf eine Übergangswohnung zu

Als Übergangswohnung bezeichnen wir eine Wohnung, die du für ein paar Jahre hast – um im Anschluss dein Haus oder deine “fixe” Eigentumswohnung zu kaufen. Beim Auto im Urlaub mietet jeder – keiner kauft.

Warum überlegen dann aber so viele Leute eine „Übergangswohnung“ zu kaufen?

Machen wir ein konkretes Beispiel. Franz denkt sich:



„Von meinen Eltern bekomme ich Geld zum Kauf einer Eigentumswohnung, da wäre ich doch blöd, wenn ich Miete zahle. Sollte ich später doch umziehen, dann verkaufe ich die Wohnung einfach oder vermiete sie.“

Du hast sicher Freunde oder Bekannte bei denen das tatsächlich so ist...

Möglicherweise denkst du dir: Warum passiert MIR das nicht? Ich hätte auch schon gerne eine eigene Eigentumswohnung.

Wir können dich beruhigen, denn wenn Franz umzieht und er die Wohnung verkauft, dann hat ihm bzw. seinen Eltern das ganz schön viel Geld gekostet.

Die Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Immobilienmakler, Gebühren für die

die Finanzierung, ...) beim Kauf der Wohnung werden grob zwischen 8-10 % betragen (mehr dazu in Teil 3 - das 1x1 des Immobilienkaufs).

Bei einem Kaufpreis von 250.000,- Euro kommen wir also ca. auf 25.000,- Euro Nebenkosten. Wenn wir die Wohnung nach 5 Jahren wieder verkaufen, hat uns das monatlich über 400,- Euro gekostet. Davon können wir viel Miete bezahlen...

Aber steigt die Wohnung nicht im Wert?

Ganz bewusst möchten wir hier die Chance auf Wertsteigerung weglassen. Das aktuell (2017) schon sehr hohe Immobilienpreisniveau lässt hier wenig Spielraum für viel höhere Preise in absehbarer Zeit.

Falls du dir denkst, du vermietest die Wohnung, dann solltest du dir folgende Fragen stellen und eine Antwort darauf haben...



Wie viel bleibt nach Steuern von deinen Mieteinnahmen übrig?

Je nach Steuerprogression musst du deine Einnahmen bis zum Höchststeuersatz versteuern. Der Punkt wird bei groben Berechnungen tatsächlich sehr oft vergessen.



Wie findest du einen „guten“ Mieter?



Wer hilft dir beim Formulieren eines „guten“ Mietvertrages?



Wie lange befristet man denn einen Mietvertrag?



Was ist das „MRG“, welche Vermietungen unterliegen denn dem „MRG“ (MRG = Mietrechtsgesetz)?



Wo bekommst du einen „guten“ Steuerberater her, damit du dann doch möglichst wenig Steuern zahlen musst?



Wie viel Rendite erzielst du mit deiner vermieteten Wohnung? Wie viel wäre möglich, wenn du das Geld anders veranlagt hättest?

Zusätzlich solltest du dir Gedanken darüber machen wie du dich fühlst, wenn folgende Dinge passieren...

- Dein Mieter zahlt keine Miete mehr – obwohl du so ein gutes „Gefühl“ hattest.
- Dein Mieter zieht aus, aber die Wohnung ist verwüstet. Dass bei Delogierungen die Tierrettung für halb verhungerte Haustiere benötigt wird, kann schon mal vorkommen.

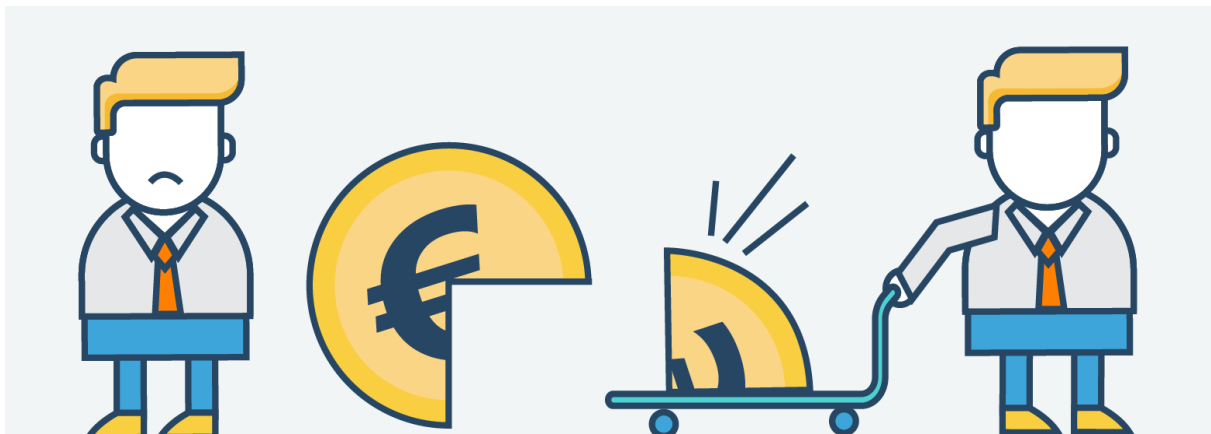
- Nachbarn des Mieters rufen an und beschweren sich über dessen Hund, obwohl ein Hund laut Mietvertrag nicht erlaubt ist.
- Zwei mal in der Woche klingelt das Telefon bei dir. Jedes Mal will dein Mieter etwas von dir - eigentlich von der Hausverwaltung - aber er ruft bei dir an.

Diese Punkte sollen das angenehme Gefühl, dass bei der vermieteten Wohnung dann jedes Monat Geld hereinkommt nicht stören.

Es soll dir aber bewusst sein, was einem als „Vermieter“ alles passieren kann. Hier findest du mehr zum Thema: [Immobilieninvestment - Alles was du wissen musst](#)

Aber zurück zum eigentlichen Thema. Generell bleibt zu sagen...

Je kürzer du eine Eigentumswohnung besitzt, desto unwirtschaftlicher ist es.



Ob du dann in eine andere Stadt, eine größere Wohnung, oder in ein Haus ziehst ist egal. Lediglich die Dauer, auf die sich die Kaufnebenkosten verteilen, ist entscheidend.

Jeder Kauf löst ca. 10 % Kaufnebenkosten aus. Diese Kaufnebenkosten haben wenig Einfluss wenn du 10, 20 oder mehr Jahre in einer Immobilie wohnst. Wenn du aber z.B. 20.000,- Euro Kaufnebenkosten nach nur 2 Jahren voll realisierst, dann haben sie einen sehr großen Einfluss. Vermutlich hast du nach 2 Jahren auch noch keine Wertsteigerung deiner Immobilie und bleibst somit voll auf den Kaufnebenkosten sitzen.

Je länger du in der Wohnung bist, desto sinnvoller kann ein Kauf sein. Das bringt uns zum nächsten Punkt...

2) Örtliche Flexibilität

Oder warum der coole Job in 70 km Entfernung „eigentlich“ doch nicht so toll ist

Nehmen wir an, du hast frisch nach dem Studium deine Eigentumswohnung gekauft. Nach einem Jahr im ersten Job bekommst du ein tolles Jobangebot. Es ist genau für den Bereich, der dich interessiert. Du hast dort super Aufstiegsmöglichkeiten und ein tolles Betriebsklima. Das Gehalt passt auch - du verdienst 30 % mehr als beim bisherigen Job. Es gibt nur ein Problem.



Die Stelle ist 70km von deinem jetzigen Wohnort entfernt

Eine Eigentumswohnung schränkt dich möglicherweise bei der Jobwahl massiv ein. Die Chance, dass du nach dem Studium bis zur Pension in deinem ersten Job bleibst, geht gegen Null. Was ist wenn du ein super Angebot bei der aktuellen Firma erhältst, um für ein paar Jahre ins Ausland zu gehen?

Verkaufen wirst du die Wohnung nach einem Jahr vermutlich nicht wollen - wegen der gerade beschriebenen Nebenkosten. Vermieten ist dir zu stressig. Oder du hast es dir - nach den Fragen und Situationen von oben - doch anders überlegt.

So lange du örtlich flexibel bleiben willst oder musst, ist Mieten die deutlich bessere Alternative

Neben der örtlichen Flexibilität stellt sich auch die Frage wie du wohnen willst...

3) Wohnform: Eigenheim im Grünen, Dachterrassenwohnung in der Innenstadt oder doch ab in den Süden?

Wer war deine absolute Lieblingsband vorm Studium? Wer ist es jetzt? Bei mir (Florian von FiP.S) war es Nine Inch Nails. Welchen Job wolltest du nach deinem Studium haben, während du im 1. Semester warst? In welche Richtung geht es jetzt? Ich wusste im 1. Semester noch nicht, was genau ich später mal machen möchte.



Dasselbe trifft für viele auf die Wohnform zu

Nach 18+ Jahren Elternhaus und ein paar Jahren Studentenwohnheim oder WG wissen wir häufig noch nicht genau, wie wir dauerhaft wohnen wollen. Oder der Geschmack verändert sich. Vielleicht magst du deine Lieblingsband von damals noch immer oder du fragst dich, wie dir die Musik jemals gefallen hat können.

Mach' dir jetzt keinen Stress und wohne vorerst zur Miete

So kannst du verschiedene Varianten ausprobieren. Ja, jeder Umzug ist mühsam und kostet Geld, aber es ist immer noch viel günstiger, als etwas zu kaufen und nach kurzer Zeit wieder zu verkaufen.

Wenn du dir absolut sicher bist, und alle anderen Kriterien auch Pro-Kauf sind, steht dem Eigenheim nichts mehr im Wege. Die Entscheidung wird auch sicher davon beeinflusst, wie du über die eigenen vier Wände denkst...

4) Psychologie

Oder wie gut fühlt sich der eigene Name im Grundbuch an?

Für viele macht es emotional und psychologisch einen gravierenden Unterschied, ob sie über 50.000,- Euro auf einem ausgewogenen Wertpapierdepot verfügen, oder eben über eine Eigentumswohnung. Auch wenn die Eigentumswohnung nach Abzug der Schulden auch nur 50.000,- Euro wert ist (200.000,- Euro Wohnungswert, 150.000,- Euro Schulden).



Mit einem ausgewogenen Wertpapierdepot (nicht ganz offensiv, nicht ganz defensiv) konntest du in den letzten 4-5 Jahren durchschnittlich über 4 % netto pro Jahr erwirtschaften. Auf 10 Jahre betrachtet sogar über 5 % pro Jahr. Die Wohnung steigt vielleicht auch im Wert, vielleicht aber auch nicht. Der Kaufpreis ist ohnehin schon sehr hoch (im Jahr 2017).

All das spielt für manche keine Rolle. Sie fühlen sich mit Immobilienbesitz einfach wohler als ohne eigenen Eintrag im Grundbuch. Für einige Menschen ist Immobilienbesitz auch eine Belastung ("Da muss ich mich dann um das ganze Drum-Herum kümmern"). Diese Frage kann jeder nur für sich selbst beantworten. Klar ist, dass die Psychologie nicht das einzige Kriterium sein soll. Eine Wohnung zu kaufen, weil es sich gut anfühlt, nur um sie 2 Jahre später wieder verkaufen zu müssen, kostet dich dann eben nicht nur Geld, sondern auch sehr viele Nerven.

Aber was ist, wenn dir die Entscheidung schon fast abgenommen wird...

5) Finanzieller Zuschuss der Eltern/Großeltern für den Kauf einer Eigentumswohnung

Dieses Argument, beim Thema Mieten oder Kaufen, mit zu behandeln, mag dem einen oder der anderen etwas kurios erscheinen. Das ist es aber nicht.

Frag' dich einfach mal, ob du den Zuschuss deiner Eltern oder Großeltern auch bekommen würdest, wenn du dir ein solides Portfolio aus Investmentfonds aufbaust?



Sehr häufig ist der finanzielle Zuschuss zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hauses eine Art „vorgezogenes Erbe“

Das Argument, lieber jetzt 50.000,- Euro als vielleicht in 20 Jahren oder noch später zu bekommen ist verständlich. Denn niemand kann so lange in die Zukunft blicken und schon gar nicht sicher sagen, ob das dann tatsächlich alles so eintreffen wird. Wenn du von deinen Eltern/Großeltern NUR für einen Immobilienkauf einen Zuschuss bekommst, dann ist das natürlich ein Argument pro Kauf.

Versuche trotzdem nicht gleich voreilig eine geeignete Wohnung zu finden

Probiere trotz des verlockenden Zuschusses objektiv zu bleiben. Wenn die anderen Kriterien und deine Lebenssituation nicht passen, dann warte lieber noch. Im Normalfall bekommst du das Geld auch in einigen Jahren – dann vermutlich schon für deine „Traumimmobilie“ und nicht für eine „Übergangslösung“. Du sparst damit nicht nur dir, sondern auch deinen Eltern/Großeltern enorm viel Geld.

Der Punkt „Zuschuss der Eltern“ und auch der vorherige Punkt zur „Psychologie“...

sind sehr persönliche Dinge, die wir nicht vereinfachen wollen. Wir möchten dich aber sensibilisieren damit du eine objektive Entscheidung treffen kannst, die für dich passt.

Du bist womöglich trotz dieser 5 Kriterien noch unentschlossen

Sieh dir die folgende Gegenüberstellung und weitere Kriterien an, um dir deine Entscheidung zu erleichtern und Objektivität zu schaffen.



Das spricht zusätzlich für einen Kauf

- **Der Kaufpreis ist wirklich attraktiv im Verhältnis zur Miete**
- **Du kannst dir den Kauf auch wirklich leisten**

Sowohl finanziell, als auch psychologisch. Das heißt, es ist ausreichend Eigenkapital vorhanden und eine eventuell notwendige Kreditrate schränkt dich finanziell nicht zu sehr ein. Gleichzeitig ist es für dich ok, dass du für längere Zeit Schulden hast.

- **Die Selbstdisziplin langfristig zu sparen ist gering ausgeprägt**

Das war jetzt schön formuliert ;-) Ein „Immobilienzwangssparvertrag“ auch genannt „Immobilienkredit“, den man einfach bezahlen MUSS, könnte da hilfreich sein. Aber Scherz bei Seite - wir sollten das eigentlich nicht als Pro-Kauf Argument so stehen lassen.

Die sinnvollere Variante ist, dass du deine [Sparprozesse automatisierst](#). Dann hast du später mehr Eigenmittel, bessere Konditionen bei der Finanzierung und generell ein angenehmeres (Finanz-)Leben.



Das spricht zusätzlich für Mieten

- **Die Immobilie mit wirklich attraktivem Preis ist noch nicht gefunden**

Einfach übersteuert zu kaufen, da der Kredit aktuell vielleicht günstig ist, ist keine gute Idee.

- **Du erbst von den Eltern oder Verwandten ohnehin ein oder zwei Immobilien, die du selbst nutzen willst**

Dein eigenes Kapital nicht auch noch in einer Immobilie zu binden, ist vermutlich sinnvoll. Denn sonst hast du ein massives „Klumpenrisiko“ (Vermögensverteilung = 90 % oder mehr in Immobilien). Wenn die realen Immobilienpreise über längere Zeit fallen (wie von Mitte der 90er bis ca. 2004), trifft dich das sonst voll und mit ganzer Härte.

Beide Listen lassen sich noch länger weiterführen. Für dich soll es, wie bereits erwähnt, einfach eine Hilfestellung sein, um die richtige Entscheidung zu treffen. Du sollst nicht wie eBay aufgrund der falschen Kriterien einen folgeschweren Fehler begehen, der dir Unmengen an Geld kostet.



Fehler zu vermeiden gilt für deine gesamte Finanzplanung

Egal ob Versicherungen, Geldanlage, Finanzierung oder Vorsorge. Wir zeigen dir worauf es wirklich ankommt wenn es um Finanzplanung für Akademiker geht.

Falls du konkret einen Finanzierungswunsch hast, dann sehen wir uns das natürlich als Erstes an.

Wenn du Fehler wie eBay vermeiden willst, dann...

Starte mit deiner Finanzplanung!



Im nächsten Teil:

**Das 1x1 des Immobilienkaufs -
die 7 wichtigsten Faktoren**

Weiter zu Teil 3 >

Teil 3: Das 1x1 des Immobilienkaufs - die 7 wichtigsten Faktoren



Michael Phelps Mission war seine achte Goldmedaille zu gewinnen.

In dem Moment in dem er bei den olympischen Spielen in Beijing 2008 im 200m Schmetterling Finale ins Wasser taucht wusste er, dass etwas furchtbar schief gegangen ist.

Wasser trat in seine Schwimmbrille ein. Nach ca. der Hälfte der Strecke war er hinter seinem Rivalen Milorad Cavic. Aber in dem Moment ist Phelps nicht mehr in Beijing. Er ist in Michigan - in einem nicht beleuchteten, dunklen Becken.

Sein Coach, Bob Bowman, hat Phelps trainiert um auf jede Überraschung vorbereitet zu sein. Unter anderem hat er mit Phelps auch trainiert wie er auf Schäden an seiner Schwimmbrille reagieren kann. Phelps ist zurück in Beijing. Braucht er 19 oder 20 Züge? Nach 18 ist er nahe der Wand und hört das Publikum. Doch er weiß nicht, ob sie für ihn applaudieren oder für einen Gegner. Er sieht nichts. Trotzdem streckt er seine langen Arme, berührt das Touchpad. Hat er gewonnen oder nicht?

Als er endlich auf die Anzeigentafel blickt sieht er, dass er mit 1/100 Vorsprung und neuem Weltrekord gewonnen hat. Sein Coach hat ihn auf alles vorbereitet um die Goldmedaille zu gewinnen.

Anstatt im Schwimmen, gewinnst du die Goldmedaille beim Immobilienkauf, wenn du auf alle Möglichkeiten und Überraschungen vorbereitet bist.

Dein Lohn ist nicht der Weltrekord, aber du sparst Nerven, Zeit und Geld. Sehen wir uns ohne weitere Umschweife Faktor Nr. 1 an - die Vorbereitung.

1) Die Vorbereitung

Überleg dir im vorhinein möglichst genau wie deine Traumimmobilie sein soll.

Du kommst schneller und vermutlich gezielter zu deiner Traumimmobilie wenn du ein Bild davon im Kopf hast. Das gilt übrigens auch wenn du nur Mieten willst.

 <p>Wieviel Quadratmeter? Wie viele Zimmer?</p>	 <p>In welcher Lage? In welchem Stockwerk?</p>	 <p>Mit oder ohne Garten?</p>
 <p>Wie sieht's mit Tiefgarage, Infrastrukturanbindung und öffentlichen Verkehrsmitteln aus?</p>	 <p>Wie viel Haus/Wohnung kann ich mir leisten?</p>	 <p>Und vieles mehr...</p>

Warum solltest du dir vorher schon so viele Gedanken machen?

Das ist wie bei deinem [Traumjob](#). Je genauer du weißt was du willst und was du nicht willst, desto eher findest du das richtige und um so schneller kannst du Entscheidungen treffen. Beim Kauf einer Immobilie kannst du mit diesem Wissen schneller handeln und bereits im Vorfeld ein ziemlich exaktes Finanzierungskonzept erarbeiten (da sind dann wieder wir behilflich).



Die Vorbereitung ist ähnlich wie die eines Sportlers auf ein Großereignis

Sportler wie Michael Phelps bzw. deren Trainer planen nicht nur alle Eventualitäten ein. Jeder Sportler hat einen exakten Plan um sein Ziel - zB die Goldmedaille - zu erreichen. Das sieht in etwa so aus...

4 Jahre Zeit bis zu Olympia. Was müssen wir machen, um perfekt dafür vorbereitet zu sein? Zuerst wird die Grobplanung gemacht - was ist das jeweilige Ziel?

Für welche Woche, welches Monat oder welches Jahr? Was wird dann am einzelnen Tag gemacht? Was wird dann in der einzelnen Einheit an diesem Tag gemacht?

Alles um das Ziel Goldmedaille zu erreichen

Wenn Marcel Hirscher am Morgen aufsteht, weiß er exakt was an diesem Tag am Plan steht. Damit er darüber nicht mehr nachdenken muss, sondern sich rein auf sein Ziel und den Weg dorthin konzentrieren kann. Deshalb sind für Sportler eine Grippeerkrankung und kleine Ausfälle so mühsam - sie werfen den Trainingsplan durcheinander. Der Zeitverlust tut weh. Wie bei Immobilien.

Denn eines ist bei **Immobilien zu attraktiven** (=günstigen) **Preisen** sicher...

Die sind ganz schnell weg

Meist binnen weniger Tage.

„Vorgestern haben wir endlich unsere Traumwohnung gefunden und gleich besichtigt. Heute wollten wir den nächsten Schritt mit der Maklerin besprechen und die sagt uns gleich zu Beginn des Telefonats, dass die Wohnung schon verkauft ist!“

Dieses Erlebnis ist keine Seltenheit.

Darum ist es wichtig, dass du im Vorfeld möglichst genau deine Traumimmobilie definierst. Am Besten du erarbeitest schon im Vorfeld einen groben Finanzplan inkl. Finanzierungskonzept, denn dann kannst du wirklich schnell agieren. Übereilt zu kaufen bereust du später definitiv.

Jene Immobilien, die ohnehin teuer sind, findest du in einigen Wochen, vielleicht mit leicht reduziertem Preis, wieder in den Anzeigen

Bei denen kannst du dann weiter verhandeln, denn da geht preislich meist noch was.

Der Grund dafür liegt auf der Hand: Wenn sich in der ersten Runde schon niemand gefunden hat, dann wird es auch mit leicht reduziertem Preis immer noch schwierig sein.

Apropos Preis der Immobilie. Bei den zwei nächsten Faktoren erfährst du, welche Zusatzkosten rund um den Immobilienkauf auf dich zukommen und bei welchen Kostenblöcken eine Nachverhandlung möglich und sinnvoll ist.

2) Kostenaufstellung - Fakten



Zum Preis einer Immobilie musst du immer noch die Nebenkosten hinzurechnen.

Der Immobiliengesamtkaufpreis setzt sich zusammen aus:

- Preis der Immobilie
- Maklergebühr (3,6 %) – die ist verhandelbar
- Vertragserrichtung sgebühr (ca. 2 %) – da kann man mit dem Notar verhandeln
- Grunderwerbssteuer (3,5 %)
- Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %)
- Finanzierungskosten: Einerseits die **Bearbeitungsgebühren** für den Kredit (fair meist 1 %; viele Leute bezahlen 2-3 %) und andererseits die **Eintragungsgebühr** für die Hypothek (1,2 %). Die Bearbeitungsgebühr ist wieder verhandelbar.

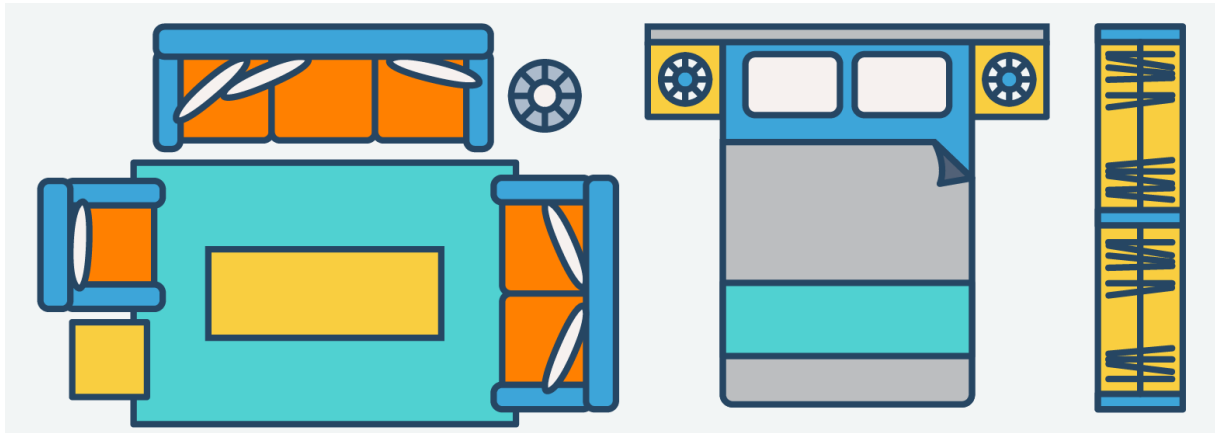
Das ergibt also in Summe Nebengebühren in der Höhe von rund 10 %

Wenn du dich selbst ein bisschen spielen willst und sowohl für die Eigentumswohnung oder das Haus einen Excelrechner haben möchtest, der dir exakt auswirft mit welchen Kosten du zu rechnen hast und wie viel Eigentum du dir leisten kannst, dann haben wir eine gute Nachricht für dich...

Wir haben eine Excelmappe zusammengestellt, die dir dabei hilft herauszufinden, wie viel Immobilie du dir leisten kannst und wie sich das für deine Situation im Detail ausgeht. Wir haben den Rechner bewusst als Excel designt, damit du ihn jederzeit, auch ohne Internet verwenden kannst.

Zusätzlich zu den Nebengebühren darfst du auch nicht die ganzen Kosten "Drum herum" vergessen...

3) Kostenaufstellung – „Drum herum“



Mit „Drum-herum“ möchten wir auf folgendes hinweisen...

Bei einer gekauften Immobilie wirst du in der Regel nicht mehr die günstigste Küche, das alte Sofa, den Faltschrank und die nicht mehr ganz neuen Teppiche aus der alten Wohnung mitnehmen.

Überleg dir im Vorfeld (vor dem Immobilienkauf) wie hochwertig du dein „Eigentum“ einrichten möchtest. Beispiele mit 5 %, 10 % oder mehr des Kaufpreises - für schönere Einrichtungsgegenstände - sind keine Seltenheit.

Daraus ergeben sich folgende Gesamtkosten bei einer 250.000,- Euro Wohnung...

250.000,- Euro für den Immobilienkaufpreis
 25.000,- Euro Nebenkosten (Gebühren, etc.)
 25.000,- Euro „Drum-Herum“ für eine schönere Einrichtung (Annahme)
 300.000,- Euro Gesamtsumme

Das ist ganz schön viel Geld und führt uns zur nächsten Frage: Was ist ein angemessener Immobilienpreis?

4) Ist der Preis der Immobilie o.k.?

Um ein Gefühl dafür zu bekommen, ob eine Immobilie teuer oder günstig ist, nutze einfach wieder unseren Immopreiskeck...

Mit diesem Excelrechner kannst du eine ganz grobe Orientierung bekommen, wo der veranschlagte Immobilienpreis liegt. Der Rechner ist nur auf Eigentumswohnungen in den Landeshauptstädten

begrenzt, da z.B. Einfamilienhäuser zu individuell sind und somit preislich schwer zu vergleichen sind.

Eine weitere gute Orientierung bekommst du beim Vergleichen mit ähnlichen Wohnungen in ähnlichen Lagen. Denn damit vergleichst du aktuelle Marktpreise und letztlich ist der erzielte/ bezahlte Preis immer das was zählt. Denn zu teuer würde bedeuten, keiner kauft die Immobilie um den verlangten Preis.



Deshalb ist die Vorbereitung so wichtig.

Überleg dir im Vorfeld was du im Detail möchtest.

Alle diese Themen haben auch Auswirkungen auf den nächsten Punkt.

5) Laufende Kosten – kannst du dir die Traumimmobilie auch im laufenden Betrieb leisten?

Stell dir vor du gewinnst ein Auto. Und zwar ein 500 PS starkes. Der Gewinn ist cool, aber mit Versicherung, Spritverbrauch & Co stellt sich die Frage, ob du dir das Auto tatsächlich leisten kannst bzw. ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, es zu behalten. Dasselbe gilt für das eigene Haus oder die Eigentumswohnung. An welche laufenden Kosten musst du denken?



A) Betriebskosten

Darin enthalten sind die anteiligen Kosten für Heizung, Wasser, Kanalgebühr, Müllentsorgung, Versicherungsprämie für das Gebäude, öffentliche Abgaben, Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Grünanlagen, usw.

Die Betriebskosten sind von der Größe der Wohnung abhängig. Je größer, desto höher. Als Richtwert, kannst du mit ca. 2 Euro pro m² Wohnfläche rechnen.

Im Allgemeinen werden die Betriebskosten bei deiner Eigentumswohnung etwas höher sein als bei einer Mietwohnung.

B) Individuelle laufende Kosten

Das sind die GIS, Strom, Internet und alle anderen Kosten, die für die Wohnung bzw. das Haus anfallen.

C) Kreditrate

Diese fallen natürlich nur an, wenn du einen Kredit brauchst. Dazu mehr unter Teil 4 - Wie kommst du zur günstigsten, passendsten und besten Finanzierung für deine Immobilie?

Jetzt denkst du dir vielleicht, was interessieren mich so Kleinigkeiten wie Betriebskosten...

Hauptsache ich hab jetzt meine Wohnung, dort wo ich schon immer wohnen wollte! Das führt uns zum nächsten Punkt.

6) Lage einer Immobilie – Worauf kommt's wirklich an?

Der Immobilienmakler/Verkäufer sagt: „Was sind die 3 wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Immobilie?

Lage, Lage, Lage“.

Das ist aber nur die halbe Wahrheit.

Entscheidend ist nicht die aktuelle Lage

Denn, dass eine Immobilie in Wien im 1. Bezirk mehr kostet als in Neulengbach ist augenscheinlich.

Die korrekte Aussage lautet daher...

Entscheidend ist, ob die Lage der Immobilie eine realistische Chance hat sich zu verbessern.

Ob man in 10 Jahren sagt: „Ja, diese Wohnung/Haus war vom Investment her ein toller Kauf“, hängt davon ab, ob sich **die Lage verbessert hat.**

Eine Wohnung im 1. Bezirk in Wien war vor 10 Jahren schon teuer und ist heute noch teurer. Die Wertsteigerung ist prozentuell vermutlich nahe am Durchschnitt für Wien.

Dazu ein Beispiel für eine signifikante Verbesserung der Lage. In OÖ gibt es eine tolle Fachhochschule in Hagenberg.

Du hast Hagenberg vorher noch nie gehört? Da geht's dir wie den meisten. Aber durch die FH und die dadurch einhergehende Ansiedlung von unzähligen Firmen, ist ein derartiger **Bauboom** gestartet worden, dass sich die Immobilienpreise durch **verstärkte Nachfrage** vervielfacht haben.



Konnte man das vor 10 oder 15 Jahren schon wissen?

Jein, aber ab dem erfolgreichen Start der FH war das **in gewissem Maße vorhersehbar**.

Das gleiche geht aber auch in die andere Richtung. Wenn sich nahe von Wohngegenden plötzlich Gewerbebetriebe ansiedeln, oder andere nicht als erwünscht gesehene Einrichtungen, dann können Immobilienpreise auch darunter leiden.

Ob dein Immobilienkauf/Immobilieninvestment wirklich ein richtig guter Kauf ist, hängt also davon ab, ob die Lage der Immobilie in 5, 10 oder 15 Jahren besser oder schlechter geworden ist.

Also es geht immer um das Entwicklungspotential der Lage

Der Punkt ist natürlich nicht mehr so relevant, wenn du für immer in dem Haus oder der Wohnung bleibst.

Vielleicht denkst du dir bezüglich der Lage auch folgendes:

„Über Wohngegenden, gute Lagen und evtl. aufstrebende Grätzeln hab ich mich eh schon mit meinen Eltern und Freunden unterhalten“.

Das führt uns zum nächsten Thema.

7) Nicht objektive Informationsquellen zum Thema Immobilienkauf

Studien haben gezeigt, dass Menschen die mit einer anderen Person essen, ca. 35 % mehr zu sich nehmen als wenn sie alleine essen. Bei 4 oder mehr Leuten ist es 75 %, bei einer Gruppe von über 7 Personen ist es fast 100 % mehr. Wenn deine besten Freunde dick werden, dann steigt dein Risiko ebenfalls, dass du zunimmst. Wir werden beeinflusst, ohne dass wir es merken. Das kann in manchen Fällen auch gut sein. Wenn deine Freunde gute Noten haben, dann färbt auch das, auf dich ab.



Wenn du allerdings Roger Federer siehst, wie er Werbung für Gillette macht, solltest du dich fragen, ob er wirklich der Experte für Rasierer ist (nichts gegen Roger – wir finden ihn genial).

Und zwar bevor du ins Geschäft läufst und einkaufst. Die Werbung setzt natürlich darauf, dass du dir keine Gedanken darüber machst. Egal ob bewusst oder unterbewusst, der Werbespot soll dich dazu bringen etwas zu kaufen.

Bei fast keinem anderen Thema werden wir von so vielen Seiten beeinflusst und manipuliert wie beim Thema Immobilienkauf.

Banken und Immobilienseiten machen es bewusst. Eltern und Freunde machen es unbewusst - aber auch sie beeinflussen uns.


In vielen Fällen leider nicht positiv...


Eltern raten fast immer zum Immobilienkauf (sogar zu „Übergangswohnungen“), weil sie selber damit gute (oder zumindest keine schlechten) Erfahrungen gemacht haben

Folgende Fragen musst du dir dabei stellen:

 Wie oft haben deine Eltern den Job bzw. Job und Wohnort gewechselt?

 Wie hoch waren die Zinsen/Inflation, als deine Eltern gebaut/gekauft haben?

 Wie hoch war der Anteil an Freunden/Bekannten/... die deinen Eltern beim Hausbauen geholfen haben und wie viele werden es bei dir sein?

 Wie war die Preisentwicklung von Immobilien in den letzten 5, 10, 15 Jahren bevor deine Eltern eine Immobilie gekauft haben?

 Welche alternativen Anlageformen (Fonds, Aktien, Anleihen) haben deine Eltern in Betracht gezogen?

Wenn du dir diese Fragen ehrlich und kritisch selbst stellst, dann wirst du vermutlich davon abkommen, deine Entscheidung nur auf Basis der Auskunft deiner Eltern zu fällen. Wie Roger Federer kein Experte für Rasierer ist, sind deine Eltern vermutlich keine Experten für den Immobilienkauf.

Bei uns ist es ähnlich - wenn du dich über Karriere & Finanzplanung von Akademikern mit uns unterhalten willst - perfekt. Da sind wir die Richtigen für dich. Wenn du dich zB über Opern mit uns unterhalten willst - sorry, da haben wir absolut keine Ahnung.

Vielleicht denkst du gerade an deine Freunde

Häufig umgibt man sich mit Freunden die ähnlich denken und einen ähnlichen Werdegang haben, wie man selbst. Das spricht dafür, dass man sich bei Freunden Infos holt - bei Notebooks, Handys und Urlaubszielen.

Aber warum solltest du bei so einem großen Investment wie einem Immobilienkauf, mit deinen Freunden darüber philosophieren, die vielleicht auch noch nie eine Immobilie gekauft haben und

sich mit diesem Thema noch nie beschäftigt haben. Selbst wenn sie kürzlich gebaut haben oder auch bald vorhaben eine Wohnung zu kaufen.

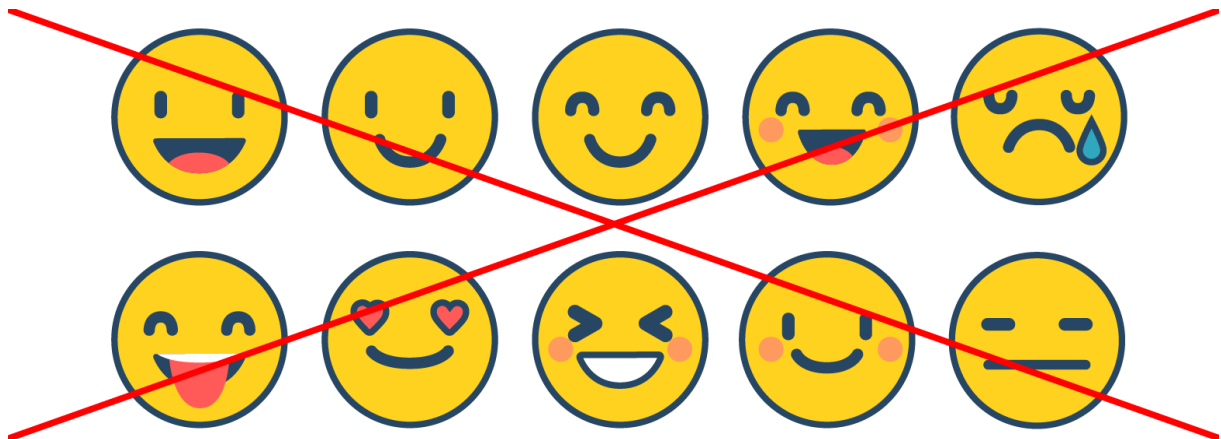
Erinnere dich an den ersten Teil dieses Guides. Das gilt für deine Freunde wie auch für deine Eltern. Wie oft haben sie das schon gemacht? Wie viel "Übung" haben sie beim Hauskauf? Haben sie im nachhinein analysiert, ob ihre Entscheidungen richtig oder falsch waren?

Also bleiben nur mehr Immobilienprofis und Banken, oder?

Immobilienmakler und die meisten **Banken** schreiben **pro Kauf**. Bei manchen Werbungen bekommt man ja schon das Gefühl, dass man total verrückt ist, wenn man nicht sofort eine Eigentumswohnung oder ein Haus kauft. Warum ist das so?

BMW macht auch keine Werbung für Car-Sharing oder öffentliche Verkehrsmittel. Und eine Bank verdient bei einem selbst ausgehandelten Kredit (ohne professionelle Unterstützung - mehr dazu in Teil 4) - prächtig. Die meisten Immobilienmakler werden dir vermutlich nicht abraten eine Wohnung zu kaufen - in vielen Fällen können sie es auch gar nicht, da sie deine Situation nicht genau kennen. Sie schicken dich eher noch zu jemandem, der dir bei der Finanzierung helfen soll. Der verdient wiederum nur etwas, wenn's zur Finanzierung kommt. Also ist auch seine Motivation, dir den Kauf "auszureden" nicht besonders hoch...

Woher bekommst du dann objektive Entscheidungsgrundlagen zur Frage: Miete oder Kauf?



Viele Gedankenanstöße kannst du diesem Guide entnehmen. Einige Antworten kannst du dir auch selber geben, wenn du das Thema Immobilie einfach möglichst frei von Emotionen angehst.



Deine nächsten Schritte

Wenn du in deiner gesamten Finanzplanung - und das inkludiert natürlich den Immobilienkauf - auf alles vorbereitet sein willst, dann sprich mit uns.

Wir lassen dich nicht im verdunkelten Pool Runden schwimmen, wie der Trainer von Michael Phelps.

Wir zeigen dir, worauf es wirklich ankommt, wenn es um Finanzplanung für Akademiker geht.

Starte mit deiner Finanzplanung!

Wenn du bereits deine Immobilie kaufen willst und den besten Kredit für dich finden willst dann klicke den folgenden Button.

So finanzieren Akademiker



Im nächsten Teil:

Wie kommst du zur günstigsten und besten Finanzierung für deine Immobilie?

Weiter zu Teil 4 >

Teil 4: Wie kommst du zur günstigsten und besten Finanzierung für deine Immobilie?



Worauf kommt's wirklich an bei der Finanzierung und wie erhältst du die niedrigsten Zinsen?

Stell dir vor du befindest dich auf einem orientalischen Basar. Es gibt unzählige Angebote. Von überall duftet es und es gibt prächtige Sachen zu kaufen. Wie vermeidest du nun aber - auf diesem für dich fremden Terrain - Ware minderer Qualität zu überhöhten Preisen zu kaufen? Läufst du zum erstbesten Stand und kaufst wie wild drauf los? Eher nicht.

Du wirst versuchen dir einen Überblick über die verschiedenen Angebote zu verschaffen und Preise zu vergleichen bevor du zuschlägst. Aber dann kommst du im Hotel an und bist trotzdem enttäuscht.

Andere Touristen haben die gleiche Ware zum halben Preis oder noch günstiger und vielleicht sogar in besserer Qualität erworben. Der vermeintliche Freundschaftspreis des netten Verkäufers war wohl doch nicht so freundlich. Du fühlst dich im nachhinein über den Tisch gezogen.

Auf einem Basar ist dies wohl kaum vermeidbar, außer man hat beim Verhandeln Unterstützung von einem Einheimischen, der die Angebote, die Gepflogenheiten und die üblichen Verhandlungstaktiken in und auswendig kennt.

Sehr ähnlich verhält es sich bei Finanzierungen.

Warum sollte es sinnvoll sein, dass du dir nur ein Angebot von deiner Hausbank vorlegen lässt und darauf vertraust, dass der nette „Bankbeamte“ – der ja praktisch ein „Freund der Familie“ ist – alles in seiner Macht stehende getan hat und sich mit diesem „Freundschaftspreis“ eh schon weit aus dem Fenster lehnt?

Nichts gegen den Banker, aber das ist wie wenn du am Basar dem erstbesten Verkäufer alles abnimmst.

Wäre es bei einer so wichtigen Entscheidung – viel bedeutender als einem Einkauf im Basar im Urlaub – nicht ratsam einen Marktvergleich vorzunehmen, Preise (Zinsen), Bedingungen und Konditionen genau zu prüfen und dabei Experten zu Rate zu ziehen?

Aber so weit sind wir noch gar nicht...

Bevor wir über konkrete Angebote sprechen, sollten wir die Eckpfeiler einer Immobilienfinanzierung näher betrachten. Das sind die Eigenmittel, Förderdarlehen und generell die unterschiedlichen Arten von Krediten.

A) Wie viel Eigenmittel brauchst du wirklich?



„Mein Vater hat gesagt, unter 30 % Eigenmittel brauchst du überhaupt nicht überlegen dir etwas zu kaufen.“

„Mein Opa hat damals das Haus komplett ohne Schulden gebaut.“ (hat halt etwas länger gedauert)



„Der Onkel eines Bekannten hat sich eine Villa gekauft. Sagenhaft - komplett ohne Eigenkapital.“

Diese Zitate haben wir in den vielen Jahren unserer Beratungstätigkeit schon alle gehört.

Alle diese Zitate stimmen und stimmen auch wieder nicht...

Beim Thema Eigenmittel geht es, wie kaum wo anders, um die persönlichen Umstände.

Du als Akademiker hast hier eine spezielle Situation:

- Du steigst später in den Job ein als jemand der mit 15 oder 19 zu arbeiten begonnen hat. Deswegen hast du weniger Zeit um Eigenmittel anzusparen.
- Du hast eine steilere Einkommenskurve aufgrund höherer Bildung und besserer Jobs.
- Dein Job ist sicherer (bei den meisten Studienrichtungen).

Das bedeutet für dich...

Wenn du eine Betriebswirtin bist, die im Einzelhandel als Gebietsverantwortliche mit 25 Jahren schon über 60.000,- brutto verdient, kannst du vermutlich schon mit 30 ans Haus bauen denken.

Dein bester Freund, der mit 27 in die Steuerberatung geht, und in den ersten Jahren eine viel flachere Einkommenskurve hat, wird sich eine eigene Immobilie - ohne größeren Zuschuss der Eltern - erst ein paar Jahre später leisten können. Eine generelle Aussage im vorhinein ist dazu verdammt, falsch zu sein bzw. reine Spekulation. Es kommt eben wirklich auf deine individuelle Situation an.



Es gibt also keine Pauschalantwort für die Höhe der Eigenmittel

Das ist ähnlich wie mit der Berufserfahrung beim Jobeinstieg. Du kannst auch [ohne Berufserfahrung einen Job bekommen, der eigentlich 5 Jahre Erfahrung voraussetzt.](#)

Bei den Eigenmitteln ist es besser, wenn du mehr als weniger mitbringst. Genauso wie mehr Berufserfahrung deine Chancen steigen lassen.

Aber viel wichtiger als die Höhe der Eigenmittel ist die Leistbarkeit der Kreditrate

Du sollst nicht 20 bis 25 Jahre auf jegliches Vergnügen verzichten müssen. Außer der Gedanke, für 20 Jahre oder länger jeden Euro zwei Mal umzudrehen, ist für dich angenehm. Als Hilfestellung dient dir der Excel-Rechner.

B) Welche Arten von Krediten gibt es eigentlich?

Und was sind die jeweiligen Vor- und Nachteile?



Sehen wir uns die einzelnen Varianten an....

1. Österreichisches Bauspardarlehen

⊕ **Vorteil:** Eine kostenlose Zinsobergrenze von 6 %.

⊖ **Nachteil:** Zinsuntergrenze von 3 % und meist höhere variable Zinsen als bei Bankdarlehen.

In Niedrigzinsphasen ist das nicht attraktiv.

Weil damit aktuell keine Kunden gewonnen werden können, wird die Zinsuntergrenze von den Bausparkassen mit Sonderkonditionen umgangen. Meist mit 5 oder 10-jährigen Fixzinssätzen die nahe an den Konditionen von „normalen“ Banken liegen.

Nach diesen Fixzinsperioden gelten wieder die normalen Unter- und Obergrenzen (3-6 %) bzw. die für Bausparkassen üblichen Zinsbindungen die regelmäßig teurer als „normale“ Bankdarlehen sind. Bauspardarlehen sind vor allem für Menschen spannend, die sonst gar keinen Kredit bekommen würde. Wie sinnvoll es dann ist den Kredit aufzunehmen, bleibt jedem selbst überlassen...

Der Ruf von österreichischen Bauspardarlehen ist besser als die Realität.

Speziell in Niedrigzinsphasen können Fixzinsdarlehen bei normalen Banken mit durchgehend niedrigeren Zinsen abgeschlossen werden, als die Zinsuntergrenze und Sonderkonditionen beim heimischen Bauspardarlehen ist. Das ist der Grund warum [Bausparer](#) generell nicht empfehlenswert sind.

2. Normale Bankdarlehen

Das klassische Bankdarlehen ist die gängigste Form der Immobilienfremdfinanzierung. Ein Darlehensvertrag regelt vor allem die Höhe des Darlehens, die Höhe der Zinsen, wonach sich die Höhe der Zinsen richtet (Referenzzinssatz) und die Laufzeit.

Damit die Bank im Fall des Falles (du kannst/willst nicht mehr zahlen) nicht im Regen steht, gibt es eine „hypothekarische“ Absicherung. D.h. die Bank trägt im Grundbuch eine Hypothek auf deine Immobilie ein. Wenn du dir im Winter Ski ausleihst, dann musst du auch eine Kautions hinterlegen und eine Kopie deines Ausweises machen lassen.

Grundsätzlich ist es ja nichts anderes als ein Leihgeschäft.
Du leihst dir Geld von der Bank. Dafür zahlst du Zinsen.

Bei den normalen Bankdarlehen müssen wir nochmal zwei Arten unterscheiden - variabel und fix verzinste Darlehen.



Variabel verzinstes Darlehen

⊕ **Vorteil:** Im Normalfall der niedrigste aktuelle Zinssatz.

⊖ **Nachteil:** Der Zinssatz ist nicht fixiert und kann schwanken.

Bei einem variabel verzinsten Darlehen orientiert sich der Zinssatz den du zu zahlen hast an einem Referenzzinssatz. Der häufigste Referenzzinssatz ist der „3-Monats-Euribor“. Der lag im Jänner 2017 zB bei -0,33 %. Das ist kein Tippfehler - er war wirklich negativ.

Darauf wird dann ein sogenannter „Zinsaufschlag“, oder auch „Marge“ genannt, aufgeschlagen.

Die Höhe dieses Aufschlags richtet sich nach deiner persönlichen Situation (vor allem Einkommen, Sicherheiten, Höhe des Eigenkapitals).

Die große Frage ist: Wohin werden sich die Zinsen entwickeln?

Wenn du über 20-30 Jahre finanzierst, dann ist das variabel verzinstes Darlehen vermutlich sehr riskant. Was passiert, wenn der Zinssatz wieder 4% ist?

Bei 20 Jahren Laufzeit und einem Kredit von 250.000,- Euro zahlst du bei 1,25 % ca. 1.170,- Euro monatlich und bei 4 % 1.515 Euro. Plötzlich fast 350,- Euro mehr monatlich zu zahlen kann mühsam werden. Über die gesamten 20 Jahre sprechen wir hier von ca. 80.000,- Euro Mehraufwand. Speziell in Niedrigzinsphasen ist daher ein Fixzinsdarlehen spannend.

Fixzinsdarlehen

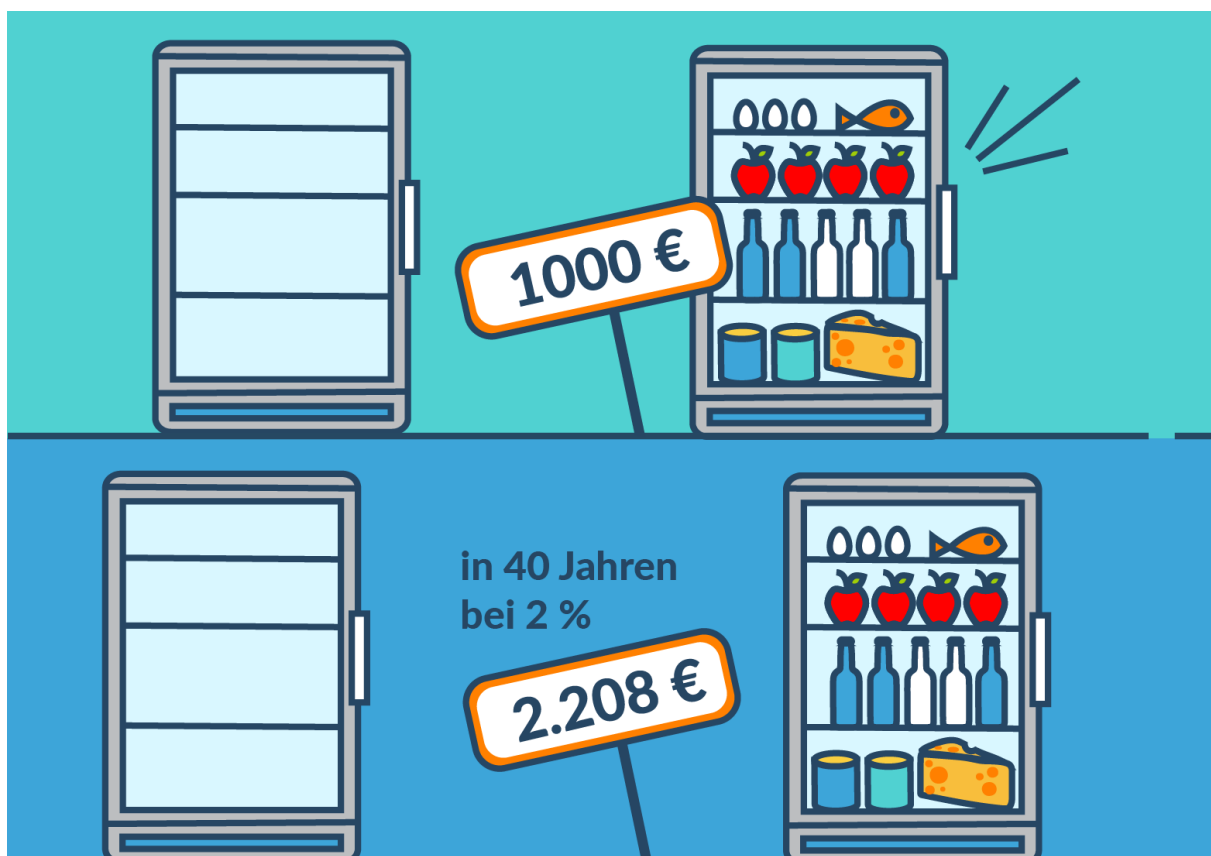
- ⊕ **Vorteil:** Es gibt keine Schwankung. Damit ist maximale Sicherheit gewährleistet.
- ⊖ **Nachteil:** Der Fixzinssatz ist meist beim Abschluss etwas teurer als der aktuelle variable Zinssatz.

Bei einem Fixzinsdarlehen vereinbare ich mit der Bank einen fixen Zinssatz über eine gewisse Dauer.

In Niedrigzinsphasen wie 2015/2016/2017 heißt das zum Beispiel... 1,625 % für 10 Jahre oder 2,2 % für 20 Jahre.

Der etwas "teurere" Zinssatz ist aber auch logisch. Beim variabel verzinsten Darlehen muss die Bank jedes Quartal den Zinssatz an die Änderung des Referenzzinssatzes (3-Monats-Euribor) anpassen. Beim Fixzinssatz vereinbart die Bank teilweise einen Zinssatz für bis zu 20 Jahre und mehr in die Zukunft.

Kleiner Exkurs zum Thema Inflation...



Egal ob du fix oder variabel präferierst. Wir haben schon relativ häufig folgendes gehört:



„Der Immobilienmakler und der Banker haben gesagt, wir sollen uns keine Sorgen machen wegen evtl. steigender Zinsen, denn dann steigt eh die Inflation auch und die Immobilie wird somit immer mehr wert“.

Die Aussage ist nicht einmal geschummelt, sondern einfach nur zu stark vereinfacht. Dadurch nimmt der Wahrheitsgehalt leider ab...

Inflation ist grundlegend einfach nur die errechnete Preissteigerung eines definierten Warenkorbes

Davon abgeleitet steigen im Regelfall die Gehälter, aber auch die Immobilienpreise. Grund dafür ist, dass das Bauen für neue Häuser aufgrund gestiegener Preise auch teurer wird. Wenn ich nun eine Immobilie verkaufen will, dann brauche ich auf der anderen Seite immer einen Käufer. Da die wenigsten Käufer die gesamte Kaufsumme schon als Eigenkapital angespart haben, brauchen die Käufer einen Kredit.

Die höheren Kreditzinsen (höhere Inflation, heißt im Regelfall auch höhere Kreditzinsen) bremsen somit die Kredithöhe bei den Käufern.

Warum ist das so: Weil die Kredite schlichtweg teurer sind bei höheren Zinsen. Und ob ich 1.000,- Euro bei 1,5 % Zinsen für 180.000,- Euro Kredit bezahle, oder 1.120,- Euro bei 2,5 % Zinsen oder 1.320,- Euro bei 4 % Zinsen, macht für die meisten Käufer immer noch einen erheblichen Unterschied.

Inflation ist für Immobilien auch ein Problem, weil höhere Inflation im Regelfall mit höheren Zinsen einhergeht

Das Eingangs-Statement, dass durch Inflation der Immobilienwert steigt, und das somit eher sogar positiv ist, stimmt nur, wenn ich meine aktuelle Finanzierung mit einer möglichst langfristigen Fixzinsvereinbarung versehen habe (dann kann der Zinssatz nicht steigen) oder du alles mit Eigenmitteln finanziert hast.



Beispiel:

Du hast einen Fixzinssatz in Höhe von 2 % fixiert. Die Inflation steigt von 1,5 % auf 2,5 %. Der Fixzinssatz bleibt bei 2 %.

Du hast einen variabel verzinsten Kredit mit aktuell 1,5 % Zinsen. Die Inflation steigt wieder von 1,5 % auf 2,5 %. Dann ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass auch die variablen Zinsen in Richtung 2,5 % ansteigen und somit auch das, was du zurückzahlen musst.

C) Förderdarlehen

Förderdarlehen haben österreichweit gemeinsam, dass es einen finanziellen Zuschuss vom jeweiligen Bundesland gibt. Dabei geht es um einmalige Zuschüsse oder laufende Erleichterungen in Form von günstigen Darlehen. Meist nicht über die ganze Summe, aber z.B. für 50.000,- Euro.

Nachdem diese Zuschüsse in jedem Bundesland eigens geregelt sind, gehen wir an dieser Stelle nicht näher drauf ein. Informationen findest du jeweils auf der Homepage deines Bundeslands in der Rubrik Wohnbau.



Unter [help.gv.at](https://www.help.gv.at) findest du aktuelle Links zu allen Bundesländern.

In der Regel sind Förderdarlehen eine attraktive Finanzierungsvariante, die jedoch mit Einkommensobergrenzen versehen ist...

Bleibt noch immer die Frage, wie kommst du jetzt zur günstigsten und besten Finanzierung...



Denkst du dir eventuell, dass dich deine (Haus)Bank bei der Finanzierung über den Tisch ziehen will? Eines vielleicht vorweg: Diese Angst ist nicht unbegründet. Die Bank ist nicht dein Freund, sie ist dein Geschäftspartner und will mit dir Profit erzielen.

Aktuell (dieser Guide entstand im Jahr 2017) muss es das Ziel sein, die absolut niedrigen Zinsen möglichst lange einzufrieren. Dies gelingt am besten mit **Fixzinsdarlehen mit maximaler Laufzeit**.

Wir können Modelle anbieten bei denen du bis zu 25 Jahre einen attraktiven Fixzins hast.

Damit kannst du **heute schon kalkulieren, wie hoch deine laufende Kreditrate in 5,10, 15,... Jahren ist.**



Kannst du dich noch an das Basar-Beispiel erinnern...

Wir von FiP.S haben durch unsere jahrelange Erfahrung die Stellung des versierten Einheimischen.

Wir kennen die Gepflogenheiten und die Verhandlungstaktiken der Banken. Den laufenden Überblick über die Angebote haben wir durch unsere Tätigkeit im Auftrag unserer Klienten.

Zusätzlich können wir durch die Spezialisierung auf Akademiker noch größere Vorteile für dich erzielen.

So finanzieren Akademiker



Im nächsten Teil:

Miete vs. Kaufen: Was jetzt?

Weiter zu Teil 5 >

Teil 5: Miete vs. Kaufen: Was jetzt?



Egal ob du gerade dabei bist dein Eigenheim zu planen oder gerade erst mit dem Studium fertig geworden bist und sowieso erst in einigen Jahren intensiver darüber nachdenkst - du weißt jetzt, worauf es beim Thema Mieten vs. Kaufen wirklich ankommt.

Du hast einen Informationsvorsprung für den die meisten Leute Jahre brauchen.

Oder sie denken nie wirklich darüber nach und machen deshalb folgenschwere Fehler.

Wir haben in diesem Guide folgende Dinge gelernt:

Teil 00



Der Kauf deiner eigenen Immobilie ist vermutlich das größte Einzelinvestment, das du jemals machen wirst. Deine Entscheidung sollte deshalb nicht von Fehlanahmen beeinflusst sein.



Du kannst den Hauskauf nicht üben, was es schwierig macht ohne Hilfe die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Teil 01



Kauf oder Miete – es gibt kein Richtig oder Falsch. Rein zahlenmäßig liegt die Mietvariante im Durchschnitt um die Nasenlänge vorne. Kaufen ist immer günstiger als Mieten ist ein Märchen.



Es ist vorteilhaft zu kaufen, wenn die Zinsen niedrig sind. Aber nur, wenn auch alle anderen Umstände dafür sprechen. Die Annahme, dass Immobilienpreise real immer steigen ist ein Märchen und schlichtweg falsch.

Teil 02



Wie lange du deine Immobilie behältst ist einer der entscheidenden Faktoren wenn es darum geht, ob der Kauf oder die Miete sinnvoller ist. Je kürzer du deine Eigentumswohnung hast, desto unwirtschaftlicher ist es.



Deine notwendige örtliche Flexibilität, deine Vorstellungen bei der Wohnform und ob du einen Zuschuss von deinen Eltern beim Kauf einer Wohnung erhältst, wird deine Entscheidung ebenfalls maßgeblich beeinflussen.

Teil 03



Einer der wichtigsten Faktoren für den erfolgreichen Immobilienkauf ist die Vorbereitung. Was willst du genau haben? Wenn du das nicht weißt, steht das Vorhaben unter keinem guten Stern.



Ebenfalls, solltest du wissen welche Kosten auf dich zukommen und abklären ob der Preis der Immobilie ok ist.



Die alte Weisheit "Lage, Lage, Lage" stimmt. Doch nicht die aktuelle Lage ist das Entscheidende, sondern die zu erwartende Verbesserung/Aufwertung der Lage. Das ist umso wichtiger, je wahrscheinlicher es ist, dass du nicht ewig in der Immobilie bleibst.



Pass auf, auf welchen Rat du hörst und überleg dir, ob die Person ein Experte auf ihrem Gebiet ist. Wenn sie ein Experte ist - ist ihre Empfehlung objektiv oder verfolgt die Person ihre eigenen Ziele?

Teil 04



Nicht so sehr die Höhe der Eigenmittel ist für die Finanzierung entscheidend, sondern, ob du dir die Kreditrate leisten kannst. Trotzdem wirst du bei mehr Eigenmittel auch bessere Konditionen bekommen.



In Niedrigzinsphasen sind Fixzinskredite bei längeren Laufzeiten zu bevorzugen. Sie geben dir komplette Sicherheit.



Was kannst du jetzt machen?

Egal ob du dich gerade aktiv mit dem Thema beschäftigst oder erst in ein paar Jahren dein Eigenheim haben möchtest.

Die Basis für alles ist ein sinnvoller Finanzplan

Sprich mit uns und nutze unseren persönlichen Finanzplanungsservice. Klick den Button, und mach dir deinen persönlichen, unverbindlichen und kostenfreien Videoberatungstermin aus.

Starte mit deiner Finanzplanung!

Wenn du schon kurz davor bist, dass du einen Kredit für deine Immobilie benötigst, dann sieh dir das an...

So finanzieren Akademiker