

immobilien investment

März/April 2015

02/2015

**WOHNEN
DELUXE**



€ 2,90

02



Die Sehnsucht nach den eigenen vier Wänden

Wohnprojekte und ihre Finanzierung

Die neue Welt des Smart Homes

Interview mit Wohnbaustadtrat Michael Ludwig

Vorsorge | Zinshäuser | Eigentum

Die beste Investition für Ihre Zukunft!

www.ehl.at

An International
Associate of **savills**

Wir leben
Immobilien.





Die Sehnsucht nach den eigenen vier Wänden

Haus oder Wohnung? Mieten oder kaufen? Eine eindeutige Antwort fällt oft schwer! Denn zum einen ist es eine ökonomische Frage und zum anderen eine der persönlichen Lebensumstände.

Was ist besser: ein Mieter zu sein oder ein Hausbesitzer? Mieter trösten sich gern damit, dass sie sich nicht um die Reparatur des Daches kümmern müssen. Hausbesitzer dagegen kommen regelrecht ins Schwärmen über die Freiheit, in den eigenen vier Wänden zu wohnen – und niemanden fragen zu müssen, wenn sie etwa eine Wand einreißen wollen. Hausbesitzer lachen über die Mieter, weil diese Monat für Monat viel Geld ausgeben, ohne jemals zu Eigentum und Vermögen zu kommen. Und Mieter schütteln den Kopf über Hausbesitzer, weil diese bis zum Hals in Schulden stecken, sodass weder Urlaub noch Essengehen drin ist.

Mieten liegt im Trend

Aber wer hat recht? Was zahlt sich langfristig mehr aus, Miete oder Kauf? Im Augenblick lohnt es sich, über diese Frage nachzudenken. Denn wer derzeit von seiner Bank einen Kredit für eine Immobilienfinanzierung bekommt, profitiert

von zwei Umständen: Die Finanzierung ist relativ günstig, und für alternative Geldanlagen gibt es kaum Zinsen. Trotzdem geht der Trend österreichweit derzeit eher in Richtung Miete. Einerseits sind die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser deutlich stärker gestiegen als die Mieten, und andererseits ist es auch die gesamtgesellschaftliche Entwicklung, die das Ihre dazu beiträgt: Die Scheidungsrate ist hoch, es gibt immer mehr Singles, und das Berufsleben verlangt mehr und mehr Flexibilität. Das alles ergibt im Vergleich zu früher weniger gefühlte Sicherheit.

Miete macht flexibel

Ein karriereorientierter Single zum Beispiel bewahrt sich durch die Wohnungsmiete seine Flexibilität, kann den Vertrag rasch lösen und fährt im Vergleich zu einer Eigentumswohnung – zumindest in den ersten Jahren – günstiger als bei einem Wohnkauf. Entscheidend sind also in hohem

Maß die persönlichen Lebensumstände. Sind diese in Bezug auf Job oder Partnerschaft noch im Fluss, dann ist eine Mietwohnung absolut vernünftig.

Mieten ist auch dann die bessere Entscheidung, wenn die finanziellen Verhältnisse schwanken und/oder nicht überschaubar geregelt sind. Einen guten Überblick, welche Summen man für Mietzahlungen bereitstellen muss, bieten sogenannte Mietenrechner, etwa von der Stadt Wien oder der Raiffeisen Bank. Ein Beispiel: Bei einer Miete von 700 Euro und einer angenommenen Mietsteigerung von 2,5 Prozent pro Jahr sind das nach zehn Jahren 94.108 Euro, nach 20 Jahren schon 214.575 Euro und nach 30 Jahren stattliche 368.782 Euro Miete. Damit lässt sich ein erster Vergleich mit einer Kreditrate anstellen.

Nebenkosten beachten

Nicht vergessen: Beim Mieten einer Wohnung bzw. eines Hauses muss man mit einmaligen Nebenkosten (für Makler, Vertragserrichtung, Kautions etc.) rechnen. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Anwaltskosten, Grundbucheintragung) machen 12 bis 13 Prozent des Kaufpreises aus. Als Faustregel gilt: Die Nebenkosten beim Eigentumserwerb entsprechen ungefähr dem Betrag, den man rund zwei Jahre lang für die Miete des Objekts zahlen müsste.

Eigentum langfristig günstiger

Sobald aber der Karriereweg vorgezeichnet ist, man sesshaft wird und eine Familie gründet, ist der Kauf einer Immobilie vorzuziehen. Zu bedenken gilt es aber, dass Banken bei der Finanzierung einer Eigentumswohnung erwarten, dass die Käufer wenigstens 20, besser aber 30 Prozent der Kaufsumme an Eigenmitteln einbringen.



Vergleich Mieten/Kaufen

Mieten +

- unabhängig
- flexibel
- kurz- und mittelfristig billiger
- geringe Verantwortung für Pflege und Instandhaltung

Mieten -

- kein bleibender Wert
- langfristig teurer als ein Kauf
- steigende Mieten
- geringe Gestaltungsfreiheit

Kaufen +

- Wertanlage
- bleibender Wert auch für Kinder und Enkelkinder
- Pensionsvorsorge
- niedrige Fixkosten im Alter

Kaufen -

- Eigenmittel notwendig
- abhängig vom Kreditgeber
- fixes Einkommen notwendig
- Eigentümerpflichten

Ihr Raum für Wohngenuss.

Sieveringer Straße 69, 19. Bezirk

DURST-BAU

Besuchen Sie uns auf der WIM 2015 vom 14. bis 15. März 2015, Stand Nr. C06a

:: 12 freifinanzierte Eigentumswohnungen :: 58 bis 199 Quadratmeter Wohnfläche :: 2-, 3- und 4-Zimmer :: Wohnraum und Freibereich mit Süd/West Ausrichtung :: Loggia, Terrasse oder Garten :: großzügiges Penthouse im Dachgeschoß mit Dachterrasse :: provisionsfrei direkt vom Bauträger :: Bezugsfertig :: HWB: 24,27 (Klasse A), fGEE: 0,92

Fragen Sie Frau Nina Fasching nach den Details. Sie ist auch am Wochenende für Sie erreichbar: +43 664 9668547.

DURST-BAU GmbH
Modecenterstraße 17
A-1110 Wien

www.durst-bau.at

formart
IHRE WERTE. IHRE WELT.



„Derzeit lassen sich 100.000 Euro mit 400 Euro monatlich finanzieren, je mehr Eigenkapital, desto besser die Bankkonditionen.“

Wer über den sprichwörtlichen langen Atem verfügt und das einmal gefundene Objekt länger bewohnt, für den ist die Ersparnis beim Kauf beträchtlich. Ein zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenes Darlehen schlägt zwar anfangs etwas stärker zu Buche als eine Mietwohnung. Ist das Darlehen aber einmal zurückgezahlt, dann dreht sich das Verhältnis deutlich um. Derzeit lassen sich 100.000 Euro mit 400 Euro monatlich finanzieren, je mehr Eigenkapital, desto besser die Bankkonditionen. Je länger die Eigentumswohnung bewohnt wird, desto größer ist der finanzielle Vorteil des Kaufs gegenüber der Miete. Laut dem Institut für Immobilienwirtschaft erspart sich der Eigentümer einer durchschnittlichen Wiener Wohnung im Vergleich zu einem Mieter nach 50 Jahren über 100.000 Euro.

Als gute erste Orientierungshilfe bieten Österreichische Bankinstitute und Bausparkassen sogenannte Vergleichs-

rechner an, etwa die Volkskreditbank sowie Erste Bank und Sparkasse.

Ideale Pensionsvorsorge

Wer sich zum Wohnen im Eigentum entschließt, kann nicht nur seine individuellen Vorstellungen vom Wohnen verwirklichen, sondern trifft auch eine ökonomisch kluge Entscheidung: Statt jahrelang Miete zu bezahlen, legt man sein Geld wertbeständig und inflationssicher in bleibende Werte an, die auch künftigen Generationen erhalten bleiben. Gleichzeitig schafft man eine finanzielle Basisabsicherung für spätere Lebensabschnitte und kann die Zeit der Pension genießen. Statt steigende Mietkosten zu bezahlen, steht durch das Leben im ausbezahlten Eigentum deutlich mehr Geld zur Verfügung. Damit ist Wohneigentum auch eine sehr gute Pensionsvorsorge.

■■■ VANESSA HAIDVOGL

© FOTOLIA/S



immobank.at

Starthilfe für Ihr Immobilienprojekt?

IMMO-BANK
Ein Unternehmen
der **start** gruppe

Dann sollten wir einander kennenlernen! Die **IMMO-BANK** ist seit mehr als 80 Jahren Spezialistin bei Finanzierung und Dienstleistungen rund um die Immobilie. So lassen sich auch Ihre Projekte maßgeschneidert verwirklichen.

DMV – della lucia medien & verlags GmbH
1010 Wien, Riemergasse 9/4. Stock
T +43 (0)1 997 43 16-0 F +43 (0)1 997 43 16-99

www.dmv-immobilien.at