

ÜBERARBEITET

09:08, 05.06.2018

Mit vielen
Tipps und
Tricks

WOHNRAUM- FINANZIERUNG



Informationen und Tipps
von den Salzburger
Finanzdienstleistern



Die Finanzdienstleister

www.salzburger-finanzdienstleister.at



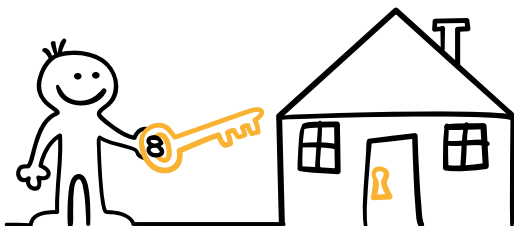
Vorwort

Mag. Rupert Lanzendorfer

Obmann der Fachgruppe
Finanzdienstleister der
Wirtschaftskammer Salzburg

Gute Planung ist die Grundlage jedes Vorhabens. Das gilt auch für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung. Eine sorgfältige Analyse der finanziellen Situation und der geplanten Lebensumstände ist Voraussetzung für die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie. In unserer Broschüre zur Wohnraumfinanzierung haben wir wichtige Informationen und Tipps zum Thema gesammelt, um Ihnen die Entscheidung zu erleichtern. Gerade bei einer so großen Investition, die unmittelbare Auswirkung auf Ihre künftigen Lebenssituation hat, schaffen eine solide Planung und die richtige Beratung Sicherheit.

Nutzen Sie die Fachkenntnisse und Erfahrung der Salzburger Finanzdienstleister: Sie helfen bei der Analyse Ihrer finanziellen Situation und bei der Erarbeitung der passenden Finanzierungsstrategie. Da sie objektiv arbeiten, finden sie durch Marktvergleich die passende Finanzierungsform und helfen damit, Kosten zu sparen – damit der Verwirklichung Ihres leistbaren Wohntraums nichts im Wege steht. Viel Erfolg!



Wohnraum-Facts



**So wohnen die Salzburger
(im gesamten Bundesland):**

Miete: **36,6%**

Eigentum: **51,6%**

Durchschnittliche Wohnraumanzahl:

4 Räume/Wohnung bzw.

1,8 Räume/Person



**Durchschnittlicher Wohnaufwand vom
Haushaltseinkommen österreichischer
Privathaushalte: 16%**

Wohnkostenanteil:

für Haushalte in Mietwohnungen: **25%**

für Haushalte im Eigentum: **11%**



Kaufnebenkosten:

ca. **10–15%** des Kaufpreises



**Möglichkeiten der
Fremdfinanzierung:**

- Bankenkredit
- Bauspardarlehen
- Fixzinskredit
- Wohnbaukonto

Fördermöglichkeiten:

- Kaufförderung
- Sanierungsförderung
- Wohnbeihilfe
- Errichtungsförderung



Immobilienkredite:

- Hypothekendarlehen
- Bauspardarlehen
- Fremdwährungskredit

Wohnraum sicher finanzieren

Wohnkosten können je nach Wohnsituation einen hohen Teil des Familieneinkommens verschlingen. Gute Planung und Beratung sind die Basis zur Verwirklichung Ihres leistbaren Wohntraums.

Schritt 1:

Analysieren Sie Ihre finanzielle Situation und Ihre geplanten Lebensumstände genau. Denn das bewahrt davor, sich finanziell zu übernehmen.

Schritt 2:

Erstellen Sie einen Finanzierungsplan: Die genaue Auflistung der eigenen Ausgaben und Einnahmen bildet dabei die Basis, konsequente Aufzeichnungen liefern einen fundierten Überblick. Die laufenden Fixkosten aus Kreditraten, Zinsen und Betriebskosten sollen nicht höher als ungefähr ein Drittel des Gesamteinkommens sein und die Eigenmittel sollten zumindest zwischen 20 und 30 % des Kaufpreises betragen.

Beratung nutzen – Geld sparen

Die Salzburger Finanzdienstleister beraten bei der sicheren Finanzstrategie für den Wohnungskauf oder Hausbau. Ob die Fremdfinanzierung mit Wohnbaudarlehen oder einer Mischfinanzierung erfolgt, hängt von der persönlichen Situation ab. Da die Salzburger

Rechenbeispiel

Wer jeden Monat 1.000 Euro an Miete bezahlt, könnte für das gleiche Geld einen Kredit von ca. 200.000 Euro in 20 Jahren abbezahlen. Der genaue Wert hängt von den ausgehandelten Kreditkonditionen ab.



Finanzdienstleister objektiv arbeiten, finden sie durch Marktvergleich den passenden Kredit und beraten auch zu Nebenkosten und möglichen Förderungen.

Miete vs. Eigentum

Rund 42 % der Österreicher wohnen laut Statistik Austria auf Miete, die Mehrheit wohnt also im Eigentum. In einigen Ballungsräumen in Wien liegt der Mietanteil allerdings bei 79 %. Ob gekauft oder gemietet wird, hängt von den persönlichen Lebensumständen ab.

Gesamtkosten vergleichen

Nicht jeder kann sich Wohneigentum leisten, auch wenn günstige Kreditzinsen oder Mietkauf-Modelle locken. Bei der Frage Miete oder Kauf sind die persönlichen Lebensverhältnisse wichtig: Bei einem Kauf müssen Größe und Lage auch zur geplanten künftigen Lebenssituation passen. **Tipp:** Mittels Online-Mietrechner lassen sich die tatsächlichen Mietkosten über einen bestimmten Zeitraum grob mit Kreditkosten für eine Wohnraumschaffung vergleichen. **Achtung:** Bei einem Kauf fallen noch Nebenkosten an! Beim Eigentum ist die anfängliche Belastung jedenfalls größer. Sind die Darlehen zurückgezahlt, ist Wohnen im Eigentum aber deutlich günstiger.

Die Salzburger Finanzberater helfen beim Vergleich der Gesamtkosten und geben damit eine Entscheidungsgrundlage. Sie beraten auch bei Kreditangeboten und Fördermöglichkeiten.



Ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf

Mit einer sorgfältigen Planung behält man den Überblick über die Kosten für den Erwerb von Wohnraum. Einfach Liste durchgehen und die geplanten Kosten eintragen.

Tipp: Berücksichtigen Sie bei den Gesamtkosten einen Aufschlag von etwa 10 % als Puffer.

	Kosten
Kaufpreis der Immobilie	
Maklergebühr	
Kaufnebenkosten (Steuern und Gebühren)	
Rechtsanwalts-/Notariatskosten	
Kosten für Sanierungsmaßnahmen (Böden etc.)	
Kosten für Umbaumaßnahmen	
Kosten für diverse Installationen	
neue Wohnraumausstattung (Küche, Bad etc.)	
Einrichtungskosten (Möbel, Vorhänge etc.)	
Kosten für Garten-/Balkongestaltung	
Umzugskosten	
Sonstiges	
Gesamtkosten/Finanzierungsbedarf	



Finanzierungs-Tipps

- ✓ Verschaffen Sie sich einen genauen Überblick über Ihre laufenden Einnahmen und Ausgaben.
- ✓ Setzen Sie sich Ihrem Eigenkapital entsprechend realistische Ziele. Dabei gilt die Grundregel: Die laufenden Fixkosten aus Kreditraten, Zinsen, Betriebs- und Nebenkosten sollten nicht mehr als ungefähr ein Drittel des Gesamteinkommens ausmachen und die Eigenmittel sollten zumindest zwischen 20 und 30% des Kaufpreises betragen.
- ✓ Treffen Sie eine Kaufentscheidung erst, wenn Sie eine realistische Endsumme aller Kosten ermittelt haben, vergessen Sie dabei die Kaufnebenkosten von rund 10 bis 15% des Kaufpreises nicht.
- ✓ Erarbeiten Sie einen Finanzierungsplan vor dem Abschluss von Verträgen.
- ✓ Vergleichen Sie die Kreditprodukte verschiedener Anbieter. Achten Sie beim Vergleich von Kreditangeboten besonders auf Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühr, Zinssatz, Notariatskosten und Schätzgebühr.
- ✓ Erkundigen Sie sich rechtzeitig über mögliche Förderungen.
- ✓ Nutzen Sie die Beratung eines Salzburger Finanzdienstleisters: Er ist Experte in allen Finanzfragen und weiß, auf welche Details es ankommt. Mit seiner Analyse und Planung liefert er die Grundlage zur Entscheidung für Ihren leistbaren Wohnraum.

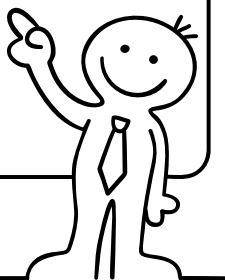




Wenn es ums **Anlegen, Vorsorgen, Finanzieren** geht: Nutzen Sie die Beratung Ihres lokalen Salzburger Finanzdienstleisters und machen Sie mehr aus Ihrem Geld! Den Finanzdienstleister in Ihrer Nähe sowie Informationen, Checklisten und Links rund ums Thema Wohnfinanzierung finden Sie auf unserer Website: www.salzburger-finanzdienstleister.at

Ihr Salzburger Finanzdienstleister

[Stempel]



IMPRESSUM:

Fachgruppe Finanzdienstleister der Wirtschaftskammer Salzburg
Julius-Raab-Platz 1, A-5027 Salzburg, Tel.: 0662/8888-637, Fax: 0662/8888-669
E-Mail: finanzdienstleister@wks.at, www.salzburger-finanzdienstleister.at
Layout und Produktion: JAGER PR – Agentur für Corporate Publishing,
www.jager-pr.at; Bilder: wildbild, Adobe Stock, Druck: kb offset