

Wohnung kaufen- Bitte um Erfahrungswerte

Beitrag von „Mimimaus“ vom 24. Januar 2017 20:59

So, ich denke mal, dieses Thema ist absolut off-topic und passt damit perfekt hier rein 😊

Also, ich habe ja seit einiger Zeit schon eine feste Stelle und möchte dauerhaft hier wohnen bleiben. Ich wohne immer noch in meiner winzigen Referendarswohnung. Ich suche schon seit einiger Zeit eine andere Wohnung, aber bisher hat mir einfach nichts zugesagt, ich habe überall ein Haar in der Suppe gefunden 😞

Nun gibt es hier einen Neubau, in dem mehrere Eigentumswohnungen verkauft werden. Lage toll, alles toll....aber halt Eigentum und für mich war eigentlich klar, dass ich nur mieten will.

Nun überlege ich, ob ich das machen sollte und zum ersten Mal in meinem Leben beschäftige ich mich mit Krediten. Ehrlich gesagt, ich bin noch etwas überfordert und weiß überhaupt nicht, worauf ich achten sollte. Ich brauche wohl ein normales Annuitätendarlehen mit Zinsbindung und Sondertilgung. Oder spricht da etwas gegen? Und dann: kann ich mir einfach etwas aus dem internet suchen und beantragen oder ist die lokale Sparkasse die bessere Alternative? Gibt es irgendwelche Pferdefüße, auf die ich unbedingt achten sollte?

Meine Familie wohnt zur Miete und kennt sich nicht aus. Meine Kollegen sind zumeist älter und haben wenn sich vor Ewigkeiten etwas zugelegt. Ich wäre total denkbar, wenn mir ein paar Leute ihre Erfahrungen mitteilen könnten.....Vielen Dank für eure Unterstützung, für mich ist es echt eine Entscheidung, die mir echt auf den Magen schlägt...

Beitrag von „Yummi“ vom 24. Januar 2017 21:12

Zitat von Mimimaus

So, ich denke mal, dieses Thema ist absolut off-topic und passt damit perfekt hier rein 😊

Also, ich habe ja seit einiger Zeit schon eine feste Stelle und möchte dauerhaft hier wohnen bleiben. Ich wohne immer noch in meiner winzigen Referendarswohnung. Ich suche schon seit einiger Zeit eine andere Wohnung, aber bisher hat mir einfach nichts

zugesagt, ich habe überall ein Haar in der Suppe gefunden 😞

Nun gibt es hier einen Neubau, in dem mehrere Eigentumswohnungen verkauft werden. Lage toll, alles toll....aber halt Eigentum und für mich war eigentlich klar, dass ich nur mieten will.

Nun überlege ich, ob ich das machen sollte und zum ersten Mal in meinem Leben beschäftige ich mich mit Krediten. Ehrlich gesagt, ich bin noch etwas überfordert und weiß überhaupt nicht, worauf ich achten sollte. Ich brauche wohl ein normales Annuitätendarlehen mit Zinsbindung und Sondertilgung. Oder spricht da etwas gegen? Und dann: kann ich mir einfach etwas aus dem internet suchen und beantragen oder ist die lokale Sparkasse die bessere Alternative? Gibt es irgendwelche Pferdefüße, auf die ich unbedingt achten sollte?

Meine Familie wohnt zur Miete und kennt sich nicht aus. Meine Kollegen sind zumeist älter und haben wenn sich vor Ewigkeiten etwas zugelegt. Ich wäre total denkbar, wenn mir ein paar Leute ihre Erfahrungen mitteilen könnten....Vielen Dank für eure Unterstützung, für mich ist es echt eine Entscheidung, die mir echt auf den Magen schlägt...

Du hast Wipäd studiert. Mit einigen Infos aus dem Internet solltest du das eigentlich schon schaffen.

1. Ja, ein Annuitätendarlehen wird es für dich sein. Vorzugsweise würde ich nicht direkt zur Sparkasse gehen, sondern einen Vermittler einschalten. Dieser sucht dir dann das entsprechend beste Angebot aus.

Ich würde das Bankdarlehen langfristig nehmen. 15-20 Jahre Sollzinsbindung mit 5% Sondertilgungsrecht.

2. Da Neubau, ist es KfW-Förderungsberechtigt. Damit hast du 50.000€ Kreditvolumen.

3. Nichts aufschwatzen von Kombination Bausparvertrag / Festdarlehen. Kommt dir teurer.

4. Wie hoch ist dein Eigenkapital? Denk dran, es kommen Nebenkosten hinzu (Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch, evtl. Makler)

5. Was ist deine monatliche Rate die du zu leisten imstande bist? Es kommt zusätzlich monatliches Hausgeld hinzu.

6. Kaufsz du die Wohnung von der Stange oder kannst du noch Sonderleistungen einplanen.? Kosten dann halt extra.

7. Ist der TG-Stellplatz extra zu kaufen?

8. Du musst noch einiges für die Wohnungseinrichtung einplanen, z.B. Küche.

Habe sicher was vergessen, aber viele Infos mal schnell komprimiert.

Beitrag von „Mimimaus“ vom 24. Januar 2017 21:20

Vielen Dank für deine Antwort. Ja, ich bin Wipädler und unterrichte sogar Finanzierung. Lehrbuchaufgaben sind auch nicht das Problem. Ich hatte eben noch niemals in meinem Leben Schulden und ich habe einfach Angst, in irgendwelche Fallen zu tappen. Aber du hast mir schon geholfen, an kfw habe ich noch gar nicht gedacht.

Beitrag von „yestoerty“ vom 24. Januar 2017 21:53

Ich kann dir die Interhyp als Vermittler empfehlen, da hatte ich mich gut beraten gefühlt. Wenn du willst, und die VWL nutzen willst, eventuell zusätzlich einen Bausparvertrag abschließen, den du auf das Ende der Zinsbindung terminierst. Kann man auch zum Sondertilgen nutzen, wenn man danach bessere Angebote bekommt. Den würd ich aber unabhängig vom Kredit abschließen. Du kannst ihn dann nutzen, musst es aber nicht. Aber so kann man die Dauer der Sollzinsbindung eventuell, je nach angebotenen Konditionen, etwas kürzer halten.

Ansonsten empfehle ich die Kreditrate so klein zu halten, dass du die auch wirklich erfüllen kannst und lieber halt mal sondertilgen. Oder halt einen Vertrag, bei dem man die Rate anpassen kann (aber je günstiger, desto weniger Optionen hat man da meist).

Ansonsten wie schön gesagt wurde: an die Nebenkosten beim Kauf denken.

Und mal erkundigen wie das Hausgeld verwaltet werden soll, manchmal gibt es ja schon Ideen im Raum, je nachdem wie viele Wohnungen bereits verkauft wurden.

Beitrag von „Valerianus“ vom 24. Januar 2017 21:54

Geh zu irgendeinem Hypothekenberater (Interhyp, Dr. Klein, wie sie alle heißen...ist im Grunde wurscht). Die vergleichen für dich alle in Frage kommenden Banken und suchen dir gute Angebote raus (entscheiden musst du dich dann immer noch selbst) und bekommen dafür von den Banken 1% der Darlehenssumme als Bezahlung. Du wirst also nicht notwendigerweise das beste Angebot erhalten, aber zumindest ein ziemlich gutes. Der wichtigste andere Punkte ist das Eigenkapital. Als Beamter/Angestellter im ÖD gehen theoretisch auch sehr hohe Finanzierungen (teilweise sogar über 100%), aber ob das sinnvoll ist, muss jeder selbst wissen. Über 100% hast du immer massive Zinsaufschläge, 80% ist für den Zinssatz eigentlich ziemlich gut. Die meisten Sparkassen rechnen (warum auch immer) das KfW Geld als Eigenkapital ein.

Und ebenfalls absolut wichtig: **Keine** Tilgung über Bausparverträge, das ist der größte Mist den ich je durchgerechnet habe. Wenn du Schulden hast ist die sinnvollste Geldanlage Schulden tilgen (Zinseszinseffekte), deshalb auch andere Sparformen einfrieren und auf die

Schuldentialgung konzentrieren. Meiner Meinung nach ist eine höhere monatliche Tilgung gegenüber Sondertilgungen zu bevorzugen. Sicher, man hat mehr finanziellen Spielraum, aber die feste Tilgung diszipliniert. Im Notfall kann man bei fast allen Banken/Sparkassen die Tilgung während der Laufzeit um +/- 2% p.a. anpassen (Ausnahme: Volltilgung innerhalb der Laufzeit oder Mindesttilgung unterschritten).

Beitrag von „yestoerty“ vom 24. Januar 2017 22:21

Am Ende hängt alles davon ab:

- wie flexibel will/ muss ich sein? (Weniger Geld wenn mal Kinder da sind, etc)
 - wie lange will ich mich binden? (Will ich eher so schnell wie möglich fertig sein, oder mache ich gerne teuren Urlaub und Zahl lieber über 30 Jahre ab)
 - wie Risikobereit bin ich (bessere Zinsen bei kürzerer Sollzinsbindung)
-

Beitrag von „Yummi“ vom 24. Januar 2017 22:36

Zitat von Valerianus

Der wichtigste andere Punkte ist das Eigenkapital. Als Beamter/Angestellter im ÖD gehen theoretisch auch sehr hohe Finanzierungen (teilweise sogar über 100%), aber ob das sinnvoll ist, muss jeder selbst wissen. Über 100% hast du immer massive Zinsaufschläge, 80% ist für den Zinssatz eigentlich ziemlich gut.

Naja, 100% macht durchaus Sinn. Einerseits stellt sich die Frage, wie sich die Immobilienpreise in der Region des TE entwickeln. Lohnt es sich EK anzusparen, um dann aber 50.000€ mehr für eine gleichwertige Immobilie zu bezahlen? Kann der TE dann noch ein vergleichbares Zinsniveau langfristig nutzen?

@Mimimaus

Schulden sind nichts schlechtes. Du investierst es ja sinnvoll. Und klar ist es eine Umgewöhnung wenn man plötzlich z.B. 300.000,00 € Schulden hat. Na und? Du hast eine schöne Neubauwohnung, die dir gehört. Tilge ausreichend und nach ein paar Jahren sieht es für dich nicht schlimm aus 😊.

Denke immer daran...auch Mieten steigen 😊.

Beitrag von „Valerianus“ vom 25. Januar 2017 06:13

100% ist völlig ok, so haben wir auch finanziert mit 10 Jahren Zinsbindung (ist jetzt schon ein paar Jahre her) und dem Ziel bei Anschlussfinanzierung dann bei 60% zu sein, in der Hoffnung, dass der Anschlusszins dann zumindest nicht höher ausfällt. Aktuell wäre er deutlich niedriger als erwartet, aber mal schauen was die Kristallkugel sagt. Wenn man im Moment abschließt, würde ich auch schauen, ob man den Zinssatz evtl. 15 oder 20 Jahre festschreibt. Die Zinsen sind im Moment einfach so grandios niedrig. (trotzdem bitte Break-Even-Zins ausrechnen lassen um zumindest eine grobe Einschätzung zu haben worauf man "wettet")

Aber sobald man über 100% geht (ich hab Freunde die sind mit 130% eingestiegen) wird das Ganze recht teuer und ehrlich gesagt auch relativ riskant (fallende Hauspreise, steigende Zinsen, geplatzte Anschlussfinanzierung)...

Zitat



Denke immer daran...auch Mieten steigen .

Und denke vor allem daran: Das Geld was du in Miete investierst ist genauso weg, wie das was du in die Zinsen investierst, das Geld was in die Tilgung geht ist ein Teil deiner Altersversorgung (selbst wenn du die Wohnung irgendwann verkaufst und 2 Jahre auf Kreuzfahrt gehen willst).

Beitrag von „Veronica Mars“ vom 25. Januar 2017 06:56

Zitat von Valerianus

Und denke vor allem daran: Das Geld was du in Miete investierst ist genauso weg, wie das was du in die Zinsen investierst, das Geld was in die Tilgung geht ist ein Teil deiner Altersversorgung (selbst wenn du die Wohnung irgendwann verkaufst und 2 Jahre auf Kreuzfahrt gehen willst).

Das ist echt nicht zu unterschätzen. Wir haben vor 5 Jahren zwangsweise unsere Wohnung gekauft. (Vermieter wollte Wohnung verkaufen, alle Interessenten wollten Eigenbedarf

anmelden) Letzte Woche kam der Kontoauszug von unserem Darlehen. Wir haben schon einiges abbezahlt, dabei haben wir die Kreditrate so gewählt, dass sie so hoch ist wie vorher die Miete.

Wir haben über die Sparkasse finanziert, das war vielleicht 0,1% oder 0,2% schlechter vom Zins her, aber dafür mussten wir uns um nix kümmern, nix vergleichen usw.. Und die Zinsen sind momentan ja eh so günstig.

Beitrag von „Jule13“ vom 25. Januar 2017 08:08

Schau Dir das Wohnungsangebot gut an und bedenke Deine Lebensplanung. Hast Du schon Kinder, oder willst Du irgendwann welche? Ist die Wohnung dann noch groß genug? Wir haben erst gekauft, als die Familienplanung abgeschlossen war, weil wir dann genau wussten, was wir brauchen.

Wie hoch ist das Hausgeld? Das ist ein nicht zu vernachlässigender Betrag, der sich noch erhöht, wenn das Grundstück auf Erbpacht läuft. (Gibt es in katholisch dominierten Gebieten öfter als man denkt.)

Schau Dir die Gegend gut an. Was ist da in Zukunft geplant? (U.U. hat man wenige Jahre später keine grüne Idylle mehr, sondern Betonwüste und einen Hauptstraße vor der Tür ...) Manche Veränderung schränkt nicht nur Deine Lebensqualität ein, sondern mindern auch den Wiederverkaufswert der Wohnung.

Zudem solltest Du den Wohnwert der Gegend prüfen, um den Preis der Wohnung einschätzen zu können (überteuert?).

Beitrag von „MrsPace“ vom 25. Januar 2017 10:40

Ich würde rückblickend keinen Neubau mehr kaufen. Zum Einen war das Jahr Doppelbelastung (Miete + Kreditzinsen) echt happig, zum Anderen war das wirklich ein Faß ohne Boden! Hier noch was extra, da noch was extra. Ein Jahr nach Einzug erhielten wir noch eine satte Rechnung vom Grundbuchamt. Wir kamen aus dem Bezahlen nicht mehr raus! Zudem sind wir nun für die ersten 10 Jahre bzgl Strom und Kabel-Anschluss an (sauteure) Anbieter gebunden. 😞

Was dazukommt... Du kaufst was, das du nicht anschauen kannst und dessen Qualität du im Vorhinein nicht beurteilen kannst. Ende vom Lied bei uns. Das Haus weist insgesamt 60 Mängel

auf (unter Anderem am Dach und im Keller, also "größere" Dinge)... Der Bauträger weigert sich, das in Ordnung zu bringen. Wir müssten zunächst aus eigener Tasche einen Anwalt bezahlen... Die Kosten dafür werden dann nur übernommen, wenn wir vor Gericht gewinnen sollten. Da noch kaum Rücklagen da sind, warten wir damit und hoffen, dass der Bauträger sich doch noch eines Besseren besinnt.

Damit, dass wir hier irgendwann nochmal raus müssen, haben wir uns schon abgefunden. Bis 2023 sitzen wir jedoch mehr oder minder fest, weil wir bis dahin die Kredite laufen... Ausziehen und vermieten wollen wir nicht. Zumal wir dann keinerlei Startkapital für eine neue Wohnung hätten.

Fazit: Nie, nie wieder ein Neubau! 

Beitrag von „Jule13“ vom 25. Januar 2017 10:51

Das kann ich bestätigen, wenn auch nicht aufgrund von Erfahrungen am eigenen Leib, im Gegenteil.

Wir haben unsere Wohnung aus 1. Hand gekauft. Zu dem Zeitpunkt lag die Eigentümerschaft mit der Baufirma im Rechtsstreit wegen z.T. erheblicher Baumängel. Kurz nach unserem Kauf hat die Eigentümerschaft den Prozess komplett gewonnen und die Baufirma musste die aufwändigen Nachbesserungen vollständig bezahlen. Da das zum Kaufzeitpunkt noch nicht klar war, haben wir die Wohnung rückblickend deutlich unter Wert erworben. Der Erstbesitzer hatte das Nachsehen.

Beitrag von „Yummi“ vom 25. Januar 2017 12:48

Zitat von MrsPace

Ich würde rückblickend keinen Neubau mehr kaufen. Zum Einen war das Jahr Doppelbelastung (Miete + Kreditzinsen) echt happig, zum Anderen war das wirklich ein Faß ohne Boden! Hier noch was extra, da noch was extra. Ein Jahr nach Einzug erhielten wir noch eine satte Rechnung vom Grundbuchamt. Wir kamen aus dem Bezahlen nicht mehr raus! Zudem sind wir nun für die ersten 10 Jahre bzgl Strom und Kabel-Anschluss an (sauteure) Anbieter gebunden. 

Was dazukommt... Du kaufst was, das du nicht anschauen kannst und dessen Qualität du im Vorhinein nicht beurteilen kannst. Ende vom Lied bei uns. Das Haus weist insgesamt 60 Mängel auf (unter Anderem am Dach und im Keller, also "größere" Dinge)... Der Bauträger weigert sich, das in Ordnung zu bringen. Wir müssten zunächst aus eigener Tasche einen Anwalt bezahlen... Die Kosten dafür werden dann nur übernommen, wenn wir vor Gericht gewinnen sollten. Da noch kaum Rücklagen da sind, warten wir damit und hoffen, dass der Bauträger sich doch noch eines Besseren besinnt.

Damit, dass wir hier irgendwann nochmal raus müssen, haben wir uns schon abgefunden. Bis 2023 sitzen wir jedoch mehr oder minder fest, weil wir bis dahin die Kredite laufen... Ausziehen und vermieten wollen wir nicht. Zumal wir dann keinerlei Startkapital für eine neue Wohnung hätten.

Fazit: Nie, nie wieder ein Neubau! 😞

Hättetest du die Zinsen halt zusätzlich auf den Kreditbetrag angerechnet, wenn es so stressig gewesen war. Der Zeitraum ist ja überschaubar.

Natürlich hast du Zusatzkosten. Aber das musst du ja von vorneherein sehen. Du erhälst eine Baubeschreibung. Dann kannst du ja abschätzen, was du noch zusätzlich haben willst.

Wie ihr seid an einen Stromanbieter für 10 Jahre gebunden? Für euren privaten Strom aus der Wohnung?

Natürlich kann ich die Qualität beurteilen. Einerswits solltest du regelmäßig auf die Baustelle und es dir anschauen. Und wenn du so ein Laie bist, dann hättest ihr einfach privat einen Bausachverständigen engagieren können, der regelmäßig den Bauverlauf überprüft. Diese Kosten hätten euch wohl viel Kopfschmerzen erspart.

Ihr habt das Haus schon abgenommen, inkl. Protokoll? Ich hoffe nicht.

Zitat von Jule13

Das kann ich bestätigen, wenn auch nicht aufgrund von Erfahrungen am eigenen Leib, im Gegenteil.

Wir haben unsere Wohnung aus 1. Hand gekauft. Zu dem Zeitpunkt lag die Eigentümerschaft mit der Baufirma im Rechtsstreit wegen z.T. erheblicher Baumängel. Kurz nach unserem Kauf hat die Eigentümerschaft den Prozess komplett gewonnen und die Baufirma musste die aufwändigen Nachbesserungen vollständig bezahlen. Da das zum Kaufzeitpunkt noch nicht klar war, haben wir die Wohnung rückblickend deutlich unter Wert erworben. Der Erstbesitzer hatte das Nachsehen.

Sorry, aber das war einfach dumm vom Verkäufer. Gut für euch



Und es gibt keinen Bau ohne Mängel. Die Frage ist aber, wie ihr damit umgeht bzw. wie ihr mit euch umgehen lasst.

Beitrag von „Adios“ vom 25. Januar 16:34

Ich kann dir ehrlich gesagt nur zutun, denn ich habe auch früh gekauft, günstig gewohnt, dann sehr gut verkauft, wieder gekauft, usw...

Es wird nicht billiger werden und der Mietermarkt wird sicher rauher.

Aber: Es hat auch einen Haken, falls du z.B. mal alleinerziehend wirst. Meine Bekannte in einer Mietwohnung bekam Wohngeld vom Amt, konnte sich so eine Teilzeitstelle leisten und es ging ihr in der Elternzeit besser. Bei Eigentum geht das nur begrenzt, die Bank will ihr Geld sehen und du musst ggf. mehr arbeiten, als du würdest, wenn es nicht nötig wäre.

Dafür sitzt du aber recht ruhig im Sattel, falls Kind mal mehr Radau macht, als es den Nachbarn liebt ist, etc.

Der Gang zur Hausbank ist immer sinnvoll, bei den mickerigen Zinsen möglichst geringe Raten und lieber mehr als Sondertilgungen. Ich zahle an die KFW 0,8%, da lohnt es sich nicht, sich unnötig durch zu hohe Raten zu belasten. Die Eigenverantwortung für Sondertilgung müsste allerdings vorhanden sein. Aber du hast einen Puffer, falls du mal knapp bei Kasse bist. Tilgungsraten runterschrauben ist immer ungünstig...

Beitrag von „Seph“ vom 25. Januar 16:49

Zitat von Annie111

Ich kann dir ehrlich gesagt nur zutun, denn ich habe auch früh gekauft, günstig gewohnt, dann sehr gut verkauft, wieder gekauft, usw...

Es wird nicht billiger werden und der Mietermarkt wird sicher rauher.

Aber: Es hat auch einen Haken, falls du z.B. mal alleinerziehend wirst. Meine Bekannte in einer Mietwohnung bekam Wohngeld vom Amt, konnte sich so eine Teilzeitstelle leisten und es ging ihr in der Elternzeit besser. Bei Eigentum geht das nur begrenzt, die

Bank will ihr Geld sehen und du musst ggf. mehr arbeiten, als du würdest, wenn es nicht nötig wäre.

Dafür sitzt du aber recht ruhig im Sattel, falls Kind mal mehr Radau macht, als es den Nachbarn lieb ist, etc.

Der Gang zur Hausbank ist immer sinnvoll, bei den mickerigen Zinsen möglichst geringe Raten und lieber mehr als Sondertilgungen. Ich zahle an die KFW 0,8%, da lohnt es sich nicht, sich unnötig durch zu hohe Raten zu belasten. Die Eigenverantwortung für Sondertilgung müsste allerdings vorhanden sein. Aber du hast einen Puffer, falls du mal knapp bei Kasse bist. Tilgungsraten runterschrauben ist immer ungünstig...

Diese Hoffnung hatten auch extrem viele US-Amerikaner vor der Immobilienkrise..."die Preise können ja nur nach oben" --> das Ergebnis haben wir alle gesehen. Das aktuelle Preisniveau ist nur dadurch realisierbar gewesen, dass die Zinsen extrem günstig sind. Damit verbunden sind die Immobilienpreise in Großstadtnähe heute bei gut 30-40 Jahreskaltmieten angekommen und stehen damit in keinem sinnvollen Verhältnis mehr zum Mietmarkt. Der Rest ist ein Blick in die Glaskugel, aber: Noch deutlich höhere Immobilienpreise wird sich ein großer Teil der Bevölkerung nicht leisten können, außer bei negativen Zinsen...ansonsten bricht die Nachfrage einfach zusammen, da schlicht nicht genug Personen mit so hohen Einkommen vorhanden sind. Und würden andersherum die Zinsen doch wieder anziehen, müssen große Preisanpassungen nach unten vorgenommen zu werden, um noch genug Nachfrage zu ermöglichen. Dann platzen aber auch zunehmend die nun recht riskanten Finanzierungen, bei denen Leute nach 20 Jahren Zinsbindung immer noch auf 60-80% Restschuld sitzen. Kurz und gut: die extremen Preissteigerungen der letzten wenigen Jahre waren nur durch ein erhebliches Absinken des Zinsniveaus möglich, viel mehr Luft ist aber nicht mehr nach oben.

Beitrag von „Adios“ vom 25. Januar 2017 17:12

Wenn du nun aber zB Frankfurt/München mit London vergleichst, siehst du, was noch nach oben geht...

Dazu die Nachfrage aus Asien und Fernost...

In manchen Städten kamen 2015 Vermieter von den Städten das mehrfache an ortsüblicher Miete geboten, wenn sie an Flüchtlinge vermieten. Weiß ich so genau, da ich damals vor der Frage stand, ob ich vermiete oder verkaufe. Das macht den Mietermarkt für Mittelstandfamilien völlig kaputt.

Im Rhein-Main-Gebiet ist mieten erheblich teurer als kaufen, dazu gibt es auch schlichtweg zu wenig 3-5 ZKB.

Ich denke, dass der Markt sich nur wenig erholt, habe aber für den Fall der Fälle mit sehr viel

Eigenkapital gekauft.

Beitrag von „Seph“ vom 25. Januar 17:19

Dass in einigen Lagen durchaus Luft nach oben ist, stimmt...da bin ich bei dir. Andersherum gibt es auch jetzt bereits Regionen, in denen der Trend umgekehrt läuft und Immobilien laufend an Wert verlieren. Als Mittelständler hat man in Metropolen natürlich die A***karte gezogen..leider. Aber auch der Mietmarkt ist preislich limitiert, jedenfalls im Mittel. Die Preise müssen sich auch hier weitgehend an den verfügbaren Einkommen orientieren, welche natürlich von Ort zu Ort erheblich unterschiedlich sein können. Solange die Zinsen beim aktuellen Niveau bleiben, sehe ich genau wie du auch keine Markterholung kommen...aber eben auch keine weiteren deutlichen Steigerungen, außer in besonderen Lagen, deren Nachfrage aus dem Ausland getrieben wird.

Beitrag von „Yummi“ vom 26. Januar 06:23

Nicht nur Mittelständler. Vor allem Personen mit Jobs, die aber nicht so gut bezahlt werden, z.B. im Einzelhandel, haben keine Chance. Die Mieten für solche AN mit Familie sind schon kaum zu bezahlen.

Im Osten kriegst du ausserhalb der Ballungsgebiete Immobilien für wenig Geld. Bei uns dagegen haben die Preise massiv angezogen. Und das wird so weiter gehen. Es sei denn, man ist bereit, im tiefen Schwarzwald zu leben und jeden Tag eine oder gar zwei Stunden Fahrtweg, je nach Wetterlage, zur Arbeitsstelle in Kauf zu nehmen.

Aber die Politik ist da erheblich Mitschuldig. Ich frag mich, wann die AfD auf den Zug aufspringt und hier ebenfalls massiv Politik betreibt. Obgleich das eigentlich ein Feld für die SPD wäre....



Präsent ist die Partei zur Zeit nur oder vor allem wegen der Flüchtlingsproblematik, die ebenfalls zu massiven Druck auf dem Mietmarkt führen wird. Sobald die Partei aber beginnt, dieses Problem mit der Abschaffung von Eigenheimzulage, steigender Grunderwerbssteuer, steigenden Nebenkosten und ständig verschärfenden Bauvorschriften zu verbinden, werden die nicht wenige neue Wählerschichten ansprechen. Spätestens wenn die Wirtschaft nicht mehr so gut brummt....

Ohne mein vergleichsweise ordentliches Gehalt, unter Ausnutzung der Steuerklassen, könnten wir unsere Immobilie nicht vernünftig finanzieren (damit meine ich eine anfängliche Tilgung jenseits der 3% zzgl. Sondertilgungen) und den Kindern noch etwas bieten. Wie sollen denn das Personen im niederen Lohnbereich und gleichzeitig eine Familie gründen?

Beitrag von „Seph“ vom 26. Januar 2017 14:09

Zitat von Yummi

Ohne mein vergleichsweise ordentliches Gehalt, unter Ausnutzung der Steuerklassen, könnten wir unsere Immobilie nicht vernünftig finanzieren (damit meine ich eine anfängliche Tilgung jenseits der 3% zzgl. Sondertilgungen) und den Kindern noch etwas bieten. Wie sollen denn das Personen im niederen Lohnbereich und gleichzeitig eine Familie gründen?

Und genau deswegen mache ich ja ein Fragezeichen an "Bei uns dagegen haben die Preise massiv angezogen. Und das wird so weiter gehen." Abgesehen von wenigen guten Einzellagen in Großstädten bzw. besonders gefragten Regionen, die auch durch die Auslandsnachfrage getrieben werden, sind die Preise in vielen Gegenden bezogen auf die jeweils vorhandene Einkommenssituation am Limit.

Machen wir es doch beispielhaft am Medianeinkommen der Haushalte eine Überschlagsrechnung fest. Das liegt in Westdeutschland im Moment irgendwo zwischen 3200 und 3500€ netto pro Haushalt. Unterstellt man, dass volle 40% davon in die Tilgung einer Baufinanzierung fließen, was bereits am absoluten Limit liegt, dann kommt man selbst bei 35 Jahren Laufzeit nur auf ungefähr 400.000€ möglichen Kredit. Berücksichtigt man die Baunebenkosten, Ersatzinvestitionen etc. dürfte das Objekt dann nicht mehr als 350.000€ kosten....das ist inzwischen durchaus knapp.

Bei dieser sehr einfachen Rechnung kann natürlich der Einwand kommen, dass sich dann eben nicht alle Haushalte oberhalb des Medianeinkommens eine Immobilie leisten können, aber immerhin beträgt die Eigentumsquote in Deutschland um die 52%, das haut also ganz gut hin. Des Weiteren geben diese 350.000€ bei weitem nicht die mögliche Untergrenze an mit viel Luft nach oben, wegen einkommensstärkerer Haushalte. Viele Haushalte, deren Einkommen deutlich über dem Median liegen, erreichen diese Einkommen nicht bereits bei Berufseinstieg und können demnach nicht noch 35 Jahre lang einen Kredit abzahlen. Auch in Gesamtanzahl gibt es gar nicht so viele Haushalte, die hier deutlich darüber liegen.

Andersherum kann man auch einfach mit Zahlen spielen:

Immobilienpreis + NK von 400000€ (hier in der Region relativ typischer Preis für ein Einfamilienhaus in "Speckgürtel" einer Großstadt oder Reihenhaus in der Stadt.

Tilgung innerhalb von Jahren Monatliche Rate benötigt

20	~2700€
25	~2450€
30	~2050€

Das bedingt bereits ein Nettohaushaltseinkommen von über 5000€, um überhaupt darstellbar zu sein. Als Beamtenpaar sicher machbar, aber für einen Großteil der Bevölkerung bereits kritisch, spätestens wenn ein Partner Teilzeit arbeitet. Wo sollen die Preise also noch hinklettern?

Beitrag von „Adios“ vom 26. Januar 2017 15:23

Ich persönlich denke, die Preise klettern, aber die Wahrscheinlichkeit, dass das Haus jemals abbezahlt wird, sinkt.

Läuft dann wie in England. Kaufen - verkaufen - was anderes kaufen - wieder verkaufen - ...

Kein Haus mehr fürs Leben sondern nur noch für den Lebensabschnitt.

Damit macht der Staat den meisten Reibach durch Steuern etc, die ja nicht nur auf Grunderwerb anfallen, sondern die zB auch der Notar auf seine Einkünfte zahlt, etc.

Langfristig sehe ich es wie in England / Amiland : Eigenheim oder Sozialbau mit katastrophalen Knebelmietverträgen ähnlich der Gängelung bei Hartz 4... In Kanada laufen Mietverträge ja generell nur 12 Monate. Und wehe, du fällst dann durchs Raster und findest nichts neues...

Beitrag von „Adios“ vom 26. Januar 2017 15:27

Ein Beispiel von Freunden: Doppelhaushälfte 2014 gekauft für 480000 in der Projektierung. Nachbarhälfte 2015 nach Fertigstellung verkauft für 540000. Gleiche Ausstattung, da schlüsselfertig vom gleichen Träger. Dieser Träger verkauft jetzt auf dem Nachbargrundstück das gleiche Projekt für 630000...

Beitrag von „Yummi“ vom 26. Januar 2017 15:40

Zitat von Seph

Und genau deswegen mache ich ja ein Fragezeichen an "Bei uns dagegen haben die Preise massiv angezogen. Und das wird so weiter gehen." Abgesehen von wenigen guten Einzellagen in Großstädten bzw. besonders gefragten Regionen, die auch durch die Auslandsnachfrage getrieben werden, sind die Preise in vielen Gegenden bezogen auf die jeweils vorhandene Einkommenssituation am Limit.

Machen wir es doch beispielhaft am Medianeinkommen der Haushalte eine Überschlagsrechnung fest. Das liegt in Westdeutschland im Moment irgendwo zwischen 3200 und 3500€ netto pro Haushalt. Unterstellt man, dass volle 40% davon in die Tilgung einer Baufinanzierung fließen, was bereits am absoluten Limit liegt, dann kommt man selbst bei 35 Jahren Laufzeit nur auf ungefähr 400.000€ möglichen Kredit. Berücksichtigt man die Baunebenkosten, Ersatzinvestitionen etc. dürfte das Objekt dann nicht mehr als 350.000€ kosten....das ist inzwischen durchaus knapp.

Bei dieser sehr einfachen Rechnung kann natürlich der Einwand kommen, dass sich dann eben nicht alle Haushalte oberhalb des Medianeinkommens eine Immobilie leisten können, aber immerhin beträgt die Eigentumsquote in Deutschland um die 52%, das haut also ganz gut hin. Des Weiteren geben diese 350.000€ bei weitem nicht die mögliche Untergrenze an mit viel Luft nach oben, wegen einkommensstärkerer Haushalte. Viele Haushalte, deren Einkommen deutlich über dem Median liegen, erreichen diese Einkommen nicht bereits bei Berufseinstieg und können demnach nicht noch 35 Jahre lang einen Kredit abzahlen. Auch in Gesamtanzahl gibt es gar nicht so viele Haushalte, die hier deutlich darüber liegen.

Andersherum kann man auch einfach mit Zahlen spielen:

Immobilienpreis + NK von 400000€ (hier in der Region relativ typischer Preis für ein Einfamilienhaus in "Speckgürtel" einer Großstadt oder Reihenhaus in der Stadt.

Tilgung innerhalb von Jahren Monatliche Rate benötigt

20	~2700€
25	~2450€
30	~2050€

Das bedingt bereits ein Nettohaushaltseinkommen von über 5000€, um überhaupt darstellbar zu sein. Als Beamtenpaar sicher machbar, aber für einen Großteil der Bevölkerung bereits kritisch, spätestens wenn ein Partner Teilzeit arbeitet. Wo sollen

die Preise also noch hinklettern?

Anbei ein schöner Tilgungsrechner mit dem man schön herumspielen kann um ein Gefühl zu entwickeln.

<https://www.aktuelle-bauzinsen.info/rechner/>

Zitat von Annie111

Ein Beispiel von Freunden: Doppelhaushälfte 2014 gekauft für 480000 in der Projektierung. Nachbarhälfte 2015 nach Fertigstellung verkauft für 540000. Gleiche Ausstattung, da schlüsselfertig vom gleichen Träger. Dieser Träger verkauft jetzt auf dem Nachbargrundstück das gleiche Projekt für 630000...

Solange man Käufer findet, wird es weitergehen.

Beitrag von „Mimimaus“ vom 26. Januar 2017 22:39

Ogott, ich habe fast das Gefühl, meine Antwort wird grad off-topic, so wie hier intensiv diskutiert wird 😊

Erst einmal vielen lieben Dank für alle eure Meinungen und auch die Benennung von Problemen! Ist anscheinend komplex. Ich habe noch keine Entscheidung bezüglich Kaufen/Mieten getroffen, habe aber das Gefühl, dass ich etwas fundierter im Nebel stochere 😊

Etwas entsetzt hat mich, dass Neubau anscheinend doch nicht so das Rund-um-Sorglos-Paket ist, wie ich so gedacht habe 😞. Das war nämlich so meine große Hoffnung...

Ich werde nun mal beginnen zu rechnen, wie viel ich mir überhaupt leisten will/kann. Sogar da bin ich mir völlig unschlüssig.

Beitrag von „Adios“ vom 27. Januar 2017 04:48

Zitat von Mimimaus

nicht so das Rund-um-Sorglos-Paket ist, wie ich so gedacht habe . Das war nämlich so meine große Hoffnung...

In einem gewissen Sinne ist es das, da du eine Gewährleistung hast.

Bei einer Bestandsimmobilie vom Privatmann können ebenfalls Probleme auftauchen.

Mein Nachbar hat gesagt, er würde nur eine Bestandsimmobilie kaufen, da zuindest vorher schon jemand bewiesen hat, dass man in dem Haus tatsächlich wohnen kann...

Dafür können aber die Kosten ausufern, da du zB Schimmel unter Laminat bei der Besichtigung nicht sehen konntest, die Leitungen ggf veraltet sind, etc.

Hör auf dein Bauchgefühl, jede Immobilie ist prinzipiell geeignet, dich finanziell zu ruinieren oder auf die Sonnenseite zu bringen. Du kannst nie alles richtig machen - nur möglichst wenig falsch.

Andererseits ist es "nur" eine Wohnung / ein Haus. Eine Heiratsurkunde auf dem Standesamt hat noch viel weiterreichende rechtliche und ggf. nachteilig finanzielle Folgen als ein Immoovertrag bei Notar/Bank und dennoch heiraten immer noch täglich etliche auch "gebrauchte" Partner 😊

Beitrag von „der PRINZ“ vom 4. Februar 2017 23:24

usner Neubau war 10 Jahre lang rundum-sorglos und hat erst jetzt erste - ganz normale - "Reparaturen"... neu Streichen... bissi größere Heizungswartung usw. Insgesamt absolut SORGLOS! Wlr habenauch die interhyp als online-Kreditfinder gewählt!

Beitrag von „Piksieben“ vom 5. Februar 2017 13:12

Mir wäre bei einer Neubauwohnung eher unwohl, weil man sich in eine Eigentümergemeinschaft einkauft. Da hätte ich nun überhaupt keine Lust auf die Versammlungen und komplizierten Beschlüsse. Und schon gar nicht, wenn ich vorher noch nicht mal erahnen kann, mit wem ich es zu tun bekomme.

Nachbarn kann man sich auch so natürlich nicht aussuchen, aber man kann den Kontakt auf ein Minimum beschränken, wenn es nicht so funzt.

Und ja, Neubau kann Tücken haben. Wir wohnten mal in einem Neubau, in dem an der Heizung gespart wurde. Wir haben jahrelang immer wieder die Heizungsfirma im Haus gehabt, bis wir

die Therme irgendwann entnervt gegen ein hochwertiges Modell ersetzt haben, mit dem es keinen Ärger gab.

Beitrag von „Yummi“ vom 5. Februar 2017 14:23

Es gibt Gegenden, da ist ein EFH für Familien unerschwinglich. Und einen kredit für über 500.000 € werde ich sicher nicht aufnehmen.

Das mit der ETV ist häufig ein vorgebrachtes Argument. IdR. sind die meisten Leute in Ordnung. Und die meisten Entscheidungen werden nach Mehrheit entschieden. Hat man einen Idioten drin, ist das meist egal.

Wieso habt ihr das Modell gewechselt? Erfüllte das vorhandene Modell nicht die Anforderungen? Letztlich muss man Handwerker durchaus auch einmal rechtliche Schritte ankündigen. Bei uns lief das dann einwandfrei.