

2015

# Immobilien und Kaufzeitpunkt

factum Immobilien AG

Wann ist der richtige Zeitpunkt, um Immobilien zu kaufen?

Die factum Immobilien AG begleitet durch das fiktive Leben des Robert E. aus Dresden. Es werden besondere Momente vorgestellt, in welchen sich Robert für eine Immobilie entscheiden könnte, und die Chancen der jeweiligen Lebenssituation.

## **I. Lebensphase Ausbildung**

Robert war 16, als er seine Ausbildung begann. Aus dem Elternhaus hat Robert einen guten Start erhalten, seine Ausbildung wurde finanziert. Große Reserven hatten seine Eltern aber nicht, daher hatte Robert kein Eigenkapital. Während der Ausbildung kann Robert auch nichts zurücklegen, um eine Immobilie zu erhalten. Oder doch?

Gerade in jungen Jahren wird nicht oft über die eigene Immobilie nachgedacht, viele Dinge erscheinen wichtiger, etwa der Führerschein und das erste Auto oder die erste Wohnung. Denn fehlt es an Eigenkapital, ist ohnehin die erste Wohnung im Vordergrund, denn die Wohnungseinrichtung kann sehr teuer werden und wird oft über Jahre hinweg beschafft. Dennoch gibt es auch hier unterschiedliche Herangehensweisen hinsichtlich des Immobilienerwerbs.

So führen frühe Eheschließungen oft dazu, dass eigener Wohnraum als gemeinsames Ziel der jungen Familie anvisiert und bespart wird, und das auch schon während der Ausbildung. Auch sind die Kinder von Eltern mit Wohneigentum besser beraten, da die Eltern bereits wichtige Tipps und Hinweise geben können.

Im Idealfall also spart Robert bereits eine Summe im Monat.

Chancen  
Übung im Umgang mit dem Sparen  
Sehr lange Ansparzeit



## **II. Lebensphase Familienplanung**

Robert hat sich die "Hörner" abgestoßen, er ist 25 Jahre alt und verlobt. Die Hochzeit wird bereits geplant. Robert hat bisher nichts gespart, auch seine Zukünftige ist nicht sehr begütert. Darum stellen sich die beiden jungen Leute nicht die Frage, ob sie eine Immobilie kaufen möchten. Dabei wäre der Zeitpunkt immer noch sehr gut, denn Beide werden noch durchschnittlich mehr als 40 Jahre arbeiten.

Was könnte Robert tun?

Zunächst ist es wichtig, zu sparen. Auch, wenn nicht viel angespart werden kann, ändert sich das Verhalten, und nicht jeder Zahltag wird am Ende sehnlichst erwartet, weil kein Geld mehr da ist.

Wer das Sparen lernt, kann von vielen Sachverhalten profitieren.

Banken bemerken schnell, ob jemand ständig in den "Miesen" befindlich ist oder sorgsam mit seinem Geld umgeht. Dabei gilt: Je länger Robert nicht in der eigenen Immobilie wohnt, umso mehr Geld gibt er für Wohnraum aus, der ihm nie gehören wird.

So kann auch eine Eigentumswohnung schon fast zum Preis einer Mietwohnung bezogen werden. Beispiel: Kostet eine solche Wohnung 100.000 Euro und beträgt das Eigenkapital 30.000 Euro, so zahlt Robert bei zwei Prozent Zinsen sowie zwei Prozent Tilgung eine monatliche Darlehensrate von weit unter 500 Euro.

Chancen

Übung im Umgang mit dem Sparen  
Vertrauen schaffen bei der Hausbank  
Langes Berufsleben noch vorhanden

### III. Lebensphase Familie

Robert ist nun seit fünf Jahren verheiratet, er ist Vater zweier Kinder. Die Familie kommt mit dem Geld gut aus, das Robert verdient. Auch ein Urlaub ist jedes Jahr noch drin. Doch Robert kann noch immer nicht viel Geld zurücklegen. Dauernd müssen neue Elektrogeräte beschafft werden, mal ist es die Waschmaschine, mal der Staubsauger, mal muss das Auto in die Werkstatt. Robert ist inzwischen in seiner Firma etabliert, er hat eine sichere Stellung. Der Weg zur Bank könnte sich lohnen, da Robert ein gesichertes Einkommen und eine Familie hat. Eventuell finden sich Fördermöglichkeiten, welche auf junge Familien zugeschnitten sind.

Auch, wenn Robert kein großes Einkommen hat: Es muss ja auch kein Haus sein, ggf. reicht auch eine Eigentumswohnung. Ein weiterer Vorteil: Viele Möbel sind bereits vorhanden und müssen nicht mehr erworben werden.

Chancen

Darlehensvergabe durch die Bank aufgrund der Tätigkeit  
Fördermöglichkeiten für jungen Familien, etwa Steuerfreibeträge  
Ziele richtig stecken (z.B. Wohnung statt Haus)

### IV. Lebensphase „Mittleres Alter“

Robert steht gut da, seine beiden Töchter sind fleißig, seine Frau hat eine Halbtagsstelle angenommen und verdient mit. Sie können gut leben, und Robert hat für die Ausbildung seiner Töchter etwas Geld zurückgelegt. Daneben hat er noch etwas gespart, damit er sich einen Neuwagen finanzieren kann. Je höher die Anzahlung, je weniger muss er ausgeben, ist sein Gedanke.

Dann berät die Familie, ob nun doch Eigentum beschafft werden soll. Robert und seine Frau werden noch zwanzig Jahre arbeiten, die Ausbildung der Töchter ist gesichert. Der Moment scheint günstig, und so entschließt man sich, sich beraten zu lassen. Gemeinsam geht die Familie zur Bank, und man beschließt, dass man das Eigenkapital, das für den Wagen vorgesehen war, nun in eine Immobilie umzuleiten.



Robert kann seinen alten PKW noch einige Jahre fahren, und inzwischen zieht er auch Gebrauchtwagenleasing in Betracht. Vorteil: Hier ist die Leasingrate recht niedrig, und die PKW sind oft fast im Neuzustand.

Chancen

Oftmals ist Geld vorhanden und muss umgewidmet werden

Verdienst ist meist sehr hoch

Der gesellschaftliche Status ist etabliert, es kommt kaum noch zu „Überraschungen“

Wichtig ist es jedoch, sich, in welcher Phase man sich auch befindet, richtig beraten zu lassen. Selbstrecherchen sind zwar erst einmal sehr wichtig, doch am Ende kommt es auf den Partner mit Erfahrung an.