

Checkliste für meine erste Wohnung

Um dir die vielen Entscheidungen, die auf dich zukommen, wenn du von zu Hause ausziehst, zu erleichtern, haben wir für dich diese Checkliste zusammengestellt.

Auch wenn im "Hotel Mama" die Bequemlichkeit nicht zu übertreffen ist, irgendwann wird der Wunsch nach Freiheit größer. Übrigens verlassen Frauen durchschnittlich mit 21, Männer mit 23 Jahren ihr trautes Elternhaus.

Überlege dir zunächst, wann du von zu Hause ausziehen möchtest bzw. ab wann du mit Ausbildung oder Studium beginnst. Fange rechtzeitig mit der Suche an, vor allem wenn du eine günstige Wohnung suchst.

Diese Entscheidung ist natürlich auch von deinen finanziellen Möglichkeiten abhängig. Mache dir am besten vorher schon Gedanken, wie viel Geld du für deinen Lebensunterhalt zur Verfügung hast, und was an monatlichen Kosten auf dich zukommt. Miete, Nebenkosten (Steuern, Betriebskosten, etc.), Strom, Heizung, Materialien für Schule, Ausbildung, Studium, Lebensunterhalt (Essen, Kleidung, Kosmetik, Sport, Weggehen, Urlaub, etc.), Kommunikationskosten (Telefon, Handy, Internet), öffentlicher Nahverkehr oder Kosten für dein Auto, Fahrrad und Versicherungen.

Die goldene Regel lautet:

Die Ratenzahlung oder Miete (inkl. Nebenkosten) sollte 1/3 deines Nettoeinkommens nicht übersteigen.

Fragen über Fragen. Lästig, aber wichtig.

1. Wie hoch ist mein Budget?

Wie viel Geld du fürs Wohnen ausgeben kannst, hängt von deinem Einkommen ab.

Denk daran, zur monatlichen Grundmiete oder Tilgungsrate kommen noch :

- Betriebskosten (25%-30%)
- Strom
- Gas
- Versicherungen
- Telefon
- Fernsehen
- Internet

Weiters kommen auf dich auch einmalige Kosten beim Erwerb oder beim Anmieten einer Wohnung dazu. Diese sind:

a. Kosten für die Wohnungseinrichtung

Wenn du in der ersten Zeit mit den Möbeln aus deinem "Jugendzimmer" vorlieb nimmst, kannst du einiges einsparen.

b. Kaution

Diese ist nicht zwingend erforderlich, kann jedoch vom Verkäufer oder Vermieter verlangt werden. Üblich sind 2-3 Monatsmieten, aber nie mehr als 3, oder 3% des Kaufpreises.

c. Maklerprovision

Es darf keine Provision verlangt werden, wenn Wohnungsvermittler und Eigentümer wirtschaftlich eng miteinander verflochten sind. Tipp: Du solltest auf jeden Fall mit dem Makler über die Provision verhandeln.

2. Wohnung kaufen oder mieten?

Miete in die eigene Tasche zahlen, das ist der Traum vieler. Die Mietzahlungen also zur Rückzahlung von Wohndarlehen verwenden und sich so was Eigenes schaffen. Miete bezahlt man ein Leben lang, Darlehen sind irgendwann einmal getilgt.

Über Jahre gesehen, zahlen Mieter insgesamt so viel Geld an ihren Vermieter, dass sie sich davon leicht Eigentum leisten könnten. Die folgende Tabelle zeigt übersichtlich, was du in den Jahren an Mieten ausgeben und wie viel Eigentum du schaffen kannst.

Monatliche Miete	Summe der Mietenzahlung nach Jahren					
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
200	12.490	26.279	41.504	58.314	76.873	97.363
250	15.612	32.849	51.880	72.892	96.091	121.704
300	18.735	39.419	62.256	87.471	115.309	146.045
350	21.857	45.989	72.632	102.049	134.527	170.386
400	24.979	52.559	83.008	116.627	153.745	194.727
450	28.102	59.128	93.384	131.206	172.964	219.068
500	31.224	65.698	103.761	145.784	192.182	243.408
550	34.347	72.268	114.137	160.363	211.400	267.749
600	37.469	78.838	124.513	174.941	230.618	292.090
650	40.592	85.408	134.889	189.519	249.836	316.431
700	43.714	91.978	145.265	204.098	269.055	340.772
750	46.836	98.547	155.641	218.676	288.273	365.113
800	49.959	105.117	166.017	233.255	307.491	389.454
850	53.081	111.687	176.393	247.833	326.709	413.794
900	56.204	118.257	186.769	262.412	345.927	438.135
950	59.326	124.827	197.145	276.990	365.145	462.476
1.000	62.448	131.397	207.521	291.568	384.364	486.817

Berechnungsannahme: Mieterhöhung pro Jahr 2 %.

Zu den finanziellen Gründen für den Immobilienkauf kommen auch ganz persönliche Faktoren hinzu. Etwa der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben und sein Heim individuell zu gestalten. Du bist nicht von Vermietern abhängig und vor einer Wohnungskündigung geschützt. Vieles spricht dafür, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

3. Wie groß soll die Wohnung sein?

Je mehr m² die Wohnung hat, desto teurer ist sie. Überlege dir, wie viel Platz du in nächster Zukunft brauchen wirst.

Wirst du alleine wohnen oder mit einem Partner?

Willst du ein separates Schlafzimmer oder reicht dir eine 1-Zimmer-Wohnung (Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer in einem)?

Wenn du eine tolle, aber zu große und damit zu teure Wohnung im Auge hast, dann denk doch daran, eine WG (Wohnungsgemeinschaft) zu gründen. Das spart Kosten und kann sehr spaßig sein.

4. In welcher Region möchtest du wohnen?

Auch hier gibt es große Preisunterschiede. Je näher du am Zentrum einer größeren Stadt wohnst, desto teurer wird die Wohnung. Meist lernt und arbeitet man im Zentrum. Jetzt kannst du wählen:

Günstig wohnen, aber lange Anfahrtswege und deshalb hohe Kosten für Benzin oder öffentliche Verkehrsmittel sowie mögliche Zeitverluste durch Staus und Wartezeiten.

Allerdings ist der Erholungsfaktor am Stadtrand viel größer.

Teuer wohnen, aber dafür kannst du mit dem Rad ins Büro oder zur Uni und der Wiederverkaufswert der Wohnung ist höher.

5. Soll es ein Neubau oder ein Altbau sein?

Neubau:

Hier sind die Vorteile, dass die Wohnung meist in einem sehr guten Allgemeinzustand ist und du daher weniger investieren musst. Auch die Wahrscheinlichkeit von Reparaturen, die das ganze Haus und damit jeden Eigentümer und jeden Mieter treffen, ist geringer.

Altbau:

Hohe Räume, schöne Parkettböden, aber meist ist viel zu tun im Sanitärbereich.

Auch die Fenster sind in vielen Fällen in einem schlechten Zustand und man muss mit höheren Heizkosten rechnen. Und nicht zuletzt haben viele Altbauten keinen Lift, aber das hält ja fit!

Die wichtigsten Fragen sind geklärt. Nun geht es an die eigentliche Arbeit:

Wohnungssuche

Da sind einige Möglichkeiten, um eine Wohnung zu finden.

1. Freunde und Bekannte

Wenn man viele davon hat, hat man nach wie vor die beste Möglichkeit, eine günstige Wohnung zu bekommen.

2. Immobilienteil der Tageszeitung

Zweifelhafte Erfolgsaussichten - hier suchen alle.

3. Suchanzeige

Sei nicht überrascht, wenn fast ausschließlich schwer vermietbare Wohnungen angeboten werden. Gib selber eine Anzeige auf!

4. Makler

Schon besser. Aber: Hier kostet es Geld (siehe oben).

Wohnungsbesichtigung

Nun hast Du eine Reihe von interessanten Objekten, die du dir anschauen willst.

Bei der Besichtigung der Wohnung solltest du auf folgendes achten:

1. Erscheinungsbild

- Welchen äußeren Eindruck macht das Haus?
- Sind das Haus und der Vorgarten gepflegt?
- Sind der Hauseingang und das Treppenhaus ordentlich?
- Wohnt der Eigentümer im Haus oder gibt es einen Hausmeister oder Verwalter?

2. Ausstattung

- Ist die Wohnung renovierungsbedürftig?
- Gibt es eine Küche, oder nur einen Herd?
- Wer führt eventuell erforderliche Schönheitsreparaturen vor dem Einzug durch?
- Womit wird geheizt? (Etagenheizung/ Zentralheizung). Gas und Öl sind in etwa gleich teuer, Fernheizung und Nachtspeicherheizung sind kostspieliger.
- Hat die Wohnung eine Dusche oder eine Badewanne?
- Sind ausreichend Steckdosen vorhanden?
- Ist ein Wasseranschluss für die Waschmaschine im Bad?
- TV über Breitbandkabel oder terrestrisch (Dachantenne)?
- Ist ein Balkon vorhanden?
- Separate Verbrauchszähler für Heizung und Wasser?
- Ist ein eigener (abschließbarer) Keller, sind Fahrradkeller und Waschkeller vorhanden?

Die ist perfekt, du hast deine erste Wohnung gefunden, jetzt darf eingerichtet werden.

Vergiss aber nicht, mit dem Auszug von den Eltern ist dein Hab und Gut nicht mehr bei diesen mit-versichert. Daher: Schließe eine eigene Hausratsversicherung ab. Sie sorgt für Ersatz falls Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel Schäden anrichten oder bei dir eingebrochen wird. Die Versicherungssumme richtet sich danach, was sich in deiner Wohnung befindet von Möbeln über Kleider, Haushaltsgeräte, Fernseher, Computer, etc.

Vielen Dank für dein Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Unser Gesamtangebot an Checklisten, Bücher-Tipps für weitere Informationen, sowie den Messebonus mit ermäßigten Eintrittskarten für einzelne Fachmessen findest du im Internet unter www.wohnbausparen.at