Über das Wohnen im Eigentum

(Mynewsdesk) Haben Sie schon einmal intensiv über das Wohnen nachgedacht? Also nicht darüber, wie die Wohnung gestaltet, welche Möbel gestellt werden. Gemeint ist das Wohnen als Sachverhalt, als Prozess, als Lebensfaktor. Wohnen ist selbstverständlich in unserem Leben, so selbstverständlich, dass wir meist nur darüber nachdenken, wie wir unsere Bleibe gestalten, nicht aber, wie wir das Wohnen wirtschaftlich sinnvoll, sicher und flexibel machen.

Wohnen kostet Geld, viel Geld. Nahezu jeder Haushalt hat als größten Ausgabenposten das Wohnen. Wäre es da nicht sinnvoller, sich intensiver mit dem Wohnen zu befassen statt mit irgendwelchen Geldanlagen. Wohnen wirtschaftlich attraktiv zu machen und dabei die Lebensqualität auf das im Rahmen der eigenen Möglichkeiten höchste Niveau zu bringen, könnte das Leben und den Lebensstandard verbessern. Warum also nicht einmal etwas intensiver über das Wohnen nachdenken?

Viele Menschen sind vor allem mit der wirtschaftlichen Seite des Mietens unzufrieden und suchen nach Alternativen. Wohneigentum zu erwerben scheint da des Rätsels Lösung zu sein. Ein Erwerb von Wohneigentum kann über verschiedene Wege vonstattengehen, über Barzahlung, mittels Finanzierung über Darlehen und über Mietkauf.

Warum kauft man Wohneigentum?Vorn an steht die Lebensqualität. Diese soll natürlich mit einer eigenen Immobilie erhöht und die Freiheit sowie die wirtschaftliche Seite des Wohnens verbessert werden. Wohneigentum zu erwerben ist Vermögensbildung. Immobilien sind Sachwerte und damit unabhängig gegenüber Währungsschwankungen und Inflation. Nach dem Kauf wird man Eigentümer und hat dann die Möglichkeit, im Rahmen gesetzlicher Vorschriften, mit der Wohnsache zu tun und zu lassen, was man will. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass man die Wohnsache komplett bezahlt hat. Ist das nicht der Fall hat der Geldgeber ein Wörtchen mitzureden.

Nach der Bezahlung wohnt man mietfrei, hat somit für das eigentliche Wohnen keine Aufwendungen mehr. Zu Buche schlagen natürlich die Nebenkosten für Strom, Wasser, Heizung, Müllentsorgung usw.. Jedoch muss auch ein weiterer Posten beachtet werden: Reparaturen und Pflege der Wohnsache. Letzteres ist schwierig zu kalkulieren. Hat man ein neues Haus oder eine neugebaute Wohnung erworben, geht man normalerweise davon aus, dass man mit Reparaturen erstmal ein paar Jahrzehnte nichts zu tun bekommt. Schließlich ist alles neu.

Wenn es jedoch bauliche Mängel gibt, kann sich schnell ein Fass ohne Boden auftun. Meistens gibt es eine Garantie vom Bauträger. Fällt dieser aber aus, weil er z.B. insolvent geworden ist, steht man mit seinem Problem allein da. Bei einer Bestandsimmobilie ist das ein wenig anders. Diese steht meist schon einige oder sogar viele Jahre, so dass man die bestehende Bausubstanz recht gut beurteilen kann. Allerdings kommen Reparaturen hier eher aufgrund von Verschleiß auf einen zu. Daher ist es sinnvoll, sich rechtzeitig darum zu kümmern und ein finanzielles Polster für solche Positionen aufzubauen.

Hat man die Immobilie über ein Darlehen finanziert, sieht die Situation ein wenig anders aus. Man hat je nach Eigenkapitalsituation einen beachtlichen Geldbetrag aufgenommen und ist die Verpflichtung eingegangen, diesen zurückzuzahlen und Zinsen zu entrichten. Die daraus resultierende monatliche Verpflichtung geht man über einen längeren Zeitraum ein, bis das Darlehen vollständig zurückgeführt sein wird. Bis dahin hat der Darlehensgeber (meist Bank, Bausparkasse, Versicherungsgesellschaft etc.) eine Sicherheit geben lassen, meist in Form einer Grundschuld. Die Grundschuld selbst ist kein Problem und schränkt den Eigentümer auch nicht ein. Erst die Sicherungsübereignung dieser an die Bank bzw. die Übergabe der Grundschuldbriefe bei einer Briefgrundschuld machen die Grundschuld zur Sicherheit. Im Falle von Zahlungsschwierigkeiten kann der Darlehensgeber die Zwangsvollstreckung der Wohnsache sofort ohne Mahnverfahren einleiten, auch wenn das Darlehen nur noch eine geringe Restschuld aufweist.

Die oft zitierte Freiheit, die ein Eigentümer haben soll, muss infrage gestellt werden, wenn die Immobilie fremdfinanziert wurde. Ein Darlehensvertrag bindet, engt ein, kostet Bewegungsfreiheit und befreit nicht. Eine so große Darlehensverpflichtung, wie beim Kauf einer Immobilie ist keine Kleinigkeit und sollte vorher sachlich durchdacht sein. Schließlich bindet man sich an einen Standort und verpflichtet sich zur Zahlung der Rate ? und das für einen langen Zeitraum. Berufliche Veränderungen können zu längeren Arbeitswegen, geringeren Einkommen oder Verlust des Arbeitsplatzes führen. Längere Arbeitswege können Frust erzeugen, der das Familienleben überschatten kann und sich in letztere Konsequenz in einer Trennung widerspiegeln kann. Frust kann auch zu gesundheitlichen Problemen führen. Veränderungen in der Infrastruktur am Wohnort können sich auch negativ auf die Wohnqualität und den Wert des Objektes auswirken. Es gibt tatsächlich viele Faktoren, die man berücksichtigen sollte, die sich innerhalb der Finanzierungslaufzeit nicht negativ verändern dürfen. Auf die meisten dieser Faktoren hat man kaum Einfluss. Jedoch entscheidet man sich mit einer Fremdfinanzierung dafür, diese Faktoren in Kauf zu nehmen und stets die Darlehensrate zu bezahlen.

Eigentum auf Dauer?Ist die abbezahlte Immobilie tatsächlich die ideale Altersvorsorge, wie es immer wieder propagiert wird? Fakt ist doch, dass Eigentum und das daraus resultierende Vermögen niemals sicher ist, so lange es von Seiten des Gesetzgebers machbar ist, für auftretende Kosten, verursacht von Familienmitgliedern, aufkommen zu müssen. Ein Beispiel ist die Pflegebedürftigkeit. Muss man für Pflegekosten von Familienmitgliedern aufkommen und ist nicht ausreichend anderweitiges Vermögen vorhanden, kann der Gesetzgeber verlangen, dass das Haus oder die Eigentumswohnung verkauft und zu Geld gemacht wird. Diese bittere Pille mussten schon einige schlucken, die viele Jahre gebraucht haben, ihre Immobilie abzubezahlen, nur um später zu erkennen, dass es umsonst war.

Wenn man also eine Immobilie abzahlt, ist es absolut zwingend, zusätzlich Vermögen aufzubauen, damit man später nicht Gefahr läuft, die mühsam entschuldete Immobilie wieder zu verlieren. Die Frage ist nur, wer es sich leisten kann, Immobilie abzuzahlen und Vermögen aufzubauen.

Ist Wohneigentum die beste Wohnlösung? Vielleicht nicht! Angenommen, man könnte in eine Wunschimmobilie am selbst gewählten Standort ziehen, für langfristig stabile monatliche Kosten. Angenommen, man würde die Rechte eines Eigentümers erhalten, ohne dessen Pflichten einzugehen. Niemand könnte Sie zum Auszug zwingen, außer Sie sich selbst. Angenommen, Sie bekamen eine Kaufoption, die Sie jederzeit annehmen können, aber nicht müssen und das Geld, welches Sie dafür zurücklegen, stünde Ihnen weiter zur Verfügung. Angenommen, Sie hätten eine Ausstiegsmöglichkeit mit 3 Monaten Kündigungsfrist und wären bei schwierigen Lebensumständen somit ungebunden und flexibel. Es wären auch keine Schulden im Spiel! Stellen Sie sich vor, Sie würden dieses Paket nicht nur mit einem schlichten Vertrag zugesichert bekommen sondern durch eine notarielle Beurkundung und eine Eintragung im Grundbuch.

Wenn es so etwas gäbe, würde das doch jeder machen, nicht wahr?Nun, eigentlich muss man diese Frage mit Ja beantworten. Allerdings macht der Mensch lieber, was alle machen und was seit jeher Gang und Gäbe ist. Also verschuldet er sich lieber und riskiert etwas, als auf Nummer Sicher zu gehen.

Viele Menschen befinden sich in der Situation, dass es ihnen gar nicht mehr möglich ist, ein ausreichendes Vermögen zu bilden. Sie haben zu wenig Zeit

und nicht genug freies Einkommen. Für sie macht es daher überhaupt keinen Sinn mehr zu versuchen, Geld für das Alter wegzulegen, denn erstens würde es eh nicht reichen und zweitens gibt es alternative Ansätze, vorzusorgen.

Die GENO Wohnbaugenossenschaft eG aus Ludwigsburg (www.geno.ag) sieht sich als Ergänzung zum üblichen Wohnraumschaffungsmarkt und hat genau für das Ziel, Wohnen dauerhaft bezahlbar zu machen, ein Konzept entwickelt, welches schon heute funktioniert. Ihr Angebot macht Schluss mit der unerfüllten Hoffnung auf ausreichendes Geldvermögen. Hier wird dauerhaft dafür gesorgt, dass der größte Kostenfaktor, das Wohnen, immer erschwinglich bleibt. Damit wird die Notwendigkeit, Vermögen aufzubauen, ein wenig entschärft. Außerdem wird parallel trotzdem Vermögen aufgebaut.

Der Interessent, der z. B. ein Eigenheim, sei es ein Haus oder eine Wohnung, erwerben oder neu bauen möchte, spart mit einem GENO WohnSparVertrag finanzielle Mittel als Eigenkapital an. Unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen wird dieser WohnSparVertrag sogar dreifach staatlich gefördert. Er zieht zur Miete ein und erhält eine Kaufoption, die er jederzeit ausüben kann, aber nicht muss. Die Miete wird auf 35 Jahre festgeschrieben und bleibt die ersten 25 Jahre gleich. Für den späteren Erwerb wird ebenso der Objektpreis von Anfang an notariell festgeschrieben. Damit hat das Mitglied im Vergleich zu einem normalen Mietverhältnis den genauen Überblick darüber, welche Kosten während der gesamten Mietdauer zu zahlen sind. Alle wichtigen Vertragsbedingungen werden notariell beurkundet und teilweise auch im Grundbuch eingetragen. Man ist zwar Mieter, genießt aber die Rechte des Eigentümers (Auflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs).

Für den Notfall ist übrigens ebenfalls gesorgt, denn der Mieter genießt maximale Flexibilität. Denn das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Genosse könnte also jederzeit aussteigen und sich sein Genossenschaftsguthaben aus seinem WohnSparVertrag auszahlen lassen. Der Optionär erlangt den Status des Eigentümers, ohne vom Eigentum gebunden zu werden.

Fazit: Eine intelligente und vorausschauende Wohnmöglichkeit, die alle Vorteile vereint und Nachteile beseitigt.

Diese Pressemitteilung wurde via Mynewsdesk versendet. Weitere Informationen finden Sie im Michael Sielmon | Mediengestaltung .

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
http://shortpr.com/76whrl

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
http://www.themenportal.de/sozialpolitik/ueber-das-wohnen-im-eigentum-13279

Pressekontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

info@sielmon.de

Firmenkontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

shortpr.com/76whrl
info@sielmon.de

Egal, was Sie suchen, wenn es mit Gestaltung und Medien zu tun hat, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Gestaltung hat hier eine andere Dimension. Denn Sie können hier neben grafischen Arbeiten im Bereich Gestaltung auch redaktionelle Hilfe erhalten. Das Erstellen oder Ausarbeiten von Texten nach Ihren Vorgaben für Ihre Druckstücke oder Webseiten ist ebenso möglich wie das Verteilen Ihrer News durch Newslettersysteme, an Webportale im Netz oder an Journalisten.Â

Mein Ansatz begründet sich in der Einfachheit. Einfache Formen, die funktionieren ziehe ich jederzeit kitschigem Schnickschnack vor. Der Leser möchte nicht abgelenkt sondern gelenkt werden. Er möchte interessiert werden und ohne lange herumzusuchen das Wesentliche finden.