

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gehalt in Franken, Wohnen in Euro: Den Immobilienkauf mit wechselndem Gegenwert planen

Ordne Einkommen, Ausgaben und Reserve nach ihren tatsächlichen Währungen. Ein ausdrücklich fiktives Rechenbeispiel zeigt, warum ein stabiler Eurokredit bei Fremdwährungsgehalt noch kein stabiles Eurobudget ergibt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dein Gehalt kommt in Schweizer Franken oder einer anderen Fremdwährung an, die gewünschte Immobilie und ihre laufenden Kosten werden in Euro bezahlt. Dann ist nicht allein die Kreditrate entscheidend. Du brauchst einen nachvollziehbaren Übergang vom tatsächlichen Geldeingang zum verfügbaren Eurobudget. Dieser Beitrag enthält redaktionelle Planungsempfehlungen für Haushalte in Österreich und Deutschland. Er beurteilt weder Grenzgängerbesteuerung noch die Zusagebedingungen einer bestimmten Bank.

Erst jede Zahlung ihrer wirklichen Währung zuordnen

Schreibe auf, welcher Betrag nach den tatsächlich berücksichtigten Abzügen verfügbar wird und auf welchem Konto er ankommt. Ein Bruttogehalt aus einem ausländischen Arbeitsvertrag ist noch keine verlässliche Eurozahlung. Offene Steuern oder andere Nachzahlungen werden als offene Position sichtbar gehalten; ihre Berechnung gehört in eine passende individuelle Beratung.

Ordne auch die Ausgaben einzeln zu. Kaufpreis, Kreditrate und viele Wohnkosten können in Euro anfallen, während beispielsweise ein Teil der Alltagsausgaben weiterhin in der Gehaltswährung bezahlt wird. Wer alles sofort umrechnet, übersieht möglicherweise eine bereits passende Gegenüberstellung in derselben Währung. Für den Wohnplan interessiert besonders der Betrag, der wirklich regelmäßig in Euro benötigt wird.

Ein Wechselkurs bezeichnet das Verhältnis zwischen zwei Währungen. Die EZB weist zudem darauf hin, dass ihre Referenzkurse nur der Information dienen und nicht zwingend den tatsächlich ausgeführten Umtauschkurs wiedergeben. [\[KURS\]](#) Für einen realen Zahlungsplan werden deshalb auch konkrete Umtauschbedingungen und Kosten ermittelt. Ein angezeigter Kurs allein belegt nicht den späteren Kontoeingang.

Zwei Kursannahmen mit derselben Richtung rechnen

Im vollständig fiktiven Beispiel verfügt ein Haushalt monatlich über 4.400 Franken, die für den vereinfachten Vergleich vollständig in Euro gewechselt werden. Bei der angenommenen Relation 1 Euro entspricht 1 Franken ergeben sich 4.400 Euro. Bei einer anderen Annahme von 1 Euro entspricht 1,10 Franken sind es nur 4.000 Euro: 4.400 geteilt durch 1,10.

Die unterstellten gesamten Euroausgaben einschließlich Wohnen betragen in beiden Fällen 3.300 Euro. Der rechnerische Rest sinkt damit von 1.100 auf 700 Euro. Es wurde weder weniger gearbeitet noch eine Kreditrate erhöht. Der Unterschied entsteht ausschließlich aus dem im Beispiel veränderten Umrechnungsverhältnis.

Diese frei gewählten Kurse sind keine aktuellen Marktwerte und keine Prognose. Gebühren, Kursspannen und steuerliche Einzelheiten sind nicht enthalten. Eine echte Haushaltsrechnung muss diese ergänzen. Der Vergleich soll die Kursrichtung verständlich machen, keine bestimmte Wechselkursbewegung oder Wahrscheinlichkeit behaupten.

Eine feste Eurozahlung beseitigt die Einkommensschwankung nicht

Ein in Euro vereinbarter gleichbleibender Schuldendienst kann auf der Ausgabenseite gut planbar sein. Das in Euro verfügbare Einkommen bleibt trotzdem vom Umtausch abhängig. Beurteile daher nicht nur, ob die Rate formal gleich bleibt, sondern ob laufender Haushalt und Reserve auch bei einer für dich ungünstigeren Umrechnung noch zusammenpassen.

Daraus folgt keine Empfehlung, stattdessen einen Fremdwährungskredit aufzunehmen. Die Währung einer Schuld ist eine andere Entscheidung als die Verteilung laufender Haushaltseinnahmen. Bei bereits vorhandenen Fremdwährungskrediten müssen zusätzlich Restschuld und gegebenenfalls Tilgungsträger untersucht werden. Diese Fragen gehören nicht unbemerkt in dieselbe einfache Monatsrechnung.

Die Reserve nicht erneut als laufendes Einkommen verbuchen

Unsere Empfehlung: Halte fest, in welcher Währung eine kurzfristig nutzbare Reserve vorhanden ist und welche Ausgaben sie abdecken soll. Im fiktiven Modell entsprechen 6.600 Euro genau zwei Monatsausgaben zu 3.300 Euro. Das ist eine Rechenbeschreibung, keine allgemeingültige Empfehlung für einen ausreichend großen Notgroschen.

Wird diese Reserve für den Kaufpreis oder Kaufnebenkosten eingesetzt, steht sie anschließend nicht mehr für denselben Engpass bereit. Ein höherer Kurswert eines verbleibenden Fremdwährungsguthabens wird ebenfalls nicht als sicherer zukünftiger Ausgleich behandelt. Plane nur mit nachvollziehbar verfügbaren Beträgen und kennzeichne Bedingungen.

Mit einer verständlichen Übersicht in die Kaufentscheidung gehen

Für das Finanzierungsgespräch bereitest du tatsächliche Einkommenswährung, Ausgabenwährungen, Umtauschablauf und unterschiedliche eigene Rechenannahmen vor. Bitte die Bank um eine Erklärung, welche Nachweise und Bewertungsannahmen sie für deinen konkreten Antrag verwendet. Der Artikel behauptet weder einen Anspruch auf eine Finanzierung noch eine bestimmte gesetzlich vorgeschriebene Kursbewertung.

Eine tragfähige Entscheidung entsteht erst, wenn Wohnung, laufender Haushalt und verbleibende Reserve gemeinsam passen. Der Kursvergleich ersetzt weder eine fachliche Kreditprüfung noch Steuerberatung. Er verhindert aber, dass ein unveränderter Gehaltsbetrag mit einem dauerhaft unveränderten Wohnbudget in Euro verwechselt wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Nettoeingang in Fremdwährung

Trag den Betrag ein, der nach allen Abzügen monatlich auf deinem Konto eingeht, mit Währung und Konto.

02 / Offene Abgaben

Notiere mögliche Steuer- oder andere Nachzahlungen, die noch offen sind, und wer sie für dich klärt.

03 / Ausgaben in Euro

Trag Kreditrate, Wohnkosten und alle übrigen Ausgaben ein, die du in Euro zahlst.

04 / Ausgaben in Gehaltswährung

Trag die Ausgaben ein, die du weiter in der Währung deines Gehalts bezahlst.

05 / Umtauschweg und Kosten

Notiere, über welche Stelle du wechselst und welche Gebühren und Kursaufschläge anfallen.

06 / Zwei Kursannahmen

Trag dein verfügbares Eurobudget für einen günstigen und einen ungünstigen selbst gewählten Kurs ein.

07 / Reserve und Währung

Trag Höhe und Währung deiner kurzfristigen Reserve ein und welche Ausgaben sie abdecken soll.

08 / Nächster Schritt

Welche Nachweise und Kursannahmen klärst du bis wann mit der Bank?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[KURS] Welche Funktion haben Wechselkurse?

Europäische Zentralbank. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-DE-015-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.