

# Mondpreis fürs Traumhaus

Ein Blick auf den  
Südtiroler Immobilienmarkt  
und die Kernfrage:  
Miete oder Kauf?  
► Seiten 3 – 5





# Erst ausrechnen, dann einziehen

**WOHNEN:** Warum man sich bei der Frage Kauf oder Miete nicht nur auf sein Bauchgefühl verlassen sollte

VON RAINER HILPOLD

Jede Miete ist rausgeschmissenes Geld – dieser Mythos hält sich in Südtirol besonders hartnäckig. Rund 70 Prozent besitzen ein Eigenheim. Angesichts der Mondpreise, die teilwei-

se für Immobilien hierzulande aufgerufen werden, müssen sich jedoch immer mehr mit der Frage beschäftigen, ob es ein Eigenheim-Kauf sein muss oder ob nicht die Miete die bessere Option wäre. In jedem Fall lohnt es sich, die Thematik nüchtern zu betrachten.

© Alle Rechte vorbehalten



Das Eigenheim ist für die allermeisten das mit Abstand größte Investment ihres Lebens.

Die Gemüter erhitzen sich, Welten prallen aufeinander, wenn es um den Kauf oder die Miete von Immobilien geht.

## Das Eigenheim als Investment sehen

„Ein wichtiger Grund ist, dass es da sehr stark um Emotionen und Existenzängste geht. Der Mensch will sein Nest – die Wohnung vermittelt Geborgenheit. Eine der größten Ängste des Menschen ist es, nicht ein Dach über dem Kopf zu haben und Kälte, Regen und Schnee ausgesetzt zu sein. Zudem erachten es viele als schöner, in der eigenen Immobilie zu wohnen“, meint Stefan Perini, Direktor des Arbeitsförderungsinstituts AFI. Das AFI setzt sich seit Jahren intensiv mit dem Thema Wohnen auseinander. „Nicht immer gehen Eigenheimkäufer her und ergründen, ob ein Kauf auch wirtschaftlich sinnvoll ist.“ In der Praxis kann das heißen, dass am Ende die Bank bestimmt, ob ein Eigenheim gekauft wird oder nicht, indem der Kreditantrag angenommen oder eben abgelehnt wird.

Zunächst hilft es, das Eigen-

heim als das zu sehen, was es ist: das größte Investment im Leben der allermeisten von uns.

Wie in anderen Bereichen auch, ist auch beim Immobilienkauf für den Eigenbedarf bei weitem nicht jedes Investment ein gutes Geschäft: „Zunächst sollte man sich ansehen, wie das Kaufpreis-Miete-Verhältnis aussieht. Dann sieht man, ob eine Immobilie fair bewertet, günstig oder teuer ist“, so Perini. „Je höher das Verhältnis zwischen Wohnungskauf und Mietkosten ausfällt, desto interessanter wird die Miete.“ Perini führt ein Beispiel an: „Kostet der Kauf einer Wohnung 400.000 Euro und die monatliche Miete einer gleichwertigen Wohnungslösung 800 Euro, so kommt man bis zur 500 Monatsrate mit der Miete günstiger davon.“

Zur Erklärung: Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis berechnet sich aus Kaufpreis inklusive Nebenkosten dividiert durch die Kaltmiete eines ganzen Jahres für ein vergleichbares Objekt. Als Faustregel laut Immobilienökonomien gilt: Ab einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 25 ist der Kaufpreis einer Immobilie (zu) hoch. „Auf unser Beispiel umge-



Stefan Perini,  
AFI-Direktor

„Eine Frage, die man sich immer stellen sollte, ist, ob ich mir die Wohnung in einer bestimmten Größe und Lage wirklich leisten kann.“

münzt, läge die Schmerzgrenze beim Kaufpreis der Wohnung also bei 240.000 Euro“, führt er weiter aus.

„Eine Frage, die man sich – egal ob Kauf oder Miete – auch stellen sollte, ist, ob ich mir die Wohnung in einer bestimmten Größe und Lage wirklich leisten kann oder ob sie über meinen Verhältnissen liegt.“ Und das obwohl die Bank die Finanzierung zusagen würde. „Will ich, dass

im Falle des Kaufs monatlich über viele Jahre hinweg Kapital in einem hohen Darlehen gebunden ist? Will ich damit einhergehende Einschnitte bei der Lebensqualität in Kauf nehmen? All das gilt es zu berücksichtigen und dabei vor allem ehrlich zu sich selbst zu sein.“ Je höher der Objektwert, desto höher ist tendenziell auch die Darlehensrate und der Einschnitt, den ein Käufer verkraften muss. „Das Objekt der Wahl sollte auch im Hinblick auf seine Perspektive betrachtet werden. So gilt es zu bewerten, ob der Wiederverkaufswert zumindest den Ankaufswert plus die Inflation abdecken wird. In Südtirol war dies in den letzten 20 Jahren bei vielen Objekten gegeben. Obwohl der Regelfall in Südtirol eher nicht darin bestehen dürfte, eine Immobilie zu besitzen, um sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder gewinnbringend zu verkaufen, sondern eher zeitlebens darin zu wohnen.“

## Gleiches mit Gleichem vergleichen

Wer sich der Frage Miete oder  
(Fortsetzung auf Seite 4)



Kauf weiter annähern möchte, ist gut beraten, die gesamte Kostensituation zu beachten. Das heißt, dass beim Eigenheim nicht nur der reine Kaufpreis, sondern auch die Kaufnebenkosten (von bis zu 10 Prozent auf den Kaufpreis), die regelmäßigen Instandhaltungskosten (im Schnitt 1,5 bis 3 Prozent vom Kaufpreis pro Jahr) und die Zinsen, die auf das Darlehen anfallen, berücksichtigt werden müssen. Letztere sind zuletzt deutlich angestiegen, die Niedrigzins-Zeiten sind vorerst vorbei.

Wer diese Kosten konsequent miteinbezieht, dürfte zum Schluss kommen, dass die Frage Miete oder Kauf aus wirtschaftlicher Sicht alles andere als eindeutig zugunsten des Erwerbs ausfällt.

Ergänzend sei gesagt, dass die Wichtigkeit eines Eigenheims zur Selbstnutzung für die Altersvorsorge unter Experten unbestritten ist. Was nicht heißt, dass ein Mieter nicht auch vorsorgen kann. Dieser kann zum Beispiel das, was er sich im Gegensatz zum Kauf einspart, anlegen. Macht er das konsequent, kann er sich in 20 Jahren ein stattliches Vermögen aufbauen, ohne große Risiken einzugehen. Am Finanzmarkt seien in den vergangenen 20 Jahren über breit gestreute ETFs oder andere Investmentfonds locker über 4 Prozent jährlich drin gewesen. Noch dazu kann bei einem Sparplan eine Rate jederzeit gesenkt oder ausgesetzt werden (auch wenn dies nicht empfehlenswert ist), bei einem Darlehen ist dies nicht so ohne weiteres möglich.

### Das Fazit

„Ob jemand kauft oder mietet, hängt also letztlich vom Einzelfall ab“, so das Fazit des AFI-Direktors.

In jedem Fall sei es wichtig, den Mietmarkt in Südtirol stärker anzukurbeln: „Mit der Regulierung von Airbnb-Wohnungen wurde ein erster Schritt gesetzt. Dadurch verwandeln sich Wohnungen, die zu touristischen Zwecken entfremdet wurden, wieder in Mietwohnungen zurück.“ Das allein dürfte aber nicht reichen: „Über Jahre hinweg ist eine Stärkung des Vermieterschutzes im Gespräch – passiert ist bis heute nichts. Wir als AFI haben dem Land verschiedene Modelle vorgeschlagen, wie es sie in Vorarlberg („Vogewosi“) oder in Mailand („Milano Abitare“) gibt, doch umgesetzt wurde bislang nichts.“

© Alle Rechte vorbehalten