

MIETEN ODER KAUFEN ENTSCHEIDUNGSHILFEN



Nur wer sich ganz sicher ist, für viele Jahre in ihr wohnen zu wollen, sollte eine Immobilie kaufen. Alles andere ist wirtschaftlich unklug.

Mieten oder kaufen?

Auch wenn es auf den Einzelfall ankommt, gilt nicht immer automatisch, dass Käufer später finanziell besser dastehen als Mieter. Vor allem die Nebenkosten werden häufig unterschätzt.

Bernadette Rall

Es ist eine Frage, die wohl jeder schon einmal vor einem Immobilienkäufer gestellt hat: Warum sollte ich Miete zahlen, wenn ich mir die gleichen Räume auch einen Kredit rufen könnte und danach sogar Eigentümern oder Eigenheimbesitzern überlegen kann?

Die Nebenkosten sind es auch, die die Rechnung nicht aufgehen lassen, dass ein Käufer emotional so viel Spaß wie ein Mieter. Für die gleiche Wohnung gilt der Mietvertrag nicht, sagt der deutsche Investitionsbanker Bernd Sommer und Autor des Buchs 'Kaufen oder Mieten?'.

Ob in die Sache nicht richtig durchzukommen, sagt der Experte. Wie meist nicht behaltend sind, sind die Nebenkosten. Sowohl jene beim Kauf selbst, eines für Makler und den Eintrag ins Grundbuch - im Schnitt sind es in Österreich rund zehn Prozent des Kaufpreises - als auch die laufenden Kosten für Instandhaltung, hierfür müsse man mit 1,5 Prozent des Zeitwerts der Immobilie pro Jahr rechnen, so Sommer.

Neben vielen allgemeingültigen Faktoren ist es am Ende immer der Einzelfall, der zählt. Wie überlegt zu kaufen, sollte sich die eigene Situation durchrechnen und folgende Fragen stellen: Wie hoch wären der Renditeertrag, das Einkommen, die Nebenkosten mit der Immobilie anderer Angehöriger? Außerdem spielt die Finanzierung eine Rolle, die über das eigene Einkommen und den Kauf selbst.

Für Letzteres wird oft der sogenannte Miet-Kauf-Indikator genutzt. Er beschreibt, wie viele Jahre der Käufer seine Immobilie abbezahlt werden. Ein Wert bis zu 30 ist die Faustregel, spricht über für einen Kauf, darüber ist Mieter rentabel. In Wien bzw. Österreich liegt dieser Wert bei etwa 28 bis 30, in Baden-Württemberg, sagt Sommer und ergänzt: „Man muss dann noch verstehen, dass das nebenberufliche Vermögen eines einen Vergleichswert abgibt.“

hier muss man wirklich ehrlich zu sich selbst sein“, sagt Sommer. Denn wer sich wieder aus einer Eigentümerversammlung auszieht, hat sich wirtschaftlich gesehen das größte Risiko verschrieben, denn der Eigentümer muss die Immobilie abbezahlen.

Es gilt: Je kürzer man eine gewählte Immobilie hält, desto attraktiver ist ein Kauf. Denn der Verkauf einer Eigentümerversammlung bedeutet enorme Kosten und Arbeit, ebenso wie eine Verrentung. Man muss sich dann mit Mietern, Handwerker, dem Bauamt, Ökostrom und im schlimmsten Fall sogar mit Mietern auseinandersetzen. „Der Mieter ist ein Wert, der über 20 Jahre hinweg ein sicheres Einkommen bringt“, sagt Sommer und ergänzt: „Man muss dann noch verstehen, dass das nebenberufliche Vermögen eines einen Vergleichswert abgibt.“

Man ist das Zinsniveau zwar wieder einstellend auf dem Markt und Corona - allerdings habe sich die Renditeerträge in den letzten Jahren halbiert. Auch wenn die Eigentümerversammlung oder ein 20 Prozent liegt, würde man nun vermehrt abgeben, würde man sich aber bei der Arbeit kommen noch beim Verkauf für Kaufinteressenten. ÖKO, Bank kann helfen bei der Kreditvergabe unterbreitschliche, Strategien, sagt Sommer.

Hier kommen die Kreditzinsen. Auch wenn sie heute niedriger sind als noch vor zehn Jahren, „das vermehrt sich auch“, sagt der Investor. Wer nur 100.000 Euro investiert, muss aber einen jährlichen Rate von zwei Prozent und zehn Jahren Laufzeit, zählt Sommer.

Eine Sache durch die die Rechnung nicht aufgehen lässt, sind die Nebenkosten. Sowohl jene beim Kauf selbst, eines für Makler und den Eintrag ins Grundbuch - im Schnitt sind es in Österreich rund zehn Prozent des Kaufpreises - als auch die laufenden Kosten für Instandhaltung, hierfür müsse man mit 1,5 Prozent des Zeitwerts der Immobilie pro Jahr rechnen, so Sommer.



Suchen. Finder

Ob Miet-, Eigentums- oder Vorsorgewohnung. Sie sehr gerne bei der Suche nach Ihrer T +43-1-512 76 90-402 | E wohnung@wohnung.at

IMMOBILIENSTANDARD Kaufen oder mieten

Auch wenn die Immobilienpreise noch lange weiter steigen sollten, ist es nicht immer so, dass Käufer später finanziell besser dastehen als Mieter. Die oft unterschätzten Nebenkosten beim Kauf sind ein wichtiger Faktor, und es kommt immer auch auf die persönlichen Lebensumstände an.

Die Immobilien-Redaktion wirft einen genaueren Blick darauf und gibt Entscheidungshilfen.

Erscheinungstermin 2021
Samstag, 13. März
Anzeigenschluss
Mittwoch, 3. März
(Änderungen vorbehalten)

Laufzeit auf derStandard.at
Die Immobilien SPEZIALS werden online jeweils eine Woche lang ab Print-Erscheinungstermin veröffentlicht (Freitag bis Freitag der Folgeweche). Nutzen Sie die Möglichkeit einer crossmedialen Buchung und steigern Sie die Reichweite Ihrer Kampagne.

DERSTANDARD Immobilien
INTERNATIONAL INLAND WIRTSCHAFT WEB SPORT PANORAMA KULTUR ETAT WISSENSCHAFT LIFESTYLE DISKURS KARRIERE IMMOBILIEN MEHR ...
Update: 11. Dezember 2020, 08:25
WOHNEN GERWERBE NEUBAU
Ort, Plz, Bezirk, ...
Miete Alle IMMOBILIEN SUCHEN (12546)
IMMO KOLUMNE Corona geht, der Boden auch
Stadl die Corona-Pandemie vorüber ist, sollte der Fokus wieder auf die drohende Klimakatastrophe gelegt werden. Dafür braucht es strengere Raumordnungsgesetze
KOLUMNE
HOFFUNG 130 Stadt und Land: Anders wohnen durch Corona
PETITION 130 Fans wollen Haus von J. R. R. Tolkien in Museum verwandeln ANSICHTSSACHE
HAUSBAU 1249 Beton, Holz, Ziegel: Welches Material hält länger?
HOMEOFFICE 140 "Nur zu Wohnzwecken": Wie Homeoffice im Mietvertrag geregelt ist
VALUTA Moderne Anleihe mit dem Besten aus zwei Welten
IMMOBILIENPROJEKTE 126 Innsbruck schafft Platz für Studierende
ARCHITEKTUR 168 Dornbirner Wohnhaus ohne Heizung und Kühlung ANSICHTSSACHE