

Kaufen oder mieten?



Wie viel Kredite derzeit kosten, wann Sie mit Miete besser bedient sind – und welchen Einfluss die Finanzkrise hat. Plus: ein Überblick über das aktuelle Angebot und die Nachfrage auf dem Kärntner Immobilienmarkt.



DANIELA BACHAL

Auf den ersten Blick sieht es ganz einfach aus: Wer viel Geld auf der hohen Kante hat, kann sich den Kauf einer Eigentumswohnung überlegen, der Rest ist wohl mit Miete besser bedient. Auf den zweiten Blick wird die Sache schon etwas komplizierter: Eine dreiköpfige Familie zahlt für eine Mietwohnung derzeit im Schnitt zumindest 500 Euro monatlich, die dann unwiederbringlich verloren sind. Um dieses Geld bekommt man an die 70.000 Euro Kredit. Legt man noch ein bisschen mehr drauf, wär' doch fast schon eine Eigentumswohnung drin, oder?

Im Vergleich

Wir haben Michael Podobnig, Leiter des Privatkundengeschäfts der Raiffeisenlandesbank Kärnten, gebeten, die Rechnung im Detail durchzugehen. Siehe auch Infobox rechts oben. Verglichen wird dabei der Kauf einer 90 Quadratmeter großen Neubauwohnung in Klagenfurt bzw. Klagenfurt-Umgebung mit der Miete einer solchen Wohnung. Das Ergebnis:

EXPERTISE



Reinhard Fischer, s-Real Immobilien Villach: „Gebrauchte Wohnungen im Raum Villach bekommen Sie schon ab 1000 Euro pro Quadratmeter – da muss man sich dann freilich schon die Betriebskosten genau ansehen. Im Schnitt liegt der Preis für gute Wohnungen zwischen 1500 und 1600 Euro pro Quadratmeter. Es lohnt sich, jetzt zu kaufen, weil sich die Preise langfristig sicher nach oben entwickeln.“



Karin Mandl, Mandl-Immobilien GmbH, Klagenfurt: „In Klagenfurt sind die Preise stark gestiegen, in schönen Lagen sind wir jetzt bei zumindest 2000 Euro pro Quadratmeter für tadellose Objekte. Renovierungsbedürftiges ist ab 1000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Insgesamt ist das Angebot für Käufer sehr gut. Das sollte sich auch bei den Anlegern noch herumsprechen, die jetzt von den Aktien enttäuscht sind.“

DIE RECHNUNG – WIE VIEL DAS EIGENTUM WIRKLICH KOSTET

Finanzierung des Kaufs. Die Annahme: Eine Jungfamilie (Ehepaar unter 35 J, ein Kind) kauft 90-Quadratmeter-Neubauwohnung im Raum Klagenfurt. Realistischer Preis derzeit: 189.000 Euro. Die Wohnbauförderung beträgt 79.500 Euro (bei Ökostufe 3). Eigenmittel: 15 Prozent, also 28.350 Euro. Unter Berücksichtigung aller Aspekte (inkl. Kaufnebenkosten) wäre ein über die

Bank zu finanzierendes Kreditvolumen von 127.045 Euro nötig, das Wohnbauförderdarlehen des Landes Kärnten würde sich auf 47.700 Euro belaufen.

Monatsrate. Die monatliche Rate für den Gesamtkredit (dieser setzt sich aus Bankkreditrate minus Annuitätenzuschuss des Landes plus Rate für das Förderdarlehen zusammen) würde bei 20 Jahren Kreditlaufzeit und einem ak-

tuell anzunehmenden Zinssatz von 6,5 Prozent p. a. bei zirka 875 Euro liegen.

Miete. Als realistischen Mietzins für eine 90-Quadratmeter-Neubauwohnung in Klagenfurt in sehr guter Lage kann man derzeit 720 Euro pro Monat ansetzen. Bei einer (üblichen) jährlichen Steigerung des Mietzinses um zwei Prozent, fallen für die Jungfamilie binnen 20 Jahren 209.930 Euro Mietkosten an.

„Die Mieter-Familie hat nach 20 Jahren mehr als 200.000 Euro bezahlt und noch immer kein Eigentum“, sagt Podobnig. Die Käufer hätten hingegen den Vorteil, am Ende der Kreditlaufzeit nur noch die Betriebskosten zahlen zu müssen. „Zusätzlich wird durch den Kauf der Wohnung heute gewissermaßen die Inflation ‚eingefroren‘, weil der Kauf ja zu heutigen Preisen erfolgt, obwohl der Kredit erst in 20 Jahren abbezahlt sein wird, und die Preise für Neubauwohnungen voraussichtlich mit der Inflationsrate steigen werden.“ Damit die Rechnung zugunsten des Käufers ausgeht, braucht es allerdings an die 30.000 Euro Eigenmittel, und man sollte die Immobilie zumindest zehn Jahre lang behalten, weil die Nebenkosten für den

Kauf im Schnitt zwei Jahresmieten verschlingen. Aber selbst, wenn die Finanzierung passt, ist jetzt ein guter Zeitpunkt zu kaufen?

Das Angebot

„Derzeit spüren wir auf dem Kärntner Immobilienmarkt noch keine Auswirkungen der internationalen Finanzkrise“, sagt der Fachgruppenobmann der Kärntner Immobilien- und Vermögenstreuhand, Michael Fohn. Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen sei in den Zentren nach wie vor gut. Und der Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren, sei für Kunden jetzt überhaupt ausgezeichnet – „ein guter Markt mit guten Angeboten“, meint der Experte. Auch für den Immobilienfachmann Günther Seidl ist von der internationalen Krise in seinem Geschäft nichts zu spüren. „Vielleicht schlägt das später noch durch, indem die Leute nach sicheren Anlagemöglichkeiten suchen – als Alternative zum Geld auf der Bank. Wir hatten ja

Von einer Immobilienkrise ist auf dem heimischen Markt nichts zu spüren

BEGSTEIGER, KK (3)

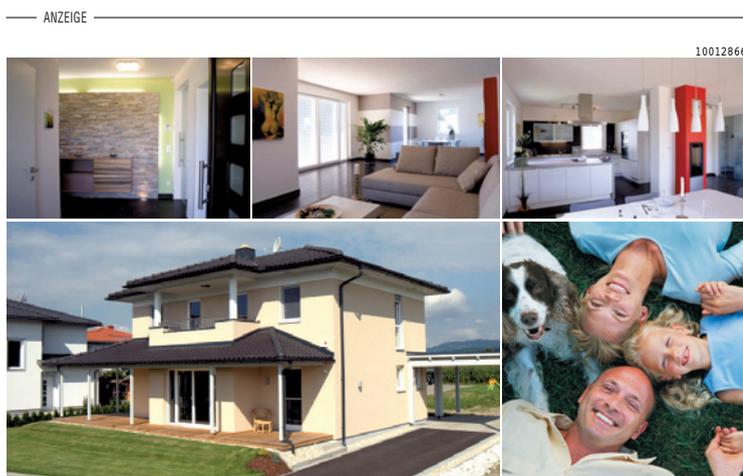
Günther Seidl, Seidl-Immobilien, Velden: „Am begehrtesten sind in Kärnten freilich Grundstücke und Villen direkt am See. Da ist auch die Kreditfinanzierung kein Thema, weil die Leute das Geld bar haben. In der Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro haben wir zur Zeit 40 bis 50 Kunden vorgemerkt, die nach einer Immobilie am See suchen. Darüber wird die Luft freilich schon dünner.“

keine explodierenden Immobilienpreise. Unser Markt ist seit Jahren stabil.“ Für Objekte am See gelten freilich ganz besondere Gesetzmäßigkeiten. „Egal, ob ein Objekt am Wörthersee 3,5 oder 14 Millionen Euro kostet: Es findet immer einen Abnehmer.“ Ein Schnäppchen erwarte sich hier ohnehin niemand.

Der Durchschnittsbürger ist freilich eher in der Preisklasse von maximal 200.000 Euro dabei – und bekommt dafür in Kärnten durchaus ein attraktives Eigenheim geboten. Reinhard Fischer

von s-Real in Villach: „Es würde sich schon auszahlen, sich das Angebot jetzt anzusehen. Aber bitte mit dem Rat eines Fachmannes und nicht auf eigene Faust!“

„Mit einer gefestigten Lebenssituation kann man sich die Anschaffung von Eigentum schon überlegen“, stimmt Karin Mandl von Mandl-Immobilien in den Tenor ihrer Kollegen ein. In der Preisklasse bis zu 300.000 Euro seien etwa in Klagenfurt schon „solide 150-Quadratmeter-Häuser mit 700 bis 900 Quadratmeter Garten“ zu bekommen.



„exklusiv für gehobene wohnansprüche“

ruhige lage in klagenfurt, grenzweg •
stadtnähe und doch im grünen •
128 m² wfl. mit mediterranem flair •

musterhaus
sofort beziehb

www.baumir.com

 **baumir**
Ihr Massivhaus von Pichler Bau

info: 0664 / 828 46 30