

Aktuelle Studie

Immobilien: Kaufen günstiger als mieten

Langfristig ist es klüger, eine Wohnung zu kaufen, statt sie zu mieten. Das zeigt eine aktuelle Studie, die von der Raiffeisen Immobilien Vermittlung bei der Fachhochschule Wien/Immobilienwirtschaft in Auftrag gegeben wurde. Nach 50 Jahren Nutzungsdauer erspart sich der Käufer einer durchschnittlichen Wiener Eigentumswohnung rund 112.000 Euro im Vergleich zur Miete desselben Objektes. Der Kauf einer Wohnung ist auch eine ausgezeichnete Pensionsvorsorge: Ab Pensionsantritt haben Wohnungseigentümer - im Vergleich zu Mietern - laut Studie monatlich rund 800 Euro mehr frei verfügbares Einkommen.

Immobilien kaufen oder mieten? Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung (RIV), das Immobilientreuhandbüro der Raiffeisen Gruppe in Wien, Niederösterreich und Burgenland, bietet nun erstmals eine wissenschaftlich fundierte Antwort auf diese Kernfrage, die viele Österreicher sich vor der Entscheidung über Haus bzw. Wohnung stellen. In einer im Auftrag der Raiffeisen Immobilien Vermittlung verfassten Studie erstellte FH-Prof. Dr. Otto *Bammer*, FRICS, Vorstand am Institut für Immobilienwirtschaft der FH Wien -Studiengänge der Wirtschaftskammer Wien, einen finanziellen Vergleich zwischen Kauf bzw. Miete einer Wohnung. Dabei wurden dem Hauptmietzins inklusive Umsatzsteuer für eine Wohnung mit 61,2 m² Nutzfläche in durchschnittlicher Lage (7. Wiener Gemeindebezirk) die Kosten für eine vergleichbare Eigentumswohnung gegenübergestellt (Kreditrückzahlung, Zinsendienst, Kreditnebenkosten, Beitrag zur Instandhaltungs-Rücklage). Berücksichtigt wurden weiters eine durchschnittliche Inflation von jährlich 2,2 Prozent sowie ein Eigenmittel-Anteil im Falle des Wohnungskaufes von 25 Prozent des Kaufpreises. Betriebskosten, wie z.B. Heizung oder Wasserverbrauch, wurden in die Berechnung bewusst nicht aufgenommen, da sie in beiden Fällen - Kauf wie Miete - gleich hoch sind.

Vorsorgen mit Immobilien: 800 Euro mehr ab Pensionsantritt

Anfänglich liegen die monatlichen Kosten für den Wohnungskauf (Kapitalrückzahlung, Zinsen etc.) deutlich über der Monatsmiete. Sobald jedoch der Kredit getilgt ist, ist die Haushaltskasse des Wohnungseigentümers nur mehr mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Beitrag zur Instandhaltungs-Rücklage (ein Euro/m² Nutzfläche) belastet - während der Mieter nach wie vor Monat für Monat die volle Miete bezahlt. Dieser Aspekt ist vor allem in Hinblick auf die viel diskutierte „Pensionslücke“ bedeutsam: Laut Studie hat der Wohnungskäufer nämlich ab Pensionsantritt (Annahme: 35 Jahre nach Kauf) monatlich um rund 800 Euro (Differenz zwischen Miete und Instandhaltungsrücklage) mehr frei verfügbares Einkommen im Börsel als der Mieter - sehr viel Geld, wenn man bedenkt, dass der durchschnittliche österreichische Pensionisten-Haushalt monatlich über nur 1.540 Euro Netto-Einkommen¹⁾ verfügt. Dieser Betrag erhöht sich mit zunehmender Nutzungsdauer der Wohnung sogar noch weiter, da die Miete inflationsbedingt stärker steigt als die Instandhaltungsrücklage. Ing. Mag. (FH) Peter *Weinberger*, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung: „Unser Rat daher: So früh wie möglich in den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses investieren - wie die Studie zeigt, ist das die beste Pensionsvorsorge.“

¹⁾ Durchschnittseinkommen für alleinstehende Pensionisten; Quelle: Statistik Austria 2007

Miete nur kurzfristig sinnvoll

Vergleicht man die Summen der Aufwendungen für Kauf bzw. Miete einer Wohnung über 25 Jahre (nach der Barwertmethode auf den heutigen Wert abgezinst) mit dem aktuellen Wert der Immobilie, so zeigt sich ebenfalls ein Vorteil für den Wohnungskäufer: Er erspart sich - äußerst konservativ gerechnet - 36.000 Euro. Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Monats-Miete geringer ist als die monatliche Kreditrate des Eigentümers, ist der Kauf also das bessere Geschäft. Denn hier steht den Kosten für Kreditrückzahlung und Instandhaltung der Wert der Wohnung gegenüber - wogegen der Mieter zwar 25 Jahre lang von geringeren monatlichen Belastungen profitiert, aber damit kein Eigentum erworben hat. Die Miete einer Wohnung macht demnach kurzfristig Sinn, langfristig ist aus ökonomischer Sicht der Kauf profitabler.

Summiert man alle Aufwände über eine angenommene Nutzungsdauer der Wohnung von 50 Jahren, erspart sich der Wohnungskäufer sogar die stolze Summe von 112.000 Euro.

Eigentümer profitieren von Wertsteigerung

Mag. (FH) Christoph *Petermann*, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung: „Unsere Studie zeigt ganz klar, dass Immobilieneigentum langfristig klug ist. Das gilt auch unter dem Gesichtspunkt der Wertanlage: Seit 1986 legten die Preise für Eigentumswohnungen in Wien jährlich im Schnitt um 4,7 Prozent zu. Ob Wohnung in der City oder Reihenhaus am Stadtrand - Eigentum macht auf jeden Fall Sinn.“

Auch Wiener, die Wohnung oder Haus nicht selbst nutzen möchten, sollten einen Immobilien-Kauf als Investition erwägen, denn die Nachfrage nach Wohnraum in Wien - und damit der Wert von Wohnimmobilien - steigt weiter: Bis 2030 wird die Bundeshauptstadt weiter an Bevölkerung zulegen und rund 2 Millionen Einwohner zählen. Vor allem die Bezirke 21 und 22 wachsen stark, Prognosen der Stadt Wien gehen von einer Bevölkerungszunahme in Floridsdorf und Donaustadt von bis zu 20 Prozent aus.

RIV erobert Wiener Immobilienmarkt

Um den wachsenden Wiener Markt verstärkt zu bearbeiten, startete die RIV im Sommer 2009 gemeinsam mit der Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien AG die „Wien Offensive“. Im Rahmen dieser Kooperation soll der Wiener Markt gezielt bearbeitet werden. Vor allem den über 220.000 Wiener Raiffeisen-Bankkunden will man verstärkt Immobilien-Dienstleistungen anbieten. Zu diesem Zweck hat die RIV die Anzahl ihrer Außenstellen in Wiener Raiffeisenbanken auf mittlerweile vier erhöht. Bis Ende 2010 sollen es zehn Niederlassungen sein, die den Wiener Markt flächendeckend servizieren. „Ziel ist es, jedes Jahr mit etwa zehn Prozent der Raiffeisen-Kunden in Wien Geschäfte zu machen. Das würde mittelfristig eine Verdoppelung unserer Transaktionsanzahl bedeuten.“ erläutert RIV-Geschäftsführer *Petermann* die ambitionierten Ziele. Besonderes Augenmerk legt die RIV dabei auf den Markt für private Eigentumswohnungen bzw. Häuser in Wien. Hier will man Marktführer werden.

Facts: Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH ist das Immobilientreuhandbüro der Raiffeisen Gruppe in Niederösterreich, Wien und dem Burgenland. Sie ist das führende Immobilienmaklerbüro in Ostösterreich und bietet Full-Service rund um Kauf und Verkauf von Immobilien. Dazu gehören neben Käufer- bzw. Objektsuche auch Beratung in Sachen Förderungen und Finanzierung sowie die Erstellung fundierter Bewertungsgutachten. Die RIV verfügt derzeit über 23 Geschäftsstellen und beschäftigt 43 Mitarbeiter.

FOTOMATERIAL:

Fotos vom Pressegespräch „Kaufen oder mieten?“ am 14. Oktober 2009, bei dem die Studie erstmals präsentiert wurde, stehen Ihnen unter <http://www.pressefotos.at> zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Rückfragen:

Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer
Mag. (FH) Christoph Petermann, Geschäftsführer
Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH
Franz-Josefs-Kai 13, A-1010 Wien
Tel. +43-1-533 26 30-15, Fax +43-1-533 26 30-25
E-Mail: wien@riv.at
Homepage: www.riv.at

Pressebetreuung:

Bauer PR
Mag. Anita Königer
Aslangasse 93, A-1190 Wien
Tel. +43-1 320 95 45, Fax +43-1 320 95 45-12
E-mail: public.relations@viktorbauer.com
Homepage: www.viktorbauer.com