

... in neuem
Glanz



S. 20



1755

Der Art. 1755 des ZGB bestimmt, dass die Vermittlungsprovision nur den ins Berufsverzeichnis eingetragenen Maklern zusteht.

SERVICE

Mieten oder kaufen?



Es ist eine Schlüsselfrage in Sachen private Vorsorge: Ist es besser, ein Eigenheim zu erwerben, oder verdient das Wohnen zur Miete den Vorzug? Gute Argumente gibt es für beide Möglichkeiten.

Fast jeder Südtiroler, der einen eigenen Haushalt führt, steht früher oder später vor der Entscheidung: Ist es vernünftig, weiterhin zur Miete zu wohnen, oder sollte besser eine Immobilie erworben werden?

Viele Vorteile sprechen auf den ersten Blick für das Eigenheim. Die eigenen vier Wände zu besitzen verspricht die Möglichkeit einer privaten Altersvorsorge. Der für den Kauf erforderliche Kredit ist bei vernünftiger Kalkulation in der Regel nach 25–30 Jahren abbezahlt, danach kann der Eigentümer den Teil seiner Einkünfte anderweitig verwenden.

auch möglich, dass eine Mietwohnung den Vorzug verdient.

Stichwort Lebensplanung

Ein Immobilienerwerb ist in der Regel nur dann sinnvoll, wenn halbwegs absehbar ist, ob der Erwerber langfristig an dem betreffenden Ort bleiben wird, oder nicht. Ein Verkauf innerhalb der ersten zehn Jahre macht schon allein wegen der Erwerbsnebenkosten wenig Sinn. Grund: Um einen Verlust zu vermeiden, müssen diese Kosten durch den Wertzuwachs des Objekts wieder reingeholt werden. Aber auch wer einen Umzug auf lange Sicht ausschließen kann, macht mit dem Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung eventuell ein schlechtes Geschäft. Denn nicht jede Immobilie steigt automatisch im Wert. In Regionen mit negativer demografischer Entwicklung sollte man vielmehr auf absehbare Zeit von fallenden Immobilienpreisen ausgehen. Da muss sich jeder fragen, ob er seinen Erben ein Objekt hinterlassen will, welches diese möglicherweise mangels Nutzungsmöglichkeiten für vergleichsweise wenig Geld veräußern müssen.

Ist es wirklich so simpel?

Tatsächlich muss ein ganzes Bündel an Bedingungen und Einflussfaktoren berücksichtigt werden. Dazu zählen neben der persönlichen Lebenssituation und -planung vor allem die wirtschaftliche und demografische Entwicklung am jeweiligen Wohnort, das Niveau der Bauzinsen und deren absehbare Entwicklung und die Renditeaussichten am Kapitalmarkt. Selbst die Erwartung in Bezug auf die künftige Inflationsrate spielt mitunter eine Rolle. Am Ende kann das Eigenheim durchaus die

Die wichtigste Kontrollfrage

Selbst wenn die Preise noch so stark

ZU VERKAUFEN



Wohnung in Welschnofen
in sonniger Lage auf
2. Stockwerken von 122 m²



Wunderschöne Villa
Nähe Golfplatz –
im Winter an den Skipisten



Tel. 0471 61 22 88 – Fax 0471 61 23 26

immob.karezza@dnet.it – www.immob-karezza@dnet.it

von weichen Faktoren, wie etwa eines großen Gartens für kinderreiche Familien – sollte die Wertsteigerung einer Immobilie in jedem Fall der alternativ am Kapitalmarkt erzielbaren Rendite gegenübergestellt werden. Die Frage ist: Was würde aus dem Eigenkapital, welches zur Investition in die Immobilie bereitsteht, sowie eventuell künftig erzielbaren Ersparnissen bei den laufenden Kosten (Kaltmiete oft niedriger als Darlehensrate, weniger Instandhaltungskosten bei einer Mietwohnung), wenn sie in Festgeld, Aktien oder andere Kapitalanlageprodukte investiert würden?

Wann Mieter besser abschneiden

Unterstellt man eine langfristige Kapitalmarktrendite von sechs bis acht Prozent, so kann derjenige, der auf den Immobilien-

kauf verzichtet und sein Geld in Wertpapiere investiert, am Ende besser abschneiden. Ein entscheidender Faktor, der gegen den Eigenheimerwerb spricht, ist immer auch die mangelnde Flexibilität. So könne es zum Beispiel passieren, dass aufgrund einer Arbeitslosigkeit oder einer Berufsunfähigkeit plötzlich verkauft werden muss. Bei solchen Notverkäufen wird selten der optimale Preis für eine Immobilie erzielt. Zudem verlangt die Bank bei einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensvertrags eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Kehrseite der Medaille: Je höher die angenommene Kapitalmarktrendite, desto höher auch das damit verbundene Risiko. Aktien zum Beispiel haben in der Vergangenheit möglicherweise Wertzuwächse von sieben bis acht, vielleicht sogar neun Prozent pro Jahr geschafft. Eine Gewähr da-

für, dass dies auch in Zukunft gelingt, gibt es aber nicht. Im Gegenteil: Gerade in diesen Tagen wird deutlich, wie volatil es an den Börsen zugehen kann. Sicherer ist nur eine Festgeldanlage. Dort sind zurzeit etwa 4,5 Prozent erzielbar. Das sollte auch zur Grundlage einer Kalkulation gemacht werden.

Immobilien-Tipp



Reinhard Hofer, Immobilienmakler (IMMOS Südtirol)

Bei der Entscheidung ob Kauf oder Miete spielt das Gefühl eine wichtige Rolle. Der Italiener – Südtiroler mit einbezogen – bevorzugt hier eindeutig den Kauf. Immobilieneigentum ist die ideale Altersvorsorge. Wer in der eigenen Wohnung lebt und zumindest einen Teil der Kaufsumme aus eigenen Mitteln aufbringen kann, zahlt meistens deutlich weniger fürs Wohnen als ein Mieter, oder kann meistens ohne nennenswerte Mehrkosten die Wohnung finanzieren.

Es gibt einfache Rechenbeispiele warum der Wohnungskauf (in 20–25 Jahren) rentabler ist als die Miete: Die Miete wird sich in 20 Jahren erheblich erhöhen, die Schuldenlast (gleichbleibende Konditionen vorausgesetzt) bleibt dieselbe, oder wird sogar nach 10–15 Jahren durch die Inflation und (hoffentlich) höheren Verdienst, kleiner. Den größten Teil der Zinsen zahlt man am Anfang, diese sind also auch bei evtl. Anstieg derselben von nicht allzu hoher Gewichtung. **Der große Unterschied:** der Mieter ist nach 20 Jahren noch am selben Punkt, der Käufer hingegen stolzer Eigentümer einer Immobilie!



Neuwertige, sonnige und sehr gepflegte 3-Zimmerwohnung in Klausen für 215.000€ verkäuflich (Garage und Keller inklusive).



BZ1078: neue 3-Zimmerwohnung mit getrennter Wohnküche im Zentrum von Lana zu interessantem Preis zu verkaufen.



Sonnige 3-Zimmerwohnung mit Terrasse, Garage und Keller in Bozen Turinstraße, an referenzierte Personen zu vermieten. Monatsmiete 900€ + Spesen.



Gargazon: 3-Zimmerwohnung mit Garten, Terrasse, Keller und Garage um nur 295.000€!



NEU und günstig – 3-Zimmerwohnung mit geräumiger Terrasse im historischen Zentrum von Girlan zu verkaufen.



Restaurant (mit Mauern – ca. 190m²) im Zentrum von Bozen zu verkaufen. Die Immobilie kann auch als Praxis, Büro oder Geschäftslokal genutzt werden!

Wir suchen für vorgemerkten Kunden ein Reihenhaus in der Umgebung von Bozen!

IMMOS SÜDTIROL ALTO ADIGE
Immobilienagentur | Agenzia immobiliare

Bozen - Silbergasse 18
www.immos.it – Info@immos.it
Tel. 0471/065555

Neue Immobilien-Serie

Ab jetzt ist die Zett wieder um eine Service-Rubrik reicher! Die neuen Immobilienseiten erscheinen jeden ersten Sonntag im Monat und sollen den Lesern Einblicke rund ums Thema Immobilien in Südtirol geben. Die Südtiroler Maklervereinigung wird die Zett bei ihrem Projekt unterstützen und als informativer Partner zur Seite stehen. Sie liefert dabei konkrete Berichterstattung über die Wohnungssituation in Südtirols Städten und Tälern. **Die nächste Immobilienseite zum Thema „Wohnungssituation in Bruneck und Umgebung“ erscheint am 1. Juli in Ihrer Zett am Sonntag!**

Wohnen, wo andere Urlaub machen ...

EPPAN BERG



WOHNUNGS-
BEISPIEL
3-ZIMMER-
WOHNUNGEN



WOHNUNGS-
BEISPIEL
4-ZIMMER-
WOHNUNGEN



Bernard Bau GmbH

Handwerkerzone Kalditsch 2
I-39040 Montan (BZ)
Tel. +39 0471 81 96 26
Fax +39 0471 81 96 42

info@bernardbau.com
www.bernardbau.com

