Fonte: Dolomiten Markt
Data: 17/10/2026 | **Pagina:** 15 | **Autore:** Stefan Perini
Categoria: Si Parla di Noi AFI IPL– Paper Locale





Foto KI-generiert

WORAUF ES WIRKLICH ANKOMMT

Mieten oder kaufen?

„Jede Miete ist rausgeschmissenes Geld." Dieses Argument ist auch hierzulande weit verbreitet. Doch angesichts rekordhoher Immobilienpreise stellt sich für viele die Frage neu: Ist der Kauf tatsächlich immer die bessere Entscheidung oder kann Mieten finanziell sinnvoller sein?

Um herauszufinden, ob der Immobilienkauf ein gutes Geschäft ist, kann das sogenannte Kaufpreis-Miete-Verhältnis ein guter erster Indikator sein.

Herr und Frau Südtiroler lieben das Eigenheim. Dies unterstreichen auch die Zahlen. Der Anteil von Eigentumswohnungen lag laut Auswertungen des Landesstatistikamtes Astat bei 70 Prozent im Jahr 2022. Gleichzeitig zählen die Immobilienpreise zu den höchsten im ganzen Land, weshalb der Kauf der eigenen vier Wände nicht immer wirtschaftlich sinnvoll ist.

DAS KAUFPREIS-MIETE-VERHÄLTNIS

Um herauszufinden, ob der Immobilienkauf ein gutes Geschäft ist, kann das sogenannte Kaufpreis-Miete-Verhältnis ein guter erster Indikator sein, rät das Arbeitsförderungsinstitut (AFI). Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis berechnet sich aus Kaufpreis inklusive Nebenkosten dividiert durch die Kaltmiete eines ganzen Jahres für ein vergleichbares Objekt. Je höher das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mietkosten ausfällt, desto interessanter die Miete. Als Faustregel laut Immobilienökonomen gilt: Ab einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 25 ist der Kaufpreis einer Immobilie (zu) hoch.

Ein Beispiel zum Verständnis: Kostet eine Wohnung 500.000 Euro und die monatliche Miete einer gleichwertigen Wohnung 800, so kommt man bis zur 625. Monatsmiete günstiger davon – umgerechnet 52 Jahre. Rechnet man die üblichen Nebenkosten dazu, vergrößert sich sogar die Zahl. Ergebnis: Der Kaufpreis ist viel zu hoch. „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", sagt AFI-Direktor Stefan Perini. 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

Ritaglio ad uso esclusivo del destinatario, è vietata la riproduzione e la distribuzione.

Fonte: Dolomiten Markt
Data: 17/10/2026 | **Pagina:** 15 | **Autore:** Stefan Perini
Categoria: Si Parla di Noi AFI IPL– Paper Locale



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 die Frage „Miete oder Kauf?" seriös beantworten möchte, sollte sämtliche Kosten berücksichtigen. Beim Eigenheim zählen dazu nicht nur der Kaufpreis, sondern auch Kaufnebenkosten von bis zu zehn Prozent, laufende Instandhaltungskosten sowie die Finanzierungskosten.
Vor allem Letztere haben in den vergangenen Jahren wieder deutlich an Gewicht gewonnen. Die Phase extrem günstiger Kredite ist vorerst vorbei, wodurch sich die tatsächlichen Kosten eines Immobilienkaufs erheblich erhöhen können.
Wer all diese Faktoren konsequent einrechnet, wird feststellen, dass die Entscheidung zwischen Miete und Eigentum aus rein wirtschaftlicher Sicht keineswegs eindeutig zugunsten des Kaufs ausfällt. Unbestritten ist allerdings die Bedeutung des Eigenheims für die private Altersvorsorge. Das bedeutet jedoch nicht, dass Mieter keine Vermögensbildung betreiben können. Wer das Geld, das er gegenüber einem Immobilienkauf einspart, regelmäßig investiert, kann über die Jahre ebenfalls ein beachtliches Vermögen aufbauen. Breite ETF- oder Fondsanlagen hätten in den vergangenen Jahrzehnten durchschnittlich attraktive Renditen ermöglicht. Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: Sparraten können bei Bedarf angepasst oder vorübergehend ausgesetzt werden. Bei einem Immobilienkredit ist dies deutlich schwieriger.

DAS FAZIT

„Ob jemand kauft oder mietet, hängt also letztlich vom Einzelfall ab", lautet das Fazit des AFI-Direktors. Gleichzeitig spricht sich Perini für eine Stärkung des Mietmarktes in Südtirol aus: „Mit der Reglementierung von Airbnb-Wohnungen wurde ein erster Schritt gesetzt. Dadurch verwandeln sich Wohnungen, die zu touristischen Zwecken entfremdet wurden, wieder in Mietwohnungen zurück."
Allein werde das jedoch kaum ausreichen. „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."

> Beim Eigenheim zählen dazu nicht nur der Kaufpreis, sondern auch Kaufnebenkosten von bis zu zehn Prozent, laufende Instandhaltungskosten sowie die Finanzierungskosten.
>
> **AFI-Direktor Stefan Perini**

Ritaglio ad uso esclusivo del destinatario, è vietata la riproduzione e la distribuzione.