

ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator 2017: Mehrheitlich Mieten nach wie vor empfehlenswerter als Kaufen

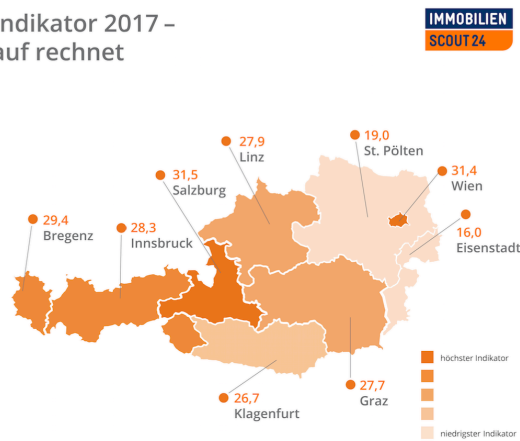
- **Kaufen in St. Pölten und Eisenstadt**
- **Salzburg und Wien nach wie vor an der Spitze**

Wien, 6. Juni 2017 – Mieten oder Kaufen – das ist die Frage, vor der so mancher Immobiliensuchende steht. Mit dem Kauf-Miet-Indikator stellt ImmobilienScout24 für die Qual der Wahl jährlich eine aktuelle Entscheidungshilfe zur Seite. Errechnet wird dabei, wie viele Jahre man eine durchschnittliche Wohnung mieten könnte, um den Kaufpreis zu erreichen*).

Der Kauf einer Immobilie ist aufgrund des anhaltend hohen Preisniveaus bei Eigentum nur in Eisenstadt und St. Pölten wirklich empfehlenswert. Während man in Eisenstadt etwa 16 Jahre mieten könnte, bevor sich eine Eigentumswohnung „rechnet“, wären es in St. Pölten rund 19 Jahre. In Salzburg und Wien hingegen könnte man eine Wohnung 30 Jahre anmieten, bevor sich ihr Kauf rechnerisch lohnte.

ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator 2017 – So lange mieten, bis sich der Kauf rechnet

Bundesland	Kauf-Miet-Indikator – in Jahren*	Tendenz
Salzburg	31,5	-
Wien	31,4	+
Bregenz	29,4	++
Innsbruck	28,3	+
Linz	27,9	~
Graz	27,7	~
Klagenfurt am Wörthersee	26,7	-
St.Pölten	19,0	+
Eisenstadt	16,0	+



*Der Kauf-Miet-Indikator (Price-to-Rent Ratio) berechnet, wie viele Jahre man eine Wohnung mieten kann, um den durchschnittlichen Kaufpreis vom Eigentum in dieser Region zu erreichen – ohne Kredit-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten.
Quelle: ImmobilienScout24

„Rein rechnerisch ist das Mieten von Wohnungen in der Mehrheit der österreichischen Landeshauptstädte aktuell nach wie vor die sinnvollere Variante“, so Christian Nowak, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich. „Natürlich spielen beim Erwerb einer Immobilie aber nicht nur analytische, sondern auch zusätzliche Erwägungen eine Rolle, wie etwa die Weitergabe von Werten innerhalb einer Familie oder emotionale Motive.“

Lieber mieten? Salzburg wieder vor Wien

Beim aktuellen Kauf-Miet-Indikator liegen Salzburg (31,5 Jahre) und Wien (31,4 Jahre) aktuell fast gleichauf an der Spitze. Wien zeigte 2017 einen leichten Aufwärts-, Salzburg einen leichten Abwärtstrend. In Salzburg steht ein Wohnungssuchender derzeit rechnerisch vor der Frage, ob er rund 310.000 Euro für eine durchschnittliche 70m² Eigentumswohnung ausgeben oder eine vergleichbare Wohnung für denselben Betrag 31,5 Jahre lang mieten möchte. Zum Vergleich: 2010 waren es in der Mozartstadt noch knapp 25 Jahre. In der Bundeshauptstadt kostet die durchschnittliche 70m² Eigentumswohnung derzeit rund 289.000 Euro. Der Mietpreis beträgt in der Mozartstadt aktuell durchschnittlich 11,8 Euro pro Quadratmeter, in Wien 10,9 Euro. Während man in Wien aktuell für Eigentum mit durchschnittlich 4.123 Euro pro Quadratmeter rechnen muss, sind es in Salzburg rund 4.470 Euro.

Wo kaufen rechnerisch Sinn macht

In St. Pölten (1.780 Euro/m²) und Eisenstadt (1.540 Euro/m²) weist der Kauf-Miet-Indikator bei einem ohnedies prinzipiell relativ niedrigen Preisniveau einen Wert von knapp 19 beziehungsweise 16 Jahren aus. Der Kauf einer Immobilie ist dort allenfalls empfehlenswert. In beiden Landeshauptstädten zeigt sich die Entwicklung des Indikators in den letzten Jahren darüber hinaus ziemlich stabil.

Günstiger Osten, teurer Westen

Ganz anders im Westen. In Bregenz zeigt der Pfad nach oben. Der Kauf-Miet-Indikator liegt in der Ländle-Hauptstadt bei 29,4 Jahren, ein Plus von knapp 1,6 seit 2016 und der höchste Anstieg im Österreich-Vergleich. Rund 3.510 Euro/m² muss der potenzielle Käufer in Bregenz derzeit für eine durchschnittliche Eigentumswohnung berappen, etwa 10 Euro pro Quadratmeter bei der Miete. In Innsbruck ist der Quadratmeterpreis eklatant höher, aktuell bei 4.380 Euro/m². Dort liegt der Kauf-Miet-Indikator bei 28,3 Jahren, hat jedoch seit 2016 nur einen leichten Anstieg verzeichnet. Die Mieten sind in der Tiroler Landeshauptstadt mit 12,9 Euro pro Quadratmeter stabil geblieben.

In Klagenfurt ist der Kauf-Miet-Indikator seit 2016 hingegen leicht gesunken: Während die Eigentumspreise dort stabil (rund 2.580 Euro/m²) blieben, sind die Mieten etwas gestiegen (auf 8 Euro/m²). In Linz zeigt sich der Kauf-Miet-Indikator stabil, bei gleichzeitig steigenden Eigentums- und Mietpreisen (3.180 Euro/m², Miete 9,5 Euro/m²). Graz ist seit 2016 mehr oder minder preislich unverändert (2.900 Euro/m², Miete 8,7 Euro/m²).

***) Kaufpreis auf Mietjahre umlegen**

Der Kauf-Miet-Indikator (Price-to-Rent Ratio) berechnet, wie viele Jahre man eine Wohnung mieten kann, um den durchschnittlichen Kaufpreis von Eigentum in dieser Region zu erreichen - ohne Kredit-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten, die bei Eigentum zusätzlich anfallen. Je niedriger das Kauf-Miet-Verhältnis ist, desto eher lohnt sich ein Kauf der eigenen vier Wände und desto höher ist auch die erzielbare Rendite für Investoren. Bei einem Kauf-Miet-Indikator bis zu 20 ist Kaufen empfehlenswert, bei einem Wert von über 20 ist aus ökonomischer Sicht Mieten sinnvoller. Für den Kauf-Miet-Indikator von ImmobilienScout24 wurden Daten der Jahre 2010 bis 2017 analysiert.

ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator 2017 – So lange mieten, bis sich der Kauf rechnet

Landeshauptstadt	Kauf-Miet-Indikator – Jahre	Tendenz
Salzburg	31,5	-
Wien	31,4	+
Bregenz	29,4	++
Innsbruck	28,3	+
Linz	27,9	~
Graz	27,7	~
Klagenfurt	26,7	-
St. Pölten	19,0	+
Eisenstadt	16,0	+

Quelle: ImmobilienScout24

Über ImmobilienScout24:

ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (immobilienscout24.at). Gemeinsam mit Immobilien.net und immodirekt.at verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 2 Millionen Besuche, die Nutzer können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten wählen. Für den Erfolg von ImmobilienScout24 in Österreich sind rund 45 Mitarbeiter in Wien verantwortlich. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt. Weitere Informationen unter immobilienscout24.at.

Pressekontakt:

Uschi Mayer
Telefon: +43 (0)699 19423994
E-mail: uschi.mayer_ext@scout24.com