
Was kostet eine Wohnung wirklich?

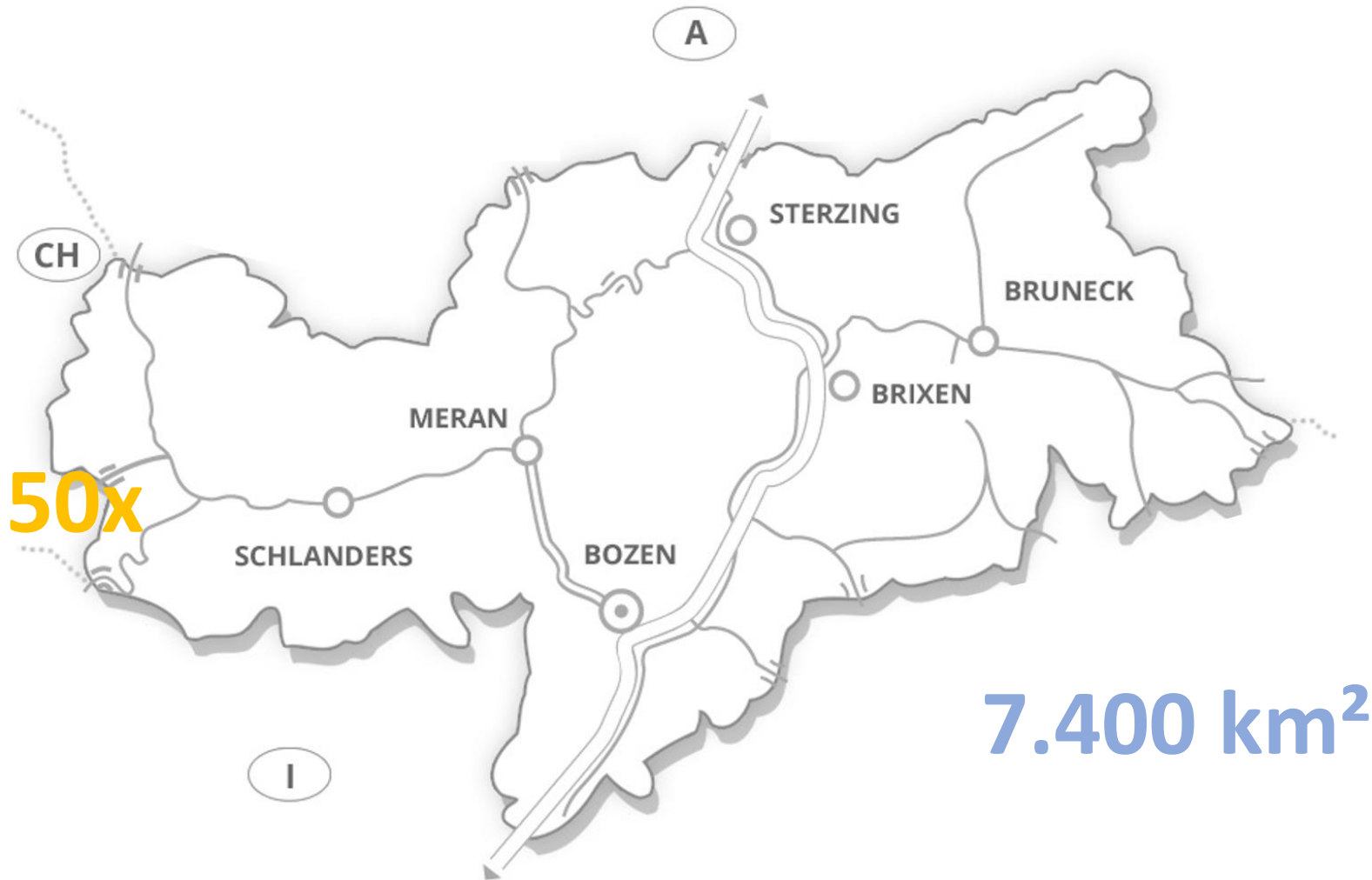
Was ist wichtig zu wissen?

Michael Kaun

Dipl. Energieberater, Bildungs- und Energieforum

Verzeichnis

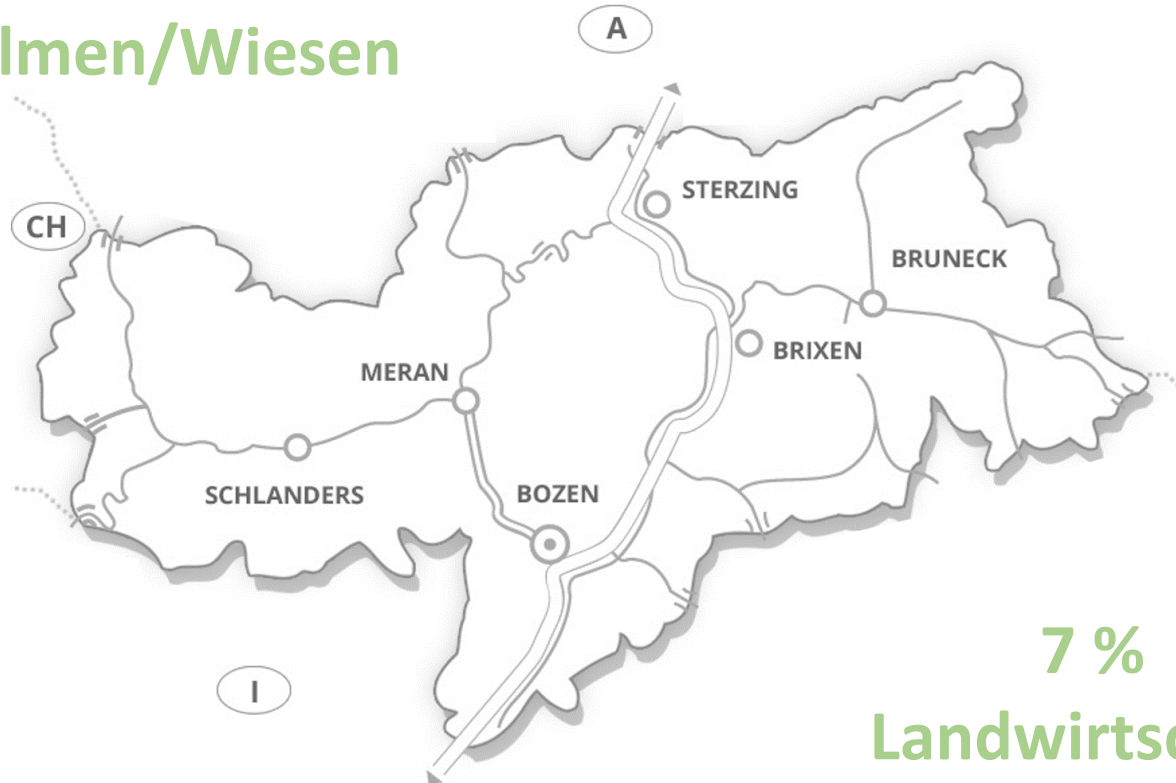
- 1) Grundlegendes zum Immobilienmarkt in Südtirol
- 2) Wie funktioniert der Immobilienmarkt?
- 3) Wohn- und Wohnnebenkosten
- 4) Finanzierungs- und Ankaufnebenkosten
- 5) Welche Rolle spielt das Zinsniveau und die Bank?
- 6) Flächen
- 7) Landesbindungen
- 8) Grundbuch und Kataster
- 9) Weitere wichtige Dokumente
- 10) Kaufvorvertrag
- 11) Wer kauft?



28 %

Almen/Wiesen

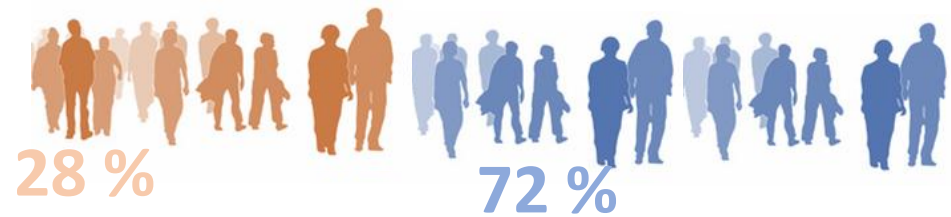
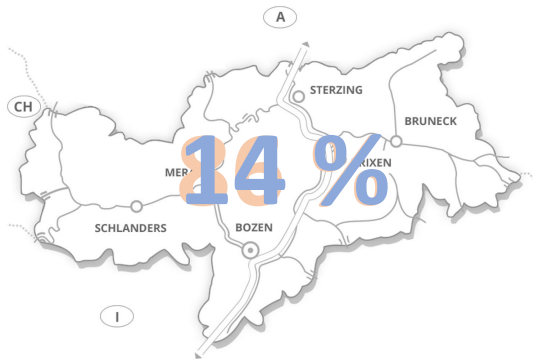
17 % Berge



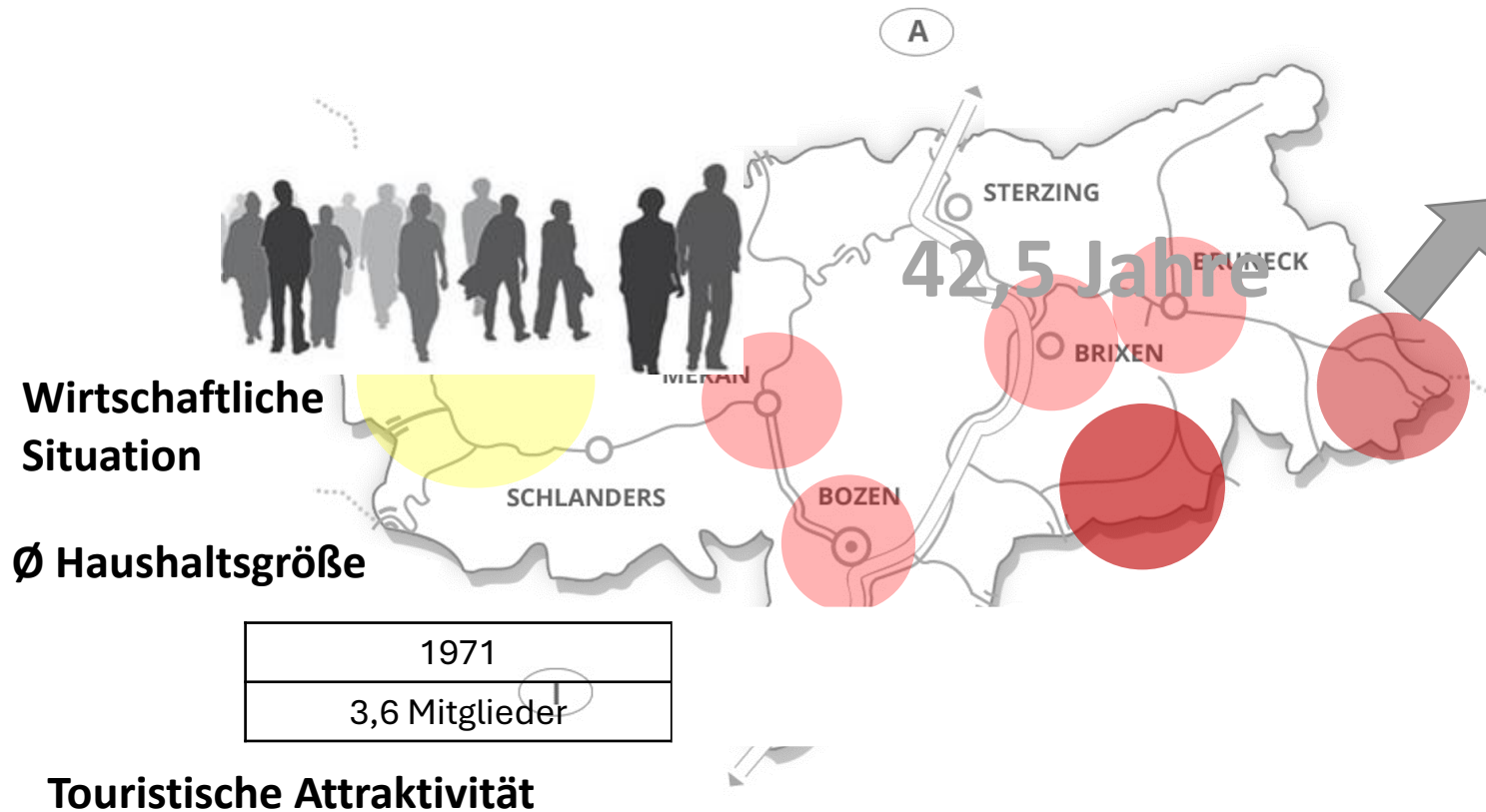
42 % Wald

7 %

Landwirtschaft



Demografische Entwicklung



Wie funktioniert der Immobilienmarkt?

- Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis
- Ortsgebunden
- Immobilienangebot lässt sich nur langsam verändern
- Nachfrage kann schneller reagieren
- Lage, Lage, Lage?

Wie funktioniert der Immobilienmarkt?

Verkäufermarkt



Eigentümer hat die Oberhand =>
Immobilienpreise steigen

Käufermarkt



Großes Angebot an Immobilien =>
Immobilienpreise fallen; Käufer warten ab

Angebots- und Verkaufspreise

Gibt es hier einen Unterschied?

Ja, teilweise einen sehr großen!

⇒ sämtliche Preise, die ihr auf den Immobilienportalen seht,
=> sind Angebotspreise / Wunschpreise

Wie viel Wohn- und Wohnnebenkosten sollte ich mir maximal leisten?

Nettoeinkommen

bis zu **30 %**

komfortabel und finanziell gesund

30 – 40 %

noch machbar, schränkt aber den finanziellen Spielraum ein

über 40 %

auf Dauer häufig kritisch z.B. wenn unerwartete Ausgaben hinzukommen

Finanzierungskosten - Wohnkosten

Meine Rechnung:

1.000 € Hypothekendarlehen

340 € Bauspardarlehen

1.340 € = ca. **16.000 €** p.a.

1.800 € p.a. Heizung + Warmwasser + Kühlung + Haushaltsstrom

1.250 € p.a. fixe Nebenkosten (Kaminkehrer, Versicherung, Internet, Wartung)

800 € p.a. variable Nebenkosten (Trinkwasser, Abwasser, Müllgebühren)

20.000 € p.a. / 12 = **1.660 €**

Weitere Kosten in einem Mehrfamilienhaus:

- Kondominiumsverwalter, Aufzug, Reinigung etc.

Ankaufnebenkosten

Wie hoch sind die Ankaufnebenkosten bei einer Immobilie im Wert von 500.000 €?

von 7.000 € - 80.000 €

abhängig von:

- Ankauf als Erst- oder Zweitwohnung
- Bestandsgebäude oder Neubau
 - 2/9 % Katasterswert oder 4/10 % Kaufpreis
- mit oder ohne Immobilienmakler

Kosten-
aufstellung

Ankaufnebenkosten Unterschiede

Besteuerung Bestandsgebäude

500.000 €

Katasterwert von 71.600 €

* 2 % = **1.432 € Registersteuer**

Notar

Kaufvertrag

Eintragung Hypothek

ggfs. Hypothek Bausparen

Vermittlungsprovision

Besteuerung Neubau

500.000 €

~~Katasterwert von 71.600 €~~

* 4 % = **20.000 € Mehrwertsteuer**

Notar

Kauf**vor**vertrag

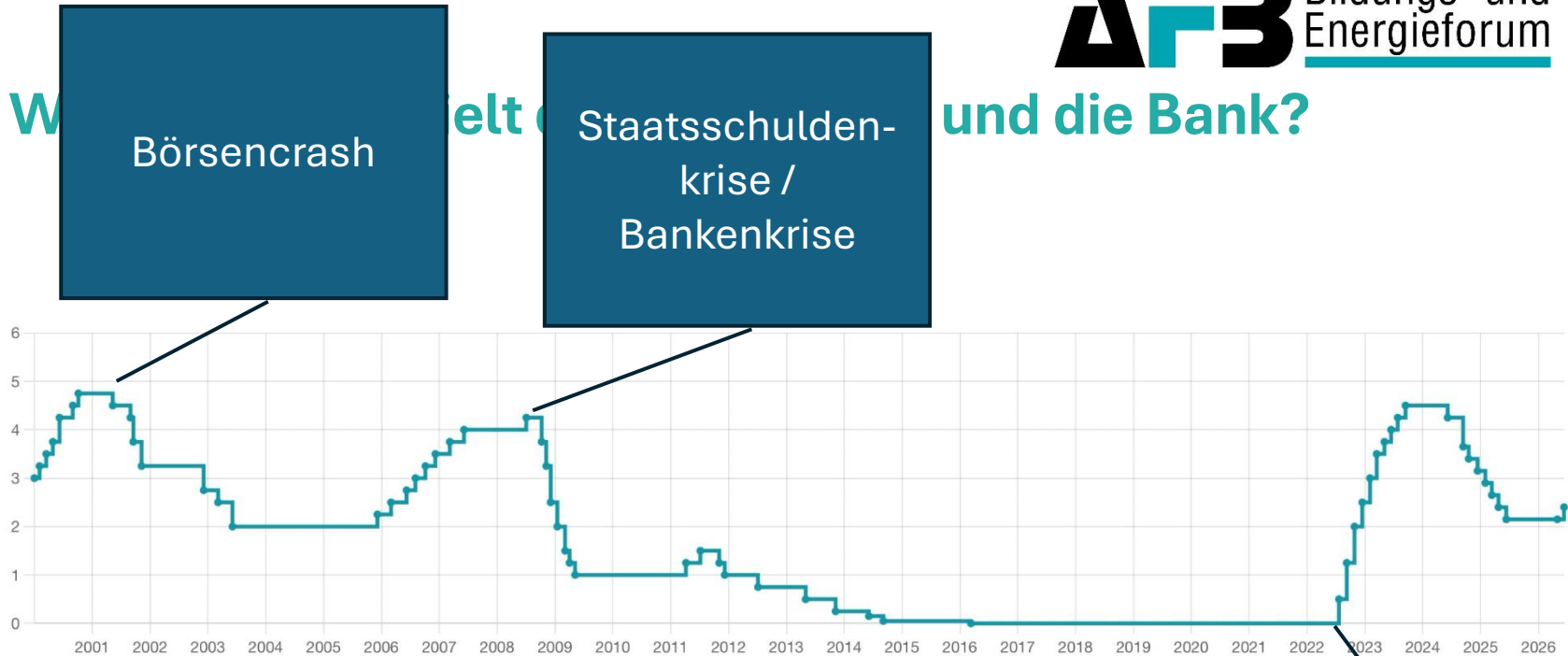
Kaufvertrag

Eintragung Hypothek

ggfs. Hypothek Bausparen

Vermittlungsprovision

Welt und die Bank?



■ Was ist der Bank wichtig?

- Sicherheit und Rückzahlungsfähigkeit
- Eigenkapital (20 – 30 %)

Zinswende (Juli 2022)
Hohe Inflation
(u.a. Ukrainekrieg)

Beispiel: Kauf Wohnung

500.000 €

+ 50.000 € Nebenkosten/Einrichtung etc.

- 100.000 € (20 % Eigenmittel)

- 50.000 € (Landesbeitrag Erstwohnung)

= 400.000 € Hypothekendarlehen

Zinssatz: 4,00 % für 25 Jahre = **2.110 €**

* 300 Monate = **630.000 €** (Zinskosten 230.000 €)

Flächen

Nettowohnfläche: 75 m²

Bruttofläche: 94 m²

Verkaufsfläche: 115 m²

Katasterfläche: ____ m²

Quadratmeterpreis?

Beispiel:

500.000 €

75 m²

115 m²

€/m²

6.667 €

4.350 €



Landesbindungen

Kann jeder eine konventionierte Wohnung kaufen?

Wohnbau-
reform 2025

Wer darf die Wohnung besetzen?

- seit 5 Jahren Wohnsitz in Südtirol, Arbeitsplatz, etc.
- Nutzung als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie strengstens verboten

Art. 62 L.G. 13/1998: Sozialbindung – Wohnbauförderung

Art. 39 L.G. 9/2018 Wohnraum für Ansässige
(früher Art. **79** L.G. 13/1997)

Grundbuch- und Kataster

Wer kennt seinen Grundbuchsauszug? Wer kennt die Katasterfläche von seiner Wohnung?

Portal Provinz
Bozen: mycivis

Grundbuch – Lastenblatt (c)

09/10/2020 - T.Z. 5661/35 ANMERKUNG

Bindung zur Verpflichtung der Besetzung der Wohnung im Sinne des Artikel 79 des
L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13

zu Lasten Bp. 679 mA 11

25/05/2022 - T.Z. 3223/8 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Nebengebühren EUR 125.000,00, Zinsen 1,2%, Verzugszinsen 4,2%
im Sinne des Art. 8) des Vertrages

EUR 250.000,00

zu Lasten Bp. 679 mA 11

Vertrag vom 20/05/2022

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.ZI. 1074 II m.A.1 T.Z.3223/7 - 2022

27/12/2023 - T.Z. 7969/2 EINVERLEIBUNG

Übertragung infolge Einsetzung

Vertrag vom 19/12/2023

16/05/2023 - T.Z. 3105/2 ANMERKUNG

zehnjährige Sozialbindung laut Art. 62 des L.G. Nr. 13 vom 17.12.1998

zu Lasten Bp. 679 mA 11

Katasterauszug

KATASTERDATEN						EINSTUFUNGSDATEN						
Nr.	KG	Parzelle	Bau- einheit	Blatt	mA	Schätz zone	Mikro Zone	Kateg.	Klasse	Bestand	Fläche	Ertrag ----- Wert GIS (*)
1	743	679	1	7	1	-	-	A/2	2	4 Räume	100 qm	Euro 433,82 ----- Euro 72.881,76
2	743	679	11	7	11	-	-	C/6	1	50 qm	48 qm	Euro 185,92 ----- Euro 31.234,56

Summe:

Räume 4

Quadratmeter 50

Ertrag: Euro 619,74

Weitere wichtige Dokumente

- Baukonzession
- Benützungsgenehmigung
- Baurechtliche Konformität (Übereinstimmung von Grundbuch und Kataster mit dem realen Zustand der Immobilie)
- Letztes genehmigtes Projekt bei der Gemeinde

Kaufvorvertrag

Ziel: Verbindlichkeit schaffen, bevor der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird

Inhalte:

- Angabe Verkäufer und Käufer
- Bezeichnung Immobilie
- Kaufpreis
- Anzahlung (Caparra Confirmatoria / Angeld zur Bestätigung)
- Übergabetermin/Notartermin
- Sondervereinbarungen

Notartermin vorbereiten

Wer kauft?

Wer bringt wie viel Geld mit und wem soll die Immobilie gehören?

Beispiel:

Gesamtkosten 550.000 €

Eigenmittel Person 1: 0 €

Eigenmittel Person 2: 150.000 €

Eigentum: 50:50??

Verschiedenes und Fragen

Energie- und Sanierungsberatung

**Projekt: SÜDTIROL SANIERT –
Gut beraten bauen sanieren**
im Auftrag der Autonomen Provinz Boz



- Kostenlose Erstberatungen (½ h)
- Vor-Ort- Energieberatung
- Vor-Ort-Sanierungsberatung

**Kostenlose Energie- und Sanierungsberatung
in folgenden Gemeinden:**

- alle 13 Gemeinden der Bezirksgemeinschaft
Vinschgau
- Deutschnofen
- Eppan
- Kaltern
- Lana



Energie- und Sanierungsberatung auf Anfrage

- Telefon – E-Mail und Videoberatung
- Beratungen in unserem Büro
- Vor-Ort-Beratung

