

Trend zur Miete.

In Österreich ist der Anteil jener Menschen, die ihre Wohnung oder ihr Haus besitzen, mit rund 50 Prozent relativ gering. Wer mietet? Wer kauft? Und was hat das mit der österreichischen Geschichte und Mentalität zu tun? Macht Eigentum glücklich? Oder doch unfrei? Einige Antworten auf viele Fragen.

ANJA PIA EICHINGER



Mieten? Kaufen? Wohnen!

BILD: SN/PLAINPICTURE

Albanien ist stolz auf nahezu 100 Prozent. Auch Usbekistan und Kasachstan gehören zu den Spitzenreitern. Ungarn und die Slowakei folgen mit 90 Prozent. Österreich liegt bei rund 55 Prozent, Deutschland noch drunter. Der EU-Durchschnitt: 71 Prozent.

Die Rede ist von der Wohnungseigentumsquote. Was sich auf den ersten Blick nach verkehrter Welt anhört, ist rasch erklärt. Wohnbauforscher sehen nämlich einen Zusammenhang zwischen wirtschaftlich erfolgreichen Ländern und der jeweiligen Eigentumsquote. Interessanterweise aber nicht so, wie man es vermuten würde, sondern genau umgekehrt: Je ärmer ein Land, umso häufiger wird gekauft. Je reicher ein Land, umso häufiger wird gemietet. So lautet die Quintessenz einer Studie für die Non-Profit-Organisation Habitat for Humanity.

Der Wohnbauforscher und Studienautor Wolfgang Amann liefert dafür die Erklärung: „Wenn in einem Land nicht ausreichend Sozialwohnungen verfügbar sind, beeinträchtigt das auch den Arbeitsmarkt in diesen Ländern.“ Die meisten Jobs gibt es nun einmal in den Städten und in den urbanen Randbezirken. Aber weil sich dort niemand eine Wohnung leisten kann, kann auch niemand hinziehen, um zu arbeiten. Ein Teufelskreis.

Österreich und Deutschland bilden auf dem europäischen Immobilienmarkt seit jeher eine Ausnahme – und die ist historisch gewachsen. Viele Häuser wurden in den beiden Weltkriegen zerstört, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum war entsprechend groß. Im Gegensatz zu anderen Ländern sprangen gemeinnützige Wohnbauträger ein. Es entstanden riesige

Geschoßbauten, in denen viele Menschen zu erschwinglichen Mieten ein neues Zuhause fanden.

Peter Höflechner ist Immobilienbewerter. Er glaubt, dass der Trend zu mieten statt zu kaufen sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Denn die jüngere Generation müsse mehr denn je flexibel bleiben. Heute Wien, morgen München, übermorgen Barcelona – da sei noch kein Platz für ein Eigenheim. „In den großen Städten wird die Nachfrage nach Mietwohnungen sicher noch ansteigen. Und damit werden auch die Preise anziehen. Gekauft wird hingegen zunehmend am Stadtrand und auf dem Land“, sagt der Experte.

Diese Entwicklung bestätigt auch Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Immobilienbüros Team Rauscher und Finest Homes Immobilien. Wohnen und Eigentum hätten in Österreich grundsätzlich einen hohen Stellenwert. Den Traum vom Eigenheim träumten viele Menschen – nur, bis dann auch tatsächlich gekauft werde, vergingen oft viele Jahre. „Von der Mentalität her wird in Österreich sehr lang und sehr gründlich überlegt. Eine Immobilie soll im Idealfall ein Kauf fürs Leben sein. So lange jemand seine Lebenssituation noch als zu unsicher empfindet, wartet er lieber ab.“

Wie sicher sind mein Job und mein Einkommen? Wie stabil ist meine Partnerschaft? Will ich Familie? Und wenn ja, wie viele Kinder? Tatsächlich ist es dann oft die Gründung einer Familie, die zu dem verstärkten Bedürfnis nach einem familientauglichen Eigenheim führt. Da es das mitten in der Stadt eher selten gibt oder eben nicht erschwinglich ist, sind vor allem Familien dazu bereit, weiter hinaus aufs Land, zumindest an den Stadtrand zu ziehen – vor

allem wenn Infrastruktur und Verkehrsanbindung stimmen.

Von guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung können Christina und Walter aus Nussdorf zwar nur träumen, ihren Wohntraum haben sie sich trotzdem erfüllt: ein Haus mit großem Garten, Abendsonne (beide sind voll berufstätig); bezahlbar, weil eine gute halbe Autostunde vom Stadtzentrum entfernt. „Das Grundstück hat damals uns gefunden, eigentlich zwei Jahre zu früh, aber weil es verhältnismäßig günstig war, haben wir uns auch mit weniger Eigenmitteln als geplant drübergetraut“, erzählt Christina. Weiter auf Nummer sicher

In den großen Städten wird die Nachfrage nach Mietwohnungen steigen.

Peter Höflechner, Immo-Bewerter

gingen sie mit einem Fertigteilhaus. Angst davor, den finanziellen Verpflichtungen nicht gewachsen zu sein, haben sie nicht: „Wir haben beide zum Glück sichere Jobs und sind grundsätzlich eher bescheiden, uns reicht etwa gemeinsam ein kleines Auto. Wir haben eigentlich nicht das Gefühl, uns einschränken zu müssen. Im allerschlimmsten Fall müssten wir halt verkaufen.“ Christina sieht das gelassen. Schon als Kind hat sie, selbst in einer kleinen Mietwohnung aufgewachsen, vom eigenen

Haus geträumt. Das Schönste daran sei, dass sich niemand mehr einmische und man selbst entscheiden und langfristig planen könne.

Den Traum vom Einfamilienhaus mit Garten träumen viele. Aber wer investiert 500.000 Euro in eine „großzügige Dreizimmerwohnung in 1a Stadtlage“? Für Christina und Walter wäre das nicht infrage gekommen. Für eine Familie mit zwei kleinen Kindern wahrscheinlich auch nicht. Dieser „ganz normale Luxus“ wird vielmehr von gut verdienenden Singles, Dinks (Double income no kids) oder auch älteren Paaren erstanden. Gerade diese können sich offensichtlich zunehmend vorstellen, das zu groß gewordene Einfamilienhaus auf dem Land gegen eine schicke Wohnung in der Stadt einzutauschen. Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher hat festgestellt, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen in den vergangenen fünf Jahren gestiegen ist. Vor allem wenn sie altersgerecht ausgestattet sind. „Diese Wohnungen sind oft sehr individuell auf die Bedürfnisse zugeschnitten. Das macht für viele den wahren Luxusfaktor aus“, sagt Rauscher.

Apropos Luxus. Die zentrale Frage jedes Beratungsgesprächs sollte sein: „Was ist Ihnen das Wohnen wert?“

Auf alle Fälle nicht so viel, wie es etwa in der Stadt Salzburg gekostet hätte. Zu diesem Entschluss sind Simon und Britta ziemlich bald gekommen. Als sich bei der jungen Familie vor einigen Jahren Nachwuchs ankündigte, wollten sie mehr Platz und nicht länger mieten. Die Immobilienpreise in und um Salzburg holten die beiden allerdings sehr schnell auf den Boden der Realität zurück. Bei einem Ausflug in ein deutsches Grenzstädtchen fanden sie schließlich alles, was sie sich gewünscht hatten: ein

bisschen Stadt, gute Infrastruktur, viel Flair – und schließlich auch eine finanzierbare, frisch renovierte Altbauwohnung, hundert Quadratmeter groß, für 2700 Euro pro Quadratmeter. „In Salzburg haben wir vergleichbare Wohnungen für einen Quadratmeterpreis von bis zu 9000 Euro angeboten bekommen“, erzählt Simon, der dafür das Pendeln gern in Kauf nimmt.

Die Wohnung haben übrigens im Endeffekt dann Simons Eltern gekauft, weil die Eigenmittel der Jungfamilie einfach zu gering waren. Jetzt zahlen sie zwar wieder Miete, aber mit der Option, die Wohnung eines Tages zu erwerben. Die bereits bezahlte Miete würden die Eltern dann vom Kaufpreis abziehen. Ein Modell, das Zukunft hat und junge Familien nicht unnötig in die Schuldenfalle treibt. Immerhin sind in Österreich rund 20 Prozent der privaten Haushalte durch die Wohnraumbeschaffung verschuldet, wobei dieser Anteil bei jungen bzw. einkommensstarken Haushalten signifikant höher liegt.

Wer kann sich ihn heute überhaupt noch leisten, den Traum vom schönen Wohnen? „Wenn man nicht geerbt hat, bedeutet das eigentlich für alle Menschen, die Eigentum erwerben wollen, dass sie viel arbeiten und viel sparen müssen“, sagt die Immobilienfachfrau Elisabeth Rauscher. Gerade in Städten wie Salzburg. Vielleicht ist Flexibilität ja wirklich das Zauberwort der Zukunft. Denn: Für den Gegenwert einer Dreizimmerwohnung, Bestlage in der Stadt Salzburg, bekommt man in Niederösterreich ein schmuckes Einfamilienhaus, im Burgenland eine großzügige Villa. Schon Richtung Oberösterreich, sogar Richtung Stadtrand wird es günstiger. Viel Geld bleibt es allemal.

WOHNEN IN ÖSTERREICH

**Wien liegt bei den Wohnpreisen im europäischen Mittelfeld.**

Im Vergleich zu Städten wie London und Paris ist Wien immer noch kein teures Pflaster. Mit Wohnungspreisen von 3500 bis 4200 Euro pro Quadratmeter liegt Wien EU-weit im Mittelfeld, beim Preisanstieg (plus neun Prozent im Vergleich zu 2013) ist die Bundeshauptstadt aber Spitzenreiter.

Bei Mietwohnungen liegt Wien derzeit bei Preisen in der Höhe von rund 9,1 Euro pro Quadratmeter. 20.000 bis 25.000 Menschen ziehen jährlich neu zu – weshalb die Wirtschaftskammer beklagt, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden. Die erforderliche Neubauquote von 8500 bis 10.000 Einheiten pro Jahr sei in den vergangenen Jahren nicht erreicht worden, heißt es. Laut der letzten Großzählung gibt es in Wien 164.746 Gebäude, zwei Drittel davon befinden sich im Privatbesitz. Die Gesamtzahl aller erfassten Wohnungen liegt bei 983.840. Die durchschnittliche Größe einer Hauptsitzwohnung beträgt in Wien 72,4 Quadratmeter.

**Salzburger Mietkosten erhöhten sich seit 2000 um 40 Prozent.**

Billiges Wohnen ist in Salzburg nur schwer möglich. Bei den Preisen für gebrauchte (mit 2191 Euro pro Quadratmeter) oder neu errichtete (3873 Euro) Eigentumswohnungen rangiert die Mozartstadt jeweils gleich hinter Wien. Große Sorge bereitet vielen auch die Entwicklung beim Mietpreissektor. Vertreter der Arbeiterkammer sprechen

von einer „Explosion“: Demnach beträgt der durchschnittliche Mietpreis inklusive Betriebskosten in der Stadt Salzburg schon knapp 14 Euro. Die Mieten sind seit dem Jahr 2000 um rund 40 Prozent in die Höhe geschwollen. Laut einer Umfrage fühlt sich fast jeder Zweite (44 Prozent) von den derzeitigen Wohnkosten in Salzburg stark oder ziemlich belastet. 84 Prozent der Wohnungssuchenden geben an, keine bezahlbare Bleibe zu finden. Dass sich die Preisspirale „in astronomische Höhen“ gedreht habe, zeige das Versagen des freien Marktes. Die 21.300 Gebäude in Salzburg beherbergen rund 84.500 Wohnungen.

**Die Mur teilt Graz in eine teurere und in eine billigere Hälfte.**

Der Fluss als Grenze zwischen unterschiedlichen sozialen Verhältnissen: Links der Mur gibt es die Nobelviertel wie Geidorf oder St. Leonhard, rechts der Mur die traditionellen Arbeiterbezirke wie Gries oder Lend. Was sich freilich auch in den Preisen für Miet- und Eigentumswohnungen be-

merkbar macht. Mieten in der Höhe von zehn Euro pro Quadratmeter sind auch in Graz keine Seltenheit mehr. Denn: Die Uhrturnstadt mit ihren knapp 40.000 Gebäuden und mehr als 152.000 Wohnungen boomt, der Zuzug aus der Steiermark, anderen Bundesländern, aber auch aus dem Ausland (Deutschland, Slowenien) ist enorm. Die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen liegen mit 136.489 Euro in Graz und 137.578 Euro in Graz-Umgebung knapp beisammen. Die Steigerungsraten bei den Preisen gelten im Vergleich zu anderen Städten als eher moderat. In der jüngeren Vergangenheit sind etliche Grazer auch in den „Speckgürtel“ ausgewandert und pendeln täglich ein.

**Studierende fordern in Innsbruck niedrigere Mietpreise.**

Wie auch in vielen anderen österreichischen Städten sind die Immobilienpreise auch in Innsbruck heuer angestiegen. Für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen die Preise um 1,9 Prozent auf 3360 Euro pro Quadratmeter an. Für neues Eigentum müssen mittlerweile 3748 Euro pro Quadratmeter

auf den Tisch gelegt werden, was einem Zuwachs von 0,8 Prozent entspricht. Ziemlich teuer sind in der Tiroler Landeshauptstadt, in der es mehr als 12.000 Häuser mit rund 73.000 Wohnungen gibt, auch die Mietpreise. Worunter vor allem auch die Studierenden leiden. Vertreter der Österreichischen Hochschülerschaft verlangen von der Politik Maßnahmen zur Behebung der „prekären Wohnungssituation in Innsbruck“: „400 Euro im Monat sind nicht sozial verträglich.“ Laut einer Umfrage der ÖH erweise sich die Wohnungssuche in Innsbruck für zwei Drittel der Befragten derzeit als schwierig. Mehr als 30.000 der 125.000 Einwohner von Innsbruck sind Studierende.

**Linz: Eine Stadt mit günstigem Wohnraum für junge Menschen.**

Linz galt lange Jahre als Stadt mit günstigem Wohnraum für junge Erwachsene. So lagen die durchschnittlichen Wohnkosten bei alleinlebenden Menschen zwischen 19 und 27 Jahren vor drei Jahren bei 335,7 Euro. Mittlerweile haben die Preise aber etwas angezogen. Auch Jungfamilien leben in Linz vergleichsweise günstig. Zum Eigentumsmarkt: Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung in guter Lage müssen rund 195.000 Euro bezahlt werden. In Linz stehen mehr als 23.300 Gebäude. Die Zahl der Wohnungen ist auf einen historischen Höchststand (111.593) angewachsen. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt in den Bezirken Biedermichl-Keferfeld und Innere Stadt.

BILD: SN/FOTOLIA

IM GESPRÄCH



Foad Ghaemi

BILD: SN/HPHO

„Manchmal raten wir vom Kauf ab“

Aber auf lange Sicht, da sind sich Experten einig, ist der Erwerb von Eigentum empfehlenswerter, als lebenslang zu mieten. **Foad Ghaemi**, Leiter der Salzburger Hypo-Filiale Residenzplatz, über ehrliche Gespräche, individuelle Lösungen und gute Rechenkünste.

SN: Was sind die Grundvoraussetzungen, um bei der Bank einen Kredit für einen Immobilienkauf zu bekommen?

Ghaemi: Es gibt keine Faustregel, wie viel Eigenmittel vorhanden und welche Sicherheiten gegeben sein müssen. Aber natürlich muss jedem klar sein, dass ein höheres Eigenmittelaufkommen die monatliche Rate reduziert. Auch die Höhe des monatlichen Haushaltseinkommens spielt eine wesentliche Rolle. Grundsätzlich wird

aber jede Kreditgestaltung flexibel an die jeweilige Lebenssituation angepasst.

SN: Raten Sie Kunden auch vom Immobilienkauf ab?

Wenn Kundenwunsch und vorhandene finanzielle Situation noch nicht vereinbar sind, und der Kunde nicht auf eine günstigere Immobilie umsteigen will, raten wir durchaus dazu, vorerst weiter zu mieten.

SN: Was ist bei der Anschaffung einer Immobilie zu beachten?

Was sollte immer Inhalt eines Beratungsgesprächs sein? Wichtig ist es, die Nebenkosten nicht aus den Augen zu verlieren. Zum Kaufpreis kommen noch rund zehn Prozent an Gebühren etc. dazu, die bei der Finanzierung pauschal mit einbezogen werden. Zusätz-

lich müssen bei einer realistischen Kalkulation die Anschaffungskosten der Einrichtung sowie die Höhe des Instandhaltungsfonds und die Höhe der Betriebskosten beachtet werden. Und auch wenn das aktuell niedrige Zinsniveau zum Kauf einer Immobilie animiert, sollte man nicht außer Acht lassen, dass sich das jederzeit verändern kann und wird. Wir veranschaulichen deshalb im Kreditgespräch mittels konkreter Berechnungen, wie sich die monatlichen Raten verändern, wenn sich die Zinsen verändern (siehe Rechenbeispiele). Aber auch die Lebenssituation kann sich abrupt ändern. Im Positiven, etwa wenn Familienzuwachs ins Haus steht, aber auch im Negativen, z. B. durch Jobverlust, Unfall, Trennung, Krankheit oder Ableben des Lebenspartners. Auch das sollte Thema des Beratungsgesprächs sein.