

Der Traum von der eigenen Immobilie: Eine Utopie?

Notizbuch: IRAG

Erstellt: 16.09.2019 14:10

Aktualisiert: 16.09.2019 14:13

Quell-URL: <https://www.news.at/a/immobilieneigentum-immobilie-%C3%B6sterreich-gute-ausicht...>

Immobilie kaufen in Österreich: 2019 kann es nur besser werden



© Bild: istock

Trotz niedrigem Zinsniveau und zwei Verdienern pro Haushalt ist für viele **Österreicher Wohneigentum** nicht mehr leistbar. Viele Haushalte scheitern an der Finanzierung - es fehlt am nötigen Eigenkapital und generell an der Verfügbarkeit der Immobilien. Die gute Nachricht ist: Es gibt Hoffnung für diese Gruppe von Käufern, die derzeit quasi vom Markt ausgeschlossen ist.

Früher konnten sich auch Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen **ein Häuschen kaufen**, wenn sie die klassische Bausparerkarriere eingeschlagen hatten und mit Ende 20 einen sicheren Job vorweisen konnten. Heute wird so etwas zunehmend zur Ausnahme.

Wie viel Wohnen können sich die Österreicher noch leisten?

"Selbst Paare, die gut verdienen, brauchen oft Elternteile von beiden Seiten als Bürgen und Laufzeiten über 30 Jahren, um die Finanzierung einer Bank zu erhalten", sagt Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienring Österreich. Die Immobilienpreise für Wohnen würden sich immer stärker vom verfügbaren Einkommen entkoppeln. Für das gleiche Geld wie vor zwölf Jahren bekommt man in allen österreichischen Landeshauptstädten weniger Wohnraum, zeigt eine Erhebung des Immobilienring Österreich.

Die aktuelle Situation: Weniger Wohnfläche für mehr Geld

Konnte sich die Mittelschicht in Österreich im Jahr 2006 mit zehn Jahresnettogehältern noch locker eine etwa 120 m² Wohnung in der Stadt leisten, so sind es 2018 nur noch rund 75m². "Die benötigten Finanzierungsmittel für Wohneigentum werden auch für die Mittelschicht immer höher und sind in den letzten zehn Jahren um rund 100.000 Euro angewachsen", sagt er.

Wer trägt Schuld?

Ein Grund: Die Zinsen sind seit Jahren niedrig. Viele Profi-Käufer, aber auch Privathaushalte mit viel Eigenkapital auf dem Konto, drängen auf den Immobilienmarkt – denn alternative Veranlagungen, wie etwa sparen auf der Bank oder Aktien sind uninteressant geworden. Diese Kapitalschwemme treibt die Immo- Preise weiter nach oben.

»Die Leistbarkeit von Wohneigentum hat sich dramatisch verschlechtert«

Junge Käufer dagegen stehen angesichts von befristeten Arbeitsverträgen und unsicheren Anstellungen eher schlecht gegenüber der Bank da. Das fühlt auch die Bevölkerung: Über die Hälfte der Österreicher zwischen 18 bis 50 macht sich Sorgen über ihre künftige finanzielle Situation in der Pension, so das Ergebnis einer Umfrage von meinungsraum.at, die im Auftrag der Immobilienrendite AG durchgeführt wurde. Eine ähnlich pessimistische Denke zeichnet sich beim [Thema Wohnen](#) ab: 60 Prozent der Befragten meinen, dass 2040 nicht genügend leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen wird.

Es gibt auch positive Aspekte

"Die Leistbarkeit von Wohneigentum hat sich dramatisch verschlechtert, seit die Zinsen so in den Keller gegangen sind. Die Immobilien-Preise sind deutlich stärker gestiegen als die Einkommen", sagt Wolfgang Amann, dem Chef des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen. Doch er relativiert im selben Atemzug: „Es ist auch immer eine subjektive Wahrnehmung der Käufer.“ Der Neubau von Eigenheimen in Ballungsräumen sei auf einem konstanten Niveau. Auch die Finanzierung habe sich deutlich verbilligt.

Tipps vom Experten für den Immo-Kauf

Sein Rat an junge Haushalte: „Beim Immobilienkauf sollte man fixe Zinssätze wählen.“ Diese würden derzeit nur einen Prozentpunkt über dem variablen Zinssatz liegen und minimieren das Risiko. Wer einen Kredit für eine Wohnung aufnimmt, braucht Eigenmittel. Zumindest 30 Prozent sollte man laut Amann selbst finanzieren.

Wie hoch sollte eine Kreditrate maximal sein?

Wer ein Dauerschuldverhältnis eingeht, braucht eine gewisse Sicherheit um den Kredit bedienen zu können. Als Faustregel gilt, dass ein Haushalt sinnvollerweise nicht mehr als 40 % Prozent des Einkommens fürs Wohnen (Kredittilgung und Betriebskosten) aufwenden soll. Diese Zahl sollte man beim Durchrechnen des Kredits und der Kreditrate jedenfalls beachten.

Miete oder Kauf – eine Grundsatzentscheidung

Wer zwischen Miete und Kauf schwankt, dem sollte bewusst sein, dass ein Kredit für dieselbe Wohnung monatlich teurer als eine Miete ist. Fachleute sagen, man kann 30 bis 40 Prozent aufschlagen

Diese Nebenkosten fallen an

Zudem darf man auch die Nebenkosten beim Kauf nicht unterschätzen. Für Grunderwerbsteuer (3,5%), Eintragungsgebühr ins Grundbuch (1,1 %) , Notar (1%)

und Makler (3%) fallen im Durchschnitt noch rund 9 Prozent vom Kaufpreis an.

Wie geht es am Immobilienmarkt weiter?

Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet eine allmähliche Abschwächung des Booms am Immobilienmarkt der Eurozone. Sie verwies insbesondere auf die Entwicklung der Investitionen in Wohnimmobilien. Auch der Wirtschaftsberater PwC präsentierte eine Studie, wonach der Preisanstieg bei deutschen Immobilien inzwischen sogar Profi-Investoren abschreckt.

Es gibt Hoffnung – abwarten und verhandeln!

Was bedeutet das konkret für Österreich? Rückt das Eigenheim auf Grund der Immobilien-Blase in weite Ferne? Die Antwort lautet: Nein. "Die Nationalbank und auch die Forschung sind unisono der Ansicht, dass wir keine Blasenbildung haben. Wir haben einfach stark überproportional steigende Preise", beruhigt Immo-Experte Amann. Das liege vor allem daran, dass die Eigenkapitalquote seit jeher in Österreich sehr hoch ist.

Ausblick 2019: Immobilienpreise werden sinken

Für alle die keine betuchten Eltern oder spendierfreudige Großeltern haben, gibt es positive Signale: Spätesten nächstes Jahr ist mit sinkenden Immobilienpreisen zu rechnen. So soll ab 2019 vor allem im städtischen Raum aus einem Anbietermarkt wieder ein Nachfragemarkt werden. "Wenn tatsächlich so viel auf den Markt kommt wie geplant, dann wird es vor allem in Graz und Wien zum Neubauboom kommen", so Amann. Wichtig dabei für alle die am Kauf interessiert sind: Nicht jeden Preis der angeboten wird sofort akzeptieren – ab kommenden Jahr werden die Bauträger wieder deutlich gesprächsbereiter sein.

