



„Schnäppchen gibt es nicht!“

Salzburger Nachrichten/Österreich | Seite 49 | 5. Juni 2021
Auflage: 85.050 | Reichweite: 291.000

Andrea Baidinger

„Schnäppchen gibt es nicht!“

Wohnungssuche ohne Makler bedeutet immer ein gewisses Risiko.

Privatinserate sind nicht immer seriös, Wohnungssuche in sozialen Medien ist oft nur vermeintlich günstig.

Wohnungen sind in Österreich seit Jahren ein Renner, denn viele Private haben Kleinwohnungen als Anlage gekauft, weil sie das als weniger risikoreich und eher noch ertragreich betrachten. Die Vermietung der Wohnung erfolgt oft durch die Eigentümer selbst. Im Vergleich seien Privatangebote zwar provisionsfrei, aber oft über der marktüblichen Miete beziehungsweise überschritten die Preisregelung durch das Mietrechtsgesetz bei Altbauwohnungen, warnt Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienring Österreich. „Fast immer wird für den Erwerb der Anlegerwohnung ein Kredit aufgenommen. Dieser soll innerhalb von fünf Jahren getilgt sein. Das geht nur mit überhöhter Miete.“ Doch so manche Private – ebenso wie Firmen, die keine Maklerunternehmen sind und sich als Private ausgeben – inserierten ihre Wohnungen mit Provisionszahlung, warnt Vizepräsident Andreas Gressenbauer. „Das ist eindeutig Betrug, denn wer keine gewerbliche Konzession hat, darf auch keine Vermittlungsprovision verlangen.“ Mehr als die Hälfte der Kleinwohnungen oder WG-Zimmer wird in Wien und Salzburg privat angeboten. In den anderen Landeshauptstädten bis zu 30 Prozent. In den Kategorien ab 750 Euro verringern sich die Privatangebote. Der „iR Research“ des Immobilienring zeigt: Je teurer die Miete, umso geringer ist der Anteil der Vermietung ohne Makler. Spiegelfeld: „Gerade im gehobenen Preissegment ist die Marktkennntnis enorm wichtig. Es ist von einem Laien schwer zu durchschauen, wie sehr Angebote von der tatsächlichen Miete abweichen.“ Gressenbauer ergänzt: „Anbietern wie Suchenden sollte klar sein, dass der private Markt risikoreich ist und kaum Schutz aufweist. Die Vermietung bietet viele Stolperfallen und man muss sich in der Gesetzgebung sehr gut auskennen.“

Vorsicht ist auch in den sogenannten sozialen Medien geboten. In verschiedenen Facebook-Gruppen in Österreich finden sich beispielsweise bereits rund 650.000 Mitglieder, die Wohnungen suchen oder anbieten. In diesen Gruppen beteiligen sich auch Immobilienmakler mit ihren Wohnungsangeboten. Bei vielen Profilen sei allerdings Vorsicht geboten, warnt Andrea Baidinger, die den laufenden „iR Research“ durchführt. Suchende glauben, dass sie über diese Gruppen an günstigere Wohnungen kommen können. Allerdings, das Gegenteil ist oft der Fall. Viele Wohnungen werden überbetuert angeboten. Baidinger: „Schnäppchen gibt es so gut wie nicht. Suchende sollten erkennen, dass auch in privaten Gruppen keine Wohnung verschenkt wird. Weder Miete noch Eigentum.“ So manche Profile tarnen sich nur als Private, um an Wohneigentum zu kommen, das am Markt sehr rar ist. Auch hier gilt: Der private Markt ist risikoreich und mit wenig Schutz ausgestattet. Vorsicht ist vor allem bei Fake-Angeboten angeraten. Vermieter behaupten, im Ausland zu sein, und verlangen eine Vorabkautionsszahlung, damit die Schlüsselübergabe getätigt wird. Die Wohnung gibt es in der Realität nicht, die Bilder wurden von einem realen Inserat gestohlen. Baidinger: „Diese Betrugsmasche kennen wir bereits aus früheren Jahren, wo diese über Immobilienplattformen durchgeführt wurde. Die Bilder, der unschlagbare Preis und der nette vertrauenerweckende Text klingen unglaublich verlockend. Wir können nur warnen, nie-



Findet sich vielleicht doch das spezielle Schnäppchen auf Facebook & Co.? Vermutlich nicht.

mals Geld vor Schlüsselübergabe zu überweisen.“

Spiegelfeld und Gressenbauer raten – wenig überraschend –, lieber die Dienste eines seriösen Maklers in Anspruch zu nehmen, auch wenn dafür eine Provision fällig wird. „Um dem Immobilienring Österreich beizutreten, müssen Makler mindestens fünf Jahre am Markt tätig sein, über einen fixen Bürostandort mit professioneller Bürostruktur verfügen, eine Maklerkonzession besitzen sowie eine Haftpflichtversicherung gegen Vermögensschäden und natürlich dem Maklerethrenkodex verpflichtet sein“, sagt der Präsident. „Der Immobilienring ist Österreichs größtes Maklernetzwerk und zählt mehr als 60 Kanzleien mit 400 Immobilienexperten in über 80 Standorten zu seinen Mitgliedern.“

Neben den mitunter unseriösen Anbietern auf diversen Plattformen gibt es noch ein Thema, das die beiden Experten aufzeigen. Die Angebote im Hochpreissegment der Landeshauptstädte sind seit der letzten Erhebung Jänner 2021 gleichbleibend hoch. Spiegelfeld: „In Wien werden als Goodies für

Mieter unbefristete Mietverträge sowie ein bis drei Monate mietfrei angeboten.“ Einen weiteren Anstieg der Angebote in diesem Preissegment verzeichnen Linz (plus 130 Prozent, Kategorie 1250 bis 1500 Euro) und Salzburg (plus 120 Prozent, Kategorie 1500 bis 1750 Euro). Gressenbauer: „Oft sind Vermieter schwer zu überzeugen, dass ihre Vorstellungen nicht dem Marktwert entsprechen, und lassen ihre Wohnungen lieber leer stehen. Erst nach zwei Jahren sind sie bereit, den Preis anzupassen. Der verlorene Betrag lässt sich nicht mehr aufholen.“ In dieser Zeit fehlt der Wohnraum dem Markt.

Generell übertreffe die Nachfrage nach Eigentum in vielen Städten das Angebot, aber die Dynamik der Preisentwicklung nach oben lasse nach. Die Mieten in den Großstädten steigen demnach nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Vor allem auf gebrauchte Mietwohnungen kommt daher immer größerer Preisdruck zu. Für viele davon könne nur geringe bis keine Rendite einkalkuliert werden. Spiegelfeld: „Für Anleger, die vermieten, muss klar sein, dass Wohnungen auch laufend instand ge-

halten werden müssen. Besonders in Küche und sanitäre Anlagen muss investiert werden, um Renditen erzielen zu können.“

Der „iR Research“ verzeichnet eine weitere Reduktion verfügbarer Angebote von Eigentumswohnungen in Wien (minus 15 Prozent), St. Pölten (minus 36 Prozent), Brenz (minus 19 Prozent), Innsbruck (minus 35 Prozent) und Salzburg (minus zwölf Prozent). Gressenbauer: „Solange Investoren sowie private Anleger keine Alternativen für ihre Geldanlage gefunden haben und das Zinsniveau nicht steigt, wird sich daran nichts ändern.“ Vergrößert hat sich das Angebot in Eisenstadt (plus 110 Prozent), Graz (plus 25 Prozent), Klagenfurt (plus 85 Prozent) und Linz (plus 54 Prozent). Doch es sind immer öfter Warnsignale aus dem Bankenbereich zu vernehmen. „Vorsicht ist beim Kauf geboten, wenn die Preise für Eigentum noch weiter steigen, aber die Mieten ins Stottern geraten“, warnt Gressenbauer.

In der Kategorie 500 bis 750 Euro (brutto ohne Heizung) waren in Linz und Innsbruck rund zwei Drittel mehr Mietwohnungen zu



Wer keine gewerbliche Konzession hat, darf auch keine Provision verlangen.

Andreas Gressenbauer
Immobilienring

finden, in Salzburg um rund 40 Prozent und in Wien und Klagenfurt um rund 20 Prozent mehr. Im Bereich 750 bis 1000 Euro wurde in Linz und Innsbruck um über 60 Prozent mehr angeboten. „Die Qualitätsunterschiede sind enorm“, weiß Spiegelfeld. So werden in Wien 45-Quadratmeter-Neubauwohnungen/Erstbezug um 750 Euro (brutto ohne Heizung) angeboten. Topzustand und Ausstattung, Markenküche und Badezimmer seien „State of the Art“, ebenso wie ein Balkon. Zum gleichen Preis werden gebrauchte Wohnungen mit rund 60 Quadratmetern in durchschnittlichem Zustand, Küche und Bad aus den 1970er-, 1980er-Jahren ohne Balkon angeboten. „Es lohnt sich für Suchende, genau zu überlegen, wo die eigenen Bedürfnisse liegen, und die Angebote gut zu vergleichen. Küche und Bad sind ein großer Kostenfaktor und eine kleinere, gut geschnittene Wohnung bietet oft mehr Platz als eine größere“, erklärt Spiegelfeld.

In Salzburg erhält man um 750 Euro, je nach Lage, eine etwa 50 Quadratmeter große gebrauchte, durchschnittliche Wohnung, Küche und Bad aus den 1980ern mit Balkon oder Gartenmitbenutzung. Gressenbauer: „Prozentuell ist die Zunahme an verfügbaren Mieten um rund 750 Euro in Salzburg zwar hoch, aber in absoluten Zahlen handelt es sich um nur rund 110 Wohnungen mit sehr viel Retrocharme. Neubauwohnungen mit Topstandard sind in dieser Preisklasse zurzeit am freien Markt nicht zu finden.“ Ähnlich ist die Situation in Innsbruck, trotz Zunahme an Angeboten (500 bis 750 Euro) sind nur rund 30 Wohnungen mit etwa 30 Quadratmetern verfügbar. In Linz sind um 750 Euro Miete 60 Quadratmeter gebrauchte Wohnung in gutem Zustand oder 47 Quadratmeter Neubau mit Topstandard zu finden, in Klagenfurt gepflegte 70 Quadratmeter oder mehr.

SB