

Wohnen für Mittelstand schwerer leistbar

FÜR 70 M² IST DIE HÄLFTE DES EINKOMMENS FÄLLIG

von Charles Steiner

Der Preisanstieg für Miet- und Kaufwohnungen in den vergangenen zehn Jahren wird zu einer immer schwereren finanziellen Belastung für die sogenannte Mittelschicht. Das geht aus einer Studie hervor, die heute vom Immobilienring (IR) im Rahmen einer Pressekonferenz präsentiert wurde. Anhand eines angenommenen Durchschnittseinkommens von 3.000 Euro brutto und einem Jahreseinkommen von etwa 29.000 netto, wurden darin die Preisanstiege der vergangenen zehn Jahre gemessen und verglichen. Das Ergebnis laut Studie: Konnte man sich 2006 mit zehn Jahresgehältern eine Eigentumsimmobilie mit 120 m² leisten, so sind es heute nur mehr 75 m². Im Mietsektor sind für 70 m² mittlerweile die Hälfte des Monatseinkommens zu bezahlen. Der Grund ist für Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienring, dass zwar die Immobilienpreise auf breiter Front gestiegen seien, die Einkommen in den letzten zehn Jahren aber kaum gestiegen seien bzw. die Österreicher sogar einen Reallohnverlust hinnehmen mussten. Zudem hätte Österreich mit 48 Prozent ohnehin eine niedrige Eigentumsquote, die weiter rückläufig ist. Spiegelfeld: "Dem muss entgegengewirkt werden, so sollte etwa die Wohnsteuer wieder zweckgebunden eingesetzt werden."

In manchen Hauptstädten wird die Situation dramatischer, was die Mietpreise betrifft. Für eine durchschnittliche Wohnung (60 bis 70 m²) in Salzburg, Innsbruck, Bregenz wie natürlich auch Wien muss man mittlerweile ab 1.000 Euro bezahlen, in Graz, Linz, Klagenfurt, St. Pölten und Eisenstadt sind, so ein IR-Mitglied aus Westösterreich 700 Euro fällig. Im Eigentumssektor machen dafür Kapitalanleger den Selbstnutzern zunehmend Konkurrenz, auch durch Forward Deals. Das führe dazu, dass es auch zu Preisschüben bei Mieten im Neubau komme, frei finanzierte Wohnungen würden vor Fertigstellung verkauft, dann weiterverkauft und kommen als Mietwohnungen am Markt. Sind sie zu teuer für reguläre Mieten oder Verkauf, werden sie kurzzeitvermietet. Aber, so Spiegelfeld: Nettomieten ab 2.000 Euro pro Monat sind kaum mehr erreichbar, bei Eigentumswohnungen ab einem m²-Preis von 8.000 Euro wird die Vermarktung schwierig.