

# Leistung oder unleistung – Wohnen in Oberösterreich

Eine Folge der Corona-Pandemie ist, dass die Nachfrage nach Eigenheimen noch weiter gestiegen ist. Das führt dazu, dass die Preise am Immobilienmarkt explodieren – auch in Oberösterreich.

Von Christoph Archet

Was sind also die Gründe für den rasanten Preisanstieg bei den Miet- und Eigentumswohnungen in Oberösterreich? „Die Mieten sind in Oberösterreich in den letzten 15 Jahren um 50 Prozent gestiegen, dagegen sind die Verbraucherpreise „nur“ um 33 Prozent gestiegen. Die Wohnkosten sind daher zu einem Motor der allgemeinen Preisentwicklung geworden. In Linz belaufen sich die Quadratmeterpreise für eine Mietwohnung auf durchschnittlich 9 Euro bis 11 Euro. Da sind die Betriebs- und Heizkosten noch nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich erfahrungsgemäß auf 3 bis 4 Euro pro m<sup>2</sup>. Damit kostet eine 80-m<sup>2</sup>-Wohnung mehr als 1000 Euro. Das ist unzumutbar“, sagt Anneliese Schedlberger, leitende Juristin des Mieterschutzverbands Oberösterreich. Allein in Linz sind Zigttausende Leute bei den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften als wohnungssuchend gemeldet. Interessenten stehen oft Jahre auf den Wartelisten, bis ihnen eine passende Wohnung zugewiesen wird. Bis dahin müssen sie auf den privaten Wohnungsmarkt ausweichen. Dort werden oft überteuerte Wohnungen angeboten, die den Mietpreis nicht wert sind, weiß man beim Mieterschutzverband. Um 45 Quadratmeter Wohnungseigentum zu erwerben, muss man derzeit im Schnitt rund fünf Net-



**„Die öffentliche Hand muss den Wohnungsbau forcieren. Leistbares Wohnen muss im Vordergrund stehen. Dass es möglich ist leistbare Wohnungen zu errichten, zeigen zwei Projekte in Tirol. Diese wurden unter dem Titel „5-Euro-Wohnen“ bereits erfolgreich umgesetzt“.**

Mag. Anneliese Schedlberger

tojahresgehälter aufwenden. Das geht aus Berechnungen der Agenda Austria auf Basis von Daten von Statistik Austria und dem Rechnungshof für das Jahr 2019 hervor. In Oberösterreich werden rund 4,1 Jahreseinkommen fällig – Tendenz steigend. Verantwortlich dafür ist das gestiegene Bevölkerungswachstum sowie die durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) bedingte gestiegene Nachfrage, heißt es vonseiten der Agenda Austria. „Die Gründe für den rasanten Preisanstieg in den letzten Jahren hängen einerseits direkt mit der Baulandverknappung im Bundesland zusammen. Baugrundstücke werden gefühlt immer weniger und daher steigen die Preise seit Jahren in sämtlichen Segmenten. Natürlich sind auch die Baupreise kräftig nach oben geklettert, was wiederum zur Erhöhung der Gesamtpreise von Immobilien führt.

Ein weiterer Grund ist der Trend zur Geldanlage in Immobilien zur Absicherung des Ersparten, was natürlich zu einer erhöhten Nachfrage und daher zu höheren Preisen am Immobilienmarkt führt. Die Zinsen zur Wohnraumschaffung sind derzeit sehr günstig und für viele in Miete gut leistbar, was wiederum eine verstärkte Nachfrage zum Eigentum bringt, erklärt Fachgruppenobmann Mario Zoidl von der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhand der Wirt-



FACHGRUPPENOBMANN Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl von der Wirtschaftskammer Oberösterreich.

schaftskammer Oberösterreich seine Sicht für den rasanten Preisanstieg bei Miet- und Eigentumswohnungen beziehungsweise Häusern in Oberösterreich.

## Bewertungen steigen

Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Österreich betrug laut Statistik Austria im Vorjahr 3508 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, für Häuser 1739 Euro je Quadratmeter. „Die Immobilienpreise sind 2015 bis 2020 im Durchschnitt um 36 Prozent gestiegen“, erklärte Statistik-Austria-Generaldirektor Tobias Thomas. Gekauft wird dennoch. Vor allem weil die Zinsen für Kredite niedrig sind und das wohl noch länger so bleiben wird.

## Mieter unter Druck

Aber nicht nur der Erwerb von Eigentum ist in den letzten Jahren deut-

lich teurer geworden, sondern auch der private Mietwohnmarkt ist in den letzten 10 Jahren massiv gestiegen und für viele Menschen kaum noch leistbar. Laut TU Wien gilt eine Wohnung dann als leistbar, wenn sie nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens kostet. Inzwischen müssen jedoch schon oft mehr als 50 Prozent des Einkommens für die Miete aufgewendet werden, wissen Experten. Besonders für Singlehaushalte ist Wohnen zum Luxus geworden. „Was die Mietpreise in Oberösterreich anbelangt, ist spürbar, dass sich der Markt bei hohen Mieten sehr gut selbst reguliert, da die hochpreisigen Mietwohnungen einen wesentlich längeren Leerstand aufweisen und daher mittelfristig bei einem Überangebot die Mietpreise leicht nachgeben werden“, so Immobilien-Fachgruppenobmann Zoidl weiter.

Seit Jahren werde von der Bundespolitik eine grundlegende Reform des Mietrechtsgesetzes angekündigt. Absichtserklärungen seien aber wenig dienlich. Es fehle einfach an der Umsetzung. Die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen seien aufgrund der zum Großteil befristet abgeschlossenen Mietverträge zahnlos, kritisiert dagegen Mieterschutzjuristin Schedlberger. „Viele Mieter schrecken vor einer Überprüfung zurück, weil in diesem Fall vonseiten des Vermieters eine weitere Verlängerung des Mietvertrags verwehrt wird. Auch der zeitintensive Weg vor die Schlichtungsstelle und das Kostenrisiko, das bei notwendiger gerichtlicher Geltendmachung besteht, schrecken viele Mieter ab, ihre Rechte durchzusetzen, weiß Schedlberger, wie es in der Praxis läuft.

Durch die Pandemie sind zudem viele in eine finanzielle Notlage geraten. Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit führen dazu, dass die alltäglichen Ausgaben nicht mehr bezahlt werden können. Die Experten empfehlen den säumigen Mietern rechtzeitig um Ratenzahlung oder Stundung der Miete zu ersuchen.

## Preise werden weiter steigen

Eine Immobilienblase ist nicht in Sicht. Die Preise in allen Segmenten werden noch weiter steigen, wobei sich die extreme Steilheit der Preisanstiege bereits abgeflacht hat, weiß Wirtschaftskammerexperte Zoidl. Wie kann sich aber ein oberösterreichischer Durchschnittsverdiener in Zukunft noch Eigentum leisten? Zoidl: „Bei den sogenannten Normalverdienern heißt es sich gut umzuschauen, denn es finden sich nach wie vor leistbare Immobilien am Markt. Natürlich bedeuten höhere Kaufpreise auch eine höhere Eigenkapitalnotwendigkeit, um eine gesunde nachhaltige Wohnfinanzierung langfristig tilgen zu können. Je höher das Eigenkapital, umso geringer ist auch das Risiko bei etwaigen Zinssteigerungen nicht in Bedrängnis zu kommen. ●