

Vermögensaufbau – ein Privileg?

Gerade jungen Familien wird es nahezu unmöglich gemacht, ohne Erbschaft Wohnungseigentum aufzubauen

In Österreich wohnen nur etwa 55 Prozent der Menschen „im Eigentum“. Der Rest bewohnt Objekte, die anderen gehören. Die Entwicklungen am Immobilienmarkt geben Anlass zur Sorge, dass die Eigentumsquote weiter sinken und vor allem jungen Menschen in Österreich die Mietentscheidung mehr und mehr abgenommen wird. In Zeiten explodierender Baukosten und steigender Inflation hebt die Europäische Zentralbank laufend den Leitzinssatz an und erschwert damit Immobilienfinanzierungen.

Hinzukommt die am 1. August in Kraft getretene Verordnung der FMA, die privaten Immobilienkreditnehmern Eigenmittel von 20 Prozent abverlangt. Zu Recht wird kritisiert, dass die neuen Kreditvorgaben keine Rücksicht auf Jungfamilien nehmen. Maßnahmen, die vor allem junge Menschen beim Immobilienerwerb unterstützen können, wären abseits jeglicher Preispolitik leicht implementierbar: 4,6 Prozent des Kaufpreises hat (in aller Regel) der Käufer an Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragsgebühr zu bezahlen. Bei Fremdfinanzierung hat er zudem 1,2 Prozent der eingetragenen Hypothek abzuführen.

Mit Anpassungen des Grunderwerbsteuer- und des Gerichtsgebührengesetzes könnte der Gesetzgeber diese Posten ohne viel Aufwand streichen oder zumindest kürzen.

Einen weiteren Hebel würde die Ausweitung des „Bestellerprinzips“ auf die Vermittlung von Eigentumswohnungen bieten. Im Bereich der Mietwohnungsvermittlung soll ab 2023 nur noch derjenige die Maklerprovision bezahlen, der den ersten Auftrag erteilt. Das ist in der Regel der Vermieter. Am Eigentumsmarkt ist es ähnlich, auch dort ist in der Regel der Verkäufer Erstauftraggeber. Implementiert man dieses

Prinzip für junge Erstkäufer, würde auch diese Maßnahme zu einer deutlich spürbaren Erleichterung führen.

Die Verordnung mit ihrem erklärten Ziel, die systemischen Risiken im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung einzudämmen, schreibt den Banken hohe Beleihungsquoten vor. Überlegt sich ein junges Paar also, eine Wohnung in Wien zum Preis von 500.000 Euro zu kaufen, muss es der Bank zunächst Eigenmittel in Höhe von 100.000 Euro nachweisen. Es ist schwer vorstellbar, dass sich Jungfamilien ohne familiäre Unterstützung oder einem beträchtlichen Lottegewinn solche Summen ansparen können. Ausnahmen für „wirtschaftlich gesunde“ Finanzierungen könnten in dieser Verordnung wohl auch ohne Vergrößerung eines Systemrisikos gemacht werden.

In Deutschland vergeben staatliche Institutionen günstige Förderdarlehen. In Wien hingegen wird zwar unter gewissen Bedingungen das Bauen, nicht aber das Kaufen gefördert. Dass Wohnförderungen hierzulande de facto nur einkommensschwachen Personen offen stehen und nicht auch umweltbewusste Kaufentscheidungen generell gefördert werden, ist insbesondere aus Sicht junger Menschen nicht nachvollziehbar.

Österreich ist – aus guten Gründen – eine soziale Marktwirtschaft. Solange das Lohnniveau nicht im selben Ausmaß steigt wie das Immobilienpreinsniveau, ist also gerade jungen Menschen ihr Vermögensaufbau zu erschweren, und nicht zu erschweren.



ALEXANDER HOCK

Gast-Kommentar