

Mietkauf ist kein großer Renner

Genossenschaftswohnungen. Von der Politik gewünscht, gibt es seit Jahren die Möglichkeiten des Mietkaufs für geförderte Wohnungen. Die große Nachfrage blieb aus; die Bauträger konzentrieren sich auf die Miete.

BERNHARD SCHREGLMANN

ZÜRICH (SN). Vor mehr als zehn Jahren ist die Politik dem Wunsch mancher Mieter von Genossenschaftswohnungen gefolgt und hat die Möglichkeit geschaffen, die oft über Jahrzehnte bewohnte Wohnung auch käuflich zu erwerben. Auch jetzt werden, meist auf Wunsch der jeweiligen Gemeinde, bei größeren Wohnbauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern Mietkaufwohnungen errichtet. Allerdings kann nicht jede Genossenschaftswohnung später gekauft werden, sie muss schon dafür errichtet werden, was vor allem fiskalische und verwaltungstechnische Gründe hat. Und: Die Wohnung kann nach Ablauf einer zehnjährigen Frist gekauft werden, man muss aber nicht kaufen.

Kauf wird finanziell unattraktiver

Die Möglichkeit des Mietkaufs wird jedoch wenig genutzt, vor allem jüngst ist durch eine Verschlechterung in der Steuergesetzgebung der Kauf unattraktiver geworden. Erst kürzlich hat die Wirtschaftskammer in der Steiermark den Mietkauf gar als „Auslaufmodell“ bezeichnet. „Es gibt generell einen Trend zur Miete“, sagte Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), am Rande einer Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) nach Zürich gegenüber den SN: „Das hängt auch stark mit der allgemeinen Unsicherheit und den sinkenden Realeinkommen zusammen.“

Fünf bis zehn Prozent der Wohnungen wurden früher verkauft, in den Ballungszentren bis zu 20 Prozent. „Das Interesse am Kauf der Genossenschaftswohnungen flaut wieder ab“, bestätigt Wurm. Allerdings ist die Situation in den einzelnen Bundesländern durchaus verschieden. „Das kommt darauf an, welche Wohnbauförderungsregelungen es gibt“, sagt der GBV-Obmann. In guten Lagen in Wien sei das Interesse durchaus groß. „In Salzburg haben wir bis 2009 de facto nichts ver-



Nicht auf jede Genossenschaftswohnung gibt es eine Kaufoption.

BILD: BERNHARD SCHREGLMANN

kauft“, erklärt dagegen Markus Sturm, Obmann des vwbf und Geschäftsführer von „Die Salzburg“. „Durch die Konversion der Wohnbauförderung in den neuen Fonds hat sich hier aber einiges verändert.“ Dadurch wurde eine Dreizimmerwohnung um rund 30.000 Euro billiger. Durch die neue Umsatzsteuerregelung wird es jetzt aber wieder um 10.000 bis 15.000 Euro teurer. „Wir haben aber derzeit viele Anfragen“, bestätigt Sturm.

Steuervergünstigung nachteilig

Hauptargument für einen Kauf nach frühestens zehn Jahren war bisher für die meisten Interessenten, dass der Kauf umsatzsteuerfrei vorzuziehen ging. Jetzt wurde die Frist auf 20 Jahre ausgeweitet. „Wenn ich im elften Jahr kaufe, dann muss ich noch für neun Jahre die Umsatzsteuer bezahlen“, rechnet Wurm vor. „Das erhöht natürlich den Preis.“

Mietkaufwohnungen würden daher derzeit nur auf Verlangen gebaut, betont Sturm, eine Verpflichtung gebe es in Salzburg beispielsweise nicht. Etwa in der Stadt Salzburg müssen mindestens 75 Prozent der geförderten Wohnungen Mietwohnungen sein, der Mietkaufanteil ist daher mit höchstens 25 Prozent begrenzt.

Mietwohnungsbau im Vorübergang

„Unsere Hauptaufgabe ist es, langfristig günstig zur Verfügung stehenden Wohnraum zu schaffen“, erklärt der GBV-Obmann: „Das bedeutet konkret: Miete.“ Auch aus diesem Grund steht daher die Errichtung von Mietkaufwohnungen bei den Gemeinnützigen nicht so sehr im Vordergrund. „In Niederösterreich gibt es etwa überhaupt keine Förderung für Eigentum“, betont Wurm. Auch das spreche gegen Mietkaufwohnungen.

Als „Auslaufmodell“ wollen die beiden Wohnbauexperten daher die Mietkaufoption zwar nicht sehen, wohl aber als eine nicht im zentralen Interesse stehende Variante.



„Es gibt derzeit generell einen starken Trend zur Miete. Das Interesse an Mietkauf ist zuletzt abgeflaut.“

Karl Wurm, Obmann Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

„In Salzburg haben wir bis 2009 nichts verkauft. Erst durch den neuen Förderungsfonds hat sich das geändert.“

Markus Sturm, Obmann Verein für Wohnbauförderung

