

Steigende Angst vor dem Eigentum

Gesellschaftstrend. Auch wenn Eigentumswohnungen bei Investoren derzeit im Trend liegen, immer mehr Menschen werden beim Thema Wohneigentum zurückhaltend, sei es aus beruflichen oder privaten Gründen.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Für die Immobilienmakler ist die Sache klar: Kaum jemals zuvor war das Interesse am Kauf von Wohnungen so groß wie derzeit. Vor allem Investoren steigen auf die vermeintlich sichere Anlageform um. Doch abseits dieser Klientel verbreitet sich immer mehr Zurückhaltung, was die Investition in ein eigenes Zuhause betrifft. Es sind vor allem berufliche Gründe, Stichwort: Flexibilität, oder private, Stichwort: Scheidungen, die Menschen vorsichtig werden lassen.

Lebten vor zehn Jahren noch zwei Drittel der Paare in einem gemeinsamen Haushalt, so zeigt eine aktuelle Trendstudie der Kommunikationsberatung Andrea Baidinger einen signifikanten Rückgang auf. Nur mehr 57 Prozent der Österreicher teilen ihre Wohnung mit einem Partner. 30 Prozent dieser Paare leben in einer Eigentumsimmobilie, die in 61 Prozent der Fälle gemeinsam erworben wurde.

Bemerkenswert ist die Verschiebung des Anteils in den Altersgruppen, das gemeinsame Heim wird heute eher später erworben. Heim ist immer weniger ein ausschlaggebendes Grund. Haben sich vor zehn Jahren noch 74 Prozent der bis 30-jährigen Paare für Eigentum entschieden, so sind es aktuell nur mehr 61 Prozent. Allerdings könnten sich vor zehn Jahren nur zwei Prozent der über 40-Jährigen für ein Wohneigentum erwärmen, jetzt sind es bereits zehn Prozent der Paare.

Lieber getrennte Haushalte

„Immer mehr Paare bevorzugen ein getrenntes Zusammenleben mit jeweils eigenständig, autonom geführten Haushalten“, betont Andrea Baidinger. „Vor allem beruflich ambitionierte Frauen schätzen ein ‚living apart together‘, denn Belastungen im Privatbereich, insbesondere die Auseinandersetzung um die Aufteilung der Haushaltsarbeiten entfallen.“

Dazu kommt: Für junge Menschen dehnt sich die Jugendphase zeitlich nach oben aus und führt zu instabileren Lebensformen. Das finanzielle Fundament für langfristige Planung fehlt. Baidinger: „Früher hatten junge Leute auf dem Land die Möglichkeit, günstig Grund zu erwerben und ein Haus zu bauen. Heute gibt es nur mehr wenig Infrastruktur und damit ist auch das Leben



auf dem Land teurer geworden. In den Städten ist finanzierbarer Wohnraum ohnehin ein sehr knappes Gut.“

Skepsis wird größer

Für 68 Prozent der Paare war der Erwerb ihrer Immobilie nur mit einem Kredit möglich, aber innerhinaus ein Drittel schaffte die Finanzierung ohne Kreditaufnahme. 58 Prozent der Paare teilen sich die Immobilie im Grundbesitz zu 50 Prozent. Im Falle einer Trennung wird zu etwa einem Viertel das Haus oder die Wohnung zum unterfreaklichen Streitfall. Haben 2001 auf die Frage „Würden Sie nochmals mit Ihrem/einem Partner eine Eigentumsimmobilie erwerben?“ 29 Prozent mit „Nein“ geantwortet, so würden aktuell bereits 41 Prozent diesen Vorgang nicht mehr wiederholen.

„Der Rückgang beim Wunsch nach einem Einfamilienhaus, der Trend zu Mietwohnungen, das alles sind seit langem Anzeichen dafür, dass Paare sich immer mehr davor scheuen, sich in eine unflexible und finanziell unüberschaubare Lage zu bringen“, betont Baidinger.

Ein eklatanter Rückgang beim Erwerb einer Eigentumsimmobilie ist bei den bis zu 25-Jährigen zu verzeichnen. Haben sich vor zehn Jahren noch etwa 48 Prozent in dieser Altersgruppe Eigentum geleistet, so sind es aktuell nur mehr 29 Prozent. „Längere Schul- und Ausbildungszeiten, Zunahme von Zweit- und Drittausbildungen, prekäre Beschäftigungsverhältnisse sowie längere Jobsuche führen zu geringem Einkommen in der Gruppe der Anfang 20er“, sagt die Expertin.

Laut Statistik Austria verdienten im Jahr 2009 die 21- bis 23-Jährigen jährlich rund 7000 Euro netto. Der Rückgang von 11 Prozent Wohneigentum bei jungen Paaren verschiebt sich zum Teil in die Gruppe der 24- bis 29-Jährigen, bei denen das Einkommen bei rund 20.000 Euro netto pro Jahr liegt.

Spätere Familiengründung

„Auch die Familiengründung passiert Mitte 30. Wohnungen, die dafür projektiert werden, kosten in durchschnittlichen Lagen um die 2500 bis 3000 Euro“, sagt Baidinger. Auffallend ist der Trend bei Paaren 40 plus.

Nur zwei Prozent wählten 2001 in einer Eigentumsimmobilie, für die Immobilienbranche somit noch völlig unbedeutend. Aktuell nimmt diese Gruppe mit nunmehr zehn Prozent bereits eine bedeutendere Position ein. 40-plus-Paare treffen ihre Entscheidung natürlich anders als junge. Sie sind meist gebildet, haben bereits E-Fahrungen mit der Wohnungssuche sowie dem Übersteuern und damit ganz konkrete Vorstellungen. Baidinger: „Baumeister, Architekten oder Makler müssen mit dieser Gruppe sehr qualifiziert umgehen, um ein Geschäft zu machen.“

Den Ausblick beeinflussen aber auch jene Menschen, die nicht mehr beruflich aktiv sind. „Menschen, die aus dem Erwerbsleben ausscheiden, wollen auch im hohen Alter in der eigenen Wohnung leben. Viele adaptieren daher ihren Wohnsitz grünlich oder suchen einen neuen, der dafür die besten Voraussetzungen bietet. Diejenigen, die sich für Eigentum entscheiden, haben auch meist das Kapital und brauchen keinen Kredit“, erklärt Immobilienexpertin Baidinger.

KAUFVERTRAG

Durch veränderte private und berufliche Verhältnisse zögern vor allem junge Leute, Wohneigentum zu kaufen.
Bild: SEWARD-HAUS.COM