

Eigentum: Eine Wohnung kaufen – genau jetzt?

Teil 1: Für so manchen ist es Prinzipsache: Man will einfach nicht mehr Monat für Monat Miete zahlen. Trotzdem sollte der Kauf einer Wohnung gut überlegt sein.

Wer mit dem Gedanken spielt, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen, sollte bald zuschlagen. Angesichts stetig steigender Preise sei der günstigste Zeitpunkt für den Kauf gestern gewesen, verlautet es aus der Branche (siehe auch Artikel Seite 13). Diese Ansicht teilt Veronika Schmidt vom Verein für Konsumenteninformation (VKI): „Momentan rauschen die Preise ziemlich in die Höhe. Wenn es so weitergeht, sollte man eher früher als später kaufen.“

Überstürzen sollte man trotzdem nichts, denn wer im Vorfeld nicht einige wesentliche Fragen klärt, könnte ordentlich auf die Nase fallen. „Viele haben unausgelegene Vorstellungen“, weiß der Rechtsanwalt und Immobilienexperte Herbert Rainer. Er empfiehlt, sich bei der Entscheidung Zeit zu nehmen und sich auf keinen Fall unter Druck setzen zu lassen.

Am dringlichsten ist es, vorab die Finanzierungsfrage zu klären. „Man sollte Eigenmittel von mindestens 30 Prozent haben“, betont VKI-Expertin Schmidt. Dabei darf man nicht die Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer und Maklergebühren vergessen, die in der Regel zwischen sieben und zwölf Prozent des Kaufpreises ausmachen. Muss man einen Kredit aufnehmen, fallen dafür neben den Rückzahlungsraten auch noch Gebühren an. Für so manchen Wohnungssuchenden ist die Entscheidung dennoch klar: „Miete ist rausgepulvertes Geld“, sagt etwa eine Selbstständige, die sich vor Kurzem eine Eigentumswohnung in Döbling geleistet hat. „Wenn man etwas Bares hat, ist die Rückzahlungsrate für einen Kredit nicht viel höher als die Miete.“

Mieten weniger stark gestiegen

Ohne das nötige Kleingeld ist man mit einer Mietwohnung besser beraten, insbesondere wenn man keine Qualitätsabstriche hinnehmen will. Denn wer sich eine bestimmte Wohnqualität kaufen möchte, muss ordentlich ablegen, weiß die Immobilienfachfrau Margret Funk. „Mieten für schöne Wohnungen sind vergleichsweise günstiger.“ Andere Branchenexperten bestätigen, dass die Mieten nicht im selben Ausmaß gestiegen sind wie die Preise von Eigentumswohnungen.

Auch wer sich über seine Zukunft unsicher ist, muss sich einen Wohnungskauf gut überlegen. „Eigentumswohnungen sind kein Spekulationsobjekt. Man sollte die Wohnung zehn bis 15 Jahre behalten, bevor man sie wieder verkauft, dann haben sich auch die Nebenkosten amortisiert“, gibt Funk zu bedenken. Daher spielen auch bei der Auswahl der Wohnung längerfristige Aspekte eine große Rolle: Wie schaut es mit der Familienplanung oder mit dem Berufsweg aus? Wer soll die Wohnung auf längere Zeit nutzen, und wie viele Zimmer brauche ich? Diese Fragen sollte man sich gründlich überlegen, bevor man mit der Suche nach der Traumwohnung überhaupt beginnt.

Wer zu zweit Wohnung sucht, muss klären, ob nur einer oder beide Partner Wohnungseigentümer werden sollen. „Beim gemeinsamen Wohnungseigentum gehört die Wohnung jedem zur Hälfte. Man kann auch nur gemeinsam darüber verfügen“, erklärt Schmidt. Anders als früher können auch unverheiratete Paare gemeinsames Wohnungseigentum erwerben.

Suche dauert einige Monate

Bei der Wohnungssuche heißt es dann Nerven bewahren. Da das Angebot an Eigenheimen momentan weit hinter der Nachfrage liegt, gehen auch teure Wohnungen weg wie warme Semmeln. Diese Erfahrung hat die Käuferin der Wohnung in Döbling ebenfalls gemacht. „Eine große Wahl hat man nicht“, erzählt sie. Etwa ein halbes Jahr hat sie gesucht – primär im Internet, dann direkt über Bauträger, weil bereits inserierte Wohnungen schnell vergriffen waren. Maklerin Funk veranschlagt für die Suche einer Eigentumswohnung zwei bis drei Monate, „wenn man zügig sucht“.

Hat man das Traumobjekt gefunden, dauere die rechtliche Umsetzung bis zur Grundbucheintragung ein bis zwei Monate.

Ist man einmal Wohnungseigentümer, so sind damit auch gewisse Pflichten verbunden. „Häufig wird übersehen, dass man durch den Kauf der Wohnung Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft wird“, gibt Christian Boschek von der Arbeiterkammer Wien zu bedenken. Im Klartext heißt das, dass man auch die Kosten von allfälligen Sanierungen allgemeiner Teile wie Dach oder Steigleitungen mittragen muss. „Als Mieter hingegen muss man das normalerweise nicht“, sagt Rechtsanwalt Rainer.

Besondere Vorsicht ist daher vor allem beim Kauf von Altbauwohnungen geboten. Stehen in den nächsten Jahren größere Sanierungen an, bedeutet das für den Käufer neben dem Kaufpreis eine künftige finanzielle Belastung. AK-Wohnrechtsexperte Boschek rät daher, sich unbedingt über den Bauzustand des Hauses zu informieren, in dem sich die Wunschwohnung befindet. Außerdem sollte man von der Hausverwaltung die Vorausschau verlangen, in der die kommenden Investitionsvorhaben angeführt sind.