KOMMENTAR

Abgabe für Mieten: Hier fliesst Öl ins Feuer

Viel Wirbel verursacht der jüngste Vorschlag von Vizekanzler Wilhelm Molterer, eine Sozialversicherungspflicht auf Mieteinnahmen einzuführen. Nicht nur die Immo- und Bauträgerbranche, sondern auch die Landwirtschaftskammer wehrt sich vehement gegen den Vorschlag.

IRINA FRÜHMANN
i.fruehmann@wirtschaftsblatt.at

Der Wirbel ist nachvollziehbar. Umso peinlicher sind die Hoppalas

Mit Recht, denn Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind ohnehin mit bis zu 50 Prozent Einkommensteuer belastet. Jede weitere Abgabe wäre eine extreme Belastung. Immobilien würden jegliche Attraktivität verlieren. Insofern ist der Wirbel nachvollziehbar. Umso peinlicher sind die Hoppalas, die rund um den Aufreger passieren: Da tritt etwa Martin Gleitsmann von der Abteilung für Sozialpolitik und Gesundheit der Wirtschaftskammer auf den Plan und verkündet in einem APA-Interview, dass er eine Sozialabgabe auf Mieten begrüsst. Um die steigenden Kosten des Gesundheitswesens finanzieren zu können, werde „man mittelfristig etwas Neues brauchen". Kurz darauf erfolgt eine Richtigstellung von Gleitsmann. Derzeit sei das kein Thema und in Zeiten der Hochkonjunktur nicht notwendig. Und dann werden von Molterer auch noch Berechnungen vorgelegt, wonach diese für die Immobranche so schmerzhaften Abgaben in Summe ohnehin nur 90 Millionen bringen würden. Meine Empfehlung: Vergessen wir das Ganze.

» IMMOBILIEN

WOHNUNGSMIETE

Luxuswohnungen sind Mangelware

Penthouse an der Ringstrasse für 8000 € Miete gefällig? Oder doch lieber ein Luxusappartement in Grünruhelage um 4700 €? Luxuswohnungen, die ihr Geld wert sind, sind noch immer schwer zu finden.

8000 € pro Monat für eine Wohnung – das ist derzeit die Schallgrenze für Luxuswohnungen in Wien. Gesalzene 7961 € und – nicht zu vergessen – 80 Cent pro Monat muss der künftige Mieter für ein Penthouse in einem Wiener Ringstrassenpalais auslegen. 331 Quadratmeter Nutzfläche und zehn Zimmer bekommt er dafür. Im Preis inbegriffen ist Traumaussicht auf die Universität Wien, Rathaus, Kahlenberg und Leopoldsberg.

„Das Angebot ist seit vorgestern im Netz und wir haben bereits Anfragen bekommen", sagt Re/Max-Makler Herbert Wlasak. Interessiert sind Pärchen und Familien mit ein, zwei Kindern. Bezahlt werden diese Wohnungen aber meist von Unternehmen, die repräsentative Objekte für ihre Expatriates suchen. Und wozu benötigt man

3,9% **Teures Bauen:** Der Baupreisindex in Österreich stieg im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2006 um 3,9 Prozent.

5% **Schlechtes Image:** Bei einer internationalen Umfrage hielten nur fünf Prozent der Befragten den Beruf des Immobilienmaklers für prestigeträchtig.

Teure Objekte wie die **Kaiservilla** (unten) gibt es genügend am Markt, aber die Mieter von **Luxuswohnungen** sind schwer zufriedenzustellen

Remax, Bloomberg

zehn Zimmer? „Zum Beispiel für das Au-pair-Mädchen und den Fitnessraum", sagt Wlasak.

Hotelservice für daheim. Expats sind auch die Zielgruppe von Expat Consulting; deren Immobilienmakler Baris Basaran bietet für die Expatriates diesmal ein eher ungewöhnliches Objekt: Ein möbliertes Penthouse im Marriott Hotel. Für wohlfeile 4126 € pro Monat haben die Mieter die Möglichkeit, Hoteldienste zu nutzen, etwa den Wäsche- oder Zimmerservice. Die Wohnfläche beträgt 117 Quadratmeter, aufgeteilt auf drei Zimmer. „Diese Objekte sind eher selten", sagt Basaran. Das Marriott Penthouse steht bereits seit zwei Wochen leer. Basaran rechnet, dass es noch zwei bis drei Monate dauert, bis er es an den Käufer gebracht hat.

Die Preise für Luxuswohnungen steigen, das Angebot ist knapp, sind sich die Makler einig. Zumal Personen, die bereit sind, 8000 € für eine Wohnung hinzublättern, sich nicht mit faulen Kompromissen abfinden: „Die geben sich nicht mit Fliesen im Badezimmer zufrieden, es muss italienischer Granit sein", sagt Basaran. Teure Wohnungen gibt es genug – doch Wohnungen, die auch nach Ansicht der Mieter ihr Geld wert sind, sind rar.

Besonders gestiegen sind die Preise für Luxusmietwohnungen im 13. Bezirk mit 13 bis 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In der Wiener Innenstadt, in der noch immer die höchsten Mietpreise in Österreich herrschen, liegen die Steigerungen bei 5,5 bis 6 Prozent.

Lobby als USP. In den 19. Bezirk zieht es vor allem Familien mit Kindern, und auch hier warten Luxus-Gustostückerln. Rund 4700 € Miete kostet beispielsweise eine Vier-Zimmer-Wohnung in der Anlage „Orchideenpark", die der Nationalbank gehört. „Die vier Häuser sind nach Orchideen benannt: Rubina, Vanilla, Viola und Azurra", schwärmt Immobilienmaklerin Alexandra Gabriel. Hier locken Wellnessanlage und Lobby-Service nach amerikanischem Vorbild. „Es ist immer jemand in der Lobby für die Mieter da." Ausserdem sind Telefon und Internet sowie Heizkosten inkludiert. Gabriels Kunden sind Botschaften und Konzerne. „Wir haben seit Juli 20 Wohnungen vermietet." Dabei müssen sich Mieter angesichts der Preise auch auf das Gehalt schauen lassen. „Für uns kommt nicht jedermann in Frage", sagt Wlasak. „Wir fragen, was macht er, was kann er und konkret nach dem Gehaltszettel." Ausser natürlich, der Name ist bekannt. „Eine Frau Swarowski würden wir nicht nach dem Gehalt fragen."

MELANIE MANNER
melanie.manner@wirtschaftsblatt.at

ZAHL

22 €

pro Quadratmeter

Die Spitzenmieten für Wohnungen in Österreich liegen derzeit bei 22 € pro Quadratmeter. Besonders beliebt sind dabei laut Re/Max Österreich-Chef Alois Reikersdorfer Wohnungsmieten zwischen 4000 und 5000 € pro Monat. Penthäuser in der Wiener Innenstadt mit ihren astronomischen Preisen von bis zu 8000 € werden im Vergleich dazu eher selten nachgefragt. „Da passiert es schon, dass das eine oder andere Angebot länger am Markt ist."

Denn in dieser Preiskategorie leisten sich Mieter – das sind häufig Unternehmen, die für ihre Auslandsmitarbeiter eine Bleibe suchen – doch lieber ein Haus. Schliesslich ist auch Grünruhelage ein Wertfaktor. Häuser sind 1000 bis 2000 € teurer als entsprechende Wohnungen.

Die Nachfrage nach Luxuswohnungen steigt beständig, das Angebot ist knapp. „Häufig gelangen die Angebote gar nicht ins Internet. Ein guter Makler hat bereits seine Klientel, an die er solche Objekte vermietet." Bei Re/Max werden Luxuswohnungen der oberen Kategorie mehrmals in der Woche angefragt, vor allem aus dem Ausland. Im Programm sind derzeit aber nur ein halbes Dutzend zu finden.