



Neubau Noah+ in der Lainzer Straße 172 von der Arwag: Ein Teil der Wohnungen wird mit Finanzierungsvariante angeboten

Wohne gleich, kaufe später

Der Käufermarkt im Bereich der neu errichteten Eigentumswohnungen ist eingebrochen. Um nicht auf den Wohnungen sitzen zu bleiben, bieten manche Bauträger nun Mietkauf-Modelle an. **VON ULLA GRÜNBACHER**

» Neuerrichtete Eigentumswohnungen werden derzeit weniger stark nachgefragt, weil die meisten Kaufinteressenten wegen der hohen Zinsen und der strengen Kreditvergaberegeln (Stichwort KIM-Verordnung) keinen Kredit erhalten. Das bekommen die Bauträger verstärkt zu spüren: „Wir bleiben auf den Wohnungen sitzen, wir verkaufen weniger als früher, weil der Käufermarkt eingebrochen ist“, sagt Wolfgang Tröscher, stellvertretender Leiter der Immobilienvermittlung beim Bauträger Arwag.

Als Ausweg aus dieser Situation bieten einige Bauträger ihre Wohnungen nun in Form eines Mietkauf-Modells an, unter anderem die Arwag. „Wir haben uns gedacht, wir bieten eine Finanzierungsvariante an“, so Tröscher. Konkret geht es um ein Mietkauf-Modell: Die Wohnung wird befristet auf fünf Jahre vermietet, in



In Bau: Wohnbau der Arwag im dritten Bezirk in Wien mit 108 Wohnungen

dieser Zeit kann jederzeit gekauft werden. „Das hat für Käufer den Vorteil, dass sie erst in ein paar Jahren einen Kredit aufnehmen müssen, bis dahin werden die Zinsen gesunken sein.“

Der spätere Kaufpreis wird gleich zu Beginn fixiert, der Kaufvertrag zu Mietbeginn unterschrieben. Folgende Kosten fallen für den Mieter und eventuell späteren

Käufer an: „Die Miete und rund 25 Prozent vom Kaufpreis, dieser wird mit Bankgarantie gesichert und verbleibt beim Treuhänder“, so Tröscher. Will der Mieter nach fünf Jahren die Wohnung kaufen, dann zahlt er nur mehr den Restkaufpreis. „Die vollständigen Mietzahlungen werden anerkannt“, betont Tröscher. Ein Beispiel: Miete inkl. Betriebs-

kosten, USt. für 54-Quadratmeter-Wohnung in der Lainzer Straße: € 980,46; Finanzierungsbeitrag: € 56.408 Euro. Der Restkaufpreis ist innerhalb von fünf Jahren nach Bezug fällig. Zieht der Mieter nach fünf Jahren aus und kauft die Wohnung nicht, dann bekommt er die Anzahlung und die Kautions zurück.

„Wir haben guten Erfolg mit dieser Variante“, freut sich Tröscher. Die Arwag bietet die beschriebene Finanzierungsvariante aktuell für zwei Neubauprojekte an:

- für das Projekt Noah+ in der Lainzer Straße 172: Hier wurde ein Wohnhaus mit 58 Wohnungen und drei Stadtvillen mit 41 Wohnungen vor Kurzem fertiggestellt, einige Wohnungen sind noch verfügbar und für das Projekt im dritten Bezirk in der Grasberggasse 15: Hier entstehen 108 Wohnungen, 33 werden im Mietkaufmodell angeboten. Die Fertigstellung ist für Frühling 2025 geplant. «

FOTOS: IRENE SCHANDA, ANDREAS KNEIDINGER