

## Stadt oder Land?

Das Leben im Grünen verursacht Kosten, die bei Übersiedlungswünschen häufig vergessen werden. Von Ulrike Moser



Im Sommer träumt auch manch ein einge- fleischer Städter davon, nach der Arbeit statt in die aufgeheizte Wohnung ins eigene Haus mitten im Grünen heimzukehren und den Abend gemütlich im Garten ausklingen zu lassen – an- statt ruhelos durch die stickigen Wohnräume zu tigern. Verlockend erscheint Wohnungssuchenden der Gedanke an einen Umzug aufs Land: Die Lebensqualität ist scheinbar eine höhere, die Wohnkosten dafür umso niedriger. Nicht zu ver- gessen: Die neue „Landlust“, im trend bereits vor einem Jahr entdeckt, findet bereits in zahlreichen Medien Widerhall und lockt viele Städter ins Grüne. Spätestens mit Kindern stellt sich dann für viele die Frage nach dem idealen Lebensumfeld, und nicht selten fällt die Entscheidung zugunsten des Landlebens aus.

„Doch nicht immer wird mitbedacht, dass auch kurze Wege in der Stadt und damit verbundene Zeitersparnis und perfekte Infrastruktur zur Lebensqualität dazugehören“, sagt Manfred Schrenk, Direktor des Central European Institute of Technology (CEIT). Schrenk entwickelte das Compu- terprogramm MAI, einen Mobilitätsausweis für Immobilien. Denn während bei Immobilien zwar Kauf- bzw. Mietpreise, Betriebskosten und

Energiekosten miteinander verglichen werden kön- nen, werden auch Mobilitätskosten, Zeitaufwand durch Pendeln und Unfallrisiko von MAI mitberück- sichtigt und sollen bei der Entscheidung für oder gegen einen Immobilienstandort helfen. Schrenk: „Die durch den Wohnort induzierten ‚Zwangsmobi- litätskosten‘ werden meist viel zu wenig berück- sichtigt.“ Man muss sich also die Frage stellen, wo der Arbeitsplatz liegt, wo der Sportverein oder der Kindergarten. Sind diese weit vom Wohnort ent- fernt und wird dadurch noch ein zweites Auto not- wendig, treibt das die Folgekosten in die Höhe. „Wer sich also für ein Haus im Waldviertel entschei- det, aber täglich nach Wien pendeln muss, der verfährt in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren ein ganzes Haus.“ Wer also wissen will, ob zu seinen täglichen Wegen und seinem Lebensstil eher ein ländliches Idyll oder doch besser die Großstadt passt, kann das auf [www.mobilitaetsausweis.at](http://www.mobilitaetsausweis.at) testen.

**Gegenüberstellung**  
der Kosten pro Jahr für eine  
vierköpfige Familie: zwei beruf-  
tätige Erwachsene (Vollzeit),  
zwei schulpflichtige Kinder.

### Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf

Mobilitätskosten (in Euro/Jahr):	12.603,31
CO <sub>2</sub> (in kg/Jahr):	3.215
Unfallrisikokosten (in Euro/Jahr):	570,86
Reisezeit (Tage/Stunden/Minuten):	41 T/3 h/29 min
<b>Immobilienkosten pro Jahr (in Euro):</b>	<b>39.540,84</b>

### Eigentumswohnung in Wien 12

Mobilitätskosten (in Euro/Jahr):	7.637,77
CO <sub>2</sub> (in kg/Jahr):	1.422
Unfallrisikokosten (in Euro/Jahr):	545,78
Reisezeit (Tage/Stunden/Minuten):	31 T/10 h/34 min
<b>Immobilienkosten pro Jahr (in Euro):</b>	<b>29.111,40</b>

Feststellung zitieren, dass jetzt nur „absolute Pessimisten“ (was den Euro betrifft) Geld in Wiener Zinshäuser stecken sollten. Auch Eigentumswohnungen sind gegen einen Crash nicht gänzlich immun: In den USA, Großbritannien, Spanien und Griechenland verloren Immobilien in den letzten Jahren teils dramatisch an Wert. „Mit Rückgängen rechne ich bei uns nur vereinzelt, aber Preissteigerungen wie im Ausmaß der Vergangenheit wird es so bald auch nicht mehr geben“, meint Raiff- eisen-Immobilienprofi Petermann. „Ich gehe davon aus, dass die Preise nun wieder gemäßigt steigen, denn sonst könnte der öster- reichische Markt, der wegen seiner Stabilität geschätzt wird, in eine Blase schlittern“, warnt Bernd Gabel-Hlawa, Ge- schäftsführer der Immobilienbörse FindMyHome.at. Aber: Werden alle, die in den letzten Jahren gekauft haben, mit Gewinn oder zumindest ohne Verlust verkaufen können? „Wenn man die Immobilien innewohnende Behaltedauer von fünf bis zehn Jahren beachtet, dann schon“, so die vorsichtige Antwort Petermanns. Eine automatische Opti- on auf Wertsteigerung, vor allem über die In-

flation hinaus, gibt es keineswegs. Bei Kalkulationen einbeziehen sollten Käufer von Eigentumswohnungen auch die hohen Neben- kosten inklusive Energieausweis. Bei nur mäßigen Wertsteige- rungen kann es Jahre dauern, bis Abschlusskosten, Steuern und Gebühren eingespielt sind. Psychologisch kann das Wohnen in den eigenen vier Wänden wohl Pluspunkte für sich verbuchen. „Ich wohne sozusagen in meinem Sparbuch, das Wohnbedürfnis, Vorsorgegedanken und den Wunsch nach Lebensqualität abdeckt“, so Gabel-Hlawa. Doch die kühle Rechnung spricht in vielen Fäl- len bereits für die Miete. Denn was all jene, die aus Angst vor einem Euro-Crash in „Betongold“ fliehen, geflissentlich über- sehen: Wenn alle ihr Geld verlieren, dann kann auch niemand mehr Wohnungen verkaufen oder teuer vermieten. Immobilien sind die illiquideste Form der Geldanlage – und überdies den Begehrlich- keiten des Fiskus schutzlos ausgeliefert. ●



„Preissteigerungen wie in der Vergangenheit wird es so bald nicht mehr geben.“  
Christoph Petermann, RIV