



Nicht am Markt vorbei agieren

OIZ - Österreichische Immobilien Zeitung | Seite 24 | 14. Juni 2019
Auflage: 8.800 | Reichweite: 25.520

Andrea Baidinger

RECHT & SERVICE

Nicht am Markt vorbei agieren

Makler dürfen nicht in der Komfortzone verharren, konstatiert der Immobilienring Österreich anlässlich eines Pressegesprächs und warnt vor dem Verschwinden des klassischen Wiener Zinshauses.

„Unsere Branche darf auch in den Boomjahren nicht in der Komfortzone bleiben“, sagt Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienring Österreich, bei dem Pressegespräch Anfang Mai 2019 in Wien. Diese müsse sich laufend auf künftige Entwicklungen vorbereiten. Spiegelfeld: „Auch wenn wir auf Boom-Jahre zurückblicken und uns noch immer in einer Hochphase befinden, darf die Branche nicht in der Komfortzone bleiben, denn diese ist oft trügerisch.“ Das klassische Maklergeschäft verändert sich, Softwarelösungen und Technologie allein genügen nicht. „Viele sind mit der Fülle an digitalen Angeboten überfordert, und es wird auch nicht billiger, selbst wenn provisionsfrei draufsteht“, sagt Spiegelfeld. Es brauche eine innovative, nachhaltige Branchenkultur, die Kunden vermittelt wird, denn diese werden immer anspruchsvoller.

Immobilienring-Maklermonitor zu Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist in den Städten aber ungebrochen hoch. Im Vergleich zu 2018 haben sich die Preise am oberen Niveau eingependelt. In den Regionen steigt das Interesse am Kauf von Einfamilienhäusern und damit die Preise deutlich weiter, zeigt der IR Maklermonitor 1. Quartal 2019. Gründe seien das mangelnde Angebot und die hohen Preise von Baugrundstücken, aber auch der stark verteuerte Bau eines Eigenheims.

Private spekulieren mit ihrer Wohnimmobilie

Auch Private spekulieren beim Verkauf ihrer Eigenheime, ergibt die Befragung der Immobilienring-Makler im 1. Quartal 2019. „Beflügelt von Medienberich-



© Immobilienring

↑ Georg Spiegelfeld (li.) und Andreas G. Gressenbauer (re.), Präsident und Vizepräsident des Immobilienrings Österreich.

ten werden oft unverschämte Preise veranschlagt, die nichts mit einem realen Markt- und Immobilienwert gemeinsam haben“, erklärt Spiegelfeld. „Die Transaktionspreise unterscheiden sich meist stark von den Angebotspreisen. Diese werden vom Abgeber gerne ausgeblendet“, analysiert Spiegelfeld weiter.

Bausubstanz des Wiener Zinshauses erhalten

„Es ist schade um den sanierten Altbau und das Geld, das investiert wurde“, resümiert Spiegelfeld. Substanz, die in den letzten 15 Jahren erneuert wurde, werde in den nächsten zehn bis 15 Jahren verschwinden. Aufgrund der Parifizierungen habe ein Gebäude besonders viele Miteigentümer. „Es werden keine Rücklagen für Erneuerungen getätigt, und es ist besonders schwer, Einigkeit zu notwendigen Entscheidungen zu erzielen“,

warnt Spiegelfeld. Damit sei ein Wertverfall vorprogrammiert, und es müsse dringend nach Lösungen gesucht werden.

Einschränkende Gesetzgebung in Salzburg

Baugrundstücke sind in Salzburg seit Jahren Mangelware. Eine neue Gesetzgebung sieht nun für die Bebauung Einschränkungen vor. „Jeder, der seine Grundstücke bis dato nicht umgewidmet hat, kann an der aktuellen Preisrallye nicht mehr teilnehmen“, sagt Andreas G. Gressenbauer, Vizepräsident des Immobilienring Österreich. Um leistbaren Wohnbau voranzutreiben, müssen künftig 2/3 des Grundstückes mit geförderten Wohnungen bebaut werden. „Das kommt zwar einer Enteignung gleich“, meint Gressenbauer, „aber die Wohnungsnot in Salzburg ist groß. Da muss es Eingriffe seitens der Gesetzgebung geben. Freier Wettbewerb regelt leider nicht immer alles zum Besseren“, so Gressenbauer weiter.

Keine guten Preise

Gute Mietpreise sind in Salzburgs Altstadt kaum mehr zu erzielen. Erschwerte bis kaum mögliche Zufahrt mit dem Auto und mangelnde Parkplätze zeigen ihre Auswirkungen. Der bisher kaum vorhandene Kleinwohnungsmarkt werde sich in den kommenden Jahren für Innenstadtlagen entwickeln, um Anlagestrategien abzudecken, meint Gressenbauer. Außerhalb der Innenstädte haben sich im mittleren Segment der 3–4 Zimmer-Mietwohnungen die Preise stabilisiert. Im Neubau erzielen diese noch immer Höchstpreise. Gressenbauer: „Penthouse-Wohnungen in hoher Preislage sind nur mehr selten gefragt. Wenn Luxusbereich, dann in Grünlage.“ ■