



Wohnimmobilienmarkt: Kaum Entspannung in Sicht

Oberösterreichisches Volksblatt | Seite 42 | 16. Dezember 2019
Auflage: 22.000 | Reichweite: 63.800

Andrea Baidinger

Wohnimmobilienmarkt: Kaum Entspannung in Sicht

Der Bedarf an Wohnraum in den österreichischen Landeshauptstädten bleibt ungebrochen hoch. Für das Jahr 2020 gibt es keine Anzeichen auf sinkende Preise. Ganz im Gegenteil, die Kaufpreise für Zinshäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen steigen weiter, zeigt man sich beim Immobilienring Österreich überzeugt.

Obwohl die Zahlungsbereitschaft von Immobilienkäufern aktuell keine Grenzen kennt, ist eine sichere Einschätzung über die Entwicklung der nächsten Jahre schwierig. Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienring Österreich: „Immer mehr Haushalten fehlen die Eigenmittel zur Gründung von Eigentum. Das kann mittelfristig zu einem großen Risiko für Immobilienwerte in den Städten führen.“

Dauerhafte Null- und Minuszinsen treiben die Immobilienpreise an. Während sich der Preisanstieg in internationalen Städten wie Dubai, New York, Vancouver, Seoul verlangsamt oder deutlich sinkt, entwickeln sich die Preise europäischer Städte wie Frankfurt, Berlin, Genf, Zü-

rich, Madrid, Paris oder Wien weiterhin stark nach oben. Spiegelfeld: „Der Wohnimmobilienmarkt in den Metropolen Europas bleibt weiterhin im Fokus gesellschaftlicher Debatten.“

Eigentum für Mittelschicht nicht leistbar

Das Wohnungsangebot in Wien im Bereich von rund 7000 Euro pro Quadratmeter ist groß, die Vermarktung schwierig. Spiegelfeld: „Wenn eine 90 m² Wohnung mit Nebenkosten rund 750.000 Euro aufwärts kostet, dann ist das von zwei Doppelverdienern in den 30-40ern kaum machbar. Selbst wenn deren Eltern tatkräftig unterstützen.“ Sind die Kinder dieser Paare in zwanzig Jahren er-

wachsen, würden die Folgen erst richtig spürbar werden. Denn diese könnten von ihren Eltern kaum finanzielle Unterstützung erwarten. „Wir müssen uns Gedanken darüber machen wie es der jetzt heranwachsenden Generation einmal gehen wird“, sagt Spiegelfeld. Bürgern mit unteren und mittleren Einkommen sollen bessere Möglichkeiten zur Vermögensbildung geboten werden und privater Immobilienbesitz solle effizienter gefördert werden, so Spiegelfeld weiter.

Hohe Zahlungsbereitschaft, unrealistische Preise

Besondere Blüten im alpinen Österreich - Wohntourismus, treibt der geplante Bau von Luxuschalets in Mittersill, Salzburg. So ist im Kaufpreis eines Chalets ein ePorsche enthalten um ein CO₂-freies Pendeln aus München zu ermöglichen. In der Stadt Salzburg werden in einer nicht optimalen Wohnlage mit hoher Verkehrsbelastung Penthäuser vom Plan weg verkauft, bei einem m²-Preis von

18.000 Euro. Beispiele die auch Andreas G. Gressenbauer, Vizepräsident des Immobilienring Österreich Sorgen bereiten: „Die Gier nach Veranlagung ist zur Zeit nicht zu bremsen. Wer in unserer Branche seriöse Bewertungen abgibt, ist aus dem Geschäft.“ Verkäufer spekulieren auf weiter steigende Preise. Vor allem im High End Luxus Bereich und in Speziallagen sei kein Ende der Hochpreisrallye abzusehen. Hier gehe es um Besitz und nicht um Rendite, erläutert Gressenbauer.

Günstiger Speckgürtel vorbei

Das seit Jahren extrem hohe Preisniveau in den Landeshauptstädten hat zu einem Run auf Grundstücke und Wohnimmobilien am Stadtrand geführt. Die Kauf- und Mietpreise haben sich den Marktverhältnissen angepasst. „Die Hoffnung von Wohnungssuchenden, günstigen Wohnraum im Speckgürtel größerer Städte zu finden, schwindet zunehmend“, meint Gressenbauer.

Foto: Zarya Maxim - stock.adobe.com



Für junge Familien wird es zunehmend schwieriger, sich den Traum von der eigenen Wohnung zu erfüllen. Vor allem in den Ballungsräumen nehmen die Preise immer exorbitantere Ausmaße an.