Kronen Zeitung

Kronen Zeitung Gesamtausgabe
16-09-2021
Seite: 75
Land: Österreich
Region: Überregional

Auflage: 682.793
Reichweite: 1954000
Artikelfläche: 53728 mm²
Skalierung: 88%

IMMOBILIENMARKT

Ohne Freifläche geht's kaum

Der Immobilienmarkt entwickelt sich in der Österreich-Betrachtung unterschiedlich. Vorsorgewohnungen bleiben, vor allem in Wien, ein Thema.

Der Immobilienmarkt scheint nur eine Richtung zu kennen: Nach oben. Oder doch nicht? Peter Weinberger, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilienvermittlung, betont die stark kleinteilige, differenzierte Entwicklung: „Im Waldviertel sind die Grundstückspreise gar nicht so gestiegen, aber kaum jemand baut neu. Man sucht eher gebrauchte Einfamilienhäuser, oft als Zweitwohnsitz. Rund um Wien kaufen Anleger gerne im eigenen Ort Wohnungen als Anlage. Und der Mietmarkt entwickelt sich in Niederösterreich überhaupt jetzt erst richtig." Speziell in Wien sei der Markt sehr segmentiert – teure, angesagte Grätzl und weniger nachgefragte Gegenden. Auch die Frage, ob es sich um Alt- oder Neubauwohnungen handelt, spielt bei der Preisgestaltung mit. Wien ist insgesamt teurer geworden, aber beispielsweise auch der Großraum Steyr in Oberösterreich. Burgenland, Niederösterreich oder Steiermark bieten leistbare Regionen. In Tirol und Vorarlberg laufen die Preise hingegen teilweise davon. Andererseits: „Es gab noch nie so viele vermögende junge Menschen wie heute. Das spürt man auch im Immobilienmarkt ganz besonders."

Eine Überhitzung oder Blase sieht Weinberger nicht – auch, weil unsere Banken in der Regel 20-30 % Eigenmittel verlangen. Generell werde darauf geachtet, dass maximal 40 % des Nettoeinkommens für Wohnen aufgewendet werden. Banken tendieren zudem eher zu klassischen Laufzeiten wie 20-30 Jahren. Und doch sei es derzeit nicht einfach, weil auch Peter Weinberger immer wieder Interessenten enttäuschen muss. „Um 300.000 Euro gibt es eben leider in Wien keine Wohnung in einer gewissen Größe, Lage und Qualität." Ein Preistreiber sind auch die veränderten Investitionsvorlieben der großen Versicherungen und Fonds: Hatten sie noch vor einigen Jahren vor allem Gewerbe- und Objektimmobilien aufgrund der recht hohen Renditen im Visier, geht das Interesse nun verstärkt in Richtung Wohnen.

Foto: Petra Spiola

Marion Weinberger-Fritz: „Vorsorgewohnungen sind eine Aufgabe für Profis. Hier sind viele Aspekte zu berücksichtigen."

Vorsorgewohnungen im Trend

Auch die Vorsorgewohnung bleibt stark nachgefragt, weiß Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin Raiffeisen Vorsorge Wohnung: „Einerseits hat Corona das Interesse nochmals befeuert. Andererseits gibt es zu wenig Produktion. Daher steigen die Preise, das drückt auf die Renditen." Im Markt werde großer Einkaufs- und Neuproduktionsdruck von institutionellen Investoren wie Versicherungen oder Fonds, aber auch Einzelinteressenten aufgebaut. Die stark steigenden Baukosten sind auch nicht hilfreich. Wie sieht nun die ideale Vorsorgewohnung aus, die sich dank Mieteinnahmen und steuerlicher Vorteile von allein refinanziert und Rendite bringt? „Wir setzen auf Wohnungen in großstädtischen Lagen wie Wien, auf gut geschnittene Objekte mit 2-3 Zimmern und 35-55 m² sowie möglichst Freiflächen wie Balkon oder Loggia und guter öffentlicher Anbindung", beschreibt Weinberger. Doch Weinberger weiß aus eigener Erfahrung, dass nicht jedes Angebot hält, was es verspricht: „Ich rate jedem Interessenten an einer Vorsorgewohnung, sich an einen Profi mit entsprechender Erfahrung und Projekterfolgen zu wenden. Keinesfalls aus einer Laune heraus z.B. auf einem geerbten Grundstück selbst als Bauträger fungieren – das Thema ist einfach viel zu komplex." Das beginnt schon bei der Formulierung des Mietvertrags und dem darin abgesicherten, inflationsangepassten Mietzins: „Da kann man ganz schnell die Rendite verlieren."

Foto: Raiffeisen Vorsorge Wohnung

Neues Projekt von Raiffeisen Vorsorge Wohnung im 12. Bezirk.

Foto: Petra Spiola

Peter Weinberger: „Freifläche ist gefragt! Man bezahlt lieber 1000 Euro pro m² mehr und hat dafür einen Balkon."

META Communication International

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zu weiteren Nutzungsrechten an den Verlag oder Ihren Medienbeobachter