



Wege zu mehr Eigentum

Der Traum vom Eigenheim ist für viele Menschen in unerreichbare Ferne gerückt. Gründe dafür gibt es viele.

Autor: Leon Protz

Sandra Bauernfeind (Heimat Österreich), Dietmar Geiger (GED Wohnbau), Georg Flödl (ÖVI), Andreas Köttl (VÖPE/NXT Value One), Alexander Scheuch (Rustler Gruppe), Michael Priebisch (Erste Gruppe) und Wolfgang Eigner (Baker & McKenzie Rechtsanwälte) trafen sich beim jüngsten Round Table, moderiert von Gerhard Rodler, um sich über die negativen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum durch Eigentümer:innen auszutauschen und Forderungen auszuarbeiten.

Fotos: Philipp Schuster

Ein „toxischer Cocktail“

Michael Priebisch, Leiter des großvolumigen Wohnbaus bei der Erste Bank, beschreibt zunächst die aktuelle Lage: „Die KIM-Verordnung ist ein wesentlicher Treiber dafür, dass die Eigentumsnachfrage zurückgegangen ist. Ich glaube, wir sind in einem toxischen Cocktail zwischen Zinsen, gestiegenen Preisen und der KIM-Verordnung gefangen. Die Leistbarkeit war auch früher schon ein Thema, aber bei niedrigen Zinsen und geringeren Gestehungskosten war es leichter, Eigentum zu finanzieren und zu erwerben.“ Die neuen Bedingungen

erschweren nun den Zugang zum Eigentumsmarkt erheblich. Andreas Köttl, Geschäftsführer von NXT Value One und Präsident der VÖPE, sieht die Situation ähnlich: „Es sind aktuell schon sehr viele Herausforderungen für den Wohnbau. Das beginnt bei der KIM und endet beim Baupreis. Es handelt sich also nicht nur um ein Thema, sondern um mehrere zugleich. Es werden ein paar Faktoren überbleiben, auf die es dauerhaft zu reagieren gilt. Hierbei muss man sich als Entwickler einfach anpassen – es wäre nicht das erste Mal.“ Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin der Hei-

mat Österreich, sieht vor allem den kurzen Zeitraum, in dem das Zinsniveau stark gestiegen ist, als problematisch an: „In den letzten Jahren befanden wir uns nicht in einem normalen Finanzierungsumfeld. Die Niedrigzinsphase war also kein Normalzustand. Der Unterschied ist nun aber, dass die Zinsen so schnell gestiegen sind, dass Bauträger kaum Zeit hatten, sich den neuen Gegebenheiten anzupassen.“

Zusammenarbeit ist Schlüssel zum Erfolg

Um den Herausforderungen entgegenzu-

treten, bedarf es eines guten Zusammenspiels von freifinanzierten und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die Rolle des freifinanzierten Marktes sollte jedoch nicht unterschätzt werden. Georg Flödl, Präsident der Österreichischen Vereinigung der Immobilienwirtschaft (ÖVI), dazu: Wir haben einen sehr starken sozialen Wohnbau in Österreich, der seine wichtige Rolle einnehmen soll. Freifinanzierte Bauträger sind dabei für den Markt genauso wichtig. Eben deswegen bedarf es einer guten Zusammenarbeit der Interessensträger, um leistbares Wohnen sicherzustellen.“

Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen

Trotz der Herausforderungen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, insbesondere im Mietsegment. Alexander Scheuch, Managing Director bei Rustler Immobilienreuehand, stellt fest: „Eine enorme Nachfrage nach Mietwohnungen besteht zurzeit in ganz Österreich. Ich finde es per se nicht schlecht, wenn der Mietanteil steigt, nur muss in beiden Segmenten – im Eigentum sowie in der Miete – ein ausreichendes Angebot geschaffen werden. Das hat nämlich die beste preisdämpfende Wirkung für den Markt.“ Dietmar Geiger, Geschäftsführer von GED Wohnbau, sieht im geförderten Wohnbau eine große Nachfrage: „Der geförderte Wohnbau ist jetzt im Moment sehr gefragt, weil die Mieten explodieren und die Baukosten auf einem Top-Niveau sind. Auch wenn man beim Grundstückskauf noch teilweise disponieren kann, wird man ohne die richtigen Förderungen sehr schwer weiterkommen.“

Politische Maßnahmen und finanzielle Anreize

Die Ankündigung der Politik, ein Bau- und Wohnbaupaket sowie Entlastungen beim Wohneigentum durchzusetzen, wird von der Immobilienwirtschaft begrüßt. Wolfgang Eigner, Head of Real Estate Practice bei Baker McKenzie, kommentiert: „Sicherlich eine sinnvolle Maßnahme. Die Frage ist allerdings, warum man das nicht viel radikaler gemacht hat. Man hat das bei einem Erwerb bis zu 500.000 Euro gedeckelt. Das macht bei der Ge-

bühr für das Eigentum und für die Eintragung des Pfandes in Summe dann 11.500 Euro aus. Man hätte aber auch die Grunderwerbsteuer senken können oder beim ersten Eigenheim Gebühren ganz aussetzen können.“

Der Weg zu mehr Wohneigentum

Der Weg zu mehr Wohneigentum wird derzeit auf vielen Ebenen diskutiert. Politische Maßnahmen, finanzielle Anreize und Innovation sind notwendig, um das Ziel von mehr Wohneigentum zu erreichen. Es bleibt abzuwarten, welche Schritte konkret umgesetzt werden, um den Wohnungsmarkt in Österreich wieder für mehr Menschen zugänglich und erschwinglich zu machen. Die Zusammenarbeit zwischen Politik, Bauträgern und Interessensvertretungen wird dabei eine entscheidende Rolle spielen. Nur durch ein gemeinsames Engagement kann es gelingen, die vielfältigen Herausforderungen zu meistern und den Traum vom Eigenheim für mehr Menschen zu verwirklichen.

Forderungen

Im Rahmen der Diskussion sind zehn Forderungen entstanden, bei denen sich alle Beteiligten einig waren, dass diese geeignet seien, die Negativentwicklungen rund um das Thema „Leist-

Fotos: Philipp Schuster

barkeit des Eigenheims“ einbremsen zu können.

1. Eine gesunde Diskurskultur im Gespräch zwischen Politik, Branchenmitgliedern und anderen Stakeholdern.

2. Transparente Kommunikation von Anliegen, um Forderungen gut begründen zu können.
3. Ein Lebensraumministerium für das Thema Wohnen.
4. Ein bundesweit einheitliches Rechtsgefüge, vor allem in Sachen Förderungen.
5. Eine bedarfsgerechte Nachverdichtung, um weiteren Bodenverbrauch zu vermeiden.
6. Die Verfahrensdauer für Bewilligungen soll in den meisten Fällen um ein Beträchtliches reduziert werden.
7. Verordnungen, welche die Zugänglichkeit zum Eigentum behindern, sollten gelockert werden (KIM).
8. Klare und sicherheitsvermittelnde mediale Kommunikation.
9. Steuer- und Abgabenerleichterungen, um die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Österreich zu gewährleisten.
10. Die Vergabe von Förderungen sollte beschleunigt werden. ●



Sandra
Bauernfeind
Heimat Österreich



Wolfgang
Eigner
Baker & McKenzie
Rechtsanwälte



Georg
Flödl
ÖVI



Dietmar
Geiger
GED
Wohnbau



Andreas
Köttl
VÖPE/NXT
Value One



Michael
Priebsch
Erste Gruppe



Alexander
Scheuch
Rustler
Gruppe

