



Foto: shutterstock/F&S

Gemeinsame Sache

Professionelles Know-how und regionale Kompetenz: Der „ImmobilienSektor Niederösterreich“ hat sich zusammengeschlossen, um Auswege aus der Krise am Wohnimmobilienmarkt aufzuzeigen.

Hohes Zinsniveau, drastisch verschärfte Kreditbestimmungen, steigende Grundstücks- und Baukosten, hohe Energiepreise, Leerstandsabgabe ... Die Liste der Herausforderungen, mit denen der heimische Wohnimmobilienmarkt derzeit konfrontiert ist, ist lang. Nach Jahren, in denen das Neubauvolumen in vielen Regionen Österreichs (trotz Pandemie-bedingtem Knick) Höchstwerte verzeichnen konnte, weisen aktuelle Prognosen einen dramatischen Rückgang aus – leicht abzulesen an den vorliegenden Baugenehmigungen.

Die Nachfrage hingegen ist weiterhin hoch – in Niederösterreich zusätzlich befeuert durch die rasante Ausweitung des sogenannten „Speckgürtels“ rund um

Wien, der dank neu ausgebauter Verkehrs-Infrastruktur und der vermehrten Möglichkeit zum Homeoffice immer weitere Kreise zieht.

Steigende Nachfrage, sinkendes Angebot

Der Bedarf an Wohnraum wächst also in vielen Regionen, das Angebot jedoch schrumpft. Die logische Folge: Die Preise werden stark anziehen. Um dieser absehbaren Krise entgegenzuwir-

ken, haben sich in Niederösterreich mehrere Branchen-Interessenvertreter zum „ImmobilienSektor Niederösterreich“ zusammengeschlossen. Ihr gemeinsames Ziel: Die Informationen und Erfahrungen der einzelnen Stakeholder zu bündeln, um so Lösungsvorschläge zu entwickeln, die der Komplexität der Thematik tatsächlich gerecht werden – und im besten Fall auch bei den politischen Entscheidungs-

trägern auf fruchtbaren Boden fallen.

„In der Öffentlichkeit entsteht schnell der Eindruck, dass hier lediglich einzelne Branchen über einen Geschäftsrückgang jammern. Tatsächlich geht es aber um sehr viel mehr“, sagt Johannes Wild, WKNÖ-Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. „Nicht nur weil die Bauwirtschaft mit all ihren Zulieferern einen ganz ent-

scheidenden Faktor für die gesamte heimische Volkswirtschaft bildet, sondern vor allem weil es beim Thema Wohnen um ein Grundbedürfnis von uns allen geht. Wir reden hier also nicht über die Krise einzelner Branchen, wir reden hier über eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung.“

Eigentum für die meisten kaum mehr möglich

Im Zentrum der Kritik der Initiative steht die sogenannte Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – die sich in der Realität als genauso sperrig erwiesen hat, wie sie klingt. Ziel der KIM-Verordnung, die bereits seit ihrer Einführung am 1. August 2022 für heftige Diskussionen sorgt, war und ist es, den Immobilienmarkt durch deutlich restriktive Kredit-Kriterien zu stabilisieren und damit den Risiken einer möglichen „Immobilien-Blase“ entgegenzuwirken. Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der Wirtschaftskammer NÖ, kann der grundsätzlichen Intention zwar etwas abgewinnen, nicht aber den getroffenen Maßnahmen.

„Wenn man die Markt-Arithmetik über einen längeren Zeitraum beobachtet, zeigt sich eindeutig: Höhere Kreditzinsen sorgen für sinkende Immobilien-Preise. Und in genau dieser Phase befinden wir uns derzeit. Die KIM-Verordnung ist aus unserer Sicht eine kontraproduktive Maßnahme, weil sie versucht einen Markt zu ‚regulieren‘, der sich ohnehin von selbst reguliert. Daher unsere Forderung: Eigenheim- und Erstwohnungskäufer müssen von der KIM-VO ausgenommen werden.“

Geht die Leerstandsabgabe ins Leere?

Auch beim Thema Leerstandsabgabe sind sich nahezu alle Experten des ImmobilienSektor NÖ einig. „Das Konzept ist nicht zu Ende gedacht und in dieser Form

sicher nicht zielführend“, bringt es Johannes Wild auf den Punkt. „Zunächst einmal gehört mit dem Märchen aufgeräumt, dass Leerstand nichts kostet. Denn natürlich muss der Eigentümer die Betriebskosten auch bei Leerstand bezahlen. Gewerbliche, aber auch private Vermieter haben also in den allermeisten Fällen ein ureigenes Interesse daran, Leerstand zu vermeiden. Dass Eigentümer nunmehr ‚Strafe‘ dafür zahlen sollen, dass sie Verluste schreiben, ist völlig absurd. Hier muss man ganz klar unterscheiden zwischen Objekten, die am Markt sind, und jenen, die es nicht sind.“

Darüber hinaus wäre es aus Sicht der Experten höchst an der Zeit, sich einmal genauer mit den rechtlichen Gründen – Stichwort Mietrechtsgesetz – für die hohe Leerstandsquote in Österreich zu beschäftigen.

Eine Frage der Perspektive

Einen oft unterschätzten Aspekt bringt Franz-Georg Piskernik von der Notariatskammer in die Diskussion. „Man darf nicht übersehen, dass der Immobilienmarkt im privaten Bereich auch ganz stark von emotionalen und psychologischen Faktoren beeinflusst wird. Zukunftsoptimismus und das Vertrauen in die Rechtssicherheit sind bei so weitreichenden Entscheidungen wie dem Erwerb eines Eigenheims von enormer Bedeutung“, betont der Rechtsexperte. „Aktuell erleben wir allerdings die denkbar schlechteste Situation – nämlich, dass verzweifelte Verkäufer auf verzweifelte Käufer treffen. Es wäre demnach im Interesse der gesamten Branche, aber auch im Interesse der Politik, dieses Vertrauen so schnell wie möglich wiederherzustellen. Die Aufgabe von uns Notaren ist es, in der Beratung vorauszu-denken und möglichst alle Eventualitäten und die Bedürfnisse der Klienten in die Vertragserrichtung einzubeziehen.“

Foto: Allahyari PR/Hemninger



Seit Inkrafttreten der KIM-Verordnung ist die Finanzierungsquote auf 20% gesunken – 80% der potenziellen Käufer können sich Eigentum also nicht ermöglichen. Das ist gerade in Niederösterreich, dem Land der Eigenheimbesitzer, dramatisch.

Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNÖ

Notare sind natürlich nur ein Teil des Expertennetzwerks – aber ein nicht unwichtiger. Als neutrale Vermittler agieren sie unparteiisch und helfen, möglichst alle Eventualitäten und Bedürfnisse der Klienten in die Vertragserrichtung einzubeziehen.

Franz-Georg Piskernik, Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland



Foto: Allahyari PR/Hemninger



Die Ursachen für den Rückgang im Neubau treffen leider auch auf die Sanierung zu. Durch Sanierung alleine wird Wohnraum verbessert, aber nicht neu geschaffen. Dazu müssten vorhandene Bauten erweitert oder in Wohnraum umgewidmet werden.

Bernhard Sommer, Präsident der Kammer der Ziviltechniker für Wien, Niederösterreich und Burgenland

Kann Bestands-Sanierung die Krise abfedern?

„Ich fürchte, dass die Ursachen für den Rückgang im Neubau auch gleichermaßen auf die Sanierung zutreffen“, relativiert Bernhard Sommer, Präsident der Kammer der Ziviltechniker. „Diese finden sich einerseits in den Schwierigkeiten bei der Finanzierung und allgemein in der wirtschaftlichen Lage, andererseits verunmöglicht

eine immer restriktivere und regional sehr unterschiedliche Auslegung von Normen und Gesetzen durch die Behörden, dass Bestandsprojekte entsprechend entwickelt werden können. Eines ist aber klar: Durch Sanierung alleine wird Wohnraum verbessert, aber nicht neu geschaffen. Um das zu erreichen, müssten vorhandene Bauten erweitert oder in Wohnraum umgewidmet und adaptiert werden.“

Foto: Allahyari PR/Hemninger

Nach Rekordjahren in der Wohnbautätigkeit sinkt die Zahl an fertiggestellten Neubauwohnungen und Altbausanierungen ab 2025 rasant. Das hat enorme negative Folgen, weil bei weniger Angebot und steigender Nachfrage die Preise stark anziehen.

Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der WKNÖ



Foto: Allahyari PR/Hemninger