

Pressekonferenz

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

12.01.2015, 10.30 Uhr

Cafe Landtmann, 1010 Wien

Pressekonferenz – Ausblick 2016: Markt & Wohnbau

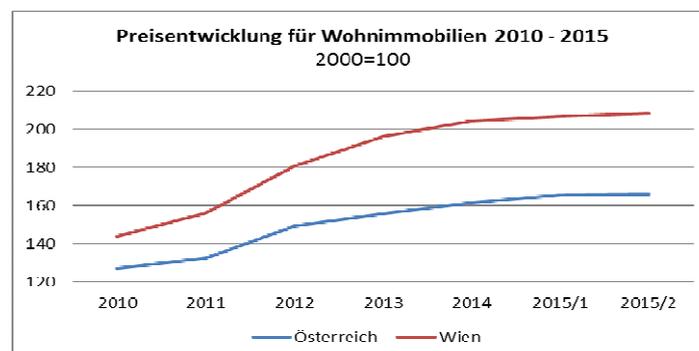
„2015 war ein sehr starkes Transaktionsjahr, allerdings ist wohl davon auszugehen, dass ein Gutteil der erhöhten Grundbuchstransaktionen auf die jüngste Steuerreform zurückzuführen ist“ konstatiert Elisabeth Rohr, ÖVI Vorstand. Die mit Jahresbeginn wirksam gewordenen Änderungen der Immobilienbesteuerung waren für viele Anlass, Immobilientransaktionen noch im Jahr 2015 über die Bühne zu bringen. „Die Verunsicherung am Markt ist auf allen Seiten spürbar. Die Erhöhung der Immobilienertragsteuer, Änderungen der Grunderwerbsteuer oder aber die Eingriffe in die AfA: besser jetzt als später verkaufen, wer weiß, was da sonst noch alles kommt“, fasst Rohr die Beweggründe zusammen. Das Vertrauen, in Immobilien zu investieren, wird dadurch keinesfalls gestärkt.

Eigentumsmarkt: Preisberuhigung am heimischen Wohnimmobilienmarkt

Die Preise scheinen sich nun auf hohem Niveau beruhigt zu haben. Nach den starken Preisanstiegen in den Vorjahren sind nunmehr deutliche Tendenzen einer Abschwächung der Preisdynamik und damit einer Marktberuhigung zu beobachten. Abzuwarten bleibt allerdings, inwieweit die Anhebung der Immobilienertragsteuer erneute Preissteigerungen zur Folge haben.

Der Eigentumssektor am Wiener Immobilienmarkt zeigte im letzten Jahr ein durchwachsendes Bild. Trotz insgesamt kontinuierlicher Abschwächung der Preiszuwächse weisen einzelne Marktsegmente unterschiedliche Entwicklungen auf. Während hohe Liquidität im letzten Jahr Ursache für eine extrem starke Nachfrage auf dem Zinshaushausmarkt war, stabilisierten sich die Preise am Wohnungsmarkt.

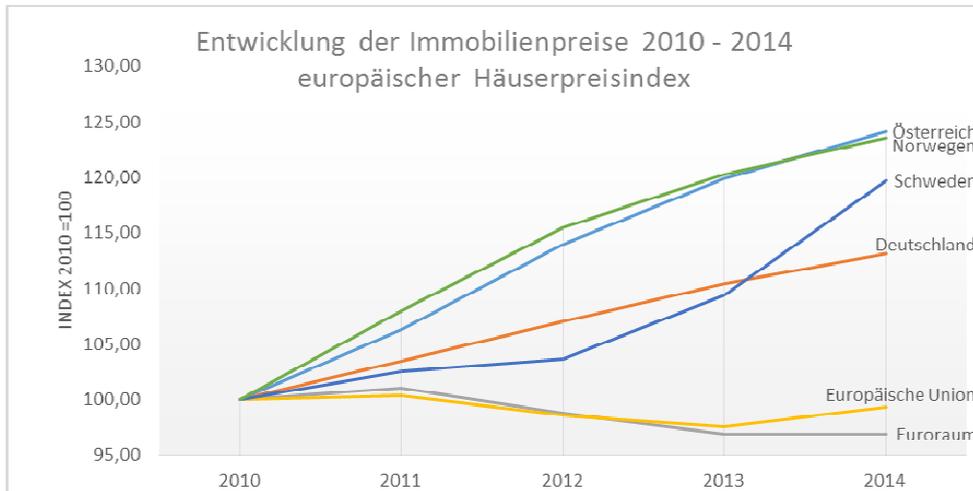
Abbildung 1: Immobilienpreise 2010-2015



Quelle: Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung der TU Wien, Oenb

Dies im Gegensatz zu vielen Ländern im Euroraum, wo sich die Immobilienpreise nach drei schwachen Jahren nun erholen und langsam aus der Talsohle wieder zu steigen beginnen.

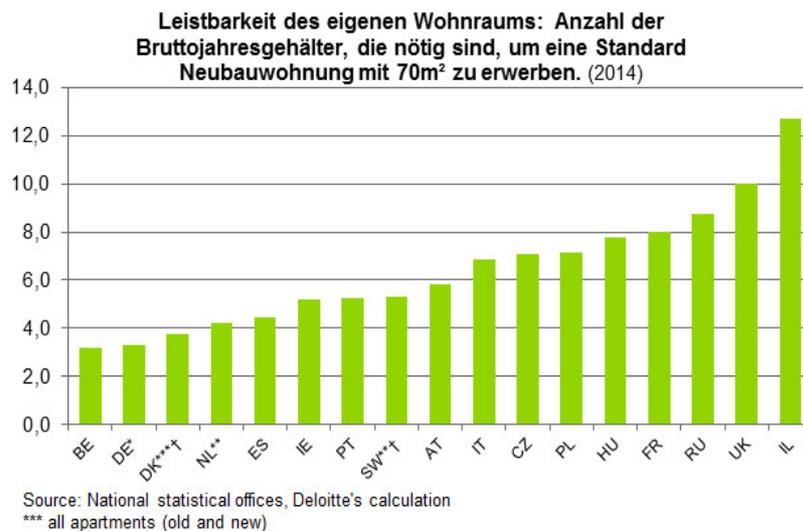
Abbildung 2: Immobilienpreisentwicklung in Europa: europäischer Häuserpreisindex (Wohnimmobilien gesamt), 2010 = 100



Quelle: Eurostat Housing price statistics

Trotz beachtlicher Preissteigerungen liegt Österreich hinsichtlich der Leistbarkeit des eigenen Wohnraums im europäischen Mittelfeld. In Österreich sind knapp sechs Bruttojahresgehälter erforderlich, um eine Standardwohnung (definiert als 70m² Standard Neubauwohnung) erwerben zu können. In Frankreich benötigt man im Vergleich acht, in Großbritannien zehn (und in Israel sogar mehr als 12) Bruttojahresgehälter.

Abbildung 3: Leistbarkeit eigenen Wohnraums im europäischen Vergleich



Quelle: property Index 2015 Deloitte

Eigentumswohnungsmarkt Wien: Nachfrage stabil, aber preissensibler

„Wir erwarten in den nächsten Jahren zwar nach wie vor eine stabile, aber verhaltenere Nachfrage“, analysiert Andreas Wollein, ÖVI Vorstand. „Der Markt hat sich definitiv wieder verlangsamt und die Leute sind nicht mehr der Panik verfallen, zwanghaft in Immobilien investieren zu müssen.“ Wohnimmobilien stehen zwar unangefochten ganz oben auf der Einkaufsliste und sind nach wie vor die beliebteste Anlageform, aber der Kunde ist wieder kritischer geworden und trifft seine Kaufentscheidungen vorsichtiger und überlegter als in den Vorjahren. Auch der Eigennutzer tritt wieder mehr in den Vordergrund, den vor allem eine höhere Lage- und Preissensibilität auszeichnet.

Überblick: Kaufpreise für Eigentum in Wien

Der Durchschnitt der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien liegt bei etwa 3.500 €/m², neue Eigentumswohnungen bei 4.500 €/m². Im Städtevergleich liegt Wien damit gleichauf mit Hamburg, Rom oder Mailand im europäischen Mittelfeld.

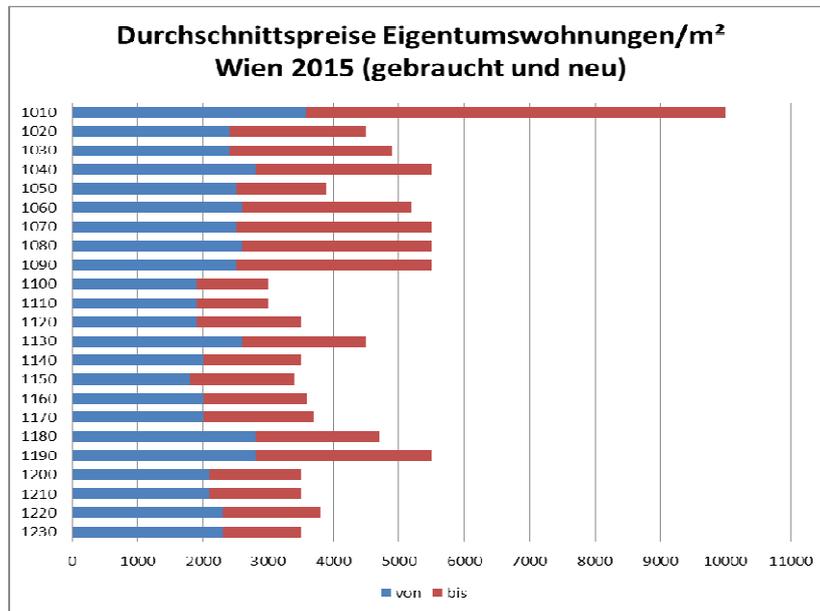
Zu den teuersten Bezirken in Wien gehören neben dem 1. Bezirk der 4., 7., 8., 9. und der 19. Bezirk, wo für neue Eigentumswohnungen der durchschnittliche Quadratmeterpreis bereits über 5.500 € beträgt und auch gebrauchte Eigentumswohnungen schon im Schnitt bei 4000 €/m² gehandelt werden.

Wien kennt grundsätzlich keine schlechten Lagen mehr, jedes „Grätzl“ hat seinen Charme, insofern kommt der Mikrolage (insbesondere beim Eigennutzer) eine immer größere Bedeutung zu. Als beliebte Trendviertel gelten etwa der 2. Bezirk insbesondere die Gebiete rund um den Augarten oder im Einzugsbereich der neuen WU, mit der Folge, dass dort die Preise kontinuierlich anziehen. Verbesserung ist auch im fünften Bezirk spürbar geworden, nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe zum Hauptbahnhof. Am unteren Ende der Skala liegen traditionell der 10., 11. und 15. Bezirk.

Ungebrochen ist nach wie vor die Nachfrage nach kleineren, marktgängigen Objekten bis etwa 250.000€. Unter den derzeitigen Marktgegebenheiten sind Objekte im Allgemeinen dann gut absetzbar, wenn der Quadratmeterpreis nicht über 3500 €/m² bzw. der Kaufpreis eines Objekts insgesamt unter 300.000 € bleibt. Darüber hinaus wird es zunehmend schwerer, Abnehmer zu finden.

Ein relativ hohes Preisniveau ist in stark wachsenden Ballungsräumen allein aufgrund begrenzter Bodenreserven eine nahezu unvermeidliche Folge. „Solange das Zinsniveau auch nicht spürbar nach oben klettert, wird auch die Nachfrage nach Immobilien weiter anhalten und Wohnimmobilien werden eine stabile Anlageform bleiben“ so Andreas Wollein.

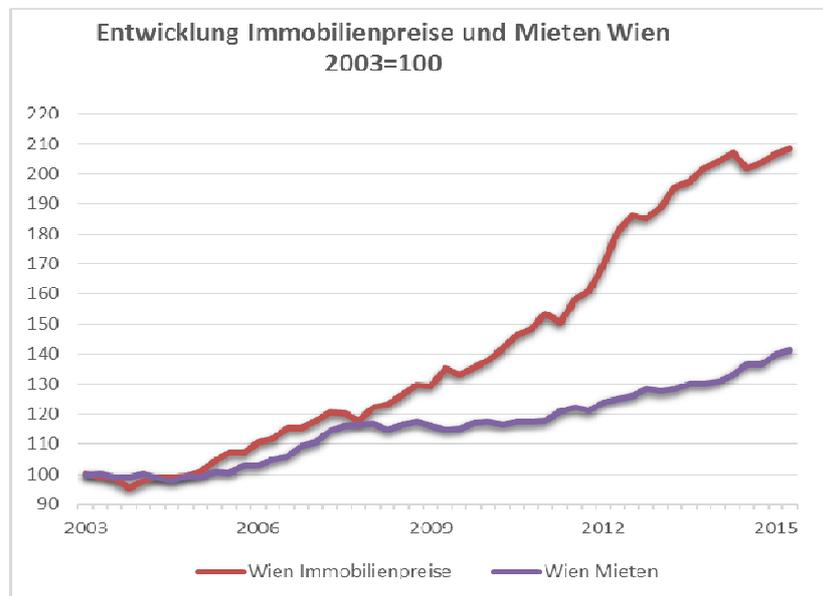
Abbildung 4: Eigentumswohnungen 2015 Durchschnittspreise



Mieten steigen moderat

Die außergewöhnliche Preisdynamik am Eigentumsmarkt seit 2008 hat den Mietsektor nicht erfasst, erst in den beiden jüngsten Jahren waren moderate Anstiege von rund 4-5% bei Neuabschlüssen zu verzeichnen.

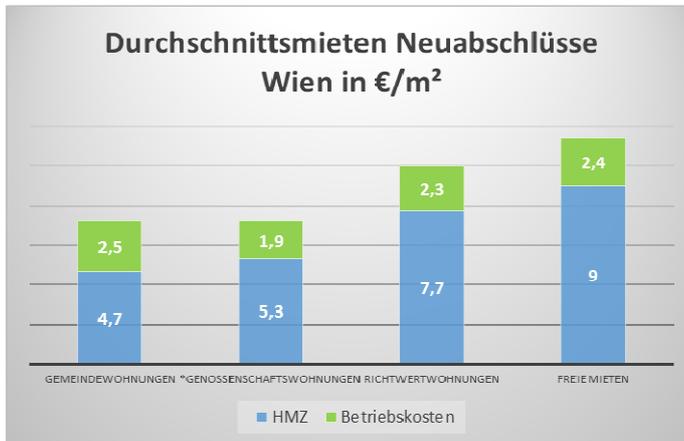
Abbildung 5: Entwicklung Eigentumspreise und Mieten in Wien 2003 – 2015



Quelle: Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung der TU Wien, Oenb Statistik;

Im Schnitt liegen die Hauptmietzinse (ohne BK) für Neuabschlüsse privater Mietwohnungen bei 7,7 €/m² für Richtwertwohnungen, bei nicht preisregulierten Wohnungen (im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes) bei rund 9 €/m².

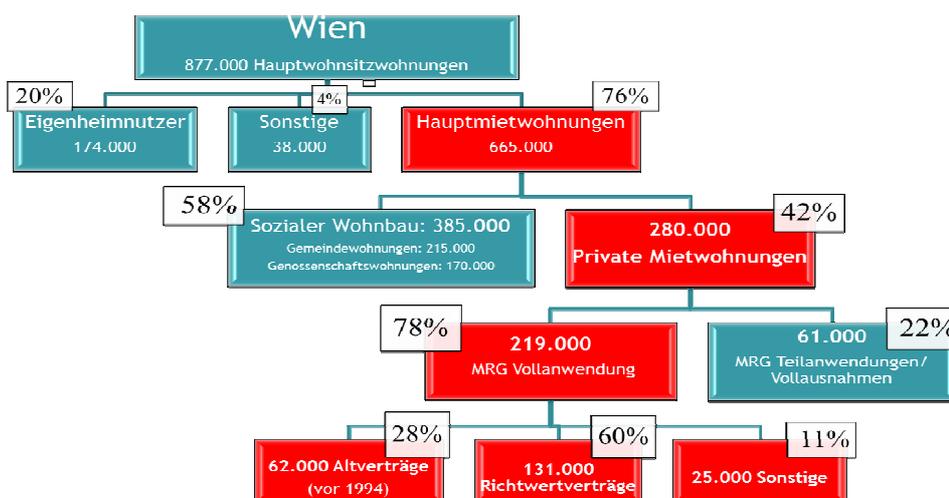
Abbildung 6: durchschnittliches Mietniveau bei Neuabschlüssen in Wien



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus 2014, Sonderauswertung ÖVI; Neuabschlüsse 2011-2014) * De facto sind die Nutzerkonditionen bei Genossenschaftswohnungen höher, da der bei Mietbeginn zu leistende Finanzierungsbeitrag hier nicht berücksichtigt ist;

Der Wohnungsmarkt in Wien bedarf einer differenzierten Betrachtung. Wien ist eine Stadt der Mieter: 8 von 10 Hauptwohnsitzwohnungen werden von Mietern bewohnt. Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen entfallen auf den sozialen Wohnbau. Nur vier von zehn Mietwohnungen entfallen auf den privaten Mietwohnungsbestand. Richtwertmietverträge privater Vermieter stellen somit nur knapp 20% der Mietwohnungen dar bzw. 15% der Wohnungen in Wien insgesamt.

Abbildung 6: Wie wohnt Wien 2015



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2014, Sonderauswertung ÖVI, eigene Darstellung

Treffsicherheit erhöhen

„Österreich hat mit einem beeindruckend hohen Bestand an gefördert errichteten Wohnungen eine gute Ausgangssituation vorzuweisen, all jenen leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die darauf angewiesen sind. Im Gegensatz zu anderen Nationen wurde in den letzten Jahrzehnten allerdings kaum darauf Wert gelegt, mittel- und langfristig auf eine Ausgewogenheit zwischen Haushaltseinkommen und den Mietkonditionen einerseits bzw. zwischen Haushaltsgröße und Fläche einer geförderten Wohnung andererseits einzuwirken. Verlierer sind nunmehr die am Wohnungsmarkt aktuell nachfragenden Haushalte“ konstatiert Klaus Wolfinger, Vorstand und Bauträgersprecher des ÖVI.

Vor allem die in den 60iger, 70iger und 80iger Jahren mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen sind eine bedeutende Ressource an leistbarem Wohnraum. Zunächst einmal wäre für den Fall der Neuvermietung sicher zu stellen, dass wirklich nur jene Haushalte in den Genuss der günstigen Konditionen kommen, die auf diese angewiesen sind. „Ist eine Förderwürdigkeit nicht mehr gegeben, sollte hier mit einer Anhebung des Mietzinses im Sinne eines sozialen Ausgleichs auch gegengesteuert werden. Die in Wien erprobte „Superförderung“ beweist, dass solche Systeme überschaubaren administrativen Aufwand auslösen und somit absolut praxistauglich sind. Die resultierenden Rückflüsse könnten zweckgebunden für neue Wohnbaumaßnahmen eingesetzt werden“ bekräftigt Wolfinger. Zu viele dieser Wohnungen dienen nicht mehr der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses bzw. werden – gerade in Anbetracht der günstigen Mietkonditionen – erhebliche Anstrengungen unternommen, diese im Familienkreis zu halten.

Wohnbau entwickelt sich schwach

Der Wiener Immobilienmarkt wird bekanntermaßen von wichtigen demografischen Faktoren unter Druck gesetzt: Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung sind in Wien – so die vorsichtige Schätzung von Experten - jährlich zumindest 10.000 neue Wohnungen erforderlich. Auch wenn in Wien ein Anstieg der Baubewilligungen zu verzeichnen war, weist die Österreichische Nationalbank in ihrer Analyse auf die schwache Entwicklung des Wohnbaus hin. Diese Investitionsschwäche macht sich nicht nur im Wohnbau, sondern allgemein in Österreich bemerkbar. Die Produktion und das Arbeitsvolumen im Hochbau verdeutlichen ebenfalls die schwache Entwicklung im Wohnbau.

Anreize für nachfrageorientierte Wohnbauinvestitionen

International und historisch gesehen operieren Gebietskörperschaften mit Investitionsanreizen sehr erfolgreich – vor allem können damit auch kurzfristige Effekte erzielt werden. In Österreich ist zuletzt ein gegenteiliger Trend spürbar. Obwohl die Bautätigkeit im Neubau- und Sanierungsbereich überdurchschnittlich arbeitskräfteintensiv ist, lassen die Gesetzgeber kaum eine Gelegenheit aus, der Wohnungswirtschaft zu signalisieren, dass sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in Gebäude tendenziell laufend verschlechtern – jedenfalls ist dies kein Umfeld für langfristig planbare Investitionen.

Regulierung im Bereich Planung und Bauen senken

Jahrzehntelang war man in Österreich stolz, wie sich Bau- und Wohnungsstandards in die Höhe schraubten. Mittlerweile haben auch Bundes- und Landespolitik erkannt, dass die Neubaukosten deutlich zu hoch geraten sind. Zusätzlich treibt die höhere Technisierung der Gebäude (z.B. durch Brandschutzeinrichtung) die Betriebs- und Wartungskosten in die Höhe.

Als erste Reaktion wurden zuletzt kleine Stellschrauben gedreht. So war etwa die zweimalige Revision der OIB-Richtlinien ein positives Signal, aber bei weitem nicht ausreichend. Immerhin kann man das am 1.4.2016 in Kraft tretende Normungsgesetz als Teilerfolg sehen: Neue Normungsvorhaben bedürfen einer begründeten Antragstellung und es wird auch die Möglichkeit geben, Einwände gegen Normungsanträge abzugeben. Die nun verpflichtende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen (Kosten/Nutzen) soll nun endlich von Beginn an Bewusstsein für die Effekte der einzelnen Normierungen schaffen. In der tatsächlichen Handhabung wird zu beurteilen sein, ob die Instrumente den angestrebten Zweck erreichen.

Insgesamt ist nun aber jedenfalls der Zeitpunkt gekommen, das Problem an der Wurzel anzupacken. Anstelle sich beim Abbau der mannigfaltigen Standards zu verzetteln, wäre es sehr heilsam, von Grunde auf neu zu definieren, welche Qualitäten als Mindeststandards für den Wohnbau wirklich unerlässlich sind. Ausgehend von einem neuen und deutlich geringeren Basis-Standard sollte es dann den Planern und Errichtern des konkreten Bauvorhabens überlassen sein, die je nach Standort und Positionierung angemessenen baulichen Merkmale und Ausstattungen auszudifferenzieren.

Im Bereich der Planung sind auch Schwellenwerte, „ungeschriebene Gesetze“ und überholte Dogmen zu hinterfragen:

- Angesichts völlig veränderter Lebensformen (man denke nur an Patchwork-Familien und Homeworking) stellen sich Planer und Bauträger zum Beispiel die Frage, warum Zimmer unter 10 m² verpönt sind (faktisches Kriterium für geförderten Wohnbau in Wien). Teils aus paternalistischer Beharrlichkeit werden den Menschen Grundrisse vorenthalten, die deren wahre Bedürfnisse viel besser einlösen könnten.
- Angesichts der wachsenden Bedeutung temporärer Wohnformen erscheinen die in einzelnen Landesvorschriften noch existierenden Mindestgrößen für Wohnungen sowie die Anknüpfung des Mietsrechtsgesetzes an die Schwelle von 30m² mittlerweile überholt.
- Das sich verändernde Mobilitätsverhalten in Ballungsräumen zeigt deutlich auf, dass Länder und Gemeinden an unvernünftig hohen Stellplatzverpflichtungen festhalten und damit sowohl die Bau- als auch die Betriebskosten - gegen die Interessen der Bevölkerung - belasten.

Weiterhin großer Handlungsbedarf besteht bei den technischen Standards und Regulativen:

- Um Brandschutz und Barrierefreiheit neu zu konstituieren, sind internationale Vergleiche und freilich auch eine gesellschaftspolitische Debatte erforderlich.

- Im Bereich der Bauphysik besteht definitiv Spielraum für eine pragmatische Drosselung, insbesondere im Schallschutz.
- Für die Energieeffizienz stehen die generellen Ziele außer Frage. Am Weg dorthin ist aber ein erhöhter Fokus auf Kosten und Nutzen der einzelnen Maßnahmen angezeigt. Wärmedämmung ist nur ein kleiner Teilaspekt, die Arten der Energiebereitstellung und vor allem der bewusster Umgang mit Energie sind die bedeutenderen Ansätze für energetische Optimierung. Und nicht zuletzt ist zu bedenken, dass im Bereich Mobilität mit weit geringeren bzw. sogar ohne Investitionen ein weit höheres Einsparpotential kurzfristig aktiviert werden kann.

Wer immer sich mit einer langfristigen Betrachtung von Modellen zur Errichtung leistbaren Wohnraums beschäftigt, hat erkannt, dass die Finanzierung und Refinanzierung sehr hohen Einfluss auf die Miethöhe hat. Die Schaffung einer Wohnbauinvestitionsbank ist eine durchaus zu begrüßende Initiative der Bundesregierung, zumal ein Globaldarlehen von der Europäischen Investitionsbank gerade in der aktuellen Lage ein wertvolles Instrument darstellt. Dass allerdings bei Einsatz von erhöhtem Eigenkapital weniger Wohnbauförderung gewährt wird, als bei Einsatz von Bankkrediten (§ 5 NeubauVO Wien), muss hingegen als überkommene Regelung bezeichnet werden.

Alles in allem begrüßt der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft die in diversen Regierungsübereinkommen und ersten legislativen Projekten erkennbaren Bemühungen um ein Wohnbauprogramm, das Wohnraumschaffung und Konjunkturimpulse unterstützen will. „Einmal mehr ist hier zu unterstreichen, dass die angestrebten Ziele nur in einem Dialog mit jenen Playern zu erreichen sein werden, die letztlich für die Entwicklung, Planung und Realisierung der konkreten Wohnbauprojekte verantwortlich zeichnen und hier unternehmerisch auf eigenes Risiko tätig werden“ schließt Bauträgersprecher Wolfinger.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at, www.ovi.at