

## Nur kleine Preissprünge bei Eigentum und Mieten

### *Immobilienbörse sieht keinen Teuerungstrend*

Die Preise für Eigentums- und Mietwohnungen in Wien sind laut Austria Immobilienbörse im vergangenen Jahr nur leicht gestiegen. Die Nettomiete für Richtwertwohnungen lag 2004 im Schnitt bei 6,14 Euro pro m<sup>2</sup>, im Jahr davor noch bei 6,06 Euro.

Der Immobilienindex 2004 wurde von der TU Wien (Institut für Stadt- und Regionalforschung) ermittelt. Die Daten stammen von jenen heimischen Immobilienmaklern, die sich in der Austria Immobilienbörse (AIB) zusammengeschlossen haben. Dazu zählen unter anderem Advanta, Consio, Kalandra, Franz Schwarz, Schnür und Otto Immobilien. Große Player wie ÖRAG oder die Constantia-Privatbank-Tochter CPB-Immobilien sind nicht mit von der Partie.

Die Prognosen der CPB-Immobilien – sie verwaltet und vermittelt vorzugsweise Gebäude und Wohnungen der Immofinanz – wonach die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen in diesem Jahr kräftig (5 bis 10%) anziehen werden, können die Makler der AIB nicht nachvollziehen. Ihrer Einschätzung nach wird es keine allzugroßen Ausschläge geben. "Da ist der Wunsch der Vater des Gedankens. Die Daten der CPB sind von Eigeninteresse geleitet, die Wohnungen müssen teuer vermietet und verkauft werden. Denn Constantia sowie Immofinanz verwalten große Vermögen, die gewinnbringend angelegt werden müssen," erklärten AIB-Präsident und Makler Thomas Schwarz gestern vor Journalisten. Es würde für die Anleger besser aussehen, wenn die Mieten "hochgeredet" werden. Außerdem würden CPB-Büros und Wohnungen vor allem im Hochpreissegment liegen.

Leicht steigend sind die Preise für gebrauchte, sanierte Eigentumswohnungen in Wien seit dem Jahr 2003. Kostete damals der Quadratmeter etwa 1.450 Euro, waren es im zweiten Halbjahr 2004 etwa 1.454 Euro.

Einen deutlichen Preisanstieg verzeichnete TU-Professor Wolfgang Feilmayr allerdings bei Büros (von 8,5 auf 9 Euro pro m<sup>2</sup>) und Grundstücken der Bauklasse I (von 384 auf 400 Euro pro m<sup>2</sup>).

Die AIB weist nachdrücklich darauf hin, dass sie mit der Indexerstellung nichts zu tun hat. "Mit der TU haben wir einen objektiven Partner," so Schwarz. Damit sei auch der Index neutral, was von privaten Kennzahlen nicht gesagt werden könne.

Investoren für Reform

bei Geschäftsmieten

Mit dem Mietrecht für Geschäfte unzufrieden ist der Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren. Als Wortführer fungiert Immofinanz-Chef Karl Petrikovics. Er fordert

von der Bundesregierung die Änderung der Rechtslage für Geschäftsmieten. Die Investoren wollen die Preisbindung beim Hauptmietzins kippen, damit höhere Mieten kassiert werden können. Gegebenenfalls soll auch ein Sinken möglich sein.

"Ziel ist eine Heranführung an den Markt", das könne etwa bei sterbenden Geschäftsstraßen auch eine Herabsetzung des Mietzinses bedeuten, sagte Norbert Hanel von der Uni Wien. Vorgesehen ist eine Übergangsfrist von 15 Jahren mit einem Schwellenwert von 10% nach oben oder unten. Anhand vergleichbarer Objekte soll ein angemessener Hauptmietzins ermittelt werden, Verkäufe und Verpachtungen würden dadurch erleichtert.

Nach aktueller Gesetzeslage können Geschäftsmieten nur beim Tod des Mieters, bei Verpachtung, Veräußerung oder "vergleichbaren" Sachverhalten angehoben werden, was die Investoren als "problematisch" empfinden. Generell gebe es hier eine "außergewöhnliche Unschärfe im Gesetzestext", speziell die "hypertrophe Zementierung" von Mietzinsvereinbarungen bei Geschäftsraummieten stelle eine "Bevormundung" dar. Etwa 100.000 Geschäftsbesitzer wären von der Mietrechtsänderung betroffen.