

Die AIB Makler blicken ins nächste Jahr

3. Dezember 2008 - Die unsichere wirtschaftliche Situation lässt in vielen Bereichen keine genaue Prognose zu, was 2009 bringen wird. Die Profis der Austria Immobilien Börse (AIB) wagen dennoch einen Blick ins nächste Jahr und das sieht - was den Immobilienmarkt betrifft - im Grunde nicht schlecht aus.

Wenn sich die Entwicklung im heurigen Jahr am Wohnimmobilienmarkt in Wien und Umgebung in ähnlicher Art und Weise 2009 fortsetzt, dann sollten die Prognosen gut stehen. "Bislang hat sich wider Erwarten der Umfang der zu vermittelnden Objekte im Bereich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nicht verändert" zeigt sich Erich Hauswirth, Geschäftsführer von Advanta Immobilien, positiv überrascht. Und auch 2009 könnte für die Immobilienmakler ein gutes Jahr werden. Markus Hödl, Makler bei RT - ImmoTreuhand: "Sollten viele, die von den Spekulationen der letzten Jahre enttäuscht wurden zu handfesten Werten übergehen unter dem Motto "Grund als sicherer Hafen" und direkte Investitionen, sprich Eigentum erwerben, so könnte die Entwicklung für unsere Branche in Wien über den allgemein reduzierten Erwartungen liegen."

Was sich allerdings bereits reduziert hat, ist die Erwartungshaltung der Verkäufer auf Grund der permanenten negativen Schlagzeilen. "Dadurch werden sich einige Immobilien und Immobilienprojekte mit überhöhten Preisen zwangsläufig einpendeln", ist Robin Kalandra, Makler bei Kalandra Immobilien, überzeugt. Eine angenehme Situation für Käufer, die ihre Investitionen für 2009 geplant haben.

In Wien selbst erwartet Erich Hauswirth einen weiterhin erhöhten Zuspruch für Immobilien in den westlichen Lagen, das sind die Bezirke 4 bis 9 sowie 12 bis 19, der 23. Bezirk und die neu erschlossenen Gebiete um die U-Bahn im 22. Bezirk. Allerdings beginnen sich die Nachfragekriterien bezüglich Wohnraum zu ändern, so Udo Schlögl, Geschäftsführer von Neptunreal: "Der Stellenwert einer funktionierenden Infrastruktur, also Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Schulen, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden, wird an Bedeutung gewinnen." Ein weiterer entscheidender Faktor ist, ob eine U-Bahnlinie oder eine Schnellbahnstation zu Fuß erreichbar ist, damit Benzin oder sogar ein zweites Auto eingespart werden kann. Dementsprechend ist bereits heute die Nachfrage nach Wohnraum in Gebieten außerhalb des dicht gedrängten Wiener Wohngebietes, die diesen Anforderungen gerecht werden, im Steigen. Große Teile des 22. Bezirk weisen jedoch noch einen gravierenden Mangel auf, was diesen Wunsch betrifft.

In der näheren Umgebung Wiens erwarten die AIB Experten eine unverminderte Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Udo Schlögl: "Das Einfamilienhaus am Stadtrand und auch im Umkreis bis 10 oder 15 Autominuten, erfreut sich wachsender Beliebtheit- vorausgesetzt die Infrastruktur stimmt auch dort. Denn nur günstigere Grundstückspreise allein können den Nachteil fehlender Infrastruktur nicht ausgleichen."

Einig sind sich die AIB Partner bei den Sachthemen, die auf die Immobilienwirtschaft warten: Für Robin Kalandra werden zum Beispiel die Folgen des Energieausweises 2009 ein Thema sein. Wer wird dafür die Kosten tragen? Käufer oder Verkäufer? Mieter oder Vermieter? Die thermische Sanierung des Altbaubestandes unter Einbeziehung von Wohnbaufördermittel und das MRG wird 2009 ebenfalls die Immobilienwirtschaft beschäftigen.