

WOHNEN Nicht alle Immo-Bereiche leiden unter der Krise: Hochwertige Eigentumswohnungen zunehmend gefragt „Run auf Top-Immos, für Billigobjekte wird's schwer“

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat den Immobilienmarkt zweifellos hart getroffen, aber nicht alle Segmente darben: „Es gibt einen Run auf hochwertige Eigentumswohnungen, in diesem Bereich ist die Nachfrage größer als das Angebot. Für Billigobjekte in schlechten Lagen und schlechter Qualität wird's dagegen schwerer“, bringt Alexander Neuhuber, Chef der Beratungsfirma Magan, den Tenor einer zu diesem Thema von der Maklerfirma Spiegelfeld abgehaltenen Podiumsdiskussion auf den Punkt: Demnach nimmt angesichts der Verunsicherung am Aktienmarkt der Trend zur Investition in Grund und Boden merklich zu. „Es geht aber um ein schmales Segment von wirklich guten Wohnungen, die ganz gewisse Bedingungen erfüllen, und um eine begrenzte Käuferschicht, die den Er-

werb einer Wohnung mit mindestens 50 Prozent Eigenkapital finanzieren kann“, schränkt Neuhuber die Euphorie mancher Makler, die generell einen Immo-Boom herbeireden wollen, ein.

Aus für 70er-Jahre-Bauten

Wichtigste Kriterien seien Lage und qualitative Bauweise. Objekte aus den 60er- und 70er-Jahren seien kaum mehr verkäuflich. „Selbst wenn man sie um 1000 € pro Quadratmeter anbietet, ist das kein Garant dafür, dass sich ein Käufer findet“, sagt Makler Georg Spiegelfeld. Architekt Heinz Neumann betont auch für Neubauten die Wichtigkeit qualitativer Baumaterialien und ätzt: „Wenn man in einem 70er-Jahre-Haus hustet, hören das drei Nachbarn, wenn man badet, weiß das das ganze Haus.“



Makler **Georg Spiegelfeld**, Berater **Alexander Neuhuber** und Architekt **Heinz Neumann** (v.li.): „Zu viel Luxus ist auch ein Verkaufsproblem“

Zu viel Luxus erweise sich ebenfalls als mögliches Verkaufsproblem, sagt Spiegelfeld. So gebe es Neubaulprojekte, wo die 100-Quadratmeter-Wohnungen in kürzester Zeit verkauft wurden, Objekte mit 120 bzw. 140 Quadratmeter Fläche fänden dagegen keine Käufer und seit Monaten auf dem Markt. Auf Wohnungspreise habe die Krise bisher keine Auswirkung gehabt, sagt Spiegelfeld.

Gewerbeobjekte-Boom

Ein ebenfalls trotz Krise florierender Bereich sind Gewerbe-Immos: Laut Maklerfirma CB Richard Ellis haben sich von Jänner bis Ende März in Österreich die Investitionen (gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres) auf 650 Millionen € knapp verfünffacht. Die Mieten sind jedoch von 23,5 auf 23 € gesunken. 2008 war der Gesamt-Immo-Investmentmarkt noch um ein Drittel auf 1,8 Milliarden € eingebrochen. (frü)