



99

„Einige Entwicklungen der vergangenen 15 Monate werden den Wohnungsmarkt dauerhaft verändern.“

Immobilienexperte Wolfgang Amann

gegenüber mit stagnierenden oder rückläufigen Preisen zu rechnen. 900 Euro für 50 m² in mäßiger Lage versteht aber auch wirklich niemand.

Wie beurteilen Sie das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz?

Die Bundesregierung bekennet sich zu einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040. Es bleiben nur noch neunzehn Jahre, um knapp die Hälfte unserer Wohnungen und Häuser zu sanieren und über eineinhalb Millionen mit Öl und Gas beheizte Wohnungen umzustellen. Das ist eine riesige Herausforderung. Aber sie ist bewältigbar. Selbstverständlich wird das zur Folge haben, dass die Preise für nachhaltige Produkte steigen und „unnachhaltige“ zu Ladenhütern werden. Der Markt allein wird aber nicht ausreichen, um die notwendigen Anreize für Sanierungen und Kesseltausch zu schaffen. Dafür brauchen wir dringend eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen und großzügige Förderungen.

Wie angespannt ist die aktuelle Lage am heimischen Wohnungsmarkt?

Österreich erwacht aus der Corona-Krise und so ganz genau weiß niemand, wo der Wohnungsmarkt hingehen wird. Klar ist, dass Eigentumswohnungen und Eigenheime gefragt sind wie selten zuvor und die Preise entsprechend anziehen. Klar ist auch, dass derzeit wirklich viele Mietwohnungen fertiggestellt werden. Nicht ganz so klar ist die Nachfrage. Krisen bewirken einerseits Stillhalten und andererseits Veränderung. Viele Menschen haben mit ihrer vorherigen familiären Situation abgeschlossen und suchen nach neuen Ufern. Viele andere Familien wurden zusammengeschweißt und suchen nun nach größeren Wohnungen. Interessant ist, dass die internationale Immigration auch 2020 angehalten hat. Diese hat in Österreich in den vergangenen Jahren konstant um 40-50.000 pro Jahr zugelegt.

Wenn Sie schon jetzt eine Prognose wagen wollen?

Einige Entwicklungen der vergangenen 15 Monate werden den Wohnungs-

markt dauerhaft verändern. Home-Office und Tele-Konferenzen haben sich bewährt. Das ändert die Anforderungen an Wohnungen. Wenn die Leute nur noch drei oder vier Tage pro Woche im Büro sind, macht es für viele Sinn, den Lebensmittelpunkt aufs Land zu verlegen. Die Preise für Eigenheime im Eineinhalb-Stunden-Radius der Städte sind demgemäß auch stark gestiegen. Viele Menschen haben während des Lockdowns ihre Wohnungen von einer neuen Seite kennengelernt. Man hat sie als Lebensort mehr schätzen gelernt, achtet stärker auf eine gepflegte Ausstattung, Balkone, Gartenanteil. Das sind die Dinge, die auch in Zukunft bei der

Wohnungssuche wesentlich stärker gefragt sein werden.

Ist mit einer verstärkten Bautätigkeit im Sommer zu rechnen?

Viele waren überrascht, dass die Zahl der Baubewilligungen im Krisenjahr 2020 kaum zurückgegangen ist. Die Bauträger gaben vor allem im Herbst kräftig Gas. Und auch die Behörden haben sehr rasch gehandelt. All die baubewilligten Häuser gehen jetzt in Bau. Die Nachfrage vor allem nach Eigentumswohnungen ist anhaltend hoch. Es kann leider keine Entwarnung bei der Preisdynamik gegeben werden. Bei den freifinanzierten Mietwohnungen ist dem-

Über das Institut

Das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen ist seit seiner Gründung im Jahr 2000 mit einem internationalen Expertennetzwerk in der Forschung tätig. Das IIBW versucht den Brückenschlag zwischen dem universitären Bereich einerseits, Politik und Wirtschaft andererseits. Schwerpunkte der Forschungsplattform für Österreich, die EU sowie zahlreiche Länder Mittel-Ost- und Südosteuropas liegen bei Wohnbaufinanzierung und Wohnbauförderung, Wohnungspolitik und Wohnrecht, Statistik und Marktinformation. Infos: www.iibw.at



Wolfgang Amann, FH-Dozent und geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW)