

Immobilien: Mieten steigen 2010 deutlich

07.01.2010 | 18:16 | (Die Presse)

Da sich viele Interessenten keine Kreditfinanzierung leisten können, dürfte die Nachfrage nach Miete in zentraler Lage stark anziehen, glauben Immobilienexperten.

Wien(b.l.).Bereits im Vorjahr ist Wohnen trotz Krise nicht billiger geworden. Laut Statistik Austria verteuerten sich Wohnungsmieten zwischen November 2008 und November 2009 um 5,6Prozent. Und laut dem Immobilienportal FindMyHome stiegen zumindest die Angebotspreise für Mietwohnungen in Wien um 8,2Prozent und für Eigentum um 9,8Prozent.

Die tatsächlichen Preissprünge dürften nicht ganz so steil gewesen sein, und Gewerbeimmobilien sind wegen der Wirtschaftskrise billiger geworden. Laut dem Maklerunternehmen RE/MAX sanken die Immobilienpreise (Wohn- und Gewerbeobjekte) um 5,4Prozent. Heuer dürfte das anders sein: Immobilien dürften sich im Schnitt um 1,2Prozent verteuern, vor allem für Wohnen in zentraler Lage muss man tiefer in die Tasche greifen– fast unabhängig davon, ob man mietet oder kauft.

Das zeigt der Immobilien-Zukunfts-Index von RE/MAX, für den 400 Makler befragt wurden. Die Preise in zentraler Lage werden demnach um 5,4Prozent (Eigentum) bzw. 5,3Prozent (Miete) steigen. Für die Preisanstiege bei Eigentum ist die hohe Nachfrage von Anlegern verantwortlich: Wer den Börsen misstraut und eine starke Inflation fürchtet, legt sich häufig eine Vorsorgewohnung zu, die er vermietet. Ein Trend, den es schon länger gibt: Seit Jahren verteuert sich– vor allem in Wien– Eigentum stärker als Mieten.

Run auf Miete in zentraler Lage

Doch heuer dürften die Mieten mit den Kaufpreisen Schritt halten. Den Grund sieht man darin, dass Kaufinteressierte, die eine Kreditfinanzierung derzeit nicht zustande bringen, vorübergehend auf Mietobjekte zurückgreifen: Das treibt die Nachfrage, während das Angebot stagnieren dürfte.

Wer es sich leisten kann, dem rät RE/MAX-Geschäftsführer Alois Reikersdorfer aber zum Kauf. Denn die Zinsen seien auf historisch niedrigem Niveau – am günstigsten wären daher fixe Zinsvereinbarungen–, und die Preise hätten die Talsohle erreicht.

Doch nicht überall wird Wohnen teurer: Die Preisschere zwischen guten Lagen und Randlagen wird weiter aufgehen. Zum Vergleich: Bereits jetzt kostet eine bestausgestattete neue Wohnung in der Wiener Innenstadt laut Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer 7000Euro pro Quadratmeter, eine gebrauchte Wohnung ohne Zentralheizung in abgelegener Lage in der Brigittenau dagegen 912Euro. Auch in Niederösterreich ist die Schere groß: Bei Erstbezug in Toplage im Bezirk Mödling legt man 3034Euro pro Quadratmeter hin, für eine schlecht ausgestattete, gebrauchte Wohnung in abgelegener Lage im Bezirk Horn 443Euro.

Die Schere wird weiter aufgehen. Eine Ausnahme stellen Luxusobjekte dar: Diese werden heuer nicht so starke Preissprünge erleben wie in den vergangenen Jahren: Wer ein Penthouse oder Loft erwirbt, muss nur noch um 1,5 Prozent tiefer in die Tasche greifen als im Vorjahr. Den Grund sieht Anton Nanning, Managing Director von RE/MAX, darin, dass eine Korrektur eingesetzt hat. Auch Stadt- und Zinshäuser werden sich 2010 nur noch leicht verteuern (1,9Prozent).

Obwohl der Zuzug an den Speckgürtel von Wien und anderen größeren Städten anhält, kann man sich am Stadtrand fast gleich günstig einquartieren wie vor einem Jahr: Mieten werden dort um 1,2Prozent teurer, Eigentum um 0,1Prozent billiger. Grund ist, dass das Angebot stärker steigen wird als die Nachfrage.

Wohnen am Land wird billiger

In Landgemeinden soll sich dagegen sowohl Miete als auch Eigentum um mehr als drei Prozent verbilligen. Eine Ursache sehen die Experten in den hohen Kosten für Transport und Verkehr. Den Trend, dass Wohnen in großen Städten teurer und am Land billiger wird, gibt es in allen Bundesländern. Die kräftigsten Preissprünge erwartet man in Wien, Vorarlberg und Oberösterreich.

Die stärksten Preisrückgänge erwarten die Makler bei Wochenendhäusern (6,3Prozent). „Es hat eine Generation gegeben, bei der Wochenendhäuser stark im Trend lagen“, stellt Reikersdorfer fest. Die junge Generation kaufe lieber Ferienhäuser in Spanien.