



# Keine Chance für Wohnbau-Spekulanten

Im Zuge der internationalen Immobilienkrise wurden nachhaltige Auswirkungen auf Österreich befürchtet. Alles halb so schlimm, meinten Experten beim 31. STANDARD-Symposium am 5. Juni 2008.

Wohnungen eignen sich in Österreich nicht als Spekulationsobjekt. Dazu sind die erwartbaren Renditen viel zu klein“, betonte ÖSW-Geschäftsführer DI Michael Pech gleich zu Beginn seines Statements. Mit 475 Wohneinheiten pro 1000 Einwohnern liegt Österreich im europaweiten Vergleich an vierter Stelle. Nur die Schweiz, Frankreich und Schweden sind noch dichter versorgt. 22 % der Wohnungen in Österreich sind sozial gefördert. Das Banken- und Versicherungswesen hat so viele Sicherheiten aufgebaut, dass eine Immobilienblase wie in den USA hierzulande einfach nicht möglich sei – so die Experten.

Die Bonität der Gläubiger spielt im europäischen Denken eine deutlich höhere Rolle als in den USA, wie WIFO-Expertin Mag. Margit Schratzenstaller betonte. Die Angst vor einer wirtschaftlichen Delle lasse die Anforderungen der Banken steigen und führe damit zu einem Rückgang bei den Wohnbaukrediten. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnbauten sinkt europaweit. In Österreich stellt sich die Situation aufgrund des erwarteten Zuzugs

besser dar, so Schratzenstaller: „Die Bauwirtschaft hat volle Auftragsbücher. Hier spielt sich das Drama nicht ab.“

## Ziel ist die Versorgung

Dennoch sieht AK-Experte Mag. Johann Ettl die Immobilien-Spekulation in Österreich bereits als Realität. Die AK hat die Veränderungen der Eigentümerstruktur am Wiener Zinshausmarkt in den letzten 18 Jahren untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis: Eigentum verschiebt sich zunehmend von privaten zu juristischen Personen. Allein im Jahr 2006 betrug das Transaktionsvolumen am Wiener Zinshausmarkt 2,4 Mrd. Euro, ein Viertel davon ging an deutsche Investmentfonds. Die Behaltdauer betrug bei einem Drittel der Transaktionen durchschnittlich nur 1 bis 2 Jahre. „Ein Zeichen für Spekulation“, so Ettl und forderte eine bessere Absicherung der Mieten. Und Dr. Josef Schmiedinger, Vorstandschef der s Bausparkasse, appelliert an die Entscheidungsträger: „Geben wir der Spekulation keine Chance.“ |