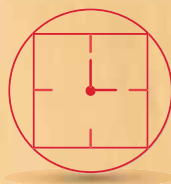




FOKUS Round Table

## DER LACK IST AB

Beim 1. FOKUS Round Table trafen einander Schwergewichte der oberösterreichischen Immobilienwirtschaft und, wie konnte es anders sein, der Immobilienmarkt stand im Mittelpunkt. Auch wenn es der Branche auf den ersten Blick (noch) gut geht – die kritischen Stimmen mehren sich.



**Im Uhrzeigersinn:** Walter Mayer, ARTAX, Mag. Andreas Roth, Dostal Innenarchitektur, Ing. Karin Bergmann, Partnerin Hofmann + Partner, FOKUS-Moderator Mag. Michael Neubauer, Immo-Nomade MMag. Philipp Kaufmann, Andrea Victoria Zitta, BOSS Immobilien, Wolfgang Pfeil, Geschäftsführer GWG



*„Warum ein vor 1945 errichtetes Gebäude nach einer Totalsanierung dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt, ist unverständlich.“*

*Walter Mayer, ARTAX, Investor in die Linzer Altstadt*



*„Wohnen muss auch für Junge wieder leistbar werden. Die hohen Mieten stehen oft in der Kritik, dabei sind die kommunalen Abgaben die wahren Kostentreiber.“*

*Andrea Victoria Zitta, Geschäftsführerin BOSS Immobilien*

**IN TOP-LAGEN STABILE PREISE.** Noch scheint die Sonne über dem oberösterreichischen Immobilienmarkt. Aus Sicht von Ing. Karin Bergmann, Geschäftsführerin HOFMANN + PARTNER und Gastgeberin des Round Tables, steht er sehr gut da: „Die Preise in guten Lagen sind stabil und steigen nach wie vor.“ In den Top-Lagen ist der Markt bereits stark reduziert. „Das, was vorhanden war, wurde bereits verkauft. Ein Markt für Kleinwohnungen ist derzeit nicht vorhanden.“ – „Weg mit unsinnigen Vorschriften“, fordert Dir. Wolfgang Pfeil, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (GWG). „Viele Bestimmungen behindern Immobilienentwickler und kosten nur viel Geld. Geld, das sinnvoller eingesetzt werden könnte.“ – „Auf der einen Seite ruft der Gesetzgeber nach leistbaren Wohnungen, auf der anderen Seite überschüttet er uns mit Vorschriften, die das nicht nur unmöglich machen, sondern sogar ins Gegenteil verkehren.“ Da würden breite Stiegen und Flure oder ein doppelter Handlauf gefordert, gleichzeitig wundere man sich, dass für ein Kinderzimmer nur zehn Quadratmeter übrig bleiben. In Deutschland müssen nur 10 Prozent der Wohnungen behindertengerecht ausgestattet sein, in Österreich 100 Prozent. Das schlägt sich natürlich in den Kosten nieder. „Überspitzt formuliert: Wir haben dann zwar behindertengerechte Wohnungen – aber niemanden mehr, der sich diese Wohnungen auch leisten kann“, kritisiert Pfeil

scharf. „Dass bis zum 1. Juli Fahrradabstellplätze mit einem barrierefreien Zugang errichtet werden mussten, ist ein besonderes Zuckerl“, formuliert Mag. Nina Redl-Klinger, Geschäftsführende Gesellschafterin der LEWOG in Leonding, sarkastisch.

„Ganz zu schweigen von den Betriebskosten“, stößt Andrea Victoria Zitta, Geschäftsführerin BOSS Immobilien, in das gleiche Horn: „Müll-, Wasser, Kanalgebühren werden ohne mit der Wimper zu zucken angehoben. Diese Preissteigerungen von 10 bis 15 Prozent pro Jahr schlagen voll auf die Betriebskosten durch. Die Betriebskosten erreichen die Höhe der Mieten. Wir als Hausverwalter müssen diesen Kostendruck an andere Dienstleister weitergeben, damit die Betriebskosten nicht ausufern.“ Früher habe man rund ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben. „Wir nähern uns aber jetzt bereits der 50-Prozent-Grenze. Da stimmt etwas nicht“, so Zitta. „Seit Basel III stehen die Banken auf der Kreditbremse. Jungfamilien scheitern ganz einfach an der Finanzierung.“ – „Seit rund zwei Jahren regiert der Sparstift“, ergänzt Mag. Andreas Roth, Geschäftsführender Gesellschafter von Dostal Innenarchitektur. „Junge Familien haben ein gewisses Budget für Wohnen und Einrichten. Wer mehr für Wohnen ausgeben muss, dem bleibt weniger für die Ausstattung.“ Fertig konzipierte und vor allem auskalkulierte Einrichtungsgesamtkonzepte wer-





---

*„Immer mehr Kunden wollen schon vor der finalen Miet-, Kauf- oder Bauentscheidung abklären, wie und mit welchen finanziellen Aufwendungen sich die Wunschimmobilie einrichten lässt.“*

*Mag. Andreas Roth, GF / Gesellschafter DOSTAL  
Innenarchitektur*

---

den daher immer stärker schon vor einer finalen Miet-, Kauf- oder Bauentscheidung nachgefragt: Sicherlich sinnvoll, wenn es darum geht, den tatsächlichen Finanzierungsbedarf inklusive Einrichtung zu ermitteln.“

**ALTSTADT-ENTWICKLUNG.** Walter Mayer (ARTAX, Investor in die Linzer Altstadt) hat als einer der ersten Privatinvestoren begonnen, in der Altstadt von Linz zu investieren und diese mit seinem Engagement aus dem „Dornröschen-Schlaf“ erweckt. „Wir haben vor sieben, acht Jahren begonnen, in der Altstadt zu investieren. Da gab es Häuser mit einer funktionierenden Gastronomie in der Sockelzone und einem ausgebauten Dachgeschoss. Dazwischen war tote Hose. Der Rest stand leer“, kritisiert Mayer. „In einigen Häusern mit 1.000 Quadratmetern Nutzfläche gab es vielleicht zwei, drei Parteien.“ Sein erstes Projekt war die Hofgasse 3. Mit anderen Investoren hat der Privatinvestor mehr als zehn Häuser in der Altstadt revitalisiert. Mittlerweile sind weitere Investoren im Herzen von Linz aktiv, wie die Kaufmann-Gruppe, welche die Altstadt 16 sanierte. Das Haus, welches 1528 erstmals erwähnt wurde, ist als Buchbinderhaus einzigartig renoviert worden und bietet einer vielschichtigen Wohnungseigentümergeinschaft ein neues Zuhause. „Eigentlich sind das keine Immobilienprojekte – wir machen Stadtentwicklung. Jedes ein-



---

*„Weg mit unsinnigen Vorschriften. Viele behindern Immobilienentwickler und kosten nur viel Geld. Geld, das sinnvoller eingesetzt werden könnte.“*

*Dir. Wolfgang Pfeil, Geschäftsführer der GWG*

---

zelne renovierte Haus in der Altstadt wertet die ganze Region auf.“ – „Vor allem haben wir jetzt mit dem M.A.N.D.U.-Flagship-Store eine einzigartige Erdgeschoß-Nutzung und darüber Wohnungen ohne Leerstand“, so MMag. Philipp Kaufmann, Immo-Nomade zwischen Theorie und Praxis. Probleme bei der Vermietung hat Mayer keine. „Die Altstadt muss man mögen. Es gibt keine Parkplätze, man muss zu Fuß hineingehen. Wer das will, ist nicht preissensibel. Wer die Altstadt nicht will, dem kann man auch die Wohnung schenken – der will es nicht.“ Im Schnitt rechnet Mayer mit 5 Prozent Rendite. Für Zitta ein beachtliches Ergebnis: „Von 5 Prozent Rendite können Investoren bei Neubauprojekten nur träumen. Da sind maximal 3 bis 3,5 Prozent drinnen.“ Stellt sich die Frage: Welche Wohnungen sind am Markt gefragt? Für Kaufmann ist die Sache klar: „Wir erleben eine Abkehr der Suburbanisierung – ein bisheriger Automatismus, dass erfolgreiche Familien sich ein Haus im Grünen leisten, entspricht nicht mehr der Realität; viele schätzen die Flexibilität und die Annehmlichkeit der Stadt. Die Villa am Stadtrand oder im Speckgürtel von Linz hat als Statussymbol ausgedient.“ Zudem habe Linz in den vergangenen Jahren an Lebensqualität gewonnen. Kaufmann würde derzeit keine Wohn-Immobilienprojekte im ländlichen Raum realisieren wollen. Er sieht das Reihenhaus am Land auch aus budgetären Gründen kritisch. „Da baue ich Reihenhäuser,



*„Wir erleben eine Abkehr der Suburbanisierung – ein bisheriger Automatismus, dass erfolgreiche Familien sich ein Haus im Grünen leisten, entspricht nicht mehr der Realität; viele schätzen die Flexibilität und die Annehmlichkeit der Stadt.“*

*MMag. Philipp Kaufmann, Immo-Nomade zwischen Theorie und Praxis*

ganze Siedlungen. Später sind dann die Kommunen gezwungen, in Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen, Krankenhäuser zu investieren. Das muss ich alles nachträglich bauen. Innerstädtisch ist dies alles schon vorhanden.“ Kaufmanns Fokus liegt im städtischen Bereich. Redl-Klinger hingegen bricht für das Wohnen am Land eine Lanze. „Für mich sind Leonding und Urfahr mit der Innenstadt durchaus vergleichbar – wenn die Verkehrsanbindung stimmt.“ Bergmann und Redl-Klinger sehen gerade bei kleinen Single-Wohnungen einen Boom. „Wohnungen mit bis zu 70, 80 Quadratmetern sind stark nachgefragt – über 90 Quadratmeter wird es schon schwierig“, meint Bergmann. Ein Grund dafür liege in der hohen Scheidungsrate. „Rund 20 Prozent unserer Klienten haben eine Trennung hinter sich.“ Trotz gutem Angebot kann die Wohnungssuche nach Ansicht von Wolfgang Pfeil dauern: „Wir haben zwar keine Wohnungsnot, es kann aber durchaus ein halbes Jahr bis ein Jahr dauern, bis man seine Traumimmobilie gefunden hat.“

**VIELE WOHNUNGEN STEHEN LEER.** Pfeil weiter: „Das Angebot könnte deutlich größer sein, viele Wohnungen in Linz stehen aber leer und kommen nicht den Markt. Mit einem Friedenskronenzins von 180 Euro in einer 180 Quadratmeter großen Wohnung sitzen – da muss man was ändern“, sieht er die Politik gefordert. Mayer hingegen drückt der Schuh an ganz anderer Stelle: „Die wenigen Mieter mit Friedenskronenzins sterben doch weg, Eintrittsberechtigte sind aufgrund der hohen Mobilität meist nicht vorhanden. Das ist nur eine Frage der Zeit. Warum aber ein vor 1945 errichtetes Gebäude, das nach einer Totalsanierung einem Neubau gleichgestellt werden kann, dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt, ist unverständlich.“ Diese Forderung, welche Kaufmann seit Monaten verfolgt, würde auch ohne Förderungen einen Investitionsboom auslösen – wie bei den Dachbodenausbauten in Wien, die aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen für viele interessant waren. „Wir dürfen den Neubau nicht bevorzugen und die Kosten der Infrastruktur übersehen“, so Pfeil, „denn im Bestand und der Pflege liegt der große Mehrwert und wir können nicht den gesamten Bedarf mit Neubau decken.“ – „Auch der Bestand muss sich rechnen“, so Zitta. Für Mayer geht der Trend in Richtung Mietwohnungen: „Die Fluktuation ist hoch. Vor allem bei den jüngeren Mietern. Ältere würden gerne kaufen. Wer 12 bis 14 Euro Miete zahlen kann, könnte auch einen Ankauf finanzieren. Ich aber möchte meine Häuser nicht zerlegen.“ Den großen Trend „Zurück in die Stadt“ sieht Pfeil hingegen nicht: „Die Mieter sind mobil geworden. Dass ein Mieter einzieht und die nächsten 50 Jahre in ein- und derselben Wohnung bleibt, diese Zeiten sind vorbei.“ Man lebe in Zyklen: „Zuerst wohnt man bei den Eltern zu Hause. Dann die erste, eigene kleine Wohnung. Wenn man es sich leisten kann, geht es als Jungfamilie aufs Land. Im Alter will man lieber im Café Traxlmayr sitzen und nicht Schnee schaufeln.“ „Man könnte aber auch die Qualität von Grundstücken und ganzen Regionen heben, falls man bereit wäre, in die Infrastruktur zu investieren“, sieht Bergmann Chancen für weniger attraktive Standorte. In den Randlagen werde es immer schwieriger, Immobilien zu vermieten oder zu verkaufen. „Auch dort heißt das Credo: Lage, Lage, Lage. Dazu gehört eben auch eine funktionierende, ansprechende Infrastruktur. Eine verbesserte Infrastruktur in den ländlichen Regionen könnte die Landflucht von älteren Menschen in die Stadt eindämmen. Aus Angst vor Bürgerprotesten geschieht aber nicht viel.“

**DIE FILETSTÜCKE SIND WEG.** Jetzt gehe es immer mehr um Stadtentwicklung – das sei das Thema. Aus Angst vor Bürgerprotesten geschehe aber nicht viel. Stadtentwicklung könne nicht jeder, dazu sei neben viel Entwicklungszeit auch viel Know-how nötig. Neubauprojekte seien zudem immer mehr mit Bürgerprotesten konfrontiert. Die Politik brauche mehr Mut. – „Ja es stimmt. Die Politik muss mutiger werden“, stimmt Pfeil Bergmann zu. „Das Preining-Grundstück an der Ecke Freistädter Straße/Johann-Wilhelm-Klein-Straße ist ein gutes Beispiel. Die 5.200 Quadratmeter große Liegenschaft wurde 1994 von der GWG gekauft. Plan war, die Anrainer in den Prozess einzubeziehen. Das Resultat waren Anrainerproteste, die den Baubeginn immer wieder verzögert haben.“ 19 Jahre nach dem Kauf können nun die ersten Mieter ein-



**„Eine verbesserte Infrastruktur in den ländlichen Regionen könnte die Landflucht eindämmen. Aus Angst vor Bürgerprotesten geschieht aber nicht viel. Die Politik braucht mehr Mut.“**

*Ing. Karin Bergmann, Partnerin bei Hofmann + Partner*

ziehen. „Das hält kein Bauträger, egal ob gemeinnützig oder nicht, auf Dauer aus.“ Auch wenn Pfeil die von Kaufmann angesprochene Abkehr der Suburbanisierung nicht sieht, ortet er dennoch einen Baubedarf. „Es wird zu wenig gebaut.“ Doch auch die gemeinnützigen Bauträger sind mit Budgetkürzungen konfrontiert. „Viele können sich ihre Wohnungen nur mehr mit einer Wohnbeihilfe leisten. In Summe stehen rund 80 Millionen Euro für Wohnbeihilfe und Wohnbauförderung zu Verfügung.“ Steige die Zahl der Wohnbeihilfe-Bezieher weiter an, bleibe für den Wohnbau bald nichts mehr über. „Dieser Trend muss gestoppt werden“, so Pfeil. „Am besten helfe ich, wenn ich so attraktive Mieten anbieten kann, dass man sie sich auch ohne Beihilfe leisten kann. Für mich ist eine Eigentumswohnung die beste Altersvorsorge. Keine Fonds, keine Versicherung kann mir meine Pension garantieren. Mit einer ausbezahlten Eigentumswohnung komme ich auch im Ruhestand mit einer kleineren Pension über die Runden und bin nicht von irgendwelchen Zinssätzen wie dem EURIBOR abhängig.“

**TANZ AUF DEM VULKAN.** Pfeil sieht schwierige Zeiten auf die Branche zukommen: „Wenn die Zinsen steigen, wird es für viele eng werden. Wenn Darlehen nicht zurückbezahlt werden kön-

nen – dann wird es ganz schlimm. Das wird die ganze Branche treffen. In den letzten 20 Jahren lagen die Zinsen im Schnitt bei fünf Prozent. Wenn die Zinsen explodieren, werden die Banken das Fracksausen bekommen. Ich glaube, wir sind uns alle nicht bewusst, was da auf uns zukommen kann.“ – „Hoffentlich sind wir nicht im Auge des Hurrikans“, ergänzt Philipp Kaufmann. „Im Moment scheint es uns allen gut zu gehen. Wir entwickeln und verkaufen und vermieten. Weder wir noch der Staat haben ausreichend Geld, um eine weitere Konjunkturdelle zu finanzieren und durchzustehen. Kommt eine weitere Rezession, haben wir keine Käufer und keine Mieter mehr.“ ■

## ROUND TABLE

### Mag. Andreas Roth

Geschäftsführender Gesellschafter von Dostal Innenarchitektur, spezialisiert auf die Planung & Umsetzung individueller Einrichtungskonzepte.

### Dir. Wolfgang Pfeil

Geschäftsführer des mit über 18.000 Wohnungen größten gemeinnützigen Wohnbauunternehmens in Oberösterreich.

### Andrea Victoria Zitta

Geschäftsführerin BOSS Immobilien. Immobilienreihänderin und Immobilienmediatorin, Makler und Hausverwalter mit Sitz in Traun. Fokus auf Traun und den Großraum Linz.

### Walter Mayer (ARTAX AG)

Privatinvestor, hat mit dem Haus Hofgasse 3 eines der ersten Revitalisierungsprojekte in der Linzer Altstadt realisiert. Investiert und vermietet, verkauft aber nicht.

### Ing. Karin Bergmann

Partnerin bei Hofmann + Partner, Makler und Hausverwalter, Generalunternehmer für öffentliche und private Bauten im In- und Ausland, insbesondere bei der Errichtung und Vermarktung von Amts-/Geschäfts-/Büro-/Gebäuden, Gewerbeimmobilien, Wohnprojekten und Eigenheimen, in Toplagen.

### MMag. Philipp Kaufmann

ImmoNomade zwischen Theorie und Praxis und Partner der KaufmannGruppe gemeinsam mit Vater Prof. Wolfgang und Fabian Kaufmann. Gründungspräsident ÖGNI, Landesstellenleiter ÖVI und Präsident Bauträgerverband (BTV).

### Mag. Nina-Redl-Klinger

Geschäftsführerin der LEWOG. Der Schwerpunkt der Gruppe liegt in der Errichtung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Leonding und Großraum Linz.

Sehen Sie die gesamte Fotostrecke unter:

