



# Wohnbau im Dilemma

Der Wohnbau ist durch das aktuelle Marktumfeld mit steigenden Zinsen und gleichzeitig hohen Baukosten stark unter Druck geraten. Mögliche Deckelungen der Mietpreise im frei finanzierten Bereich sind jedenfalls nicht hilfreich und könnten die Krise zusätzlich verschärfen.



**D**ie Inflation sowie die rasch steigenden Zinsen haben dem Wohnbau schwer zugesetzt, der ohnehin schon mit hohen Baukosten zu kämpfen hat. Und diese bleiben weiterhin ein zentraler Faktor für die Produktion von neuem Wohnraum, der jedoch aufgrund des nach wie vor starken Zuzugs in Österreich dringend benötigt wird. Das Resultat aus der Gemengelage ist, dass trotz der dringenden Nachfrage nicht ausreichend gebaut wird. Insbesondere gemeinnützige Organisationen stehen vor der Herausforderung, bezahlbaren

Wohnraum zu schaffen, da sich die Baukosten oft nicht mit den zur Verfügung stehenden Mitteln vereinbaren lassen. Die Folge ist ein Mangel an gemeinnützigen Wohnungen, der die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Mittlerweile deuten sich Marktverschiebungen an. Das befeuert die Nachfrage im frei finanzierten Bereich noch zusätzlich, was wiederum zu einer potenziellen Deckelung der frei finanzierten Mieten führen könnte – was in der Politik mittlerweile auch

immer öfter angedacht wird. Doch am Ende bleibt die Frage übrig, ob solche Eingriffe in die Rechte der Wohnungseigentümer gerechtfertigt sind und ob der Wohnungsmarkt in diesem Fall weiterhin attraktiv für Immobilieninvestitionen durch gewerbliche Bauträger und Entwickler bleibt, deren Margen im stark herausfordernden Umfeld ohnehin schon weggeschmolzen sind.

Durch das geringe Angebot neuer Flächen sowohl im gemeinnützigen als auch im gewerblichen Wohnbau dürften die Eigentumspreise weiter steigen. Dem gegenüber stehen jedoch die in Österreich restriktiv ausgelegten Kreditvergaberichtlinien (KIM-Verordnung), die zu einem erheblichen Nachfragedämpfer im Eigentumsmarkt geführt haben, was ein Hemmnis für weitere Preissteigerungen sein könnte. Das wiederum führt generell zur Frage, inwiefern Immobilieninvestitionen in diesem Marktumfeld (Wohnimmobilien) noch rentabel sein können.

Der Wohnungsmarkt steht jedenfalls vor großen Herausforderungen, sowohl im Bereich der Kostensenkung als auch bei der Regulierung des Wohnungsmarkts. Wie sich die verschiedenen Maßnahmen langfristig auf den Markt auswirken werden, bleibt jedenfalls abzuwarten. Klar ist allerdings, dass eine umfassende und ausgewogene Herangehensweise aller beteiligten Akteure erforderlich ist, um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle gewährleisten zu können.



**Isabella Reinberg,**  
Geschäftsführerin,  
Reinberg & Partner  
GmbH