



Michael Buchmeier: „Die Leute haben Geld, kriegen aber keine Kredite. Das heizt den Mietmarkt stark an“

„Gewinner ist der Mietmarkt“

ÖRAG-Vorstand Michael Buchmeier über den Effekt der hohen Zinsen: der Eigentumsmarkt leidet, der Mietmarkt profitiert. VON SANDRA BAIERL

» KURIER: Da ist gerade viel los in der Immobilienbranche. Bzw. stehen manche Bereiche still. Wie würden Sie die Lage beschreiben?

Michael Buchmeier: Wir sind in einer Lage, die wir seit 15 Jahren nicht mehr gesehen haben. Das ist die Immobilienbranche auch wirklich nicht mehr gewöhnt. Seit 2008 haben wir einen ständigen Aufwärtstrend gesehen, angetrieben durch die Nullzinspolitik der Zentralbank, die viele Jahre gefahren wurde. Das hat sich jetzt aber geändert. Es gibt Bereiche, die stark darunter leiden, wie etwa das Investment-Geschäft. Und andere Bereiche, die davon wiederum profitieren, wie etwa der Mietmarkt. Wir haben aktuell einen sehr hohen Zustrom zu Mietwohnungen, weil die Menschen vom Eigentum zur Miete ausweichen.

Sie würden also die generelle Aussage, 'Ein Markt steht still', differenziert sehen wollen?

Ich würde es gar nicht so sehen wollen. Weil der Markt sehr vielfältig ist – von Miete bis Eigentum, Gewerbe, Logistik, Retail, auch das Bewertungs- oder Investment Geschäft und Gewerbeimmobilien. Büros etwa werden nach wie vor stark gesucht. Das Schreckgespenst, dass alle nur noch im Homeoffice sitzen, können wir überhaupt nicht unterschreiben. Ganz im Gegenteil: Wir haben eine enorme Nachfrage nach Büros. Das liegt sicher auch daran, dass nicht so wahnsinnig viel produziert wird.

Sie haben schon gesagt, die vergangenen 15 Jahre war der Immobiliensektor in einer Hochphase. Man hat da sogar von einer Blasenbildung gesprochen. Jetzt sind die Zinsen hoch, die Kreditaufgaben streng. Was bedeutet das im Moment für die Käufer?

Die Käufer sind tatsächlich davon am meisten betroffen. Zum einen, weil die Kaufpreise nach wie vor im Neubauprojekt hoch sind. Es ist nämlich nicht so, dass die Preise dramatisch oder überhaupt sinken, zumindest was das Neubausegment betrifft. Auf der anderen Seite können Sie die Objekte nicht finanzieren. Weil die Zinslage zu-

KURIER TV

BUSINESS GESPRÄCH

Immobilienmarkt: Soll ich mieten oder kaufen? Wie entwickelt sich der Markt? ÖRAG-Vorstand **Michael Buchmeier** gibt Einblicke. **Samstag, 7.10. um 19.00 Uhr** KURIER.TV und KURIER.at



Im KURIER Business Gespräch: Michael Buchmeier (ÖRAG) über die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt

Zur Person

Michael Buchmeier/ÖRAG

Michael Buchmeier gehört zum ÖRAG-Vorstandsteam. Das Unternehmen gibt es seit 1871, es war im Besitz der Creditanstalt, ging 1970 an Karl Wlaschek über und wurde 2004 von Stefan Brezovich, Thomas Lang und Peter Scharinger übernommen. Heute bietet die ÖRAG sämtliche Dienstleistungen rund um Immobilien an, also die Verwaltung, Vermittlung und Wertermittlung von Immobilien. Die ÖRAG hat 290 Mitarbeiter, verwaltet rund 3,4 Millionen Quadratmeter Fläche bzw. aktuell rund 1.100 Liegenschaften.

dem nicht vorhersehbar ist. Alle sind aktuell also in Warteposition. Es braucht dringend von der EZB das Signal, jetzt sind wir mit den Zinserhöhungen fertig. Wieschon gesagt: Viele flüchten einstweilen in den Mietmarkt.

Heißt: Mietwohnungen sind aktuell stark gesucht?

Definitiv. Wenn wir früher große Wohnungen mit 180 Quadratmeter in die Vermarktung bekommen haben, war es fast unmöglich, diese zu vermieten. Heute haben wir nicht genug solcher Wohnungen, weil die Familien das suchen.

Was bedeutet die aktuelle Lage für Verkäufer?

Also jetzt zu verkaufen, ist keine gute Idee. Die, die es müssen, werden es natürlich tun. Aber generell ist da viel Zurückhaltung. Wer aber glaubt, jetzt schon Schnäppchen zu finden, irrt. Es gibt noch keine Schnäppchen.

Also auch kaum Notverkäufe.

Nein, die gibt es nicht. Das liegt aber sicher auch daran, dass die Banken sehr entgegenkommend sind. Kreditausfälle versucht man zu verhindern. Da wird gestundet und versucht, eine Lösung zu finden. Verständlich aus Sicht der Banken, weil sie sich selbst nichts Gutes tun, wenn viele Immobilien auf den Markt kommen und es dann einen Preisverfall gibt.

Nochmals zurück zu den Mieten: Schließt man jetzt einen Mietvertrag ab, ist das gehörig teurer als noch vor ein paar Jahren. Wie schätzen Sie die Preislage ein?

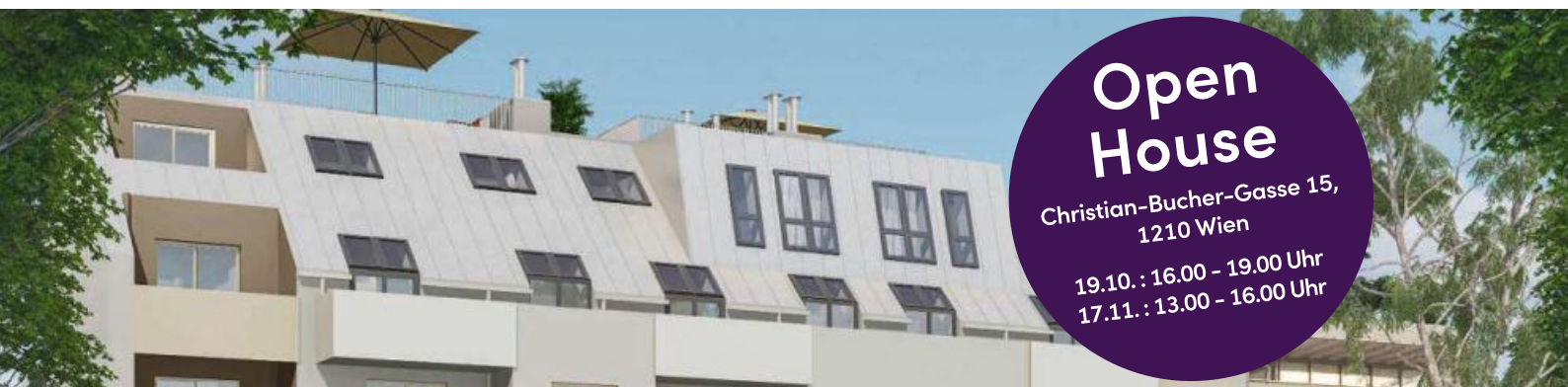
Natürlich sind die Mieten gestiegen – meiner Ansicht nach aber auch zu Recht. Alles steigt und wird teurer, vom Gehalt bis zu den Lebensmittelpreisen oder dem Strom. Jetzt zu sagen, die Mieten dürfen da nicht mit, das verstehe ich nicht. Ich muss ehrlich sagen, dass die Politik jetzt hier einen Mietpreis einführen will, ist schon sehr gewagt.

Lassen Sie uns in die Zukunft schauen. Wie geht es mit dem Immobilienmarkt weiter?

Es kommt ganz auf den Zinsmarkt an. Bleiben die Zinsen auf diesem Niveau, dann ist das zumindest eine Orientierung. Kommen wir in eine Rezession? Derzeit ist viel Unsicherheit gegeben, und das verleitet natürlich viele, zu sagen, wir warten ab. Wir tun am besten gar nichts.

Und kurzfristig betrachtet? Wie wird das nächste Jahr?

Ich hoffe, besser als das Letzte. Einfach, weil dann die Stabilität eintritt und sich alle Marktteilnehmer an dieses Zinsniveau gewöhnt haben. Und dann Transaktionen hoffentlich wieder normal stattfinden. Ich habe also einen positiven Ausblick. «



Open House

Christian-Bucher-Gasse 15,
1210 Wien

19.10. : 16.00 – 19.00 Uhr
17.11. : 13.00 – 16.00 Uhr

- Garantierte Mieteinnahmen* durch **Erstvermietungsgarantie** für bis zu 3 Jahre
- **Übernahme der Maklerkosten** (Bestellerprinzip*) für die Erstvermietung
- **Sofortige Einnahmen**, das Objekt wurde im Sommer 2023 fertiggestellt [llb.at](https://www.llb.at)

Für Rückfragen: vorsorgewohnungen@llb.at oder +43 1 536 16-217

*Garantierte Miete = Marktmiete ohne zusätzlichen Abschlag / *Bestellerprinzip: gesetzlich bis zu zwei Bruttomonatsmieten möglich

Persönliche Ausgabe (ID=WsXuSf05h1xI8_cceHmHg)