

# Verlässliche Partner

Alles unter einem Dach: Der „ImmobilienSektor Niederösterreich“ setzt wichtige Marktimpulse und fungiert als zentrale Drehscheibe für die Immobilienbranche und ihre Kunden.

Der Wohnmarkt befindet sich aktuell in einer äußerst angespannten Phase. Die Kombination aus hohem Zinsniveau, ausufernden Baukosten und restriktiven Kreditbestimmungen hat dazu geführt, dass die Neubauzahlen in ein dramatisches Tief gefallen sind. Die Folge: drohende Wohnungsknappheit und steigende Preise. Und auch der Mietmarkt ist von dieser Entwicklung betroffen. Da immer mehr Menschen auf Mietwohnungen ausweichen müssen, ziehen auch in diesem Segment die Preise spürbar an.

Die Probleme sind komplex, also müssen es auch die Lösungsansätze sein. Aus diesem Grund haben sich namhafte Interessenvertreter und Experten aus verschiedenen Branchen zum „ImmobilienSektor Niederösterreich“ zusammengeschlossen, um mit gebündeltem Know-how Wege aus der Wohnkrise aufzuzeigen – und sie stoßen damit auf Resonanz.

## Finanzierung ermöglichen

Mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025 wird eine ganz zentrale Forderung des „ImmobilienSektor“ umgesetzt. „Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung“, sagt Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNO, warnt aber gleichzeitig vor verfrühter Euphorie. „Die FMA hat bereits angekündigt, dass sie die Banken dazu anhalten wird, die Rahmenbedingungen der KIM-VO auch ohne Verordnung einzuhalten – quasi durch die Hintertür. Das wäre natürlich absolut unverständlich und ein mas-



Foto: A1.LawKaAungTun

siver Nachteil für alle zukünftigen Hypothekar-Kreditnehmer zum Kauf, Bau oder zur Sanierung von Wohnungen und Häusern. Das muss aus meiner Sicht mit allen Mitteln verhindert werden. Der Stillstand in der Kreditvergabe muss endlich ein Ende haben.“

In jedem Fall rät der Finanzexperte dazu, sich an einen bankenunabhängigen Kreditvermittler zu wenden und verschiedene Szenarien durchzuspielen. „Eventuell wäre ja ein Mix in der Kreditaufnahme ratsam, so etwas muss immer individuell betrachtet werden.“ Ein grö-

ßerer Spielraum bei der Finanzierung von Wohneigentum ist aber nur eine der wichtigen Voraussetzungen, um Investitionen anzukurbeln und den Immobilienmarkt wieder auf Kurs zu bringen. Eine weitere ist die deutliche Reduktion der zu hohen Baukosten.

## Potenziale nutzen

Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer NÖ, plädiert daher dringend für ein Durchforsten der bürokratischen Überregulierung im Wohnbau.

„Um ein Haus zu bauen oder zu sanieren, müssen wir über 5000 Normen berücksichtigen. Wären alle davon notwendig, um sicheren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, hätte der Immobiliensektor selbstverständlich nichts dagegen einzuwenden. Aber so ist es nicht: Tatsächlich geht es auch mit viel weniger, etwa im Bereich des Brandschutzes oder bei Baumaterialien und Ausstattung. Mit einem neuen Gebäude-Typ E (E wie einfach) könnte wesentlich günstiger gebaut werden – und zwar bei gleichbleibender Sicherheit und Qualität. Wir reden hier von einem Einsparungspotenzial im zweistelligen Prozentbereich.“

Eine weitere Folge der Neubaukrise ist, dass Bestandswohnungen verstärkt in den Fokus rücken. Auch hier gibt es großes Potenzial, sagt Wild, allerdings werde es nicht entsprechend umgesetzt. „Dazu muss man wissen: Wenn wir von einem

Visualisierungen: Rustler

schrumpfenden Angebot im Neubau sprechen, bezieht sich das immer auch auf Altbestand, der bereits auf Neubauniveau saniert wurde. Das Angebot von saniertem Altbestand geht also ebenfalls zurück. Daher fordert der Sektor schon seit langem, neben leistbarem Wohnbau auch endlich einen Sanierungsturbo, um den Bestand wiederzubeleben.“

## Alles aus einer Hand

Eine entscheidende Position im Experten-Netzwerk des „ImmobilienSektor Niederösterreich“ nehmen auch die öffentlichen Notariate ein.

Denn um den stotternden Motor des Immobilienmarkts wieder zum Laufen zu bringen, sollte man einen ganz wichtigen Faktor nicht unterschätzen: das Vertrauen. „Durch ihre gesetzliche Verpflichtung zur Allparteilichkeit behalten Notariate die Interessen von allen Beteiligten im Blick – Käufern, Verkäufern und Banken – und bündeln so alle wesentlichen Schritte unter einem Dach“, betont Franz-Georg Piskernik von der Notariatskammer. „Notariate spielen dadurch eine zentrale Rolle als One-Stop-Shop für Immobilientransaktionen. Sie

bieten eine umfassende rechtliche Beratung und Begleitung und sorgen für eine sichere, effiziente und transparente Abwicklung des gesamten Kauf- oder Verkaufsprozesses. Von der Identitätsprüfung über die rechtliche Beratung und Vertragserrichtung bis hin zur Beglaubigung von Unterschriften und treuhändigen Abwicklung und der Eintragung im Grundbuch können Notarinnen und Notare alles aus einer Hand anbieten.“

Gemeinsam können die unterschiedlichen Experten des „ImmobilienSektor“ also nicht nur wichtige Impul-

se setzen, sondern auch als Drehscheibe für die gesamte Branche und ihre Kunden fungieren. „Der Immobiliensektor bildet sehr gut ab, auf welches Know-how private Bauherren bzw. Käufer regional und unmittelbar zugreifen können“, sagt Fachgruppen-Obmann Johannes Wild. „Alle Partner sind dazu da, um Bauherren und Kunden vor Ort in allen komplizierten Angelegenheiten rund um eine Immobilie bestens zur Seite zu stehen. Ich kann daher nur raten: Wenden Sie sich an unsere Expertinnen und Experten, sie sind für Sie da!“

**Gerade in der aktuellen Marktsituation ist es ratsam, sich an einen unabhängigen Kreditvermittler zu wenden und die verschiedenen Szenarien durchzuspielen.**

Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNO



Foto: Allahyari PR/Henninger

**Alle Partner des „ImmobilienSektor“ sind dazu da, um Bauherren und Kunden in allen komplizierten Angelegenheiten rund um eine Immobilie zur Seite zu stehen.**

Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer NÖ



Foto: Allahyari PR/Henninger

**Durch ihre Verpflichtung zur Allparteilichkeit behalten Notariate die Interessen aller Beteiligten im Blick und bündeln alle wesentlichen Schritte unter einem Dach.**

Franz-Georg Piskernik, Öffentlicher Notar



Foto: Allahyari PR/Henninger