



Foto: Fotolia/Adobe Stock

## Im Wohnkrone-Interview: Manfred Herar

**Zuerst zur Bestandsaufnahme: Wie hat sich der Wohnungsmarkt im Osten Österreichs geändert?**

Nachfrage und Preise sind in Wien annähernd stabil geblieben. Im Speckgürtel rund um Wien in den Bezirken Korneuburg, Schwechat und vor allem in Baden und Mödling sind sowohl die Nachfrage als auch die Preise stark gestiegen. Am meisten nachgefragt werden Wohnungen und Reihenhäuser mit Freiflächen – also Loggia, Balkon oder Garten – und Einfamilienhäuser. Eine Immobilienplattform hat kürzlich erhoben, dass die Nachfrage nach Häusern zum Kauf österreichweit im Vergleich zu „vor Corona“ um 24 Prozent gestiegen ist, die nach Eigentumswohnungen um 52 Prozent.

**Wie denken Sie, wird es preislich weitergehen?**

Die Preise im Osten Österreichs werden weiter ansteigen. Durch die Möglichkeit zum Homeoffice werden auch Wohnlagen interessant, die bisher nicht im Fokus gestanden sind. Wenn ich nur zweimal pro Woche ins Büro fahren muss, nehme ich auch einen längeren

Anfahrtsweg in Kauf und wohne dafür günstiger und im Grünen.

**Welche aktuellen Themen beschäftigen Sie noch?**

Aktuell gibt es einen Digitalisierungs-Schub in der Immobilienbranche. Ein neuer spannender Bereich ist das digitale Angebotsverfahren für den Kauf von Immobilien. Dabei gibt der Käufer seinen Angebotspreis in einer digitalen Plattform ein. Den Link dazu bekommt er vom Makler nach der Besichtigung. Wird nun sein Angebot von einem anderen interessierten Käufer übertroffen, bekommt er in Echtzeit eine Info per E-Mail und kann reagieren. Die Entscheidung, welcher

Preis der richtige für den Käufer ist, trifft er unbeeinflusst und bequem von zu Hause aus. Dieses Angebotsverfahren läuft über einen vorher definierten Zeitraum, am Ende steht der Angebotsführende fest, mit dem dann die Kaufabwicklung organisiert wird. Ein faires, transparentes System der Kaufpreisfindung, das sicher rasch populär wird.

**Sollte Ihrer Meinung nach das Bestellerprinzip eingeführt werden und welche Konsequenzen hätte dieses?**

Beim Bestellerprinzip – oder besser: Auftraggeberprinzip – bei Mieten geht es ja darum, dass der Auftraggeber, der den Vermittlungsauftrag er-

„Am meisten nachgefragt werden derzeit Wohnungen und Reihenhäuser mit Freiflächen sowie Einfamilienhäuser.“

Immobilienexperte Manfred Herar

teilt – in der Regel der Vermieter – auch die Provision des Maklers zahlen soll. So weit, so logisch. In der Praxis ist es derzeit so, dass der Vermieter wenig bis keine Provision bezahlt, der Mieter aber schon. In der neuen Regelung wird nun ein Teil der Vermieter versuchen, selbst – also ohne Makler – zu vermieten. Wichtige Aufgabe des Maklers ist jedoch, dem Mieter alle Informationen und eine umfassende Aufklärung zum Mietvertrag zu geben und für einen fairen Ausgleich zu sorgen. Also bedeutet die neue Regelung einen Nachteil für den Mieter. Und Vermieter, die einen Makler beschäftigen, könnten die Kosten in einer höheren Miete weitergeben. Also noch ein Nachteil.

**Zuletzt: Haben Sie einen persönlichen Wohn-Tipp?**

Wenn Sie daran denken, in eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus zu investieren – jetzt ist der richtige Zeitpunkt! Die Banken bieten derzeit niedrige Zinsen und teilweise Fixzinssätze.

### Zur Person

Manfred Herar ist staatlich geprüfter Immobilienmakler, Inhaber der Immobiliencard und auch Zertifizierter Prüfer für Lehrabschlussprüfungen. Seit dem Jahr 2008 ist Herar als Immobilien- und Vermögenstreuhandler für Wohnimmobilien – vornehmlich in den niederösterreichischen Bezirken Baden und Mödling – tätig. Herar Immobilien ist in 2521 Trumau (Bezirk Baden), Finkengasse 3, ansässig und erstellt auch professionelle Verkehrswertermittlungen für Häuser bzw. Wohnungen aller Art. Infos unter [www.herar-immo.at](http://www.herar-immo.at)



Manfred Herar, Geschäftsführer von Herar Immobilien

Foto: Emmanuelle Schaeffer BA