

residences / PREISENTWICKLUNG AM IMMOBILIENMARKT

RAUF UND RUNTER

Wie geht es mit den Immobilienpreisen 2023 weiter? Während die Preisrallye bei Wohnimmobilien auf ein gesundes Niveau kommt, könnten sich die Investments 2023 halbieren! Das wäre für alle schlecht, auch für jene, die keine direkten Immobilieninvestments besitzen.

TEXT HEIMO ROLLETT

Lange ging es einfach nur steil bergauf am Immobilienmarkt, nun ändert sich so manches. Der Preistrend bei Wohnimmobilien zeigt erstmals seit 2015 nach unten, bei Kaufobjekten lässt die Nachfrage nach, bei Mietobjekten in zentralen Lagen und am Stadtrand steigt sie. Das sind Ergebnisse des RE/MAX Real Estate Future Index. Bei EHL stellt man ein rückläufiges Wohnungsangebot fest, EHL-Wohnen-Geschäftsführerin Karina Schunker erwartet für die zweite Jahreshälfte 2023 eine Verschärfung der Situation: »Zu diesem Zeitpunkt wird sich der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen seit 2021 und der Baustopp der Entwickler auch bei den Fertigstellungszahlen bemerkbar machen. Das wird bereits heuer zu einem Rückgang der Bauleistung führen und 2024 wird daher mit voraussichtlich weniger als 11.000 Einheiten das niedrigste Niveau seit 2018 erreicht werden.«

HOFFNUNG IM ZWEITEN HALBJAHR

Während die RE/MAX-Makler:innen große Preissenkungen erwarten (minus 6,8 Prozent

122 falstaff LIVING 1 / 23

Noch immer expansiv

Bei Hotelimmobilien könnten die Preise 2023 in schlechteren Lagen fallen. In Bestlage bleiben sie stabil, viele Marken expandieren nach wie vor. Motel One z. B. hat erst vor Kurzem in Innsbruck eröffnet. [motel-one.com](https://www.motel-one.com)



Fotos: Motel-One, Christian Vorhofer/Westereid1/picturedesk.com, © Quartierlössle

Mauer Markt

Letztes Jahr wurden um fast elf Prozent weniger Einfamilienhäuser gekauft, weiß man bei IMMOUnited. Der Trend setzt sich fort: Im Jänner 2023 wurden 18 Prozent weniger Objekte ins Grundbuch eingetragen als im Jänner 2022.

[immounited.com](https://www.immounited.com)



über alle Bundesländer und Immobilitypen hinweg, minus fünf Prozent für Eigentumswohnungen in Wien), prognostiziert Schunker erst ab dem zweiten Halbjahr 2023 wieder Zuwächse – wegen der Angebotsverknappung. Überhaupt könnten eine Eindämmung der Inflation und die derzeit mögliche Zurücknahme der scharfen Finanzierungseinschränkungen wieder für Wind am Markt sorgen.

Während der Wohnimmobilienmarkt also recht hoffnungsvoll heiter bis wolkig ist, ziehen am Investment-Himmel dunkelgraue Wolken auf. Hinter vorgehaltener Hand sprachen manche Expert:innen zum Jahreswechsel noch von einer erwarteten Halbierung der Investments in diesem Jahr. Das wäre in der Tat dramatisch und für die heimische Wirtschaft gar nicht gut. »Der Markt wird sich in den ersten Quartalen neu finden. Solange dieser Prozess nicht abgeschlossen ist, werden viele Transaktionen (noch) nicht stattfinden«, meint ÖRAG-Vorstand Johannes Endl. Ähnlich wie seine Kollegin aus dem Wohnbereich hofft Markus Mendel, bei >

»Der Markt wird sich in den ersten Quartalen neu finden. Solange dieser Prozess nicht abgeschlossen ist, werden viele Transaktionen (noch) nicht stattfinden.«

JOHANNES ENDL ÖRAG-Vorstand

Büro: mehr Sanierung!

Am Wiener Büromarkt gibt es nur ganz wenige neue Flächen – und die sind schon vorvermietet.

Sanierungen wie im Quartier Lassalle machen daher hochgradig Sinn und sind auch ob ihrer Nachhaltigkeit wünschenswert. [quartierlassalle.at](https://www.quartierlassalle.at)



residences / PRESENTWICKLUNG AM IMMOBILIENMARKT



Demografie

Wir überaltern. Eine recht sichere Wette ist daher die Zielgruppe der Senioren. Überraschenderweise gibt es nur wenige große Player, die betreutes Wohnen wie dieses Haus in Leibnitz entwickeln. [silver-living.com](https://www.silver-living.com)

verweist Johannes Endl auf einen Anker in konjunkturell turbulenten Zeiten. »Immerhin bieten sie durch Indexierung der Mieten eine (zumindest teilweise) Absicherung der Erträge gegen die Inflation«, so Endl. Sollte allerdings plötzlich die Indexanpassung der Mieten an die Inflation entkoppelt werden, so würde das komplette System kippen. Es würde nicht nur weniger Wohn- und Lebensraum entstehen, die Qualität würde sinken, die für eine nachhaltige Welt so wichtige Sanierungsquote genauso. Denn nicht allein jene, die eine Immobilie zur Vermietung selbst besitzen, profitierten von einer funktionierenden Immobilienwirtschaft. Sämtliche Vorsorgefonds, Versicherungen und Pensionskassen hängen von einer prosperierenden Entwicklung ab. Eine Entkopplung der Miete von der Inflation wäre daher fatal. <

> EHL Geschäftsführer für Investment Consulting, auf die nächsten Monate: »Nach Bildung eines neuen Rendite- bzw. Preisniveaus ist spätestens ab dem zweiten Quartal wieder mit einer Annäherung an das Transaktionsniveau der Vergangenheit zu rechnen.« Nicht alle lassen sich nämlich gleich ins Bockshorn jagen. »Trotz der herausfordernden Marktgegebenheiten reißt unser Interesse am österreichischen Immobilienmarkt nicht ab«, meint Henning Nietz, Geschäftsführer von Adolf Weber, einem deutschen Family Office und Developer, der auch in Österreich aktiv ist – und es weiterhin sein will. »Wir sehen eine nachhaltige mieterseitige Nachfrage nach flexibel zu gestaltenden Gewerbeflächen. Industrie und Handwerk spielen noch immer eine wichtige Rolle in Österreich, und auch der Last-Mile-Logistik-Bereich wird immer stärker wachsen. Vor diesem Hintergrund bleibt der österreichische Investmentmarkt für uns attraktiv und wir prüfen aktuell viele spannende entwicklungs-fähige Gewerbeliegenschaften«, so Nietz.

INDEXIERUNG NOTWENDIG

Immobilien hätten sich gerade in schwierigen Zeiten immer als sichere Anlage erwiesen,

Weniger Wohnungen

Die dynamische Preisentwicklung bei Wohnimmobilien scheint vorerst vorbei.

Die Entwickler zögern, das Angebot sinkt. Das wird bereits heuer zu einem Rückgang der Bauleistung führen.

[oerag.at](https://www.oerag.at), [ehl.at](https://www.ehl.at)



Fotos: © Silver Living, © Oerag