

SPEZIAL GÜTESIEGEL

WERBUNG

KEIN WERTVERLUST IN SICHT

Der Plafond scheint erreicht, daher ist in den kommenden Jahren im Immobilienbereich eine moderate Entwicklung zu erwarten, sagt Experte Anton Holzapfel. VON O. SCHEIBER

Immobilien sind nach wie vor eine solide Anlageform, Eigentum ist auf lange Sicht sogar günstiger als Miete, erklärt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Wie ist Ihre Prognose für den Immobilienmarkt im Jahr 2023?

Anton Holzapfel: Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt der letzten Monate waren von größeren Unsicherheiten geprägt. Nach einem Jahrzehnt ständig steigender Preise scheint erstmals der schon lange zitierte Plafond erreicht zu sein. Die Gründe dafür sind allgemein bekannt: Vor allem die Auswirkungen der KIM-Verordnung, mit der es für den Privaten schwieriger geworden ist, Finanzierungen zu bekommen, sowie die steigenden Zinsen beeinflussen den Markt deutlich. Aus einem halben Jahr Erfahrung lassen sich jedoch noch keine festen Trends in der Immobilienpreisentwicklung ableiten.

Im August 2022 wurden die Vergabekriterien für Kredite restriktiver, welche Auswirkungen hatte dies bisher auf den österreichischen Immobilienmarkt?

Immobilien sind im Bereich Wohnen auch weiterhin eine solide Anlageform. Als ÖVI haben wir in den vergangenen Jahren immer wieder auf die außergewöhnliche Entwicklung in den letzten 10 Jahren wegen der Null-Zins-Politik und in Ermangelung anderer Anlageformen hingewiesen. Nach Ansicht der Experten des ÖVI ist eine moderate Entwicklung in der nächsten Zeit zu erwarten, möglicherweise vorübergehende Stagnation, aber kein nachhaltiger Wertverlust. Die Nachfrage zeigt sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen kurzfristig zurückhaltend bzw. abwartend. Auch die Vermarktungszeiträume werden aktuell länger.

Ein Eigenheim ist für viele ÖsterreicherInnen weiterhin ein Ziel. Wo findet man derzeit die besten Angebote?

Wie die Daten der größten Immobilienportale belegen, ist ein leichter Nachfragewechsel in Richtung Miete erkennbar, jedoch keine nachhaltige Preisänderung bei Kaufpreisen ablesbar. Im europäischen Kontext ist die geringe Eigentumsquote zu erwähnen, die Österreich (und auch Deutschland) mit weniger als 50% der Haushalte im Eigentum kennzeichnet. Im europäischen Schnitt ist von 70% Eigentumsquote auszugehen. Ein weiteres Sinken dieser Quote durch restriktive Finanzierungsbedingungen ist sicherlich nicht wünschenswert.



Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI

Gerade die Wohnimmobilie als Altersvorsorge sollte ein wesentlicher Bestandteil einer diversifizierten Veranlagung der privaten Haushalte sein. Insofern ist es mehr als bedenklich, wenn das Kreditvolumen im Vergleich zu den Vorjahren um mehr als die Hälfte geschrumpft ist. Dass Immobilieneigentum auch im langfristigen Kostenvergleich gegenüber der Miete im Vorteil ist, zeigt die jüngste Erhebung der Statistik Austria. Die besten Angebote für das Eigenheim finden all jene, die aufgrund der beruflichen Situation (etwa auch durch Homeoffice) weiter entfernt von den großen Ballungszentren leben können und wollen.

Wie sehen Sie die weitere Entwicklung des Marktes in den kommenden Jahren?

Auch für Bauträger ist das Umfeld nicht einfacher geworden. In den Monaten nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs war vor allem die Kalkulierbarkeit der Baukosten ein enormes Thema. Im 2. Halbjahr 2022 haben sich einige Faktoren wie z.B. die Verfügbarkeit von Baumaterialien wieder stabilisiert. Die Entwicklung der Leitzinsen wird auch einen wesentlichen Einfluss auf den Bausektor haben. Davon wird abhängen, ob die derzeitige Marktsituation nur vorübergehend oder doch längerfristig über 2024 hinaus eine Seitwärtsbewegung erfahren wird.



WERBUNG

GÜTESIEGEL SPEZIAL

TOP EXPERTEN

Immobilien



Makler

AKZENT Immobilien	OÖ	Lage Eins	Wien	DIE WOHNKOMPANIE	Wien
AlphaReal	Tirol	Marschall Immobilien	Wien	Glorit	NÖ
Andreas Hofer Immobilien	Vbg.	McMakler	Wien	Haring Group	Wien
Arnold Immobilien	Wien	Meilenstein Realitäten	Tirol	INVESTER - United Benefits	Wien
Aurum Immobilien	Tirol	NESTOR Immobilien	Wien	Kallinger Projekte - Gruppe	Wien
Austria Real	Wien	NEXT Immobilien	OÖ	Leitgöb Wohnbau	Sbg.
Bamberger Immobilien Consulting	Sbg.	NIKI Immobilien	Sbg.	Mischek	Wien
Börner Ihr Hausmakler	Wien	OTTO Immobilien	Wien	MOSER Wohnbau & Immobilien	Tirol
BOSS Immobilien	OÖ	Perfekt Immo	Tirol	NID IMMOBILIEN	NÖ
Brezina-Real	Wien	PHIMA Immobilien	Vbg.	S+B Gruppe	Wien
Colliers International	Wien	Raiffeisen Immobilien	Wien	Salzburg Wohnbau	Sbg.
DECUS immobilien	Wien	RE/MAX Österreich	Wien	Soravia	Wien
DR. MANNLICHER IMMOBILIEN	Wien	Real Immo	Wien	STRABAG Real Estate	Wien
Drack Immobilien	OÖ	Real360	Wien	SÜBA	Wien
EDEX Immobilien	Wien	Reisetbauer Immobilien	OÖ	UBM	Wien
Egger Immobilien	Wien	Rimo Immobilien	Vbg.	Value One	Wien
EHL	Wien	s REAL	Wien	Wien 3420	Wien
Elisabeth Rohr Real Estate	Wien	Schantl ITH	Stmk.	WINEGG	Wien
Engel & Völkers	Wien	Schick Immobilien	Ktn.	ZIMA	Wien
FAIRWERT CONSULTING	Stmk.	TEAM-RAUSCHER	Sbg.	Facility Management	
Ferstl Immobilien	Sbg.	Thomas Girkinger Immobilien	OÖ	AGIL Dienstleistungen	Ktn.
Immo Hoch 2	Vbg.	Tirol Real Estate	Tirol	ASE Holding	Stmk.
Immo-Circle	Stmk.	Entwickler		ASSA Objektservice	Wien
IMMO-CONTRACT	Wien	3SI	Wien	BGN Reinigungsservice	NÖ
JP Immobilien	Wien	ARE	Wien	Blitz Fritz	Stmk.
KITZIMMO	Tirol	AURA	NÖ	Brilliant-Clean Gebäudereinigung	Tirol
Kompagnon Immobilien	Ktn.	BIG	Wien	clean and more fam.	Wien
Kuttenberger Immobilien	NÖ	C&P Immobilien	Stmk.	elefantenstark	OÖ
		CA Immo	Wien	G&P Facility Service	Sbg.

h2concepts Facility Management	Stmk.
Hausbetreuung Attensam	Wien
hectas Facility Services	Wien
Janus Gruppe	Wien
Magnesa Reinigungsservice	Wien
ÖWD cleaning services	Sbg.
Putzengel	Stmk.
REINIGUNGSTEAM KOMPLETTS.	OÖ
REINIGUNGSTECHNIK 4 YOU	Wien
REIWAG Facility Services	Wien
Royal Clean OG	Wien
sauber & co Gutleben	Stmk.
Schmidt. Saubere Arbeit. Klare Lösung.	OÖ
SIMACEK	Wien
Steiner & Praschl Gebäudereinigung	OÖ
STRABAG Property and Facility Services	Wien

Hausverwalter

AURA Hausverwaltung	NÖ
---------------------	----

Avon Immobilien	Ktn.
Brichard Immobilien	Wien
Convival Immobilien	Wien
Daum Immobilien	Tirol
Hausverwaltung Hackl	Tirol
Hübl & Partner Immobilienreuhand	Wien
IC Hausverwaltung	Wien
IFIN Immobilien	Wien
Immobilien Dr. Rhomberg & Partner	Tirol
Immobilien Huber	Tirol
Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner	Wien
IMOVA Immobilienreuhand	Vbg.
IM-Quadrat Immobilien	OÖ
Karin Ladler Immobilien	Wien
LIM MANAGEMENT	Wien
OBJEKTA	Wien
P17 Immobilienservice	OÖ
Poetsch Immobilien	Sbg.

Pühringer Hausverwaltung u. Immo.	Tirol
RES Immobilienverwaltung	Wien
Sabo + Mandl & Tomaschek Immo.	Wien
SAMPL Immobilienverwaltung	Sbg.
Stüger Immobilienreuhänder	Sbg.
Wesiak	Stmk.

Projekte

BEL ATRIUM (AIRA)
Fabrik1230 (SORAVIA)
Gewerbegründe Bad Vigaun (Sbg.-Wohnbau)
HELIO TOWER (BUWOG)
Jakomini Verde (ARE)
LeopoldQuartier (ubm development)
Studienz. Montanuniversität Leoben (BIG)
THE UNIQUE (3SI)
Türkenschanzgasse 61 (Glorit)
Wohnen am Puls (Silver Living)

KURIER-Grafik: Tichy | Foto: freepik

