

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
AlphaReal	Tirol
Andreas Hofer Immobilien	Vbg.
Arnold Immobilien	Wien
Aurum Immobilien	Tirol
Austria Real	Wien
Bamberger Immobilien Consulting	Sbg.
Börner Ihr Hausmakler	Wien
BOSS Immobilien	OÖ
Brezina-Real	Wien
Colliers International	Wien
DECUS immobilien	Wien
DR. MANNLICHER IMMOBILIEN	Wien
Drack Immobilien	OÖ
EDEX Immobilien	Wien
Egger Immobilien	Wien
EHL	Wien
Elisabeth Rohr Real Estate	Wien
Engel & Völkers	Wien
FAIRWERT CONSULTING	Stmk.
Ferstl Immobilien	Sbg.
Immo Hoch 2	Vbg.
Immo-Circle	Stmk.
IMMO-CONTRACT	Wien
JP Immobilien	Wien
KITZIMMO	Tirol
Kompagnon Immobilien	Ktn.
Kuttenberger Immobilien	NÖ

Lage Eins	Wien
Marschall Immobilien	Wien
McMakler	Wien
Meilenstein Realitäten	Tirol
NESTOR Immobilien	Wien
NEXT Immobilien	OÖ
NIKI Immobilien	Sbg.
OTTO Immobilien	Wien
Perfekt Immo	Tirol
PHIMA Immobilien	Vbg.
Raiffeisen Immobilien	Wien
RE/MAX Österreich	Wien
Real Immo	Wien
Real360	Wien
Reisetbauer Immobilien	OÖ
Rimo Immobilien	Vbg.
s REAL	Wien
Schantl ITH	Stmk.
Schick Immobilien	Ktn.
TEAM-RAUSCHER	Sbg.
Thomas Girkinger Immobilien	OÖ
Tirol Real Estate	Tirol

Entwickler

3SI	Wien
ARE	Wien
AURA	NÖ
BIG	Wien
C&P Immobilien	Stmk.
CA Immo	Wien

DIE WOHNKOMPANIE	Wien
Glorit	NÖ
Haring Group	Wien
INVESTER - United Benefits	Wien
Kallinger Projekte - Gruppe	Wien
Leitgöb Wohnbau	Sbg.
Mischek	Wien
MOSER Wohnbau & Immobilien	Tirol
NID IMMOBILIEN	NÖ
S+B Gruppe	Wien
Salzburg Wohnbau	Sbg.
Soravia	Wien
STRABAG Real Estate	Wien
SÜBA	Wien
UBM	Wien
Value One	Wien
Wien 3420	Wien
WINEGG	Wien
ZIMA	Wien

Facility Management

AGIL Dienstleistungen	Ktn.
ASE Holding	Stmk.
ASSA Objektservice	Wien
BGN Reinigungsservice	NÖ
Blitz Fritz	Stmk.
Brilliant-Clean Gebäudereinigung	Tirol
clean and more fam.	Wien
elefantenstark	OÖ
G&P Facility Service	Sbg.

h2concepts Facility Management	Stmk.	Avon Immobilien	Ktn.	Pühringer Hausverwaltung u. Immo.	Tirol
Hausbetreuung Attensam	Wien	Brichard Immobilien	Wien	RES Immobilienverwaltung	Wien
hectas Facility Services	Wien	Convival Immobilien	Wien	Sabo + Mandl & Tomaschek Immo.	Wien
Janus Gruppe	Wien	Daum Immobilien	Tirol	SAMPL Immobilienverwaltung	Sbg.
Magnesa Reinigungsservice	Wien	Hausverwaltung Hackl	Tirol	Stüger Immobilienreuhänder	Sbg.
ÖWD cleaning services	Sbg.	Hübl & Partner Immobilienreuhand	Wien	Wesiak	Stmk.
Putzengel	Stmk.	IC Hausverwaltung	Wien	Projekte	
REINIGUNGSTEAM KOMPLETTS.	OÖ	IFIN Immobilien	Wien	BEL ATRIUM (AIRA)	
REINIGUNGSTECHNIK 4 YOU	Wien	Immobilien Dr. Rhomberg & Partner	Tirol	Fabrik1230 (SORAVIA)	
REIWAG Facility Services	Wien	Immobilien Huber	Tirol	Gewerbegründe Bad Vigaun (Sbg.-Wohnbau)	
Royal Clean OG	Wien	Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner	Wien	HELIO TOWER (BUWOG)	
sauber & co Gutleben	Stmk.	IMOVA Immobilienreuhand	Vbg.	Jakomini Verde (ARE)	
Schmidt. Saubere Arbeit. Klare Lösung.	OÖ	IM-Quadrat Immobilien	OÖ	LeopoldQuartier (ubm development)	
SIMACEK	Wien	Karin Ladler Immobilien	Wien	Studienz. Montanuniversität Leoben (BIG)	
Steiner & Praschl Gebäudereinigung	OÖ	LIM MANAGEMENT	Wien	THE UNIQUE (3SI)	
STRABAG Property and Facility Services	Wien	OBJEKTA	Wien	Türkenschanzgasse 61 (Glorit)	
Hausverwalter		P17 Immobilienservice	OÖ	Wohnen am Puls (Silver Living)	
AURA Hausverwaltung	NÖ	Poetsch Immobilien	Sbg.	KURIER-Grafik: Tichy Foto: freepik	

