

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN AM IMMOBILIENMARKT

Eine Einschätzung der Vorstände
Stefan Brezovich, Michael Buchmeier, Johannes Endl
und den Fachbereichsleiter*innen

10.09.2024



Wirtschaftlicher Ausblick: Konjunktur als zentraler Faktor

Die größte Herausforderung der kommenden 12 Monate ortet Dr. Stefan Brezovich nicht beim Zinsniveau, das sich durch die zu erwartenden Zinsschritte noch entspannen wird. Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung in Europa, insbesondere im mit Österreich eng verbundenen Deutschland sei es, die die Zukunft bestimmen wird.

Aktuell stellt sich die wirtschaftliche Stimmung bspw. in Deutschland als deutlich angespannt dar. Mit der deutschen Industrie kooperierende Unternehmen erleben eine Zeit der Verunsicherung. Doch es sind bei weitem nicht nur die Automobilindustrie oder ihre Zulieferer von Schwierigkeiten betroffen. Eine zunehmende Bürokratisierung der Wirtschaft und daraus resultierend potenzielle Abwanderungen von Unternehmen dämpfen die Attraktivität des Standortes Europa darüberhinaus weiter, was in der Folge auch die Immobilienwirtschaft zu spüren bekommt.

Die Zinsentwicklung

Das Zinsniveau hat keinen Peak gebildet, sondern ein Plateau. Die Immobilienwirtschaft musste sich auf diese neuen (alten) Umstände kurzfristig und daher schmerzvoll einstellen, was zu Insolvenzen namhafter Branchenplayer geführt hat. Brezovich rechnet mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung. „Aus unserer Sicht wird sich der Prozess der Adaption an die neuen Gegebenheiten noch bis in das kommende Jahr ziehen“, so der ÖRAG-Vorstand, der diese Phase als „Platzen der Immobilienblase in Zeitlupe“ betitelt.

Auch wenn sich die Angebotspreise vielfach wenig verändert haben, so sei es Fakt, dass die Verbindung von maßvollen Preisrückgängen, anhand der (wenigen) Transaktionen, zusammen mit der starken Inflation der letzten 24 Monate real zu - teilweise deutlichen - Preisrückgängen geführt habe. Diese sei, abhängig von Objektart und Lage, unterschiedlich ausgeprägt.



„Die Folgen der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen spürt natürlich auch die Immobilienwirtschaft, die mit dieser engstens verwoben ist.“

„Trotz wahrscheinlich ein bis zwei weiterer Zinsschritte im heurigen Jahr und einer Senkung der Inflation, wird die Lage auf dem Immobilienmarkt und im Bereich der Projektentwicklung bis weit in das Jahr 2025 angespannt bleiben.“

Dr. Stefan Brezovich | Vorstand

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

In jedem Fall sind und bleiben auch fast alle Immobilienbereiche von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst, weil sie aufs Engste mit dieser verwoben sind – seien es Produktions- und Lagerflächen für die Industrie, Büroflächen für die Wirtschaft und den Dienstleistungs-Sektor, Wohnräume für die Beschäftigten und Retail-Flächen für die Konsumenten, die bei guter Konjunktur und Beschäftigung mehr Geld ausgeben können. Letztlich trifft das auch auf Anlage- und Vorsorgeprodukte aus der Assetklasse Immobilien zu, die dann nachgefragt sind, wenn die Menschen ausreichend Mittel zum Sparen und Veranlagen haben.

BEWERTUNG

Trotz der Zinssenkung ist die erhoffte Marktberuhigung nicht eingetreten – stattdessen sieht Michael Buchmeier einen von der Notwendigkeit des Verkaufs getriebenen Markt, wo die Wunschpreise nicht immer mit der Realität in Einklang zu bringen sind: Teilweise liegen die gewünschten Kaufpreise über dem Marktniveau, gleichzeitig wird es zunehmend schwierig, passende – und vor allem eigenkapitalstarke – Käufer*innen zu finden. Bei diesen sind vor allem Bürohäuser in guten Lagen mit stabilem Cash Flow und verhältnismäßig gutem Kaufpreis gefragt.

Aus Sicht der Bewertung ändern sich zunehmend die Auftraggeber*innen, waren es früher Bauträger und Projektentwickler, so sind es jetzt Masseverwalter und Banken.

„Am Zinshausmarkt in den Außenbezirken ist ein Wertrückgang von bis zu 50 % möglich, in den innenliegenden Bezirken bis zu 15 %. Für Schmuckstücke werden noch immer Kaufpreise von über 7.000 €/m² Quadratmeter gezahlt.“

Mag. Michael Buchmeier, MRICS | Vorstand und Bereichsleiter Bewertung



INVESTMENT

Die österreichische Wirtschaft ist geprägt von Stagnation und Unsicherheit – die Zinssenkung mag einen psychologischen Effekt gehabt haben, hat jedoch in der Realität kaum Auswirkungen. Die Expert*innen sehen in dieser Situation klar einen Käufermarkt: Viele Verkäufer*innen mit hohem Verkaufsdruck treffen auf ein begrenztes Angebot an potenten Investor*innen.

Vor allem Family Offices beziehungsweise Privatstiftungen sind unter den kapitalstarken Interessent*innen vertreten, für die sich ein Markt voller Chancen ergibt. Institutionelle Investor*innen sind noch nicht so stark tätig wie vor 2 Jahren, jedoch trotzdem interessiert und mit einigen Transaktionen aktiv. Die längerfristigen Zinsen sinken – auch das spricht für ein günstiges Zeitfenster, bevor die Preise sich wohl wieder nach oben entwickeln.

„Ein sinkendes Neuflächenangebot sorgt für steigende Mieten – das betrifft nicht nur Wohnen, sondern auch Top-Gewerbeflächen, speziell in Wien, wo in den letzten Jahren relativ wenig modernes Angebot geschaffen wurde.“

Mag. Johannes Endl, MSc MRICS | Vorstand



„Eigenkapitalstarke Käufer*innen haben im Moment gute Karten: eine Verkaufswelle in der Immobilienbranche bringt Trophy Assets auf den Markt, die sonst nicht zum Verkauf stünden – beispielsweise das Büropalais Schottenring 19 und der ÖBB Tower.“

Herbert Petz, Immobilienökonom (ebs) | Bereichsleiter Investment



GEWERBE

Büro

Die Nachfrage nach Büroimmobilien in den neuen Büroclustern in Wien wie etwa Hauptbahnhof oder Donau-City zeigt, dass der Bedarf an modernen Arbeitsumgebungen weiter wächst. Diese Standorte bieten nicht nur moderne Büros, sondern auch eine attraktive Infrastruktur. Besonders in Wien werden Bürocluster zunehmend zu zentralen Standorten für Unternehmen, die ein inspirierendes und funktionales Arbeitsumfeld suchen.



„Der Wiener Büroimmobilienmarkt zeigt ein besonderes Bild, im Vergleich zu anderen internationalen Märkten, wo hohe Leerstände herrschen. In Wien ist die Verfügbarkeit moderner Büroflächen sehr begrenzt und neue Projekte sind oft schon vor der Fertigstellung vermietet. Zusätzlich wurden mehrere Bauprojekte abgesagt, was die Knappheit weiter verschärfen wird. Trotz dieser Herausforderungen bleibt die Nachfrage nach modernen Büroflächen hoch, da Arbeitnehmer*innen und Management verstärkt ins Büro zurückkehren möchten.“

Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS | Geschäftsführerin und Bereichsleiterin Gewerbe

Handel

Der Handel wird nicht aussterben – aber wie alle Wirtschaftszweige muss er sich auch den gesellschaftlichen Gegebenheiten anpassen. In Zukunft wird deshalb die Customer Experience noch weiter an Bedeutung gewinnen. Was die Lage angeht, geht der Trend zu hochfrequenten Zonen. B- und C-Lagen benötigen neue Konzepte zur Belegung. Der Wettbewerb um High-Street-Flächen nimmt zu, aber Prüfungs- sowie Verhandlungszeiten verlängern sich.

„Der Handel bleibt trotz wirtschaftlicher Herausforderungen eine Schlüsselkomponente für städtische und ländliche Gebiete. Er belebt Erdgeschoßzonen und bietet Unternehmen wichtige Marketingvorteile. Künftig wird der Fokus auf frequenzstarke Zonen und einer verbesserten Customer Experience liegen. Wir erwarten längere Prüfungszeiten und schärfere Verhandlungen bei Mietkonditionen.“

Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS

Logistik

Der Bauboom im Industrie- und Logistiksektor, ausgelöst durch die Pandemie, zeigt nun eine Verschiebung hin zu spekulativen und Brownfield-Projekten. Die Vorteile für Entwickler liegen vor allem in vorhandenen Widmungen und Bewilligungen. Der Logistikmarkt hat sich verändert, nach einer erhöhten Nachfrage durch Onlinehandel und Covid werden nun eher zentrale Flächen vermietet, die auch häufig überdurchschnittlich rasch vollvermietet sind. Unternehmen setzen außerdem zunehmend auf Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität in ihren Immobilien. Wie umfangreich ökologische Maßnahmen umgesetzt werden, wirkt sich unmittelbar auf die Attraktivität eines Objekts aus.

„Der Bauboom im Industrie- und Logistiksektor, ausgelöst durch die Pandemie, zeigt nun eine Verschiebung hin zu spekulativen und Brownfield-Projekten. Der Logistikmarkt hat sich verändert, nach einer erhöhten Nachfrage durch Onlinehandel und Covid werden nun eher zentrale Flächen vermietet.“

Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS

WOHNEN

Zwischen rückläufiger Bautätigkeit und nach wie vor schwieriger Finanzierungsbedingungen im Eigentum erhöht sich der Druck am Mietmarkt: Insbesondere größere Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern sind sehr begehrt, jedoch ist das Angebot in diesem Segment begrenzt. Mietinteressent*innen sehen sich einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt und müssen mit höheren Mietpreisen rechnen, während Vermieter*innen zunehmend selektiver bei der Auswahl ihrer Mieter*innen vorgehen.

Im Bereich Eigentum wird vor allem der Sekundärmarkt spannend, auch das ist dem verringerten Neubauvolumen geschuldet. Werden die Immobilien an moderne Ansprüche in Sachen Nachhaltigkeit (neben Lage und Preis eines der Hauptkriterien) angepasst, ergeben sich derzeit gute Chancen. Für Käufer*innen bieten sich dadurch wieder bessere Möglichkeiten, erschwinglichere Immobilien mit mehr Nutzfläche zu kaufen, anstatt im Neubausegment auf kleinere Wohnflächen am Markt und schwierigen Finanzierungsmöglichkeiten zurückzugreifen.

Wohnen Miete



„Ohne ausreichenden Neubau droht eine weitere Verknappung des Wohnraums, die zu noch höheren Mietpreisen führen könnte. Für eine wachsende Stadt wie Wien, die weiterhin Zuzug verzeichnet, ist das eine ernstzunehmende Herausforderung.“

„Es wird immer schwieriger, den Bedarf an leistbarem Wohnraum zu decken, was vor allem Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen stark belastet.“

Aleksandra Mitrovic, BA MSc | Bereichsleiterin Wohnen Miete

Wohnen Eigentum

„Das Neubausegment ist besonders anfällig für Schwankungen. Hohe Baukosten ermöglichen kaum Spielraum für eine Verhandlungsbasis, da die Umsetzung für die Projektentwickler*innen finanziell nicht tragfähig wäre.“

„Längere Transaktionsabwicklungen bleiben weiterhin bestehen. Fertiggestellte Wohnungen werden wieder spürbar attraktiver und entlasten noch dazu Käufer*innen in der Bauphase mit der Doppelbelastung bis zur Projektrealisierung.“

Mag. Jelena Pirker | Bereichsleiterin Wohnen Eigentum





ÜBER DIE ÖRAG ÖSTERREICHISCHE REALITÄTEN AG

Die ÖRAG Gruppe ist einer der stärksten Immobilien-Dienstleister in Österreich. Die Geschäftsfelder umfassen Immobilienvermittlung, Immobilienbewertung und Liegenschaftsverwaltung sowie Facility Management, Architektenleistungen und Baumanagement.

Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Wien verfügt über Tochtergesellschaften in Wien (ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Österreichische Facility Management GmbH, Friedrich & Padelek GmbH, Businesspark Management GmbH), in Salzburg (ÖRAG Immobilien West GmbH) sowie in Frankfurt (DRG Deutsche Realitäten GmbH). Mit rund 330 Mitarbeiter*innen verwaltet die ÖRAG Gruppe aktuell ca. 1.100 Liegenschaften mit einer Nutzfläche von ungefähr 3,3 Mio. m².

Material zum Download

Portraitbilder: © ÖRAG / WILKE

Fotos: © AD Consult

Uneingeschränkte Nutzungsrechte des Bildmaterials bei redaktioneller Nutzung sowie Angabe der Fotorechte. Eine Nutzung für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.

PRESSEKONTAKT



PETER SYRCH

Geschäftsführung AD Consult GmbH

T: +43 664 414 48 55 | peter.syrch@adconsult.at