

Immobilienwirtschaft Österreich 2023/24

ÖVI-Jahresresümee und -ausblick

Wien (OTS) - Das Jahr 2023 hat auch in der Immobilienwirtschaft eine Vielzahl von Schlagzeilen „hervorgebracht“, von der Einführung des Bestellerprinzips in der Miete, den restriktiven Kreditvergaben aufgrund der KIM-Verordnung, steigenden Zinsen, immense Inflation und hohen Baukosten bis hin zum starken Rückgang der Transaktionen auf dem Eigentumsmarkt im Bereich Wohnen. „Dem ÖVI ist es ein Anliegen, zum Jahreswechsel mit gesammelten Zahlen, Daten, Fakten eine objektive Bestandsaufnahme zu machen,“ so ÖVI-Präsident Georg Flödl. Die Schwierigkeit besteht darin, dass aufgrund der teilweise geringen Transaktionszahlen durchschnittliche Kaufpreise in einzelnen Regionen nicht immer aussagekräftig sind und zu Ausreißern in beiden Richtungen führen können.

Angebotsüberhang im Wohnungseigentum

2023 ist zum einen gekennzeichnet von einer hohen Fertigstellungszahl - Österreichweit wird mit 44.500 Fertigstellungen gerechnet, eine Zahl vergleichbar hoch wie im Jahr 2022. Sowohl absolut als auch relativ (im Verhältnis zur Einwohnerzahl) ist Wien einmal mehr Spitzenreiter dieser Entwicklung mit ca. 16.500 Fertigstellungen von Wohneinheiten (Quelle: *Neubaubericht 2023_Q3, exploreal*). [

Zum anderen ist aber eine starke Reduktion der Nachfrage beim Kauf von Wohnimmobilien zu verzeichnen. Nicht nur die bis dato erfassten Transaktionen zeigen eine deutliche Zurückhaltung am Markt, das Angebot an Eigentumswohnungen auf den online-Portalen hat sich nach Auswertung der Datenbank IMABIS (IMMOUnited) verdoppelt. Dieser Trend hat sich schlagartig mit dem Inkrafttreten der KIM-Verordnung im Sommer 2022 und den ersten Zinserhöhungsschritten der EZB verfestigt. Seither bleiben Objekte auch fast doppelt so lange zur Vermarktung auf den online-Portalen. Im 2. Halbjahr 2021 gab es durchschnittlich 4560 Transaktionen von Eigentumswohnungen pro Monat, 2022 waren es im Schnitt 4000 Objekte monatlich, die im Grundbuch ihren Eigentümer wechselten. In den ersten 8 Monaten 2023 waren es durchschnittlich 2650 Objekte, ein Rückgang um 40% gegenüber 2021 (Quelle: *ZTDatenforum*).

Auch die von *exploreal* ermittelte **Absorption Rate** zeigt diese Entwicklung auf. Die in einem bestimmten Zeitraum (konkret einem Monat) verkauften Objekte werden zu allen auf dem Markt verfügbaren Objekten eines bestimmten Zeitraums in Verhältnis gestellt. Während Mitte des Jahres 2021 die Rate für Wien noch bei rund 8% lag (dh in einem Monat wurde 8% des Angebots absorbiert, in einem Jahr praktisch 100% des Angebots), liegt sie aktuell bei nur noch bei etwas mehr als 2%, dh das Angebot wird über einen Zeitraum von knapp 4 Jahren absorbiert. Auf gesamt Österreich gesehen lag sie in den letzten Jahren zwischen 4 und 7%, hier wurde also im Vergleich zu Wien das Angebot langsamer vom Markt absorbiert. Aktuell ist die Absorption in gesamt Österreich gleich wie in Wien bei etwas mehr als 2%.

Preisentwicklung stabil

Der von vielen Seiten vermutete Preisverfall ist aber nicht eingetreten. Die Preise von **Eigentumswohnungen** sind vor allem bei den vielen Neubauprojekten weitgehend stabil geblieben und wurden in manchen Bereichen aufgrund der hohen Baukosten gegenüber 2022 geringfügig angehoben. Gebrauchte Immobilien sind stärker vom Angebotsüberhang betroffen, in einzelnen Gegenden waren durchaus Preisschwankungen zu verzeichnen. Die österreichweiten durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen liegen im Jahr 2023 laut *IMMOUnited* bei EUR 5500/m², in Wien bei 6500 EUR/m².

Der **Immobilienpreisindex** der *ONB* (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) weist für das 1. Quartal 2023 einen Anstieg von 1,8%, für das 2. Quartal ein geringfügiges Sinken um 0,3 % jeweils gegenüber dem Vorjahr auf. Im Vergleich dazu: im Q4 2022 gab es noch einen Anstieg um + 7,2%, im Q3 2022 war es ein Anstieg um 11,4% gewesen.

Wer aktuell nicht verkaufen muss, wird die Immobilie halten und warten oder kurzfristig vermieten, so Andreas Wollein, ÖVI-Vorstand. Ein Vergleich mit anderen europäischen Ländern dokumentiert auch die Stabilität des österreichischen Marktes. Laut *ONB*- Landkarte zu Wohnimmobilienpreisen gab es etwa in Deutschland im 1. Quartal 2023 einen Preisrückgang um 6,8%, im 2. Quartal 2023 um 9,9% gegenüber dem Vorjahr. Deutliche Preiskorrekturen gab es auch in Dänemark, Schweden und Finnland (zwischen 5% und 8 %). Stabile Preise gab es vor allem in Frankreich, Italien, Ungarn, Rumänien und Großbritannien, während Portugal, Slowenien, Bulgarien, Polen und Litauen deutliche Preiszuwächse verzeichneten. Am stärksten stiegen die Preise in Kroatien und Griechenland mit bis zu 14% in den beiden ersten Quartalen 2023 gegenüber dem Vorjahr.

Sichtbares Angebot an Mietwohnungen stark reduziert

Die Situation auf dem Eigentumsmarkt bedingt eine Verlagerung der Nachfrage auf den **Mietmarkt** in den Ballungszentren. Die steigende Nachfrage wird die Mietpreise nicht senken, so die ÖVI Experten übereinstimmend. Hinzu kommt, dass aufgrund des Bestellerprinzips das sichtbare Angebot auf den Plattformen von 34.000 Objekten auf mittlerweile 25.000 gesunken ist.

Unsichere Marktentwicklung 2024

In den beiden kommenden Jahren ist mit einer deutlichen Reduktion der Neubauleistung (**Fertigstellungen**) zu rechnen, so die Prognose von *exploreal*, die den aktuellen Angebotsüberhang zum Teil auffangen wird.

- Österreich: 34.900 Objekte (2024) bzw. 33.100 (2025)
- Wien: 14.900 (2024) bzw. 12.700 (2025)

Auch die sinkende Anzahl an **Baubewilligungen** spricht eine deutliche Sprache: -25% im 2. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal laut Statistik Austria. Die Prognose des Forschungsinstituts IIBW geht für 2023 von etwa 40.000 Bewilligungen aus, 2021 waren es noch knapp 60.000 Bewilligungen gewesen.

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden 44.628 **Hypothekarkredite** gewährt, was gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 50,6 Prozent bedeutet (Quelle: *Auswertung KSV 1870*). Auch das jeweilige Kreditvolumen ist deutlich rückgängig. Die häufig benötigten Kreditrahmen von 250.000 und 500.000 EUR weisen deutliche Rückgänge (>50%) auf.

Dies hat Folgewirkungen auf die Projektentwicklung und die Baubranche insgesamt, aber auch auf Makler, Vertragserrichter, Architekten und weitere Dienstleister. Projekte werden verschoben oder vorläufig auf Eis gelegt, die Kosten sind nach wie vor hoch, die Nachfrage stark zurückgegangen. Der ÖVI erwartet sich daher von der Politik Maßnahmen, die es österreichischen Familien wieder ermöglicht, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen und eine weitere Verdrängung der Interessenten in den Mietbereich stoppt.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel,
ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2
Mail: a.holzapfel@ovi.at
T: +43 676 6311566
www.ovi.at