

Hat der Markt den Zenit bereits überschritten?

Nach prosperierenden Jahren überschlagen sich seit Monaten die Negativschlagzeilen. Bedeuten diese Entwicklungen das Ende der Fahnenstange für den ständigen Aufwärtstrend in der Immobilienbranche? Welches Bild zeichnen die Daten von EXPLOREAL?

VON MATTHIAS GROSSE UND SARAH LAMMER

Nach einigen Jahren mit reger Bautätigkeit, stetig zunehmender Nachfrage und steigenden Preisen nehmen nun seit Monaten die Herausforderungen für die Immobilienbranche gefühlt täglich zu. Themen wie steigende Baukosten, Zinsanhebung, erschwerte Finanzierungsbedingungen, zu erfüllende Nachhaltigkeitskriterien (ESG), Corona-Krise und Ukraine-Krieg sowie Inflation und Lieferengpässe halten den Markt auf Trab und schaffen Unsicherheit unter den Marktakteuren.

Doch was verraten uns die Daten der österreichischen Immobiliendatenbank in Bezug auf die künftige Entwicklung?

Fertigstellungen haben 2022 den Peak erreicht

Während in den Jahren 2020 und 2021 mit den österreichweit jeweils rund 43.500 Fertigstellungen von Wohneinheiten in Bauprojekten bereits eine historisch hohe Bautätigkeit verzeichnet wurde, dürfte im Jahr 2022 ein neuerliches Rekordhoch von insgesamt rund 51.600 Wohneinheiten er-

reicht werden, wobei hier noch die eine oder andere Verschiebung ins Folgejahr möglich ist. Wenngleich der aktuelle Datenstand im kommenden Jahr 2023 einen deutlichen Rückgang der Bautätigkeit von -14 % aufzeigt, pendelt sich das Ausmaß auf dem nach wie vor relativ hohen Niveau der Vorjahre ein. Für die folgenden Jahre ab 2024 zeigen die Daten durchaus noch einiges an Projekten in der Pipeline, wobei der Vergleich mit vorangegangenen Prognosen mittlerweile bereits eine rückläufige Tendenz aufzeigt. Hinsichtlich der bereits konkretisierten Projekte liegt die Vermutung nahe, dass diese in den kommenden Jahren auch fertiggestellt werden, bei den noch wenig spezifizierten Projekten bleibt abzuwarten, wie der Markt auf die aktuellen Gegebenheiten reagiert und inwieweit es hier zu Verzögerungen oder Verschiebungen kommen wird.

Nachfrage nach Immobilien steht zunehmend unter Druck

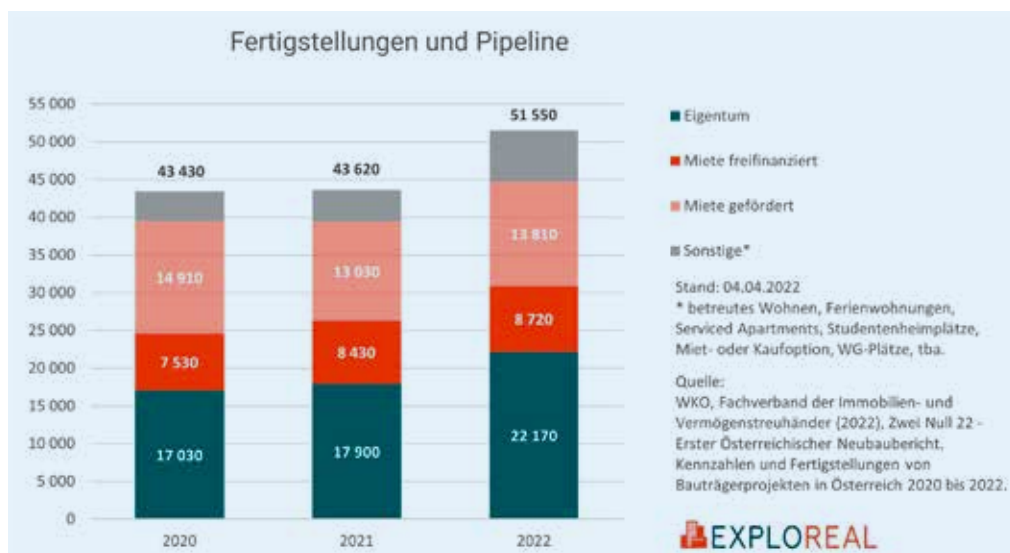
Während das Angebot an Wohneinheiten in den meisten Bundesländern nur geringfügig von der prognostizierten Haushalts-

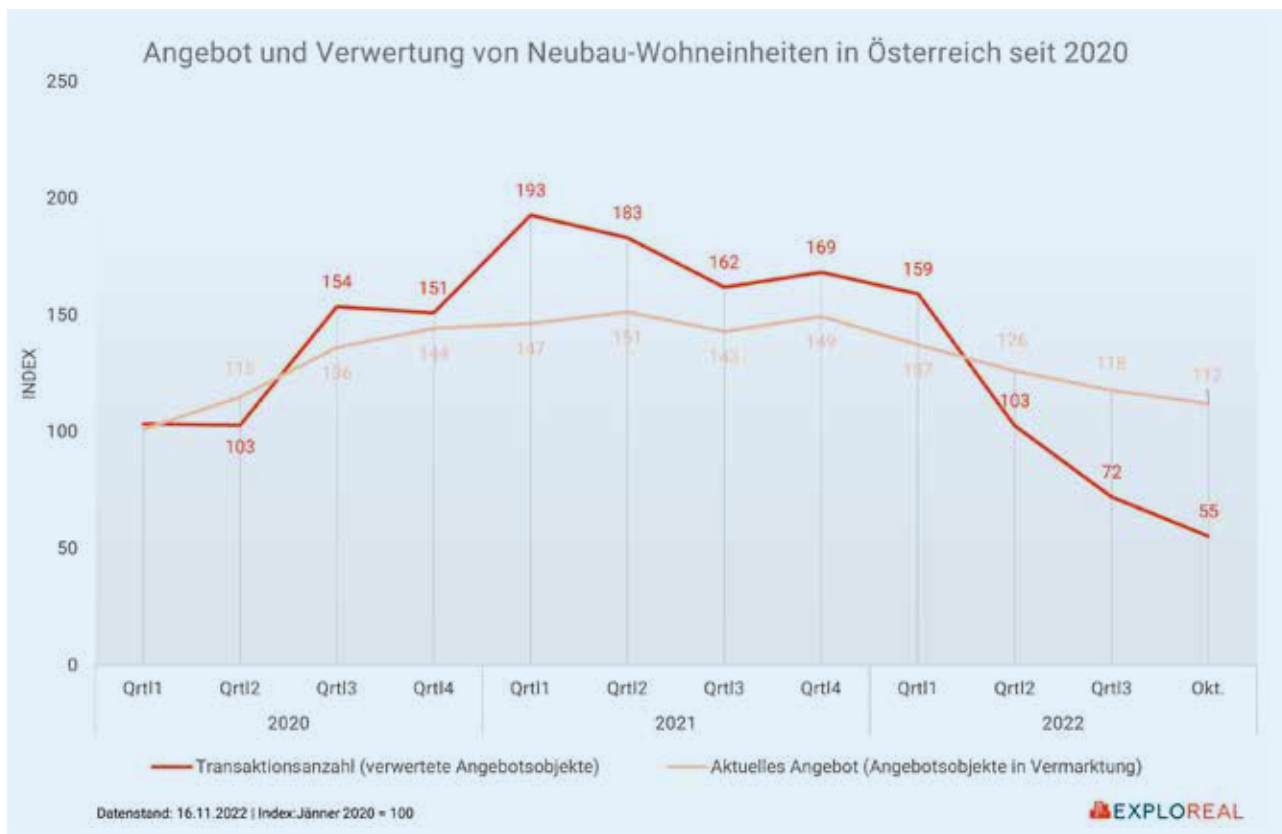


DI Matthias Grosse, MA,
Geschäftsführung
EXPLOREAL



Sarah Lammer, MA,
Market Analyst von
EXPLOREAL





entwicklung abweicht, übersteigt die Wohnbauproduktion in Wien und in der Steiermark die Haushaltsentwicklung deutlich. Hier lässt sich in Bezug auf den Wohnbedarf jedenfalls bereits von einer Sättigung sprechen.

Im freifinanzierten Bereich zeigen die Daten innerhalb des Jahres 2022 eine deutliche Verlagerung vom Eigentumssektor in den freifinanzierten Mietensektor. Dies liegt weiterhin großteils in den Aktivitäten von (Global-)Investoren begründet, kann aber aktuell auch als Reaktion auf den Rückgang der Nachfrage nach Wohneinheiten im Eigentum aus den diversen zuvor genannten Gründen gedeutet werden.

Die Kategorie »Sonstiges«, unter der vor allem Objekttypen mit Wohnnutzung wie betreutes Wohnen, Einfamilienhausgrundstücke, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, WG-Plätze, Wohneinheiten mit Miet- oder Kaufoption, Bauherrenmodelle sowie aktuell noch unbekanntere Rechtsfor-

men zusammengefasst sind, erfahren aus heutiger Sicht einen enormen Zuwachs. Diese Tatsache lässt den Rückschluss zu, dass die Akteure derzeit in Bezug auf die geplante Nutzungsart noch abwartend reagieren und eine Verlagerung von klassischen Wohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften hin zu alternativen Nutzungsformen zumindest andenken. Eine Konkretisierung wird hier noch maßgeblich von der Nachfrage- und Angebotsentwicklung aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage abhängen.

Die durch die restriktiveren Finanzierungsvorgaben begründete Zurückhaltung des Bankenbereichs in puncto Neufinanzierung von Immobilieninvestments könnte aufgrund der mangelnden Finanzierbarkeit zu einer zumindest vorübergehenden Dämpfung der Nachfrage von Wohnungen im Eigentum führen.

Darüber hinaus entwickelt sich die Leistbarkeitsgrenze von Eigennutzern in den letzten Jahren nicht in

einem vergleichbaren Ausmaß mit den steigenden Immobilienpreisen sowie den steigenden Lebenshaltungskosten. Hinzu kommen auch noch die derzeitigen Unsicherheiten in Bezug auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, das gesamte Ausmaß der Zunahme der laufenden Belastung in vielen Bereichen sowie auch hinsichtlich der Arbeitsplatzsicherheit. Daher sind jetzt vor allem Investoren mit hohen Eigenkapitalinvestments am Zug.

Im Rahmen einer erstmalig hier für den ÖVI vorgestellten Auswertung unserer Marktanalysten wurden die Daten im Hinblick auf die Entwicklung von angebotenen und verwerteten Neubau-Wohneinheiten in Österreich seit 2020 untersucht. Aufgrund des zum Teil deutlichen Auseinanderfallens des tatsächlichen Entscheidungszeitpunkts für einen Kauf (»Verwertungsdatum«) und dem eigentlichen Kaufvertragsdatum bzw. der aktuell immer länger dauernden tatsächlichen Verbücherung im Grundbuch, wird in dieser Analyse nicht auf die im →

Grundbuch einverleibten Transaktionen, sondern auf die von uns erhobenen und erfassten monatsaktuellen Verwertungsdaten der angebotenen Objekte abgestellt. Aus den Daten lässt sich auf Basis einer Indexbetrachtung, wobei sowohl für die Anzahl der angebotenen als auch der verwerteten Wohneinheiten jeweils der Jänner 2020 mit dem Indexwert 100 definiert wurde, ein deutlicher Trend erkennen.

Unsere Analyse zeigt, dass es nach einem leichten Anstieg bei den in Vermarktung befindlichen Angebotswohnungen während des Jahres 2021 im 3. Quartal 2022 wieder zu einer Abflachung auf das Niveau zu Beginn des Jahres 2020 kommt. Der Trend zeigt durchaus eine leichte Abwärtstendenz, wenngleich sich die Angebotssituation recht stabil mit moderaten quartalsweisen Änderungsraten präsentiert.

Auch das Ausmaß an verwerteten Objekten hat sich im 2. Quartal 2022 im Grunde wieder auf dem Niveau im selben Vergleichszeitpunkt vor 2 Jahren eingependelt, der Abwärtstrend zeigt sich aber deutlich mar-

kanter. Was sich bereits im 3. Quartal 2022 abgezeichnet hat, spitzt sich in den Daten vom Oktober 2022 noch deutlich zu: abgesehen von allfälligen noch ausstehenden Korrekturen zeigt sich nun seit mehreren Monaten ein Einbruch der Verwertungszahlen. Dieser Trend wird gemäß der aktuellen Datenlage auch das restliche 4. Quartal 2022 dominieren.

Kaufpreise bleiben auf einem hohen Niveau

Wenngleich die Stimmung auf den Märkten im Moment zum Teil als zurückhaltend wahrgenommen wird, lässt sich dies in der aktuellen Preisentwicklung nicht so deutlich vernehmen. In sämtlichen Bundesländern halten sich sowohl die Angebots- als auch die Kaufpreise von neu errichteten oder sanierten Wohnungen auf einem stabilen Niveau. Obwohl sich regional noch Preissteigerungen abzeichnen, zeigt eine weitreichendere Betrachtung des Marktes bereits erste Anzeichen einer Abflachung.

Eine beunruhigende Auswirkung auf die Preisentwicklung lässt sich derzeit nicht erkennen, wenngleich es

durchaus eine Verzögerung in der Auswirkung der aktuellen Geschehnisse geben kann und abzuwarten bleibt, inwiefern die Nachfrage künftig allenfalls durch Preisanpassungen nach unten wieder angekurbelt werden muss. ♦

Fazit

Zusammenfassend unterstreichen die Daten sehr wohl eine gewisse Zurückhaltung unter den Marktakteuren hinsichtlich der Gestaltung der künftigen Angebotsobjekte sowie eine abwartende Haltung bei den finanzierenden Banken und den Nachfragern. In den Preisen lassen sich diese Unsicherheitsfaktoren noch nicht so deutlich ablesen. Es wird zum einen abzuwarten sein, wie sich die aktuellen Geschehnisse – auch mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung – weiter auswirken und wie zum anderen mit den zunehmenden Anforderungen an die Branche in der Umsetzung umzugehen sein wird. Eines ist gewiss: Es bleibt spannend!

