

Immobilienmarkt im Wandel

s REAL: Erstmals seit 10 Jahren Rückgang bei Käufen zu verzeichnen

- Wohnbau-News: Rückgang bei Kauftransaktionen – erstmals seit 2013
- Unsicherheiten am Immobilienmarkt stärken Mietmarkt
- Nachfrage zeigt Trend zu größeren Wohneinheiten

Der Immobilienmarkt ändert sich markant. „Seit Herbst 2022 ist ein Rückgang bei Immobilientransaktionen zu sehen – erstmals seit zehn Jahren“, bestätigt Martina Hirsch, Geschäftsführerin sREAL. Steigende Zinsen, Inflation und verschärfte Kreditvergaberegeln tun das Ihre dazu, um die Nachfrage nach Immobilien zu bremsen bzw. zu ändern. Während bislang Zweizimmerwohnungen im Fokus der Nachfrage lagen, geht der Trend nun zu größeren Wohneinheiten. Ebenfalls zu bemerken ist eine verstärkte Tendenz von Bauträger:innen, ihre Projekte mit Mietkauf-Option anzubieten, um leistbares Eigentum zu ermöglichen.

Die Preise von Eigentumswohnungen haben in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Höhenflug erlebt. Heute dämpfen Inflation, steigende Zinsen, die neuen Regeln für Immobilienfinanzierungen und Unsicherheiten bei Energiekosten den Markt. Mitte März wurden die Zinsen durch die Europäische Zentralbank weiter erhöht – die Auswirkungen auf die Wohn- und Bauwirtschaft sind deutlich.

„Die Schmerzgrenze – also der Betrag, der für Eigentumsanschaffung leistbar scheint, liegt in Österreich durchschnittlich bei 400.000 bis 500.000 Euro“, so Hirsch. Eine rückläufige Nachfrage nach Eigentum über diesem Wert ist in der Branche spürbar. Für Wohnimmobilien im Luxusbereich gelten natürlich andere Parameter und Rahmenbedingungen.

Durch geplante Erleichterungen in der Kreditvergabe und Zwischenfinanzierung ab 1. April 2023 soll der Eigentumserwerb wieder vereinfacht werden. Ab dann werden auch Eigentumsimmobilien bis zu einem Wert von 80 Prozent berücksichtigt und zwar für die Dauer von zwei Jahren.

Sicher in Miete. „Die Menschen in Österreich leben gerne im Eigentum – das Verhältnis Eigentum zu Miete ist ca. 60:40“, so Hirsch, „bedingt durch Unsicherheiten am Immobilienmarkt gibt es deutliche Änderungen. Das zeigt sich unter anderem in längeren Prozessen, z.B. bei der Suche und Auswahl von Immobilien im Eigentum. Und nicht wenige entscheiden sich in der aktuellen, volatilen Situation dann für Mietimmobilien.“ Denn die Mietimmobilie ist die kurzfristige Alternative. Zugunsten der Miete wirken sich für Konsumenten und Konsumentinnen auch Regelungen wie das Bestellerprinzip aus.

Bisher wurden Mietprojekte vorwiegend mit Zweizimmerwohnungen geplant. Zum einen um das wirtschaftliche Risiko des Bauträgers so gering wie möglich zu halten, zum anderen auch aufgrund der bislang starken Nachfrage nach dieser Wohnungsgröße sowohl für Eigennutzung als auch im Anlegersegment. Nun ist laut sREAL ein neuer Trend sichtbar: Größere Wohneinheiten werden verstärkt nachgefragt.

Mietkauf als Lösung. Der Kauf einer Eigentumswohnung ist nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen für viele Menschen schwierig. Mit dem Mietkauf gibt es die Option, eine Wohnung nach mehreren Jahren der Anmietung zu kaufen. Ob es Sinn macht, hängt von verschiedenen Parametern ab und ist im Einzelfall zu prüfen. „Ganz grundsätzlich ist aufgrund der aktuell rückläufigen Neubautätigkeit 2024/25 mit weniger Neubau-Erstbezugs-Fertigstellungen zu rechnen“, so Martina Hirsch, „das Angebot macht Neubau-Fertigstellungen zu einem knappen Gut.“ Auswirkungen auf die Preisentwicklung von neuen Immobilien sind damit zu erwarten – ein Miet-Kauf ist vielleicht eine Alternative, um leistbares Wohnungseigentum aufzubauen. Die gestiegene Nachfrage zeigt jedenfalls das entsprechende Interesse.

Wohnbau-News: Die neue Episode der Wohnbau News mit Martina Hirsch von s REAL Immobilien und Gudrun Egger von der Erste Bank können Sie hier nachsehen:

<https://www.wohnbaulounge.at/wohnbaunews>

Rückfragen unter:

Mag. (FH) Ulrike Klinger, s REAL Immobilienvermittlung GmbH, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
Tel. +43 (0)5 0100 - 26217, E-Mail: ulrike.klinger@sreal.at

Mag. Eveline Bottesch, Himmelhoch PR,
Tel. +43 676 920 48 88, E-Mail: evi.bottesch@himmelhoch.at

Bildmaterial:

Foto, Abdruck honorarfrei
01_ Mag. Martina Hirsch (@Fotostudio Huger)

Über s REAL Immobilien

Die s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich, sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrider – also analoger und digitaler – Immobilienmakler.