

2016 – 2026 – 2036: EVOLUTION DES IMMOBILIENSEKTORS

Das Immobilien-Magazin der „Presse“ feiert sein 10-jähriges Jubiläum. Grund genug, um sechs erfahrene Expertinnen und Experten zehn Jahre zurück und nach vorne schauen zu lassen: Welche Entwicklung haben sie 2016 nicht kommen sehen? Welche Lehren werden 2026 gezogen? Worauf kommt es bis 2036 an?

TEXT: HERMANN BENEDIKT HACKL

Sabine Müller, Vorständin
der Wien 3420 aspern
Development



4

Gerhild Bensch-König,
Geschäftsführerin von
Raiffeisen Wohnbau



FOTOS: 3SI, SIMA PRODINGER, SANDRA SCHARTEL, ÖRAG/WILKE, 3420/LUIZA PUJ, STEFANIE WINTER

Als vor zehn Jahren die erste Ausgabe dieses Magazins erschien, war die Immobilienwelt noch eine ganz andere als heute. Symbolisch für die Entwicklung steht ein ganz besonderer Donnerstag: Wir schreiben den 10. März im Jahr 2016.

DIE SENKUNG. Die Europäische Zentralbank lockert ihre Geldpolitik so stark wie noch nie: Sie senkt ihren Leitzins erstmals auf null Prozent. Damit will die EZB die Konjunktur ankurbeln und für mehr Inflation sorgen. Das „billige Geld“ macht in der Folge auch Finanzierungen für Immobilienprojekte noch viel günstiger. Und das zu einem Zeitpunkt, an dem die Preise für Wohnimmobilien ohnehin bereits seit Jahren nach oben geklettert sind. Der Immobilienboom in Österreich wurde befeuert.

„2016 war jenes Jahr, in dem immer mehr neue Makler und Bauträger in den österreichischen Immobilienmarkt gedrängt sind“, erinnert sich Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup. Was er damals in dieser Dynamik unterschätzt habe, sei die Geschwindigkeit, mit der die Preise anschließend gestiegen seien. „Deshalb haben wir vorsichtiger eingekauft als andere. Kurzfristig war das vielleicht ein Nachteil, langfristig hat sich diese Vorsicht aber als richtig erwiesen“, sagt Schmidt heute.

DER BOOM. Die Dauer des Immobilienzyklus und die Stabilität des Aufwärtstrends hat damals fast niemand so erwartet. „Natürlich wurden die Chancen genutzt, die sich daraus ergeben haben, aber rückblickend hat man die Möglichkeit eines abrupten Richtungswechsels unterschätzt“, sagt Sandra Hochleitner, Geschäftsführerin von RESH Advisory. Wie wenig die Marktteilnehmer auf ein Ende der Nullzinspolitik vorbereitet waren, hat auch ÖRAG-Vorstand Michael Buchmeier überrascht: „Dass diese Phase irgendwann ein Ende haben musste, war absehbar, daher hätte man rechtzeitig darauf reagieren können.“

Schon während der Boom-Phase dachte s-REAL-Geschäftsführerin Martina Hirsch häufiger an ein mögliches Ende „des stetigen Bergaufs bei Kaufpreisen und Transaktionen“. Dieses ließ jedoch sehr lange auf sich warten „und trat dann im Jahr 2022 umso dramatischer ein, da viele ungünstige Rahmenbedingungen gleichzeitig zusammengekommen sind.“

DER SCHOCK. Denn 2022 sah sich die EZB gezwungen, den Leitzins ordentlich nach oben schnellen zu lassen. Und zwar in einer Rasanz, die selbst für erfahrene Experten wie ÖRAG-Vorstand Buchmeier nicht vorhersehbar war. Die strengere Regulierung der Kreditfinanzierung sollte das abrupte Ende des Immobilienbooms besiegeln. Das erwischte viele in der Branche auf dem falschen Fuß. Eine Insolvenzwelle mit vielen Projektentwicklern brach über den Immobiliensektor herein.

Sandra Hochleitner,
Geschäftsführerin der
RESH Advisory



Michael Schmidt,
Geschäftsführer der
3SI Immogroup



Für Beraterin Hochleitner war die Konsequenz klar: „Bewertungen müssen gerade in einem solchen Umfeld noch stärker auf Nachhaltigkeit und Plausibilität aufgebaut und nachvollziehbar sein. Es geht nicht nur darum, „was im Markt gerade bezahlt wird“, sondern darum, „welche Annahmen langfristig tragfähig sind.“ In den letzten Jahren sei es daher

5

wichtiger geworden, Renditen, Marktmieten und Vermarktungsdauern wieder konservativer zu beurteilen und auch alternative Szenarien mitzudenken, erklärt die Immobilienbewerterin.

Was die sogenannten Immobilien-Konsumenten betrifft, hat s-REAL-Geschäftsführerin Hirsch eine klare Einschätzung: Nach einer Phase der Zurückhaltung werde dennoch kein Weg am Wunsch nach Eigentum vorbeiführen. „Das eigene Zuhause gilt Österreichern weiterhin als hoher Wert und wird generationenübergreifend als wichtiges Lebensziel genannt.“ Daher wird es laut Michael Buchmeier entscheidend werden, „die Wohnungsknappheit vor allem im Wiener Ballungsraum rasch zu beseitigen, damit Eigentum erschwinglich wird und die kommenden Generationen von diesem Wohlstand profitieren können.“

DIE KORREKTUR. Angekommen im Jahr 2026 verschiebt sich der Fokus am heimischen Immobilienmarkt laut den interviewten Experten wieder in Richtung Qualität und Substanz. In der Bewertung zeige sich deutlich: Lagequalität, Objektzustand, Drittverwendbarkeit und stabile Cashflows werden wieder stärker gewichtet als noch in den Jahren davor. Zudem gewinnen Datenqualität, Transparenz und Digitalisierung an Bedeutung. „Das ist nicht nur hilfreich für die Bewertung, sondern insgesamt auch für bessere Entscheidungen – gerade in einem Markt, der wieder deutlich selektiver geworden ist“, betont Hochleitner.

„Lage allein wird nicht mehr ausreichen“, ist Sabine Müller überzeugt. Für die Vorständin der Wien 3420 aspern Development sind Klimatauglichkeit und Resilienz künftig entscheidend sowie anpassungsfähige Gebäude mit sozialer und funktionaler Durchmischung.

DIE ZUKUNFT. Auch Gerhild Bensch-König, Geschäftsführerin von Raiffeisen Wohnbau, freut es, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche keine Nische mehr sei und gerade im Neubau ein wesentliches Element bei der Kaufentscheidung der Kunden geworden sei. „Durch die Bodenverknappung werden Verdichtung und Bodenrecycling weiter an Bedeutung gewinnen. Klimatische und ökologische Aspekte im Sinne der Kreislaufwirtschaft sind sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung bereits in der Planung zu berücksichtigen.“ Die Zielgruppe der Best Ager wachse, auch die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte nehme stetig zu. „Das erfordert kleinere, effizientere Wohneinheiten, die gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleisten“, ist Bensch-König überzeugt. „Die Revitalisierung von Altbestand sowie der Umbau von Büro- und anderen Flächen in Wohnraum sind wesentliche Themen, um auch in Zukunft ausreichend guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“ „Nutzerzentrierung statt Flächenoptimierung“, benennt es Seestadt-Aspern-Entwicklerin Müller. Die

Frage laute nicht: Wie viel Quadratmeter? Sondern: Für wen, wie lange und unter welchen Bedingungen? „Der Immobilienmarkt der Zukunft ist kein Selbstzweck mehr“, meint sie. „Er ist ein Instrument der Stadt- und Gesellschaftsentwicklung. Wer das versteht, wird auch wirtschaftlich erfolgreich sein. Wer es ignoriert, wird es schwer haben.“

Martina Hirsch,
Geschäftsführerin
s REAL Immobilien



Der Fokus am Immobilienmarkt richtet sich wieder mehr auf Qualität und Substanz.



Michael Buchmeier,
Vorstand der
ÖRAG

+43 1 535 53 05

Colliers

Das Wichtigste in einer Beziehung: Vertrauen.

Das gilt auch für Kundenbeziehungen. Deshalb sind Sie und Ihr Anliegen bei Colliers in besten Händen.

colliers.at