

Das Jahr hat aus Sicht der Immobilienbranche gut begonnen. Die Nachfrage und die Preise für Wohnungen in Österreich steigen wieder. Doch mit dem Irankrieg ist die Unsicherheit zurück und damit die Sorge vor höherer Inflation und steigenden Zinsen.

GEWINN: *Wie fragil ist die seit 2025 laufende Erholung am Immobilienmarkt?*

Brezovich: Auch bei uns hat sich der Bereich Wohnen-Eigentum nach zwei herausfordernden Jahren seit 2025 und in den ersten Monaten des heurigen Jahres sehr gut entwickelt. Die Erholung am Immobilienmarkt ist allerdings aus mehreren Gründen fragil: Natürlich hat die Nahost-Krise zu weiteren Unsicherheiten geführt und bringt Sand ins wirtschaftliche Getriebe. Sorgen über Inflation, steigende Zinsen und einen damit einhergehenden wirtschaftlichen Abschwung sind belastend. Auf längere Sicht gesehen wird damit die ohnehin schwache Neubauleistung weiter ausgebremst, während die Inflation die Herstellungskosten nach oben treiben wird. Generell kann man klar sagen, dass begehrte Lagen profitieren, während weniger attraktive Lagen schwerer marktgängig werden.

GEWINN: *Verträgt der Immobilienmarkt moderat steigende Zinsen, oder würde das die Erholung abwürgen?*

Brezovich: Naturgemäß belasten steigende Zinsen die Situation am Immobilienmarkt, aber das Risiko einer stark anziehenden Inflation wiegt schwerer. Aus unserer Sicht ist es positiv zu bewerten, wenn die EZB diesmal rasch reagiert. Im Gegensatz zur Fed in den USA hat die EZB mit der Zinswende ab dem zweiten Halbjahr 2022 viel zu spät und mit einer Erhöhung um vier Prozentpunkte innerhalb von nur 15 Monaten viel zu abrupt reagiert. Diese Zinswende war maßgeblich für die Krise in der Immobilienwirtschaft mitverantwortlich. Zudem sind aktuell die langfristigen Zinsen schon länger moderat am Steigen. Das ist für Immobilieninvestments die wichtigere Benchmark als die beiden für heuer erwarteten Erhöhungen um je 0,25 Prozentpunkte.



Stefan Brezovich leitet mit der ÖRAG einen der größten Immobiliendienstleister des Landes, der heuer sein 155-jähriges Bestehen feiert.

„Viele Vermieter fragen sich: ‚Was kommt noch?‘“

ÖRAG-Chef Stefan Brezovich über die fragile Erholung am Immobilienmarkt, vermietenfeindliche Politik und warum Wohnungen nicht automatisch mehr wert werden.

VON ROBERT WIEDERSICH

GEWINN: *Die ÖRAG feiert heuer ihr 155-jähriges Jubiläum. Viele Ihrer Kunden investieren über Generationen in Immobilien. Welche Erfahrungen lassen sich aus der Unternehmensgeschichte für private Immobilieninvestoren ableiten? Einfach eine Wohnung in guter Lage kaufen und zuschauen, wie sie über die Jahrzehnte automatisch mehr wert wird?*

Brezovich: Das Lage-Kriterium ist essenziell. Nicht umsonst heißt es Lage, Lage, Lage – denn diese kann physisch bei Immobilien – nomen est omen – nicht verändert werden. Allerdings ist „zuschauen“ zu wenig und nicht anzuraten. Immobilien bedürfen einer umsichtigen Instandhaltung durch Pflege und Wartung in baulicher und technischer Hinsicht. Dazu kommt die

langfristige Orientierung und damit eine Vermietungsstrategie, die den Wert des Objekts über die Zeit erhält bzw. steigert. Welche Chancen oder Risiken bringt ein Mieterwechsel? Welche Miete ist langfristig marktgerecht? Wie sieht der ideale Mietvertrag aus? Der Gesetzgeber macht es Investoren und uns als Dienstleister auch nicht gerade einfach.

GEWINN: Welche Immobilien sind momentan bei privaten Käufern besonders gefragt?

Brezovich: Das Interesse an Eigentum ist weiter groß, allerdings stellt die Finanzierung oft eine große Hürde dar. In vielen Fällen unterstützt die Eltern- generation und mitunter auch Groß- eltern- generation bei der Schaffung von Wohneigentum. Eigentum zur Vermietung ist wieder stärker in den Fokus gelangt, zumal die Alternativen weniger attraktiv geworden sind. Aktienmärkte und Gold sind relativ hoch bewertet. Leider ist der politische Diskurs derzeit eher vermietetfeindlich, was sicher investitions- hemmend wirkt. Für viele, die gerne kaufen würden, bleibt aus Kostengründen oft nur der Mietmarkt – und die Mieten in den Ballungszentren werden wegen Zu- zugs und geringer Neubautätigkeit wohl weiter steigen.

GEWINN: Die Baugenehmigungen liegen auf dem tiefsten Stand seit 2010. Erwarten Sie hier eine Entspannung?

Brezovich: Leider nur sehr langsam und verhalten. Die Gleichung geht beim Neubau für Projektentwickler oft nur schwer auf, insbesondere beim Bau von Mietwohnungen.

GEWINN: Die neue Mietpreisbremse wird immer wieder als Bremse für den Bau neuer Mietwohnungen genannt. Hält das einem Realitätscheck stand?

Brezovich: Seit 2015 hat die Bevölkerung Wiens um 250.000 Menschen auf über zwei Millionen zugenommen. Wenn Wohnungen, insbesondere im sogenannten leistbaren Bereich, fehlen, ist die einzige echte Lösung, dafür zu sorgen, dass mehr davon neu errichtet wird. Das Gegenteil passiert. Nicht nur sind die Rahmenbedingungen durch Zinsanstiege und hohe Baukosten ohnehin schon sehr schwierig. Zusätzlich macht man das

Vermieten durch den Mietendeckel weiter unattraktiv.

GEWINN: Finanzielle Verluste für Vermieter entstehen bei der Mietpreis- bremsung erst, wenn die Inflation über drei Prozent steigt. Sind die Auswirkungen in Zeiten durchschnittlicher Inflation dann nicht relativ gut verkraftbar?

Brezovich: Auch wenn in Zeiten durchschnittlicher Inflation der unmittelbare wirtschaftliche Effekt überschaubar ist, ist der Vertrauensverlust auf Seiten der Investoren im In- und Ausland massiv, der durch solche



„Der Vertrauensverlust durch die Mietpreisbremse ist bei den Investoren im In- und im Ausland massiv.“

Stefan Brezovich
ÖRAG

Eingriffe entsteht. Viele fragen sich zu Recht: „Was kommt noch?“ Vor allem, weil die Politik über weitere Eingriffe, z. B. auch in den freifinanzierten Bereich, nachdenkt. Dabei sind vor allem in Wien große Marktsegmente ohnehin bereits reguliert. Somit wird das Kapital eben nicht in die Entwicklung neuer Wohnprojekte fließen, es wird weniger gebaut und das Problem verschärft. Auch in die Bausubstanz wird vielfach weniger investiert, das werden wir bald im Stadtbild sehen.

GEWINN: Gibt es Städte in Österreich, wo ein ausreichendes Angebot die Mietpreise dämpft?

Brezovich: Gegenmodelle zu Wien sind z. B. Graz und St. Pölten: Hier wurde genug gebaut, und Miete ist immer noch zu sehr günstigen Konditionen möglich. G

Von der CA-Tochter zum führenden Immodienstleister

Die Wurzeln der ÖRAG, der Österreichischen Realitäten- Aktiengesellschaft, reichen bis in das Jahr 1871 zurück. Damals wurde das Unternehmen als Steirische Bau-Gesellschaft von mehreren Banken in Graz gegründet. Neben dem Betrieb von Ziegeleien waren auch der Erwerb von Grundstücken und der Bau und die Verwaltung von Häusern Aufgabe der Firma.

In den 1930er-Jahren übernahm die Creditanstalt (CA) die Mehrheit. 1950 wurde der Firmensitz nach Wien verlegt. In den folgenden Jahrzehnten kümmerte sich die ÖRAG um den Häuserschatz der Bank. 1997 wurde die CA privatisiert und an die Bank Austria verkauft. 2000 trennte sich die Großbank von ihrer Immobiliertochter und verkaufte die ÖRAG mit dem Dienstleistungsgeschäft und 70 Häusern an Karl Wlaschek. Der Zukauf bildete einen der Grundstücke für das Immobilienreich des 2015 verstorbenen Billa-Gründers. Die früheren CA-Palais in der Wiener Innenstadt wie Fers- tel und Harrach sind bis heute im Eigentum der Wlaschek-Stiftung.

Die Servicesparte der ÖRAG mit Hausverwaltung und Maklerunternehmen verkaufte Wlaschek allerdings schon 2001 an das damalige Management weiter. Seit 2004 ist Stefan Brezovich Vorstand und Miteigen- tümer. Heute ist die ÖRAG einer der größten unabhängigen Immobiliendienstleister Öster- reichs und in allen Bundeslän- dern aktiv. Das Unternehmen verwaltet aktuell über 1.000 Lie- genschaften mit 3,25 Millionen Quadratmeter Nutzfläche, seine Makler vermittelten im Vorjahr 235.000 Quadratmeter. 2025 erzielten 330 Mitarbeiter einen Dienstleistungsumsatz von rund 35 Millionen Euro.