



**INVESTMENTS NEHMEN ZU.** Große gewerbliche Immobilientransaktionen der vergangenen Monate in Wien: Der Campus Vienna BioCenter (o. l.), das Bürohaus IP One in Favoriten (o. r.), das Gewerbeobjekt HQ1 in Simmering (u. l.) und mehrere Wohn- und Bürohauspakete, die von Thalhof Immobilien (u. r.) und der Wiener Städtischen Versicherung erworben wurden.

# Immo-Investmentmarkt kommt in die Gänge

Die gefallen Preise und das Wohnpaket der Bundesregierung rücken Immobilien wieder ins Blickfeld der Investoren. Die Deals nehmen zu, Marktteilnehmer orten einen **IDEALEN EINSTIEGSZEITPUNKT** – vor allem für Anleger ohne Finanzierungsbedarf.

**N**icht ein „Trophy Asset“ der insolventen Signa, sondern ein Portfolio, bestehend aus zehn unscheinbaren Wohnhäusern in Wien: Der unlängst fixierte Verkauf eines Wohnhauspakets mit 280 Mitwohnungen vom Fonds der Erste KAG an die Wiener Städtische Versicherung war die erste Immobilientransaktion seit Monaten im Preisbereich um 100 Millio-

nen Euro. Begleitet wurde der Deal vom Immobiliendienstleister Örag.

Ein erstes Zeichen, dass der gewerbliche Immo-Investmentmarkt wieder in die Gänge kommt: Nach dem Zehnjahrestief mit 2,9 Milliarden Euro Volumen 2023 – etwa ein Drittel davon Signa-Notverkäufe – erwarten Analysten, dass der Markt

sich heuer wieder Richtung seines Mehrjahresdurchschnitts von 3,5 bis vier Milliarden Euro bewegt. Denn während private Käufer mit einem hohen Finanzierungsbedarf nach wie vor zuwarten müssen, steigern die milliardenschweren Fonds und die Privaten mit dicken Brieftaschen das Tempo.

So gab es neben dem Wohnportfolio-Deal der Städtischen mehrere Deals um große Büroobjekte in Wien. Der Fonds GalCap Europe erwarb das 7.000 Quadratmeter große Laborgebäude Campus Vienna BioCenter, zwei private Investmentgesellschaften schlugen bei ähnlich großen und ebenfalls voll vermieteten Bürohäusern in Favoriten und Neubau zu. Bei letzterem Projekt war mit Thalhof Immobilien gleich jener Investor tätig, der Ende November auch für den größ- ▶

VON ANDRÉ EXNER

► ten Zinshauskauf des Vorjahres verantwortlich zeichnete – auch dieses private österreichische Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wiener Häuser in Bestlagen investierte somit in den vergangenen Monaten rund 100 Millionen Euro in große Wohn- und Gewerbeobjekte.

**HOHE PREISABSCHLÄGE.** Denn wer jetzt kauft, bekommt die besten Preise: Die kommenden zwölf Monate bringen gute Einstiegschancen in den Markt, vor allem für eigenkapitalstarke Investoren, erwartet Örag-Vorstand Stefan Brezovich weitere große Deals: „Die Anleger werden nach den Preiskorrekturen 2023 und heuer erkennen, dass sich attraktive Einstiegschancen ergeben und die Preise mittel- bis langfristig wieder steigen werden“, sagt der Chef des Immo-Dienstleisters. Brezovich rechnet vor: Bei den typischen Großprojekten in den besten Lagen betragen die Preisabschläge im Vergleich zu den Hochs vor 2022 bereits 15 bis 30 Prozent, „Fire Sales“ wie die unfertigen Baustellen von Signa und den kleinen angeschlagenen Immo-Entwicklern werden um 50 Prozent unter ihrem Buchwert angeboten.

Auch das Wohnpaket der Bundesregierung bringt den Markt wieder auf Trab. Mit Gebührenerleichterungen und geförderten Krediten wird der Verkauf von Wohnungen erleichtert, die versprochene Sanierungsoffensive stützt die Bauwirtschaft. Maßnahmen, die bestimmt mehr Erfolg versprechen als die von der Opposition geforderte noch strengere Deckelung der Mieten, meint Brezovich: „Eine weitere Deckelung würde Investoren abschrecken, da die Situation durch die hohen Finanzierungskosten und immer noch hohen Baukosten sowieso angespannt ist. Es macht viel mehr Sinn, wenn neben den



**„Anleger erkennen, dass die Preise mittel- bis langfristig wieder steigen werden.“**

**STEFAN BREZOVICH**  
VORSTAND ÖRAG

privaten Bauträgern auch die öffentliche Hand wieder vermehrt Wohnungen errichtet.“ Dass auch das Regierungspaket eine Wohnbauoffensive mit privater Beteiligung vorsieht, lässt sich bereits aus den dortigen Zahlen ablesen: Allein mit der budgetierten Milliarde lassen sich die angedachten 20.000 neuen Wohnungen kaum errichten. Damit das Paket greift, werden auch Private wieder in Immobilien investieren müssen.

Eine „alte neue Normalität“, so beschreibt der Örag-Vorstand also das, was

im heurigen Jahr auf die heimische Immobilienbranche zukommt: „Die Stabilisierung des Zinsniveaus wirkt sich positiv auf den Immobilieninvestmentmarkt aus, da Anleger, ob privat oder institutionell, mehr Planungssicherheit haben. Dies wird zu einer vermehrten Anzahl von Transaktionen führen.“

Ähnlich sieht das Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter des Immobiliendienstleisters EHL Investment Consulting: „Speziell die institutionellen Investoren wollen ihre Portfolios zum Teil weiter ausbauen und haben Sorge, dass sie den richtigen Zeitpunkt für den Wiedereinstieg verpassen.“ Für Pörtl könnte die erste Leitzinssenkung eine starke Signalwirkung haben: „Diese würde beispielsweise Investments in Bestandsimmobilien aus dem Wohnbereich vergleichsweise attraktiver machen.“

**GUTE EINSTIEGSCHANCEN.** Wer kaufen will und kann, findet ein breit gefächertes Angebot vor. Zwar gibt es weniger Neubau, doch viele Banken werden sich heuer schrittweise von Immobilien im Rahmen notleidender Finanzierungen trennen. Denn die Spreu trennt sich vom Weizen. „Geschäftsmodelle, die eine Zinslandschaft von plus/minus drei Prozent nicht aushalten, werden dauerhaft verschwinden“, erwartet Brezovich eine weitere Marktberichtigung. Er rät neben Großen daher auch kapitalstarken Privatanlegern zum Einstieg, sonst versäumen sie womöglich den besten Käufermarkt seit Jahrzehnten: „Wer sich zurückhält, wird Opfer seiner eigenen Ängste.“ Denn stabile Anlagealternativen zur Immobilie mit ihrer grundbücherlichen Sicherheit und kalkulierbaren Erträgen werden immer seltener – und wer zu spät kommt, den bestraft bekanntlich das Leben. **T**

## TRENDWENDE ERWARTET

**Im Vergleich zu internationalen Märkten wie USA und Deutschland waren die Preisrückgänge auf dem österreichischen Immobilienmarkt bisher moderat. Branchenteilnehmer sind überzeugt: Es geht bald wieder aufwärts.**

➔ Die großen internationalen Player sind vom österreichischen Immobilienmarkt verschwunden, derzeit laufen 90 Prozent der Deals unter inländischen Playern ab. Und diese blicken optimistischer in die Immo-Zukunft: Auch wenn sie in fast allen Immobilienklassen heuer noch sinkende Preise befürchten, schätzen die Akteure der heimischen Immobilienbranche den Markt mehrheitlich als attraktiv ein, wie der aktuelle Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt der Beratungsorganisation EY feststellt. Am meisten wollen die Branchenteilnehmer heuer in Wohnimmobilien investieren – für 74 Prozent stehen diese auch 2024 im Investmentfokus,

dahinter kommen Gesundheitsimmobilien mit 61 Prozent Zustimmung sowie Büroimmobilien. Das beliebteste Ziel für Investments ist Wien, gefolgt von Salzburg, Graz, Linz und Innsbruck. „Wir beobachten eine Trendwende am österreichischen Immobilienmarkt, die 2024 zu einer flächendeckenden Preisadjustierung führen dürfte“, sagt Stephan Größ, Leiter des Immobiliensektors bei EY Österreich, „gleichzeitig lässt sich erkennen, dass exklusive Standorte als wertstabile Anlage-Inseln herausragen.“ Das bestätigt auch der EY-Trendbarometer: Sechs von zehn Befragten erwarten, dass die Preise heuer nur noch in schlechten Lagen markant fallen werden.