

# Wohnmarkt entwickelt sich dynamischer

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sowie die Zinswende sorgen für mehr Bewegung am Immobilienmarkt. Warum Mietwohnungen so gefragt sind und sich der Kauf neuer Wohnungen nun auszahlen kann.  
**VON ULLA GRÜNBACHER UND VANESSA HAIDVOGL**

» Die Phase steigender Kaufpreise am österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist 2022 zu Ende gegangen, seither ist von einer Normalisierung nach einer Phase der Überhitzung die Rede. Doch die Frage ist nun: Kommt es zu weiteren Marktanpassungen oder sind erste Anzeichen eines Aufwinds in Sicht? Die Ursachen für das Ende des Höhenflugs am Immobilienmarkt sind laut Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe Immobilien in der Wiener Wirtschaftskammer, die Unsicherheit rund um Inflation, Energiepreissteigerungen und die Zinssteigerungen – zehn Erhöhungen binnen 15 Monaten. Hinzu kommt die KIM-Verordnung, die dazu geführt hat, dass selbst besser Verdienende keinen Kredit mehr bekommen. Die Kaufpreise für Immobilien in guten Lagen und hochwertigem Zustand sind stabil. „Anpassungen finden statt, weil Lage und Zustand der Immobilien wieder mehr Beachtung finden“, betont Pisecky. „Wenn nicht alles passt, gibt es Preisabschläge.“ Verkauft werden vor allem Immobilien bis zu Kaufpreisen in der Höhe von 400.000 Euro, bei gehobenen Im-

mobilien bis zu einer Million sei der Rückgang am stärksten. **Doch seit Jahresbeginn** zieht die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wieder an. „Sie ist gestiegen, was auf den Ausblick der baldigen Zinssenkung zurückzuführen ist“, sagt Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH, „auch wenn sich die Vermarktungsdauer beim Wohnungsverkauf zum Teil verlängert hat.“ Aufgrund der nach wie vor strengen Rahmenbedingungen bei Finanzierungen für Privatpersonen (KIM-Verordnung) „werden immer häufiger alternative Mietmodelle mit späteren Kauf-Optionen am Markt angeboten“, so Schunker. Während andere Experten noch Anpassungen nach unten erwarten, ist für Gerhild Bensch-König, Geschäftsführerin Raiffeisen Wohnbau, eine Trendwende in Sicht: „Die Käufer sind zwar nach wie vor zurückhaltend und überlegen ihren Schritt zum Kauf eines Eigenheims gründlicher als noch vor einigen Monaten, aber sie sind wieder da. Hier hilft zu einem Teil auch schon die Gebührenbefreiung. Sollte die

**Während neu errichtete Wohnungen preislich stabil sind bzw. steigen, haben Bestandswohnungen in weniger guten Lagen preislich leicht nachgegeben**



MAC99/ISTOCKPHOTO.COM; PHILIPP LIPJANSKI; SANDRA SCHARTEL; EHL; #THEREALTOO; ÖRAG/WILKE; BUWOG/ANDREAS POHLMANN



**„Verkauft werden Wohnungen bis 400.000 Euro, der Preisrückgang ist bei gehobenen Objekten bis zu einer Million am stärksten.“**

Michael Pisecky, WKO



**„Die Käufer überlegen sich den Schritt zum Kauf eines Eigenheims wesentlich gründlicher als noch vor einigen Monaten, aber sie sind wieder da.“**

Gerhild Bensch-König, Raiffeisen Wohnbau



**„Wegen der strengen Finanzierungskriterien für Privatpersonen werden alternative Mietmodelle mit Kauf-Optionen angeboten.“**

Karina Schunker, EHL



**„Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist unglaublich hoch, da all jene, die keinen Kredit für den Erwerb bekommen, mieten.“**

Martina Denich-Kobula, Denich Real



**„Der Markt wird dynamischer. Jene, die auf weiterhin fallende Preise spekuliert haben, beginnen jetzt zu kaufen.“**

Johannes Endl, ÖRAG



**„Die Kaufpreise für Wohnungen werden wieder steigen, vor allem, wenn nicht bald wieder viel mehr neu errichtet wird.“**

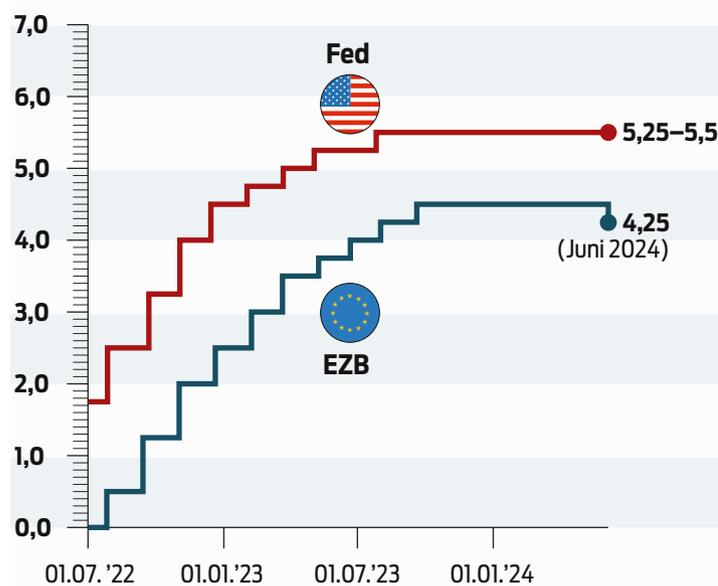
Andreas Holler, BUWOG

angekündigte Zinswende eingeleitet werden, erwarte ich einen weiteren Anstieg der Käufe.“ Auch laut ÖRAG-Vorstand Johannes Endl ist ein dynamischeres Marktumfeld für das zweite Halbjahr in Sicht: „Mittlerweile haben sich Preisniveaus herausgebildet, bei denen Transaktionen stattfinden können – jene, die auf weiter fallende Preise spekuliert haben, beginnen jetzt zu kaufen. Gleichzeitig haben viele Eigentümer weiterhin Verkaufsdruck und sind somit bereit, zu aktuellen Preisen zu verkaufen.“ Ähnlich sieht das Michael Pisecky: „Die Nachfrage beginnt seit Jahreswechsel etwas zu steigen, wir hoffen, dass dieser Trend anhält bzw. sich verstärkt. Man sollte jetzt kaufen, da es im Neubau ein gutes Angebot gibt und aufgrund des extremen Rückgangs des Neubaus um mehr als 50 Prozent mit wenig ‚Nachschub‘ zu rechnen ist.“ Die Kaufpreise für neu errichtete Wohnungen sind stabil, während jene für gebrauchte Einheiten nachgeben.

**Befeuert wird die verbesserte Stimmung** in der Branche durch die

## Entwicklung der Leitzinssätze seit 2022

in Prozent



KURIER-Grafik: CT, APA | Quelle: APA

Zinswende: Am Donnerstag hat die Europäische Zentralbank (EZB) erwartungsgemäß den ersten Zinssenkungsschritt eingeleitet. Die geringere Inflation erlaubt es den Währungshütern, den zu-

vor auf 4,5 Prozent heraufgesetzten Leitzins auf 4,25 Prozent zu senken. Was das für Kreditnehmer bedeutet? Auf den ersten Blick nur wenig, denn die Banken haben die Maßnahme bereits ein-

gepreist. Martin Spona, CEO von durchblicker: „Bei der Immobilienfinanzierung haben sich diese Monate sinkenden variablen Zinsen kaum ausgewirkt.“ Auf die Leistbarkeit von Immo-Krediten werde sich die Zinssenkung von 0,25 Prozentpunkten daher nur geringfügig auswirken.

**Die Wohnungsmieten** haben sich ganz anders entwickelt als die Kaufpreise. „Im Mietsegment ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Dieses trifft jedoch auf ein immer knapper werdendes Angebot“, sagt Karina Schunker. Denn im Vergleich zu 2023 werden 2024 die Fertigstellungszahlen von Neubauwohnungen und sanierten Wohneinheiten stark zurückgehen. „Das führt dazu, dass die Mietsteigerungen dieses Jahr über der Inflationsrate liegen werden und Wohnungssuchende in den kommenden Monaten raschere Anmietungsentscheidungen treffen müssen“, betont Schunker. „Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist unglaublich hoch, weil all jene, die keinen Kredit bekommen, mieten“, sagt auch Martina Denich-Kobula, Geschäftsführerin von Denich Real. Die reduzierte Bautätigkeit werde die Baukosten beeinflussen, wie Gerhild Bensch-König erklärt „die sich einpendeln bzw. zurückgehen, aber auch auf die Grundstückskosten, die in der Null-Zinsphase ein unnatürliches Hoch verzeichnen konnten.“

**Nachdem die Baubewilligungen** rückläufig sind und die Fertigstellungen sinken, werden mittelfristig steigende Kaufpreise erwartet. „Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen hoch“, so Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog. „Hier wird es in den kommenden Jahren einen enormen Aufholbedarf geben, insbesondere im bezahlbaren Segment. Mittel- und langfristige gehen davon aus, dass die Preise wieder steigen werden, vor allem, wenn nicht bald wieder mehr gebaut wird.“

Die rückläufigen Fertigstellungen werden die Preise für Neubauwohnungen wieder steigen lassen

FOTOS: ELKENEZE/STOCKPHOTO

