

## ANALYSE

*Der Bau wächst fast ungebremst*

WIEN. Die Auslastung der Bauwirtschaft habe sich bis ins zweite Quartal 2021 kaum verringert, meldet die Bank Austria. Überdurchschnittlich starke Zuwächse würden vor allem im Wohnungsneubau und mit Wohnbausanierungen erzielt. Zudem werde die Nachfrage nach Tiefbauleistungen 2021 von höheren Investitionen im Verkehrs- und Energiebereich gestützt. Nur dem Wirtschaftsbau würden Aufträge für neue Büro- und Einzelhandelsbauten fehlen.

**Preise steigen**

Die lebhaftere Bautätigkeit spiegelte sich schon 2020 in den Baupreisen, die im Wohnbau im Jahresdurchschnitt um 3,2% zugelegt haben. „Im ersten Quartal 2021 sind die gesamten Baukosten im Wohnbau bereits um 3,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und damit rascher als die Baupreise mit 3,7 Prozent“, sagt UniCredit Bank Austria Ökonom Günter Wolf.

**Ausgelastet**

Die Bauwirtschaft brummt im Bereich Wohnungsneubau und Wohnbausanierungen.

# Große Immo-Survey

PwC hörte sich bei Immobilieninvestoren um. Österreich bleibt attraktiv, kämpft aber mit begrenztem Angebot.

••• Von Helga Krémer

WIEN. Für ihre Real Estate Investor Survey 2021 befragte PwC branchenführende Immobilieninvestoren und -manager zur Marktlage in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

**Robuste Assetklasse Wohnen**

Österreichs Immobilienmarkt erholt sich weiter von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie – mit Wohnimmobilien als robustester Assetklasse in Bezug auf die Auswirkungen von Covid-19: Die Spitzenmieten in Wien, Innsbruck und Salzburg blieben auch in der Krise stabil und sind als Investmentstandorte weiterhin die teuersten Märkte für erstklassige Wohnimmobilien mit durchschnittlichen Mindestrenditen von 2,4%, 2,8% resp. 2,9%.

Die drei Landeshauptstädte sind auch führend in Bezug auf Spitzenmietensätze mit 21€/m<sup>2</sup> in Wien, 17 €/m<sup>2</sup> in Innsbruck und 16 €/m<sup>2</sup> in Salzburg.

Wien bleibt unter Investoren weiterhin der bevorzugte Investitionsstandort. Erwartet wird eine jährliche Wachstumsrate der Marktmieten von 1,2% in Wien und Innsbruck, gefolgt von Salzburg mit 0,9%, Linz mit 0,7% und Graz mit 0,5%. Mit Blick auf die Fünf-Jahres-Entwicklung werden die Renditen für alle Top-5-Städte in Österreich als stabil prognostiziert, für Wien und Salzburg wird ein leichter Rückgang erwartet.

**Rückgang bei Büroimmobilien** Officeimmobilien weisen in Österreich einen weiteren, wenn auch moderateren Rückgang der Spitzenrenditen auf 3,4% im Jahr 2020 auf.

Wien ist erwartungsgemäß der Top-Büromarkt mit einer Mindestrendite von 2,7% und einer durchschnittlichen Spit-



Peter Fischer, Real Estate Leader PwC Österreich, über den heimischen Markt.

zenmiete von 26 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Innsbruck und Salzburg mit Renditen von 3,6% bzw. 3,7% und Spitzenmieten von 17 bzw. 16 €/m<sup>2</sup>. Dennoch liegt der geografische Schwerpunkt im Büromarkt wie auch in anderen Nutzungsarten fast ausschließlich auf Wien.

„Der Trend zum Homeoffice dürfte die Nachfrage nach Büroflächen kurzfristig weiter bremsen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass leerstehende Büros in Wohnräume umfunktioniert werden“, sagt Peter Fischer, Real Estate Leader bei PwC Österreich, und erläutert: „Stattdessen dürfte langfristig die Nachfrage nach einem separaten Arbeitsraum in Privathäusern steigen. Ferner sollte es zu einer Verlagerung von Wohnraum aus der Stadt in Vororte, zu einer beschleunigten Digitalisierung von Privathaushalten sowie zu einer verstärkten Nutzung von

Büroflächen für Gemeinschaftsräume kommen.“

**Erwartungen der Investoren**

Analog zur Erhebung im Oktober 2020 prognostiziert die Mehrheit der Investoren, dass die kurzfristigen Zinsen in den nächsten zwölf Monaten stabil bleiben werden, genauso die mittelfristigen in den kommenden fünf Jahren. Langfristig rechnet knapp ein Drittel der Anleger mit konstanten Zinsen, die übrigen Befragten erwarten einen Zinsanstieg.

Was die Wahrnehmung der Investoren über die Entwicklung der Immobilienrenditen neben der allgemeinen Entwicklung der Zinsen betrifft, so glauben etwa 80%, dass die Renditen im Einklang mit den Zinsen steigen. Ebenfalls 80% prognostizieren stabile Mieten in den Hauptlagen, 20% sagen sogar einen Anstieg voraus.