

Wohnungsunbilden

„Abwarten“, heißt es bei Großinvestoren. In Wien könnte in den kommenden Jahren daher der Wohnraum knapp werden.

WIEN. Die Situation auf dem österreichischen Wohnungsmarkt ist in mehrfacher Hinsicht schwierig: Einerseits sind Mieter mit stark steigenden Betriebskosten sowie parallel zur Inflation steigenden Hauptmieten konfrontiert und Wohnungsbesitzer müssen deutlich steigende Kreditkosten bewältigen.

Andererseits finden Entwickler und Investoren im gegenwärtigen Marktumfeld kaum wirtschaftlich darstellbare Projekte und haben ihre Investmentaktivitäten daher teilweise radikal zurückgefahren – was wiederum in den kommenden Jahren insbesondere in urbanen Zentren zu einer bedeutenden Angebotslücke führen wird.

Blick auf Bundeshauptstadt

In Wien, dem mit Abstand größten Markt Österreichs, werden die Wohnungsfertigstellungen von 2023 bis 2025 zumindest um 53% zurückgehen, nämlich auf maximal 7.500 Einheiten. „Wir erfahren aber praktisch wöchentlich von weiteren Projekten, die vorläufig gestoppt werden, und daher rechne ich damit, dass sogar diese bereits sehr niedrige Fertigstellungszahl unterschritten wird“, sagt Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen, im Rahmen eines Pressegesprächs zur aktuellen Marktsituation.

„Gründe dafür sind primär die hohen Baupreise und die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten. Aber auch die Diskussionen über weitere Beschränkungen der Mieten bzw. der Indexierung sind große Unsicherheitsfaktoren, die Investoren zu Zurückhaltung veranlassen“, erklärt Schunker.

Hier drohe eine Angebotslücke, die Wohnen in weiterer Folge in einem wirklich problematischen Ausmaß teurer machen könnte.



© EHL: Montage: B. Schmid

Auch Franz Pörtl, als Geschäftsführer der EHL Investment Consulting für den Geschäftsbereich Institutionelle Immobilieninvestments verantwortlich, ortet aktuell wenig Bereitschaft, neue Projekte zu starten bzw. zu erwerben: „Großinvestoren wie Immobilienfonds, Pensionskassen und Versicherungen, die in den vergangenen Jahren auf Käuferseite dominiert haben, gehen aktuell kaum neue Engagements ein und ziehen tendenziell sogar eher Mittel aus dem Immobiliensegment ab.“

Verhaltenes Interesse

Diese Entwicklung werde laut Pörtl zumindest so lange anhalten, bis die EZB die Zinsanhebungen abgeschlossen hat. Erst dann werde sich die Marktstimmung ändern und Institutionelle wieder in größerem Maß Neuinvestments prüfen. Zum Vergleich: Lag das Transaktionsvolumens am institutionellen Wohnimmobilienmarkt in Österreich im Jahr 2022 noch bei 1.286 Mio. €, so stand es im ersten Quartal 2023 bei gerade noch 78 Mio. €. Auf's heurige Jahr grob hochgerechnet wären das 312 Mio. €.

3
Mrd. €

Ausgewachsen

Das Immobilieninvestmentvolumen wird nach 4,55 Mrd. € (2021) und 4,10 Mrd. (2022) heuer bei rd. 3 Mrd. liegen, erwartet EHL Investment Consulting-Market Research.

Politik am Zug

Dass die aktuelle Situation politische Maßnahmen erfordert, steht für Schunker außer Zweifel, es brauche Maßnahmen, die zu mehr Wohnraumschaffung führen und diese nicht noch weiter bremsen würden.

Hier könne und müsse man Schunker zufolge an vielen Schrauben drehen: „Umwidmungs- und Bauverfahren dürfen nicht mehr viele Jahre dauern, sondern müssen beschleunigt werden, die Nutzung von Baulücken sowie der Ausbau und die Aufstockung von Bestandsobjekten müssen erleichtert werden, neues Bauland muss in vernünftigen Maß zur Verfügung stehen und für die vorgeschriebenen und meist sehr kostenintensiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen muss es entsprechende Förderungen geben.“ Darüber hinaus wäre es wichtig, mit steuerlichen Anreizen die Wohnraumschaffung wieder in Schwung zu bringen.

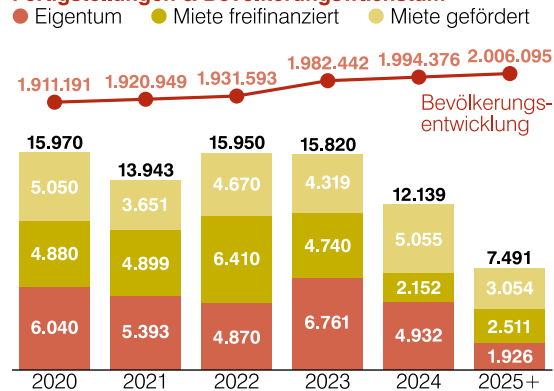
Die derzeit in die politische Debatte eingebrachten Mietbeschränkungen hätte hingegen den gegenteiligen Effekt und könnte à la longue Mieten und Wohnungspreise sogar dramatisch nach oben treiben. (hk)

Immoexperten

Im Moment brauche es Anreize, damit mehr Kapital in den Wohnungsneubau fließt, meinen Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen, und Franz Pörtl, Geschäftsführer der EHL Investment Consulting.

Wohnraum vs. Bedarf in Wien

Fertigstellungen & Bevölkerungswachstum



Quelle: EHL Market Research, 2023