

KARRIERE



© Auris Immo Solutions

Karin Derntl**Auris Immo Solutions**

Mit erstem Juni verstärkt Karin Derntl das Asset Management Team bei Auris Immo Solutions rund um Carmen Keider und wird vorrangig die Betreuung von Bestandsobjekten für Wohnimmobilien und Pflegeheime sowie die Steuerung der Vermarktung von Wohnungen übernehmen. Auch Nachhaltigkeit spielt eine große Rolle, die erfolgreichen Sustainability-Maßnahmen von Immo Solutions wird Derntl weiter ausbauen und implementieren.



© Deloitte

Roman Wasserscheid**Deloitte Legal**

Das Team eingetragener Rechtsanwälte bei Jank Weiler Operenyl, die österreichische Rechtsanwaltskanzlei im globalen Deloitte Legal Netzwerk, wird um einen weiteren Experten erweitert. Roman Wasserscheid unterstützt ab sofort den Bereich Real Estate bei Deloitte Legal als Rechtsanwalt. Wasserscheid war zuvor in mehreren renommierten Wirtschaftskanzleien tätig und bringt eine breite Expertise mit ins Team.



© Immounited/Monika Fellner

Mr. Grundbuch

Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer Immounited. „Fakt ist: Was sich am Immobilienmarkt tut, zeigt sich am objektivsten im Grundbuch.“

Das Ende der Kaffeesudleserei

Immounited objektiviert mit tatsächlich verbücherten Kaufverträgen aus dem Grundbuch die Immobilienkrise.

WIEN. Der Wiener Immobilienmarkt ist in Bewegung. Je nachdem, welcher Analyse man glaubt, ist die heimische Bundeshauptstadt das Zentrum der Immobilienkrise oder ein nach wie vor positiver Markt für Bauträgerprojekte. Oft basieren diese Analysen auf Angebotsdaten oder Teilbetrachtungen. Die Immounited-Grundbuchexperten haben nun die ersten Monate des Jahres 2023 am gesamten Wiener Wohnungsmarkt anhand tatsächlich verbüchelter Kaufvertragsdaten aus dem Grundbuch ausgewertet.

In Wien ist das Tempo draußen
Im Laufe des vergangenen Jahres hat sich die Preissteigerung am Wiener Wohnungsmarkt verlangsamt. Trotzdem legte der mittlere Quadratmeterpreis Q1 2023 verglichen mit Q1 2022 um sechs Prozent, der mittlere Kaufpreis um vier Prozent zu. Ein etwas differenziertes Bild bietet

der Vergleich zwischen Neubau- und Gebrauchtsegment.

Bauträgerwohnungen wiesen im Q1 2023 einen zwölf Prozent höheren Quadratmeterpreis als im Q1 2022 aus. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg von 382.000 € auf 421.000 €. Auch bei Gebrauchtwohnungen war kein Abwärtstrend, allenfalls eine Bremse erkennbar: Der Quadratmeterpreis lag im Q1 2023 1,3% unter dem Vorjahreswert. Der mittlere Kaufpreis wies einen leichten Rückgang von knapp drei Prozent aus. Kam eine durchschnittliche Gebrauchtwohnung im Q1 2022 noch auf ca. 354.000 €, so waren es Q1 2023 ca. 344.000 €.

Verbücherungen gehen zurück
Der Blick ins Grundbuch offenbart: Die Anzahl verbüchelter Kaufverträge sinkt. Q1 2023 zeigt in Wien insgesamt 24% weniger ins Grundbuch eingetragene Kaufverträge, als im selben Zeitraum

2022 – der Verbücherungsstand befand sich somit auf einem ähnlichen Niveau wie zuletzt 2014. Im Bereich der Bauträgerwohnungen gab es laut Grundbuch sogar ein Rückgang von 37% bei den Verbücherungen.

Schiefen drohen

Genau hier sieht Roland Schmid, Immounited-Eigentümer und Geschäftsführer, das Problem: „Bauträger können Objektpreise aufgrund ihrer Selbstkosten kaum verhandeln. Das würde zu einem erheblichen Verlustgeschäft führen. Für viele Privatpersonen ist das aktuelle Preisniveau allerdings aufgrund der Teuerung sowie der Kreditvergaberichtlinien nicht finanzierbar. Das Ergebnis: Ein hoher Rückgang bei den Verbücherungen und eine deutlich längere Vermarktungsdauer. Bauträger die diese Umstände nicht berücksichtigen können, laufen Gefahr in Schieflage zu kommen.“ (hk)