

**MEGADEAL.** Deals im Preisbereich über 100 Millionen Euro fehlten im Vorjahr, eine Ausnahme war die Übernahme des Kärntner-Ring-Hofs durch JP Immobilien. Große internationale Investmentgruppen griffen zuletzt eher bei kleineren Objekten zu - oder bei Notverkäufen, beispielsweise von Signa oder 6B47.

# Trendwende auf dem Immobilienmarkt

VON ANDRÉ EXNER

**Der gewerbliche IMMOBILIENINVESTMENTMARKT ist im Vorjahr auf ein Mehrjahrestief gefallen. Doch die Talsohle ist durchschritten: Heuer wollen die Profis wieder verstärkt in vier Wände investieren und suchen neben Schnäppchen aus Insolvenzen vor allem hochwertige Wohnimmobilien.**

**P**leiten, Pech und Pannen: Die vergangenen zwei Jahre waren auf dem österreichischen Immobilienmarkt die schlechtesten seit Jahrzehnten. Investoren von Wirtschaftskapitänen über Expoliteker bis zu früher erfolgsverwöhnten Projektentwicklern mussten viel Lehrgeld für die bittere Lektion auf den Tisch legen, dass steigende Zinsen Gift für Immobilienwerte sind. Nach einem beispiellosen Absturz fiel der Markt 2024 laut Zahlen des Grundbuchexperten IMMOUnited beim Umsatz auf das Niveau von vor zehn Jahren zurück – und bei den Preisen auf das Niveau von 2022. Während etwa die Analysten des Immobiliendienstleisters CBRE im Jänner noch auf mehr als drei Milliarden Euro Umsatz auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Österreich gehofft haben, waren es am Jahresende lediglich 2,7 Milliarden Euro, so wenig wie seit 2016 nicht mehr.

Denn es fehlten die Megadeals: Der Kauf des Kärntner-Ring-Hofs durch JP

Immobilien war die einzige Transaktion im Preisbereich über 100 Millionen Euro. Ansonsten wurden allein bei Notverkäufen dreistellige Millionenbeträge investiert, diese tauchen aber nur in den Zahlen der Insolvenzverwalter und nicht in regulären Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt auf. Bei Objekten, auf denen nicht der Kuckuck klebte, griffen nur jene Käuferschichten zu, die kaum Finanzierungen in Anspruch nehmen mussten, sagt Herbert Petz, Leiter des Fachbereichs Investment bei Örag: „Die größte Käufergruppe waren Family Offices, Privatstiftungen oder auch Assetmanager mit Spezialmandaten, bei denen die Kategorie zwischen zehn und 50 Millionen Euro den höchsten Anteil der Transaktionen nach Volumen ausmachte.“

Gerade weil Käufer mit hohem Finanzierungsbedarf nicht am Immobilienmarkt teilnehmen konnten, waren die vergangenen zwei Jahre so herausfordernd, meint auch Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer IMMO-

United. Doch weil die Zinsen nun seit geraumer Zeit nicht mehr steigen oder auf hohem Niveau stagnieren, sondern fallen, sei zum ersten Mal so etwas wie ein Silberstreif am Horizont sichtbar: „Aktuelle Daten unseres regelmäßig erhobenen Stimmungsbarometers unter Branchenvertretern zeigen ein optimistischeres Bild als zuletzt.“ Zwei Drittel der Befragten erwarten, dass die kommenden drei Jahre einfacher werden.

Das steht im starken Kontrast zur Einschätzung aus 2023, als weit weniger als die Hälfte der Meinung waren, dass sich der Markt entspannen würde. „Ich bin froh, dass die Ergebnisse unseres Stimmungsbarometers eine zunehmende Zuversicht zeigen“, sagt Schmid. Denn auch die Transaktionsdaten und die dabei erzielten Preise von Jänner und Februar deuten auf eine deutliche Trendumkehr, so der Immobiliendatenexperte. Auch Petz spricht von einer „spürbaren Trendwende“ im neuen Jahr. „Ich bin persönlich davon überzeugt, dass wir

trotz aller bestehenden Herausforderungen schon bald wieder noch optimistischer in die Zukunft blicken können“, ergänzt Schmid.

**ES GEHT AUFWÄRTS.** „Die Talsohle ist durchschritten“, bekräftigt Lukas Schwarz, Head of Investment Properties bei CBRE. Das Unternehmen hat im Rahmen einer Studie nationale und internationale Akteure zu ihrer Einschätzung der Zukunft am österreichischen Immobilienmarkt befragt. Lediglich vier Prozent der befragten Investoren planen, heuer weniger zu kaufen als im Vorjahr. 38 Prozent haben sogar vor, ihr eingesetztes Kapital um mindestens zehn Prozent zu steigern. Damit sind in Österreich aktive Käufer sogar noch optimistischer als der europäische Durchschnitt. „Die Wende im Marktzyklus ist erreicht: Wir rechnen mit einem anhaltenden Trend“, sagt Schwarz. „Die Liquidität bei den Investoren steigt, und sie können die aktuell noch gedämpfte Marktlage nutzen, um strategisch interessante Objekte zu erwerben“, erwartet auch Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter von EHL Investment Consulting, bis Jahresende wieder deutlich mehr Investments.

Doch günstiger wird der Markt nicht mehr: Petz ist überzeugt, dass heuer neben den Deals auch die Preise anziehen werden. Denn die Zinsen könnten bis Jahresende noch tiefer liegen – und fallende Zinsen seien der beste Nährboden für höhere Immobilienpreise. Dazu komme, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übertreffe. Besonders sichtbar sei das auf dem Wohnungsmarkt in Wien: Während vor drei Jahren noch mehr als 15.000 neue Wohnungen pro Jahr für Wien die Regel waren, werden heuer weniger als 10.000 fertiggestellt. „Nach wie vor ist die Neubautätigkeit sehr gering, es kommen wenige Projekte auf den Markt“, sagt der Leiter des Investmentbereichs bei Örag: „Zum einen bleiben deshalb risikoreiche Bestandsimmobilien mit stabilen Cashflows weiterhin sehr attraktiv, zum anderen droht eine Wohnungsknappheit, womit Investoren bald höhere Mieten sehen werden.“ Denn der Mietpreisstopp betreffe allein die Indexie-



**PROJEKTOFFENSIVE.** Neues 3SI-Immogroup-Projekt in Wien-Favoriten: Während viele andere Projektentwickler zuwarten oder sparen, startete das kapitalstarke Familienunternehmen heuer bereits vier neue Dachausbau- und Sanierungsprojekte und will auch weiter kräftig zukaufen.

rung von Bestandsmieten, neue Mietverträge für Neubauwohnungen könnten auch in Zukunft zu höheren Konditionen abgeschlossen werden, wie Petz hinweist.

#### **WOHNUNGSMARKT VOR AUFHOLJAGD.**

Wohnen muss man immer: Für private wie institutionelle Investoren steht laut Örag daher ungeachtet der lauten Kritik aus der Branche am Mietpreisstopp aktuell weiterhin die Anlageklasse Wohnen im Fokus. Wesentliche preisbestimmende Kriterien seien laut Petz Lage, Qualität und ESG, letzteres vor allem für institutionelle Investoren. „Im Bereich Eigentumswohnungen registrieren wir derzeit einen bemerkenswerten Stimmungswandel“, sagt auch Karina Schunker, bei EHL für den Bereich Wohnen zuständig: „Trotz der allgemein unerfreulichen Wirtschaftslage setzen wieder viel mehr Wohnungssuchende auf Eigentum. Gründe dafür sind einerseits der gesunkene Leitzins mit guten Aussichten auf weitere Reduktionen, andererseits die deutlich gestiegenen Mieten, die

Eigentumswohnungen zu einer attraktiven Alternative machen.“

Wer Geld hat, investiert bereits kräftig und hält Ausschau nach weiteren spannenden Objekten – neben dem breiten Markt auch aus Insolvenzen, von Mitbewerbern in Notlage oder von privaten Eigentümern, für die das Immobiliengeschäft zu heikel geworden ist. Neben JP Immobilien haben auch die anderen führenden privaten Immobilienentwickler Winegg und 3SI Immogroup seit 2023 mehr als 100 Millionen Euro in neue Projekte gesteckt und kaufen weiter kräftig zu. Winegg-Chef Christian Winkler gibt dabei offen zu, auch von den Problemen schwächerer Mitbewerber zu leben: „Wir werden laufend von Banken und Masseverwaltern angesprochen, sehen uns alles an und profitieren davon, dass wir sehr schnell sein können. Wir haben noch nie so viel neu gebaut wie 2024 und heuer.“

Auch 3SI-Immogroup-Geschäftsführer Michael Schmidt startete 2025 nach einem Rekordjahr bei den Verkäufen mit vier neuen Sanierungsprojekten. „Wir demonstrieren damit Engagement und Tatkraft in herausfordernden Zeiten“, so Schmidt. Er ist überzeugt, durch die starken Aktivitäten in Zukunft die Nase vorne zu haben. Daher wartet er nicht auf noch günstigere Preise beim Einkauf und investiert kräftig weiter: „Der hohe Umsatz, die hohe Nachfrage und die ausgezeichnete Preisentwicklung sind eine Bestätigung unserer Strategie.“

„Wir haben vor zwei Jahren als einer der Ersten auf dem Markt entschieden, den Start neuer Projekte zu pausieren, jetzt sind wir die Ersten, die wieder Großprojekte auf den Weg gebracht haben“, sagt auch Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler. Er setzt ebenfalls darauf, dass der Markt demnächst wieder stark anzieht: „Wir kaufen jetzt auch wieder Liegenschaften in Wien und in anderen Großstädten für neue Immobilienentwicklungen – vorzugsweise bereits baureife Grundstücke, denn wir sind überzeugt, dass Projekte jetzt möglichst rasch gestartet werden sollten.“

#### **AUSSICHT AUF OUTPERFORMANCE.**

Nicht alle sind so kapitalstark wie Bu- ►

**„Generell lässt sich sagen: Der Moment ist immer noch ein perfektes Fenster für den Immobilienkauf.“**

**HERBERT PETZ, ÖRAG**

**MEHR NEUBAU.** Mit „Viéno“ baut Buwog heuer mehr als 500 Wohnungen in Vösendorf bei Wien. Auch weitere Projekte sind geplant – das Unternehmen sucht vor allem baureife Grundstücke, um der drohenden Wohnungsknappheit möglichst rasch mit viel neuem Angebot kontern zu können.



► wog, JP Immobilien, Winegg oder 3SI Immogroup. Weil die meisten kleineren Player und privaten Investoren noch auf weitere Zinssenkungen warten, könnte der Aufschwung daher noch bis zum Sommer dauern. Dass es nach zwei mageren Jahren für eine breite Markterholung länger braucht, ist für CBRE-Analyst Schwarz jedoch verständlich: „Das ist nach solchen Verwerfungen nicht ungewöhnlich. Auch wir erwarten noch punktuell Anpassungen, bis Käufer und Verkäufer zusammenfinden“, sagt er.

Allerdings: Gerade die stärker als in anderen EU-Ländern gefallenen Preise verbunden mit der hohen Anzahl an Notverkäufen rücken den heimischen Markt verstärkt in den Fokus internationaler Anleger, meint EHL-Investment-Chef Pörtl. Als Paradies für Immo-Schnäppchenjäger zu gelten, sei im internationalen Wettbewerb schließlich ein klarer Vorteil: „Der heimische Immobilienmarkt bietet damit Chancen für eine langfristig überproportionale Performance.“

Wobei auch der Mietpreisstopp eine Art Turbo für die Preise sein könnte, wie die internationale Erfahrung zeigt. So gesehen in Berlin: Nach

der Einführung des „Mietendeckels“ 2020 haben reihenweise Immobilienentwickler angekündigt, geplante Wohnbauprojekte auf Eis zu legen. Weil die Mietnachfrage aufgrund der Demografie aber nicht sank, sondern starke Tendenzen nach oben aufwies, schossen die Preise für die noch verfügbaren Wohnungen in die Höhe. Übrigens: Der Berliner Mietendeckel hielt bloß ein Jahr und wurde vom Bundesverfassungsgericht gekippt.

**ZEITFENSTER NUTZEN.** Ob auch der Mietpreisstopp eine kurzlebige Maßnahme wird, wird sich weisen. Wer die vergangenen beiden Jahre aussitzen musste, sollte aber davon unabhängig unbedingt noch heuer möglichst wieder einsteigen, raten die Experten – denn wer zu lange wartet, den bestraft das Leben. Den Gewinn macht nämlich auch auf dem Immobilienmarkt nicht derjenige, der erst nach der Erholung kauft, sondern derjenige, der bereits vorher dabei ist, frei nach dem Anlegermotto: „Buy low, sell high“. Und

aktuell seien die Preise zwar tief wie seit vielen Jahren nicht mehr, weist Vonovia-Vorstandsmitglied Riedl hin – aber nicht mehr lange: „Aktuell gibt es für Wohnungskäufer noch ein ‚Window of Opportunity‘, aber ich denke nicht, dass dieses noch lange offenbleiben wird.“ Das bestätigt auch EHL-Wohnen-Leiterin Schunker: „Bis jetzt gibt es nur bei Mietwohnungen einen signifikanten Nachfrageüberhang, aber ab Herbst wird auch das Angebot an Eigentumswohnungen spürbar knapper. Ab diesem Zeitpunkt ist wieder mit steigenden Angebotspreisen zu rechnen, insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten.“

„Generell lässt sich sagen: der Moment ist immer noch ein perfektes Fenster für den Immobilienkauf“, resümiert daher auch Örag-Investmentexperte Petz. Wer heuer in vier Wände investiere, werde vielleicht von manchen aufgrund der derzeit wenig vermietet- und investorenfreundlich erscheinenden politischen Umfelds als zu risikofreudig angesehen – mache aber langfristig wahrscheinlich das bessere Geschäft. **T**

**„Ab Herbst wird das Angebot an Eigentumswohnungen spürbar knapper, dann ist mit steigenden Angebotspreisen zu rechnen.“**

**KARINA SCHUNKER, EHL WOHNEN**

