



# Bodenbildung in der österreichischen Immobilienwirtschaft

*Nach zwei herausfordernden Jahren* mehren sich zuletzt die Anzeichen für eine Stabilisierung der Immobilienwirtschaft. Auch wenn die Erholung in Österreich langsamer verläuft als in einigen Nachbarländern, lässt die Erwartung sinkender Zinsen Raum für Optimismus.

VON MICHAEL KLIEN



Dr. Michael Klien, Senior Economist beim WIFO

Die österreichische Immobilienwirtschaft steht seit dem Jahr 2022 vor enormen Herausforderungen. Neben dem erwarteten Ende des Wohnbaubooms – die Baubewilligungen sind bereits seit 2019 rückläufig – kamen im Jahr 2022 massive makroökonomische Verwerfungen hinzu. Starke gestiegene Baukosten und die ausgesprochen rasche Zinswende der EZB, beides ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien massiv einbrechen lassen. Auf der Finanzierungsseite kam mit der KIM-VO Regulierung ein weiterer dämpfender Faktor für die Kreditnachfrage hinzu. In Summe führten diese Faktoren zu einem anhaltenden Rückgang bei Immobilienkäufen, der sich 1. Halbjahr 2024 auf 40% gegenüber den Höchstständen anhäufte.

Zuletzt mehren sich jedoch die Anzeichen dafür, dass die Zeit der Rückgänge zu Ende geht. Auch wenn noch nicht von einer Trendwende gesprochen werden kann, deuten die aktuellen Daten auf eine Bodenbildung im laufenden Jahr 2024 an, und erhöhen die Wahrscheinlichkeit einer baldigen Erholung. Optimismus besteht insbesondere in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zinsen, was Hoffnungen auf eine Marktbelebung ab dem Jahr 2025 stärkt.

## **Schwache Volkswirtschaft könnte Zinswende beschleunigen**

Österreichs Wirtschaft verharrt seit dem Jahr 2023 in einer Rezession. Negative Wachstumsbeiträge finden sich in allen die Branchen, von der Industrie über die Bauwirtschaft und den Handel, bis hin zu →

Gastronomie und Beherbergungswesen. Die aktuelle Rezession ist zwar nicht besonders tief, aber die Dauer der Stagnationsphase ist ungewöhnlich lang. Die wirtschaftliche Unsicherheit zeigt sich besonders deutlich in der Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte, wo trotz deutlicher Einkommenszuwächse nach wie vor das Vorsichtssparen dominiert.

Die schwache wirtschaftliche Entwicklung, die neben Österreich auch andere Länder des Euroraums betrifft, könnte nun aber dazu führen, dass die EZB die Zinssätze schneller als erwartet senkt. Dies war bereits im Spätsommer 2024 der Fall, als es zu einem unerwarteten ersten Zinsschritt nach unten kam. Die WIFO-Zinsprognose geht von einem kontinuierlichen Zinssenkungspfad auf 2,5% bis 2026 aus, was in Kombination mit stagnierenden Immobilienpreisen die Hypothekarbelastung der privaten Haushalte wieder deutlich senken und auf ein Niveau wie zuletzt im Jahr 2022 zurückführen wird.

**Trotz schwacher Auftragslage kein signifikanter Rückgang bei Baupreisen**

Die Baubranche ist ein wichtiger Indikator für den Immobilienmarkt, da ein direkter Zusammenhang zwischen Bauaufträgen und Immobiliennachfrage besteht. Nach einem erheblichen Rückgang der Auftragsbestände hat sich die Situation in den letzten Monaten leicht entspannt, und die monatlichen WIFO-Konjunkturumfragen deuten auf eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau hin.

Für die Immobilienwirtschaft ist zudem relevant, dass es trotz der schwierigen Auftragslage im Wohnbau bisher keine spürbaren Rückgänge der Baupreise verzeichnet wurden. Seit 2023 stagnieren Baukosten und -preise trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, was wiederum die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt dämpft. Hin-

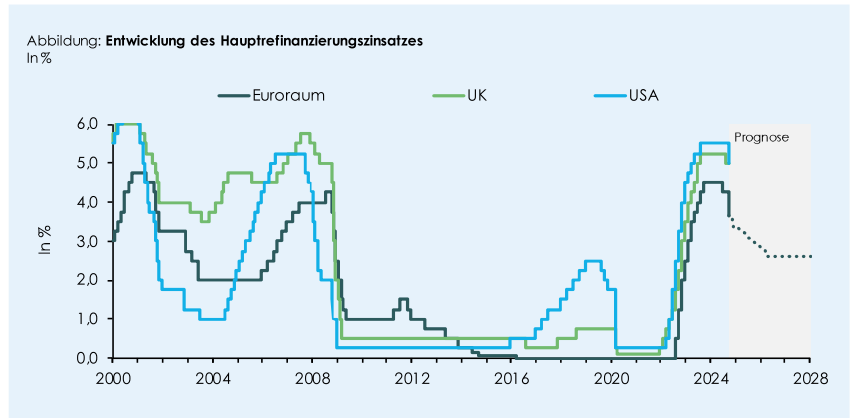


Abbildung 1: Entwicklung und Prognose des Hauptrefinanzierungszinssatzes, 2000 bis 2028. (Quelle: Fed, ECB, BeE, Macrobond [2024], WIFO-Prognose)

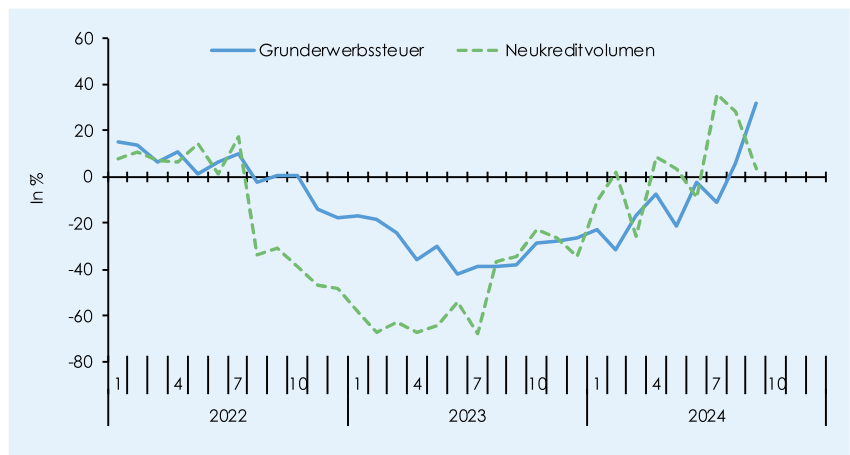


Abbildung 2: Entwicklung der Grunderwerbssteuer und Neukreditvergabe, 2000 bis 2028. (Quelle: Statistik Austria, OeNB [2024])

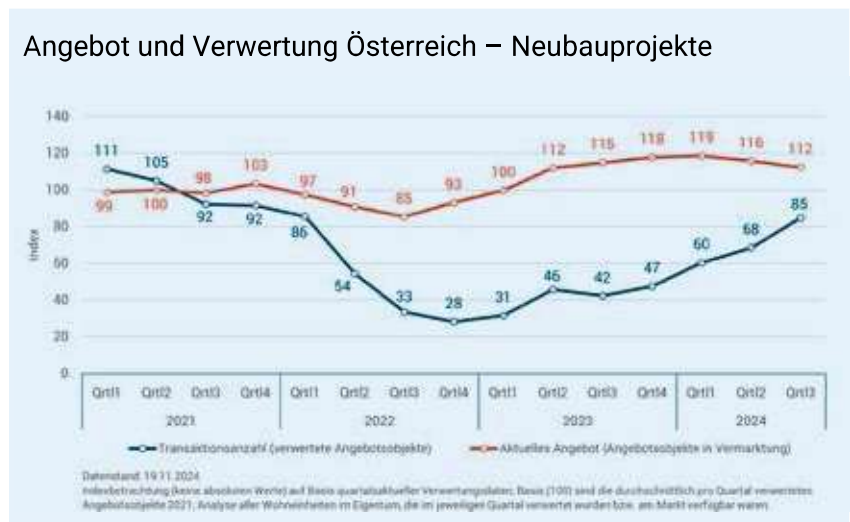


Abbildung 3: Die Verwertungszahlen steigen wieder, aber das Angebot hat seinen Peak überschritten. (Quelle: Matthias Grosse, Exploreal, ÖVI Bauträger- und Städtetag 2024)

tergrund der stabilen Baupreise ist, dass die Materialpreise zwar vielfach gegenüber den Spitzenwerten während der Energiekrise 2022 gesunken sind (z.B. bei Stahl und Holz), dies aber durch hohe Lohnabschlüsse kompensiert wurde. Die hohen Bau-

kosten sind jedenfalls ein Hemmnis für die Erholung des Wohnbaus und der Immobilienwirtschaft insgesamt, und eine Kostensenkung scheint vor dem Hintergrund steigender regulatorischer Anforderungen fast unmöglich. →

## Wohnimmobilienmarkt durchschreitet Talsohle

Auch der von starken Rückgängen geprägte Immobilienmarkt hat sich zuletzt stabilisiert. Gegenüber Mitte 2023, als die stärksten Rückgänge der Transaktionsvolumina zu verzeichnen waren, schwächen sich die Rückgänge bereits sehr deutlich ab. Gemessen am Grunderwerbsteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine analoge Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen.

Auch wenn dies noch nicht mit einer echten Trendwende gleichgesetzt werden kann – Transaktionsvolumina und Kreditsummen liegen immer noch weit unter den Niveaus von 2022 – sind die sukzessiven,

schwächer werdenden Rückgänge der letzten Monate ein deutliches Zeichen für eine Bodenbildung.


Einen Beitrag zur Stabilisierung des Immobilienmarktes leistet auch die Preisentwicklung. So waren in Österreich – und damit im Gegensatz zur Entwicklung etwa in Deutschland – in den letzten beiden Jahren zwar keine großflächigen Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu beobachten, dennoch kam es aufgrund der hohen Inflation zu einer spürbaren Entwertung. Bei einer kumulierten Inflationsrate von mehr als 19% in den Jahren 2022 bis 2024 kann von einer faktischen Immobilienpreisentwertung von rund 1/5 ausgegangen werden.

### Ausblick

Nach zwei Jahren starker Marktveränderungen scheint eine Stabilisie-

rung des Immobilienmarkts in Österreich in Sicht. Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte Konjunkturlage lassen eine deutliche Zinslockerung durch die EZB in naher Zukunft erwarten, was den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen wird. Die stabilen Preise sowohl in der Bauwirtschaft als auch am Immobilienmarkt lassen ab 2025 zwar keine sprunghafte, aber zumindest eine moderate Erholung erwarten, während langfristig eine schrittweise Normalisierung des Marktes realistisch erscheint.

### la im EU-Vergleich

Gestützt durch die Erwartung sinkender Zinsen verzeichnete die Kreditvergabe für Wohnimmobilien zuletzt leichte Zugewinne und die Rückgänge bei den Immobilienverkäufen nehmen spürbar ab. 

# Mit Sicherheit optimal versichert.

Der Versicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft

- Risikoanalyse
- Innovative Versicherungslösungen
- Professionelle Schadenabwicklung
- Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsangelegenheiten

Ihr persönlicher Berater:

**Herbert Jindracek**  
Geschäftsführer



**con** | **secura**  
Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

Gärtnergasse 8 / 4 · 1030 Wien  
Tel: 01 / 715 19 99 · Fax: 01 / 715 19 99 19  
office@consecura.at · www.consecura.at

