

Rückblick-Ausblick Immobilienmarkt 2020/21 – Klimafitte Gebäude

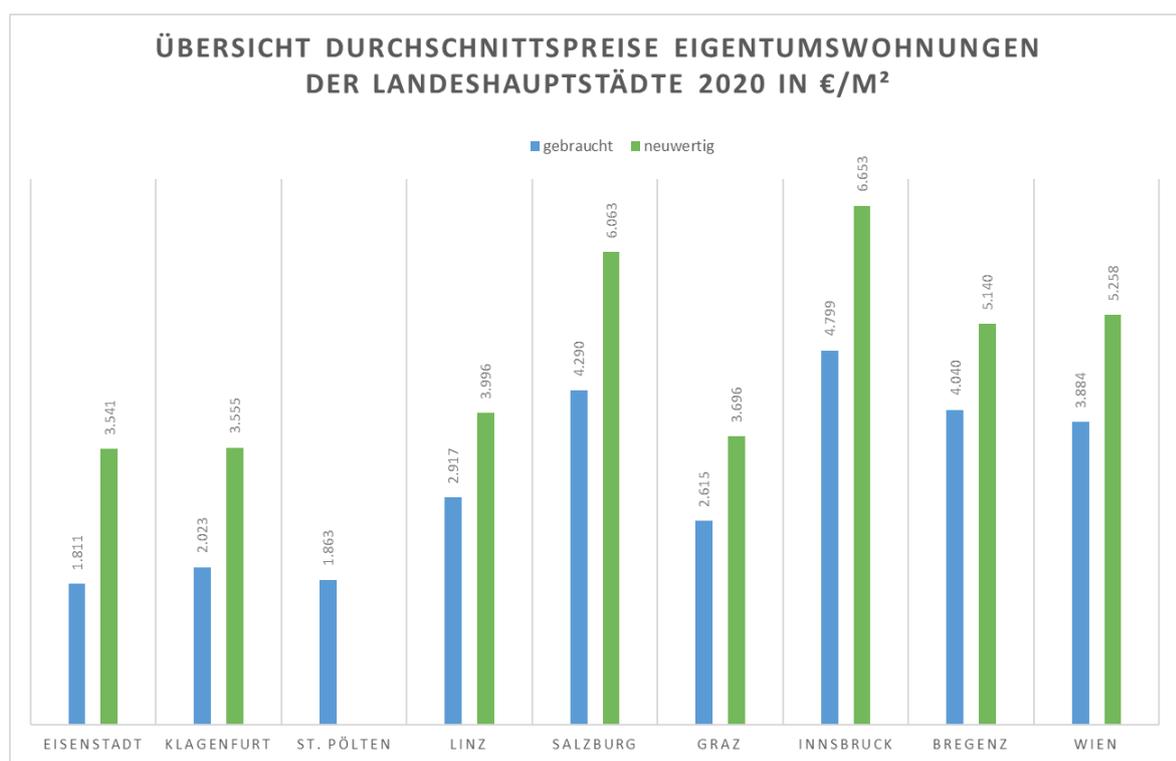
13.01.2021 online Pressekonferenz

Österreichs Wohnimmobilienmarkt auf stabilem Niveau

2020 hat die Welt im wahrsten Sinn des Wortes auf den Kopf gestellt. Die COVID-19 Pandemie hat viele Wirtschaftszweige völlig zum Erliegen gebracht. Noch stecken wir mitten in dieser Krise. Auch der Immobilienmarkt geht nicht unbeschadet daraus hervor. Hotelimmobilien, Einkaufszentren, Gastronomie und Handel, aber auch Büroimmobilien sind mehr oder weniger stark von den pandemiebedingten Beschränkungen betroffen.

Der Wohnimmobiliensektor in Österreich ist stabilisierender Faktor in dieser Entwicklung. Auch 2020 gab es eine hohe Bereitschaft, in Wohnimmobilien zu investieren. Der Investitionsdruck aus dem Anlagebereich ist unvermindert auch am Wohnimmobiliensektor zu spüren. „Eine Reihe von neuen Wohnbauprojekten wird zur Gänze an Immobilieninvestoren verkauft. Solche Projekte kommen für den Einzelanleger oder Eigennutzer gar nicht auf den Markt“, beobachtet Sandra Bauernfeind, ÖVI Maklersprecherin die aktuelle Entwicklung vor allem in den Ballungszentren anlässlich der Jahresausblicks-Pressekonferenz des ÖVI, des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft.

In bewährter Kooperation mit IMMOUnited hat der ÖVI das Marktsegment der Eigentumswohnungen auf Basis der abgeschlossenen Kaufverträge näher beleuchtet. Anders als in den Vorjahren sind die Transaktionszahlen mit gewissen Fragezeichen behaftet: Die Lockdown-bedingten Verzögerungen der Grundbucheintragungen sind noch nicht mit Gewissheit abzuschätzen.



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

Preise steigen, mancherorts scheint der Plafond aber bereits erreicht

Die Durchschnittspreise der Landeshauptstädte zeigen moderate Preissteigerungen in schon bisher besonders gefragten Städten, manche Ballungszentren weisen hingegen eine gewisse Stabilisierung oder einen leichten Rückgang gegenüber 2019 auf. Die jeweiligen Marktbeobachtungen sind natürlich auch abhängig von großen Einzelprojekten. Wenn gerade in einem Jahr ein großes Projekt mit Luxuswohnungen auf dem Markt platziert wird, beeinflusst das auch den Durchschnitt.

Wie schon 2019 prognostiziert, gibt es in manch kleineren Märkten wie Klagenfurt und auch St. Pölten mitunter deutliche Steigerungen bei Neubauprojekten, Klagenfurt etwa +10%. Auch die in St. Pölten transaktionierten Eigentumswohnungen waren 2020 auf einem deutlich höheren Niveau, aufgrund der geringen Anzahl ist aber eine statistische Auswertung nicht repräsentativ möglich. Der Westen Österreichs performt traditionell auf hohem Niveau: Innsbruck mit +1%, Bregenz verzeichnet bei Neubauprojekten gleichbleibende Preise, Salzburg und Graz eine Steigerung von je 3,5%, Linz einen Rückgang von knapp 4%.

Der Gebrauchtimmobiliemarkt von Eigentumswohnungen verzeichnet in Linz (-6%) und Eisenstadt (-8%) einen Rückgang. Moderate Anstiege sind hingegen in Salzburg (+3,4%), Graz (+1,9%), Innsbruck (+1,0%) und auch Bregenz (+3,3%) zu verzeichnen. „Wer nicht verkaufen muss, verkauft derzeit auch nicht, das Angebot gerade in den westösterreichischen Ballungszentren ist rar, es kommen wenige Objekte auf den Markt“, meint Sandra Bauernfeind.

Nachhaltige Entwicklung der Eigentumspreise in Wien

Auch in Wien ist von einer stabilen Entwicklung auszugehen. „Die Nachfragesituation hat sich nach dem ersten Lockdown rasch stabilisiert, beschreibt Andreas Wollein, ÖVI Vorstand, die Situation am Wiener Immobilienmarkt: „Vor allem die Qualität der Nachfragen war deutlich besser, die Interessenten hatten konkrete, klare Vorstellungen, was sie erwerben möchten“. Der Zug zum Tor war deutlich ausgeprägter, auch wenn das Preisniveau gegenüber den Vorjahren in einzelnen Bezirken stark angestiegen ist. Dies wird auch durch die Entwicklung des Wohnbaukreditgeschäfts bestätigt: Das Neugeschäft der Wohnbaukredite an Private stieg österreichweit von 5,068 Milliarden Euro (zweites Quartal 2019) um 7,2 Prozent auf 5,461 Milliarden Euro (zweites Quartal 2020) [Quelle: ONB]

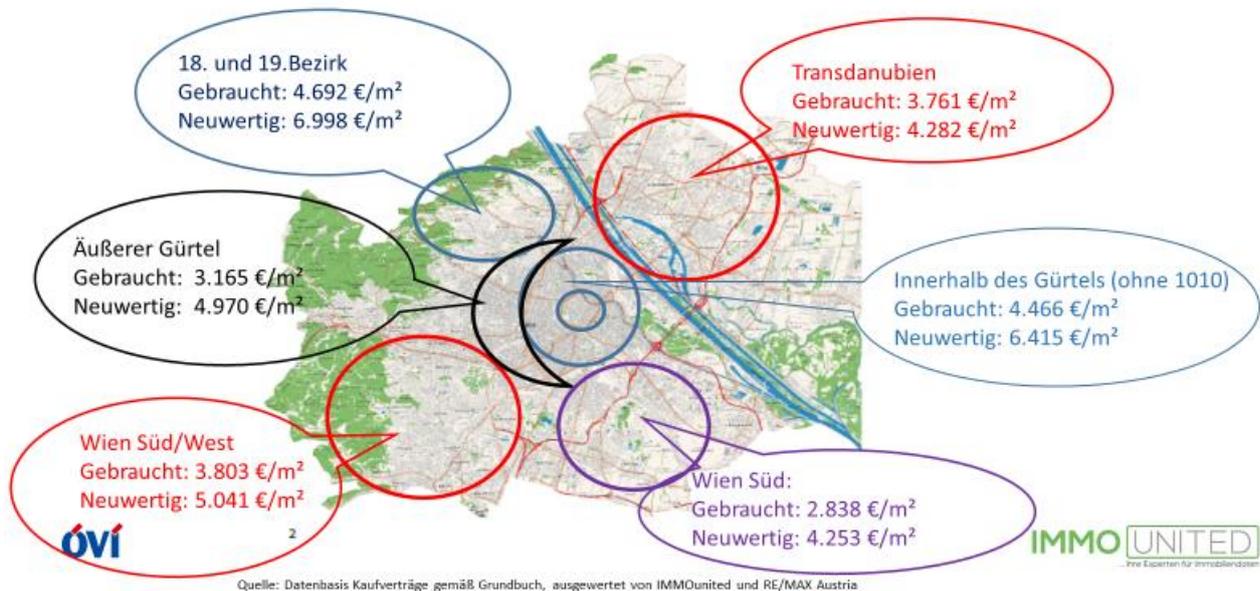
Welche Objekte wurden besonders nachgefragt? Eigentumswohnungen zwischen EUR 150.000 – 350.000 fanden rasch Abnehmer, auch Einfamilienhäuser bis EUR 500.000. Weiterhin beliebt ist der revitalisierte, kernsanierte Altbau. Im Neubau gibt es die Tendenz zu kleineren, durchdachten und intelligenten Grundrissen, wohl aufgrund der Gesamtbelastung.

Die Motive für den Wohnungskauf sind klar feststellbar: allen voran die Kategorie der Selbstnutzer, gefolgt von Anlegern mit Ertragsersparnis und Anlegern, die primär auf Investitionssicherheit für ihr Geldvermögen abzielen. Nicht zu vergessen sind aber auch die Zweitwohnsitze im Umfeld des Wiener Ballungsraums. Immobilien gelten bei der Mehrheit der Österreicherinnen und Österreicher als sinnvolle Kapitalanlage bei privater Vermögensbildung.

Immobilien-Plattformen berichten, dass die Suche nach Einfamilienhäusern durch die Pandemie stark angestiegen ist. Neben Niederösterreich und der Steiermark war es im Besonderen das Burgenland, das aufgrund seiner Nähe zu Wien, der relativ guten Anbindung und des pannonischen Klimas großes Interesse fand. Vergleichsweise günstige Einfamilienhäuser können auch (nur) als Zweitwohnsitz oder Wochenendhaus verwendet werden.

Wohnungspreise Wien

Durchschnittspreise nach ausgewählten Stadtteilen 2020



Wien im Detail

Betrachtet man die Transaktionen in den vergangenen Jahren, die sich jeweils zwischen 12.000 und 14.000 Einheiten beliefen, erkennt man den eminenten Wertschöpfungsfaktor der Immobilien-Dienstleistungskette: umgelegt auf Arbeitstage wechseln ca. 55 Wohnungen pro Tag in Wien den Eigentümer.

Nach wie vor großer Beliebtheit erfreut sich Transdanubien: Die durchschnittlichen Eigentumspreise bei Neubauprojekten bewegen sich bei EUR 4.280, gebrauchten Eigentumswohnungen bei EUR 3.760. Betrachtet man besonders beliebte Hot Spots an der Alten Donau ist man aber schon rasch bei Durchschnittspreisen von EUR 5.260 im Neubau und 4.180 EUR bei gebrauchten Wohnungen. Die Cottage-Viertel im 18. und 19. Bezirk notieren mit EUR 7.000- im Schnitt bei Erstbezug und 4.690 EUR bei Bestandswohnungen. Auch die inneren Gürtelbezirke weisen ein hohes Preisniveau auf: EUR 6.415 (Neubau) und EUR 4.460 im Bestand. Einzig in den südlichen Bereich Wiens ist die Eigentumswelt noch eher zum Greifen nahe: 5.040 EUR bei Neubauprojekten im Südwesten (Bezirke 13, 14 und 23), für das Stadterweiterungsgebiet an der U1 ist im Schnitt mit EUR 4.850 (Neubau) bzw. EUR 3.830 (Bestand) zu rechnen.

Zumeist weisen die Preise für 2020 einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von etwa 5 % je nach individueller Lage auf. Die Durchschnittspreise über Wien gesamt: EUR 5.160 im Neubau, EUR 3.990 im Bestand.

Im Vergleich dazu die Tendenzen am Einfamilienhaussektor rund um Wien: Kaum negative Vorzeichen bei der Preisentwicklung, einige Bezirke und Lagen mit bis zu +15% Steigerung. Am beliebtesten sind Häuser, die in einer halben Autostunde vom jeweiligen Arbeitsplatz entfernt liegen. Die höchsten Preise sind in Döbling und Währing gefolgt von Hietzing, Liesing und Penzing zu verzeichnen.

Moderate Mietenentwicklung

Die Preisentwicklung im Kaufsektor ist nach wie vor deutlich abgekoppelt von der Entwicklung der Mieten. Wie schon mehrfach festgestellt: Preisbildend bei der Neuvermietung sind die Qualitätsstandards, quer über alle Sektoren, ob im gemeinnützigen, kommunalen oder privaten Sektor. Die durchschnittlichen Wohnkosten über den gesamten Wohnungsbestand gesehen sind 2020 laut Statistik Austria (Mikrozensus-Auswertung 9.12.2020) im Zeitraum vom 4. Quartal 2019 auf 3. Quartal 2020 von EUR 8,10 auf 8,30 pro Quadratmeter und Monat (Gesamtmiete inkl. USt) gestiegen, ein Anstieg um 2,5 Prozent.

Vor wenigen Wochen wurden auch die mietrechtlichen COVID-19 Maßnahmen (Mietzinsstundungen aus dem 2. Quartal 2020, Nichteinklagbarkeit, Aufschub von Räumungsklagen) verlängert. Aus der Praxis der ÖVI Hausverwaltungen zeigt sich jedoch, dass es 2020 zu keinen signifikanten Veränderungen beim Zahlungsverhalten der Wohnungsmieter gekommen ist.

Marktausblick 2021

Im freifinanzierten und höherpreisigen Sektor ist von einer gewissen Marktsättigung auszugehen. Das gilt vor allem für den Mietsektor. Zu beobachten ist, dass vermehrt ganze Wohnungsanlagen als Investitionsobjekt veräußert werden, nicht mehr nur einzelne Vorsorgewohnungen.

Qualitätsstandards und hohe Grundstückspreise verhindern aber, dass zu günstigeren Preisen im Neubausektor angeboten werden kann. Bezweifelt werden darf auch, dass eine weitere Reduktion der Wohnungsgrößen langfristig verwertbare Objekte schafft.

Für 2021 gilt der Satz aus der ÖVI-Analyse des Vorjahres: Der Druck von Investitionskapital in den Immobiliensektor wird auch in den nächsten Jahren anhalten, so die Expertinnen und Experten des ÖVI abschließend.

Wie heizen wir 2040? Umsetzung der Klimaziele im Gebäudebereich

Für die massive Senkung der CO₂-Emissionen haben sich EU, Bund und Länder ambitionierte Ziele gesetzt. Auf EU-Ebene geht es für die Zwischenetappe bis 2030 in Richtung einer Reduktion um „zumindest 55%“. Das Wiener Koalitionsübereinkommen zwischen SPÖ und NEOS kündigt den Totalausstieg aus fossilen Energieträgern für die Bereitstellung von Wärme und Kälte im Gebäudebereich bis zum Jahr 2040 an. Auch wenn die Zeiträume zunächst relativ lang klingen – es sind Mammutaufgaben, über 600.000 österreichische Ölheizungen abzukoppeln und für mehr als 400.000 Wiener Haushalte Ersatz für die Gasversorgung zu installieren (detaillierte Daten siehe Grafik).

Wie viele Haushalte heizen in Österreich mit Öl- und Gasheizungen?



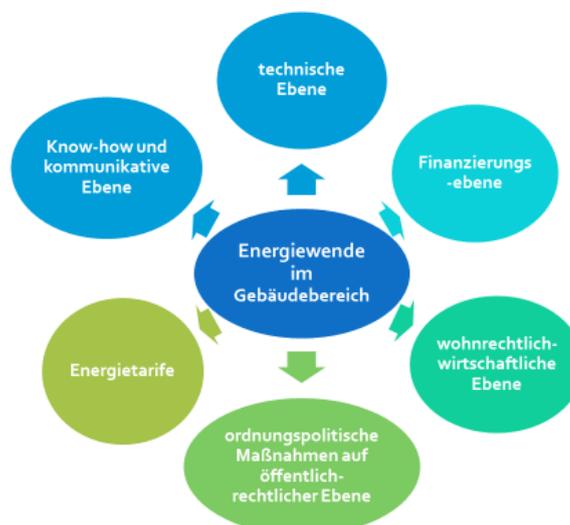
Bundesland	Ölheizungen	(in %)	Gasheizungen	(in %)
Wien	13 107	1%	411 733	46%
Burgenland	19 621	16%	32 708	26%
Kärnten	62 511	25%	7 492	3%
Niederösterreich	99 451	14%	237 248	33%
Oberösterreich	115 246	18%	104 340	17%
Salzburg	52 075	22%	21 431	9%
Stmk	101 659	19%	47 359	9%
Tirol	111 620	35%	30 531	9%
Vorarlberg	50 819	31%	20 609	12%
Gesamt	626 109	16%	913 451	23%

Quelle: Statistik Austria, Energiestatistik 2017-2018, eigene Darstellung

Zieldeklarationen lösen per se noch gar nichts – nun ist die öffentliche Hand gefordert, Maßnahmenbündel zu schnüren, die die energetische Optimierung des Gebäudebereichs von Leuchtturmprojekten hin in die breite Umsetzung führt.

Zunächst ein Überblick über die verschiedenen Ebenen, auf denen Lösungen erarbeitet werden müssen:

Die Komplexität der Aufgabenstellung erfordert interdisziplinäres Zusammenwirken sowie eine zwischen Bund und Ländern gemeinsam entwickelte Strategie plus Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen für den Umstieg.



Der ÖVI beschäftigt sich seit Jahren proaktiv mit diesen Themen und agiert mittels Veranstaltungen und Publikationen als Plattform, um Knowhow an die Mitgliedsbetriebe und auch breiter in die Branche zu vermitteln.

Beteiligte mit auf den Weg nehmen: Planbare Rahmenbedingungen für Finanzierung & steuerliche Anreize

Der Ausstieg aus der fossilen Wärmeversorgung im Gebäudebereich erfordert gewaltige Investitionen. Dafür sind angemessene und berechenbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Wer in nachhaltige Energiekonzepte investiert, muss verlässlich wissen, in welchem Zeitraum die Refinanzierung möglich sein wird.

Lenkungseffekte können nicht nur über Förderungen erzielt werden – in manchen Bereichen können steuerliche, aber auch mietrechtliche Anreize sehr viel mehr bewirken. Die Konjunkturbelebung der arbeitsplatzintensiven Gebäudesanierung kann volkswirtschaftlich eine Win-Win-Situation bieten, sodass die Steuereffekte letztlich aufkommensneutral ausfallen sollten. Anreize im Bereich der einkommensteuerlichen Vermietung (Vermietung und Verpachtung) könnten konkret etwa in zeitlich gestaffelten Investitionsprämien und verkürzten bzw. flexiblen Abschreibungszeiten liegen. Weitere Empfehlungen dazu in der [Studie des IIBW von Amann/Fuhrmann/Stingl](#).

Wer blickt noch durch den Förderdschungel? One-Stop-Shop für Förderungen

Insbesondere für größere Wohnungseigentumsanlagen werden Fördermittel weiterhin eine große Rolle spielen. Aber eine Vereinfachung der Angebote und vor allem eine bessere Berechenbarkeit ist dringend geboten. Aktuell sind sowohl Hausverwaltungen als auch die Eigentümergemeinschaften sehr gefordert, die Parallelangebote von Bund und Ländern in ihrer Komplexität zu durchleuchten. Ein großes Hemmnis stellt das System der jährlich neu zu dotierenden Fördertöpfe des Bundes dar, weil diese immer wieder versiegen, ohne dass dieser Zeitpunkt und die Neudotierung einschätzbar sind. Die Entscheidungsfindung in einer Eigentümergemeinschaft erfolgt in Etappen und über längere Zeiträume, sodass aufwändig vorbereitete Sanierungsprojekte scheitern, wenn der Fördertopf zum maßgeblichen Zeitpunkt gerade ausgeschöpft ist. Gefragt wäre die Einrichtung von One-Stop-Shops, in denen nach Möglichkeit alle Bundes- und Landesförderungen für den Gebäudesanierungsbereich zentral eingereicht und abgewickelt werden können.

Wohnrechtlich-wirtschaftliche Reform unabdingbar für die Energiewende

Gerade in den energetisch verbesserungsbedürftigen Gründerzeitgebäuden konterkarieren die geltenden Mietzinsbeschränkungen Investitionen in die Gebäudequalität bzw. eine Umstellung des Energiesystems, da die geltende Rechtslage keine adäquate Möglichkeit vorsieht, diese Investitionen in die Miete einzupreisen. Der ÖVI appelliert, dieses Thema zwischen Bund, Ländern und Praktikern unideologisch und lösungsorientiert zu diskutieren.

Eine besondere Herausforderung im Bestand liegt in der Umstellung der vielen derzeit noch dezentral beheizten Wohnungen in ein zentrales Wärmeversorgungssystem. Anachronistisch ist die geltende Rechtslage, wonach Mieter (und auch einzelne Wohnungseigentümer) eine Umstellung des Heizsystems verweigern können. Dutzende Wiener Zinshäuser sind bereits auf ein nachhaltiges, zentrales Energiesystem umgestellt (Fernwärme, Pellets etc.). Einzelne Mieter wollten sich dennoch nicht von ihrer Gastherme verabschieden (auch wenn es oft es nur darum geht, den lästigen Staub von Stemmarbeiten zu vermeiden). In Zeiten einer strukturierten Energieraumplanung der Kommunen dürfen die Eigentümer nicht weiter dazu gezwungen werden, in ihrem Haus parallel mehrere Energie-Infrastrukturen zu erhalten und zu warten! Das MRG kennt Duldungspflichten bereits für gewisse

Maßnahmen – geboten wäre daher eine gesetzliche Klarstellung, dass auch eine Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme von den Mietern zu akzeptieren ist.

Diese Thematik stellt sich ebenso im Wohnungseigentum. Wenn die angekündigte Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes die Beschlusserfordernisse tatsächlich neu festsetzt (jenen Eigentümern, die sich nicht an Abstimmungen beteiligen, soll zukünftig weniger Gewicht zukommen), mag sicher einiges in Gang kommen, damit allein wird es aber noch nicht getan sein.

Ordnungspolitische Maßnahmen im öffentlichen Recht

Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg, über die Bauordnungen und Förderbestimmungen die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden anzuheben, ist solange legitim, als auch die damit verbundenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend Schritt halten. *„Es ist nicht damit getan, eine energetische Optimierung von Bestandsgebäuden gesetzlich vorzuschreiben, denn über Zwang alleine lassen sich derart komplexe Projekte wie eine durchgreifende energetische Neukonzeption eines Bestandgebäudes nicht umsetzen“* erläutert Klaus Wolfinger, Bauträger-Sprecher des ÖVI. *„Aus verfassungsrechtlichen muss sich der Gesetzgeber gut überlegen, was hier angemessen ist, und aus faktischen Gründen, wie es durchsetzbar sein soll, wenn Eigentümer mit der Umsetzung überfordert sind. Man muss sich nur bildhaft vorstellen, was es bedeutet, Mieter eines Gründerzeithauses oder eine Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Widerstand der Bewohner zentral mit Wärme zu versorgen und die Wohnungen von den einzelnen Thermen „zu befreien“.*

Ausblick

Die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich stellt eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre dar. Als technische Lösungen bieten sich aus heutiger Sicht neben der Umstellung auf Fernwärme vor allem Luftwärmepumpen sowie Wärmepumpen, die den Boden als Energiespeicher nutzen und damit auch CO₂-neutrale Raumkühlung im Sommer ermöglichen an. *„Die laufenden Energiekosten solcher Systeme sind relativ gering und das öffnet beträchtliche Spielräume zur Refinanzierung der Erstinvestitionen. Auch dafür müssen entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen ausgearbeitet werden. Wir stehen erst am Beginn – aber die gute Nachricht ist: engagierte Pilotprojekte und ausgetüftelte Modellrechnungen zeigen, dass es für jeden Standort und für jeden Gebäudetyp eine gangbare technische Lösung gibt“* resümiert Klaus Wolfinger.

Rückfragehinweis:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

MMag. Anton Holzapfel

1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2

a.holzapfel@ovi.at

01 505 48 75

www.ovi.at