



© DEMAX Group

EIN UMKÄMPFTER MARKT – VORSORGEWOHNUNGEN IM WETTBEWERB

RESIDENCES | WOHNEN | IMMOBILIEN | WETTBEWERB

Die Käufer:innen von Vorsorgewohnungen achten mittlerweile genau darauf, was sie kaufen und wo, denn die Konkurrenz wird stärker. Nicht von Privatpersonen, sondern von internationalen Investor:innen

Walter Senk - 25.05.2022

Vor einigen Jahren waren die Investor:innen für Anlegerwohnungen noch unter sich. Der Markt war übersichtlich. Das hat sich aber geändert, und es wird enger. Viele Wohnungen werden zur Miete angeboten und die Preise dafür steigen stetig. Das liegt aber nicht daran, dass so viele Menschen in Sachwerte – sprich in Wohninvestments – flüchten, sondern vornehmlich daran, dass dies auch große Fondsgesellschaften tun. In den vergangenen Jahren – eigentlich seit der Pandemie – haben nationale und internationale Investor:innen ihr Auge auf den stabilen Wohnungssektor in Wien

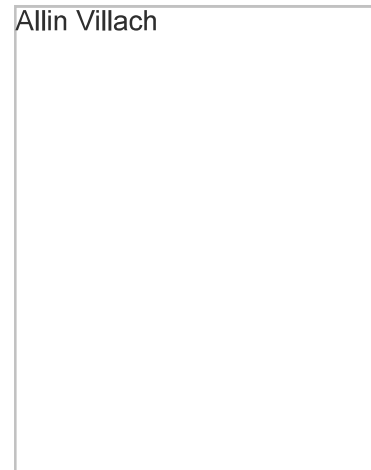
geworfen. »Viele Projekte kommen nicht mehr in den Einzelvertrieb, da institutionelle Investor:innen Projekte zur Gänze aufkaufen, mit sehr niedrigen Renditevorstellungen«, so Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin Raiffeisen Vorsorge Wohnung. 2021 nahm das Segment Wohnen laut EHL-Marktbericht bei den Investor:innen mit 35 Prozent den ersten Platz ein, gefolgt von Büro mit 24 Prozent und Einzelhandel mit 17. Das heißt, von den 4,55 Milliarden Euro, die Großinvestor:innen in Immobilien veranlagten, flossen knapp 1,6 Milliarden in Wohnimmobilien.

Diese Entwicklung bringt für private Investor:innen zwei gravierende Änderungen: Einerseits steigen die Preise für Eigentumswohnungen, da es weniger gibt, andererseits wird die Konkurrenz stärker, was sich in einigen Bezirken bereits mit leicht nachgebenden Mieten bemerkbar macht. Daher warnt Marion Weinberger-Fritz: »Aufpassen sollten man bei überschätzen Mietkalkulationen. Die Mieten sind konstant bei rund elf bis zwölf Euro netto pro Quadratmeter. 15 oder 16 Euro, wie manchmal vorgerechnet wird, gibt es nur in ausgewählten Lagen und nur bei der Erstvermietung.« Aber nicht nur die Miete ist ein Thema, sondern auch die Ausstattung und die Qualität der Anlagewohnung. Die Kund:innen bemerken, dass sich vor allem mit den Großprojekten, die von institutionellen Investor:innen im Ganzen gekauft und dann vermietet werden, langsam eine riesige Konkurrenz aufbaut. »Die Immobilie muss mittlerweile deutlich mehr liefern als schöne Zahlen, die theoretisch vorgerechnet werden«, erklärt Marija Marjanovic, Head of Real Estate bei der Wiener Privatbank.

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNGEN GEWINNEN AN BELIEBTHEIT

Das Objekt muss bestimmte Kriterien erfüllen, um konkurrenzfähig zu sein und zu bleiben. Sascha Haimovici, Geschäftsführer von IVV Immobilien: »Beliebt sind speziell Regionen, in denen es jetzt bereits eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, vornehmlich durch die U-Bahn, und Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sowie -Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung gibt.« Weitere Annehmlichkeiten werden sowohl von Anleger:innen als auch von Mieter:innen als besonders attraktiv wahrgenommen. »Geschäfte und Restaurants im Projekt, Freizeitmöglichkeiten in Form eines Pools oder Fitnessbereichs und Lounges zur Anmietung, um mit Freund:innen und der Familie zu feiern.« Hier ist allerdings auch Vorsicht geboten, denn diese zusätzlichen Features schlagen sich in den Betriebskosten nieder. Diese sind ohnehin ein wesentlicher Punkt, denn Mieter:innen zahlen eine »Pauschalmiete«, in der diese inkludiert sind. Je höher die Betriebskosten, desto geringer wird die eigentliche Miete ausfallen. »Besonderheiten wie nachhaltige Energieversorgungen gewinnen ebenfalls an Beliebtheit«, so Marija Marjanovic. Dies unter dem Aspekt, dass die Käufer:innen wissen, dass ihnen die »Nachhaltigkeit« bei der Miete zwar nicht abgegolten wird, aber mit dem Blick in die Zukunft sichert sie die Wertsteigerung des

eigenen Investments.



Interessant ist der Aspekt, dass viele Investor:innen auch zu älteren, also gebrauchten Wohnungen greifen. »Wir sehen ein großes Interesse an zentraler Stadtlage«, so Marija Marjanovic. »Dies ist wohl der Tatsache geschuldet, dass in Innenbezirken das Angebot an klassischen Vorsorgewohnungen so gut wie nicht mehr vorhanden ist.« Die zentralen Bezirke sind zwar weiterhin besonders beliebt, aber grundsätzlich lässt sich die Nachfrage nicht mehr eingrenzen, Lage und Erreichbarkeit schlagen mittlerweile die Postleitzahl. Neben Wien ist aber inzwischen auch Niederösterreich begehrt – sowohl von den Käufer:innen als auch von den Mieter:innen – wobei hier die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln mit einer direkten Anbindung in die Bundeshauptstadt besonders wichtig ist. Mit der Nachfrage steigen aber die Kaufpreise, wie Marion Weinberger-Fritz anmerkt: »Diese liegen im Speckgürtel teilweise auf Wien-Niveau.«

Mit einem Blick auf die Preisentwicklung meint Weinberger-Fritz: »Die Grundstücks- und Baukosten sind enorm gestiegen. Kombiniert mit der hohen Nachfrage, steigen die Preise weiter. Wenn man investieren will, ist jetzt der richtige Zeitpunkt.«

Wir sehen ein großes Interesse an zentraler Stadtlage.
Dies ist wohl der Tatsache geschuldet, dass in
Innenbezirken das Angebot an klassischen
Vorsorgewohnungen so gut wie nicht mehr vorhanden ist.

Marija Marjanovic, Head of Real Estate bei der Wiener Privatbank



ERSCHIENEN IN
LIVING NR. 03/2022
Zum Magazin
