

Zur Veröffentlichung frei gegeben.
Belegexemplare werden erbeten.
Pressefoto anbei.

Wohnungsmangel vorprogrammiert: dagobertinvest-Vorstand zur aktuellen Lage am Immobilienmarkt

Jahrelang lagen die Preise für Immobilien nun im Aufwärtstrend. Zuerst Lieferengpässe, dann die Teuerung und zuletzt der restriktive Zinskurs der EZB führten schlussendlich zum Sinkflug. Scheint der Boom zwar aktuell vorbei zu sein, ist ein Crash unwahrscheinlich. Denn vor allem in Großstädten bedarf es mit steigendem Zuzug immer mehr Wohnraum und die Dynamik am Immobilienmarkt könnte sich schon bald wieder wenden. Warum die Mieten derzeit in die Höhe schießen und ab wann die Immobilienpreise wieder steigen könnten, erläutert die Immo-Crowdinvesting Plattform dagobertinvest.

Wien, am 28.06.2023. Spätestens nachdem Bloomberg Wien als schwächsten Markt für Wohn-Immobilien in Europa identifizierte, entfachte die Unruhe. Insbesondere die strengeren Vorschriften für Wohnkredite sowie die starke Konkurrenz auf dem Mietmarkt sollen in der Landeshauptstadt zu einem Einbruch geführt haben. Laut der City-Tracker-Analyse sinken in Wien die Preise so schnell, wie in keiner anderen europäischen Stadt und die Donaumetropole verzeichnete einen Rückgang im zweistelligen Bereich¹. Und wo Rauch ist, ist auch Feuer? Dem stimmen die Immobilienverbände VÖPE und ÖVI nicht zu: Eine Auswertung von Exploreal zeige nämlich nach wie vor eine positive Dynamik bei Bauträgerprojekten. Von Mai 2022 bis Mai 2023 sind die Angebotspreise für Neubauprojekte sogar angestiegen². Doch die Meinungsverschiedenheiten der Expert:innen verunsichern viele bei der Frage, ob Immobilien weiterhin eine krisensichere Anlage sind.

Seitwärtsverschiebung statt Platzen der Blase

„Man muss die aktuelle Situation deutlich von jener 2008 unterscheiden“, ist Andreas Zederbauer, Vorstand der dagobertinvest AG, überzeugt. Denn wurden damals besonders amerikanische Wohnimmobilien überbewertet und -finanziert, platzte schließlich die Blase. „In Österreich und Deutschland müssen Käufer jedoch einen gewissen Eigenkapitalanteil bereitstellen können. Insofern werden Immobilien hier nicht so fiktiv hoch bewertet, wie es in den USA der Fall war. Dadurch kommt es nicht so leicht zum Crash.“ Durchaus könne es jedoch vorkommen, dass die Immobilienpreise – im Gegensatz zur Vergangenheit – nicht jährlich um fünf bis zehn Prozent ansteigen, wie sich gerade beobachten lässt. Vor allem die Zinsbewegungen seit Juli 2022 führten zu einer Abflachung des Marktes, weil derzeit viele Kaufinteressenten schlichtweg an der Finanzierbarkeit scheitern. „Wenn Banken nun 50 bis 70 Prozent weniger Darlehen ausgeben, spiegelt sich das natürlich am Markt wider“, so Zederbauer.

Weg vom Kauf, hin zur Miete?

¹ <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-05-18/wien-wird-zum-epizentrum-der-immo-krise-in-europa-city-tracker#xj4y7vzkg>

² <https://www.voepe.at/wiener-immobilienkrise-nicht-in-sicht/>

Wohnen ist jedoch ein Grundbedürfnis und das Interesse nach einer geeigneten Immobilie ist ungebrochen. Doch erschweren die strengeren Richtlinien sowie die Zinserhöhung eine Kreditaufnahme, verlagert sich der Trend auf Mieten. „Dieses Problem wird wohl noch längerfristig bestehen bleiben. Wer nicht kaufen kann, der mietet. Das bedingt jedoch, dass jemand anderer die Immobilie zuerst gekauft hat – zu ebendiesen schlechteren Bedingungen. Die teureren Zinsen versucht man dann durch die Mieteinnahmen auszugleichen“, erklärt Zederbauer den Grund, warum derzeit die Mieten drastisch in die Höhe schießen. Begrüßenswert sei diese Entwicklung nicht, doch gäbe es neben Miet- und Mietkaufösungen derzeit wenig Alternativen.

Drastischer Einbruch im Neubausegment

Die Bewilligungen für neue Wohnbauprojekte verzeichneten im letzten Jahr einen enormen Rückgang, Tendenz fortlaufend. „Derzeit merkt man die Reduzierung noch nicht sonderlich. In diesem Jahr werden noch viele Projekte fertiggestellt, die bereits vor einigen Jahren begonnen wurden. In den nächsten ein bis zwei Jahren wird es jedoch zu einem drastischen Engpass kommen“, ist sich Zederbauer sicher. Vor allem in Ballungszentren wie Wien herrscht permanenter Zuzug, jährlich werden neue Wohnmöglichkeiten benötigt. Im Jahr 2021 zogen alleine aus dem Ausland rund 50.000 Menschen in die Landeshauptstadt. Doch unter Anbetracht von Vorlaufzeiten und Anzahl an Baubewilligungen, wird deutlich, dass im urbanen Raum bald ein akuter Wohnungsmangel herrschen könnte. Die Fertigstellung von Wohnungen in der Donaumetropole werde sich nach Expertenschätzungen von 2023 bis 2025 auf lediglich 7.000 bis 8.000 Einheiten belaufen – eine immense Differenz zur Zuwanderungsquote. Was mit den Immobilienpreise passiert, wenn das Wohnangebot abnimmt, die Nachfrage aber kontinuierlich steigt? Dazu Zederbauer: „Mittelfristig wird es höchstwahrscheinlich zum Preisanstieg kommen, ganz klassisch nach dem Angebot-Nachfrage-Prinzip.“

Was die Lage für Bauträger und Anleger bedeutet

Immobilienentwicklern und Bauträgern hingegen stehen nach wie vor härtere Zeiten bevor. Viele Projekte, die bereits fertig und verkauft hätten werden sollen, sind verspätet – was nicht nur zusätzliche Ressourcen bedarf, sondern auch ein finanzielles Problem ist. „Bauprojekte sind meist zum größten Teil fremdfinanziert. Eine Verzögerung ist dann gleichbedeutend mit einem höheren Zinsaufwand, woraus eine schlechtere Rentabilität der Immobilie selbst resultiert“, so Zederbauer, der derzeit eine verstärkte Nachfrage nach Crowdfinanzierungen beobachtet. Mag die Seitwärtsbewegung des Marktes für viele Anleger verunsichernd wirken, will Zederbauer abschließend beruhigen: „Natürlich ist die aktuelle Lage nicht ideal, aber Wohnraum wird stetig benötigt. Eine Erholung beziehungsweise Wertsteigerung in den nächsten Jahren sehe ich als sehr realistisch an.“

Über dagobertinvest

dagobertinvest wurde 2015 gegründet und firmiert seit Ende 2021 als Aktiengesellschaft. Die auf Immobilien-Crowdfunding spezialisierte Plattform vermittelt Bauträgern privates Kapital und ermöglicht den Investoren mit überdurchschnittlich hohen Zinsen zwischen 8 und 11% p.a. für ihre Investments am Boom des Immobilien-Marktes zu partizipieren. In Summe gab es bisher 308 Projekte mit mehr als 148 Millionen Euro vermitteltem Gesamtkapital. Über 55 Millionen Euro wurden bereits an die Crowd zurückbezahlt. In einem Test des Deutschen Kundeninstituts (DKI) im Auftrag von „Euro am Sonntag“ wurde dagobertinvest Testsieger unter 17 Crowdfunding-Plattformen. Mit seinem Angebot richtet sich das aus erfahrenen Finanz- und Immobilienprofis bestehende Team von dagobertinvest derzeit primär an Investoren aus dem DACH-Raum. Als nächster Schritt ist die Expansion nach Tschechien und anschließend in weitere Märkte Ost- und Südosteuropas geplant.

dagobertinvest kooperiert ausschließlich mit etablierten Bauträgern und setzt auf nachvollziehbare Projekte. Für Start-up-Finanzierungen steht das Unternehmen aufgrund des verhältnismäßig hohen Risikos nicht zur Verfügung.

Mehr unter: dagobertinvest.at

Kontakt für Rückfragen:

Fullstop Public Relations

Christoph Breitenfelder
0043 676 950 58 01 / c.breitenfelder@fullstoppr.com

Chiara Sergi
0043 676 604 90 26 / c.sergi@fullstoppr.com