

KEIN WERTVERLUST IN SICHT

Der Plafond scheint erreicht, daher ist in den kommenden Jahren im Immobilienbereich eine moderate Entwicklung zu erwarten, sagt Experte Anton Holzapfel. VON O. SCHEIBER

Immobilien sind nach wie vor eine solide Anlageform, Eigentum ist auf lange Sicht sogar günstiger als Miete, erklärt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Wie ist Ihre Prognose für den Immobilienmarkt im Jahr 2023?

Anton Holzapfel: Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt der letzten Monate waren von größeren Unsicherheiten geprägt. Nach einem Jahrzehnt ständig steigender Preise scheint erstmals der schon lange zitierte Plafond erreicht zu sein. Die Gründe dafür sind allgemein bekannt: Vor allem die Auswirkungen der KIM-Verordnung, mit der es für den Privaten schwieriger geworden ist, Finanzierungen zu bekommen, sowie die steigenden Zinsen beeinflussen den Markt deutlich. Aus einem halben Jahr Erfahrung lassen sich jedoch noch keine festen Trends in der Immobilienpreisentwicklung ableiten.

Im August 2022 wurden die Vergabekriterien für Kredite restriktiver, welche Auswirkungen hatte dies bisher auf den österreichischen Immobilienmarkt?

Immobilien sind im Bereich Wohnen auch weiterhin eine solide Anlageform. Als ÖVI haben wir in den vergangenen Jahren immer wieder auf die außergewöhnliche Entwicklung in den letzten 10 Jahren wegen der Null-Zins-Politik und in Ermangelung anderer Anlageformen hingewiesen. Nach Ansicht der Experten des ÖVI ist eine moderate Entwicklung in der nächsten Zeit zu erwarten, möglicherweise vorübergehende Stagnation, aber kein nachhaltiger Wertverlust. Die Nachfrage zeigt sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen kurzfristig zurückhaltend bzw. abwartend. Auch die Vermarktungszeiträume werden aktuell länger.

Ein Eigenheim ist für viele ÖsterreicherInnen weiterhin ein Ziel. Wo findet man derzeit die besten Angebote?

Wie die Daten der größten Immobilienportale belegen, ist ein leichter Nachfragewechsel in Richtung Miete erkennbar, jedoch keine nachhaltige Preisänderung bei Kaufpreisen ablesbar. Im europäischen Kontext ist die geringe Eigentumsquote zu erwähnen, die Österreich (und auch Deutschland) mit weniger als 50% der Haushalte im Eigentum kennzeichnet. Im europäischen Schnitt ist von 70% Eigentumsquote auszugehen. Ein weiteres Sinken dieser Quote durch restriktive Finanzierungsbedingungen ist sicherlich nicht wünschenswert.



Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI

Gerade die Wohnimmobilie als Altersvorsorge sollte ein wesentlicher Bestandteil einer diversifizierten Veranlagung der privaten Haushalte sein. Insofern ist es mehr als bedenklich, wenn das Kreditvolumen im Vergleich zu den Vorjahren um mehr als die Hälfte geschrumpft ist. Dass Immobilieneigentum auch im langfristigen Kostenvergleich gegenüber der Miete im Vorteil ist, zeigt die jüngste Erhebung der Statistik Austria. Die besten Angebote für das Eigenheim finden all jene, die aufgrund der beruflichen Situation (etwa auch durch Homeoffice) weiter entfernt von den großen Ballungszentren leben können und wollen.

Wie sehen Sie die weitere Entwicklung des Marktes in den kommenden Jahren?

Auch für Bauträger ist das Umfeld nicht einfacher geworden. In den Monaten nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs war vor allem die Kalkulierbarkeit der Baukosten ein enormes Thema. Im 2. Halbjahr 2022 haben sich einige Faktoren wie z.B. die Verfügbarkeit von Baumaterialien wieder stabilisiert. Die Entwicklung der Leitzinsen wird auch einen wesentlichen Einfluss auf den Bausektor haben. Davon wird abhängen, ob die derzeitige Marktsituation nur vorübergehend oder doch längerfristig über 2024 hinaus eine Seitwärtsbewegung erfahren wird.

TOP EXPERTEN Immobilien



Makler		Lage Eins	Wien	DIE WOHNKOMPANIE	Wien
AKZENT Immobilien	OÖ	Marschall Immobilien	Wien	Glorit	NÖ
AlphaReal	Tirol	McMakler	Wien	Haring Group	Wien
Andreas Hofer Immobilien	Vbg.	Meilenstein Realitäten	Tirol	INVESTER - United Benefits	Wien
Arnold Immobilien	Wien	NESTOR Immobilien	Wien	Kallinger Projekte - Gruppe	Wien
Aurum Immobilien	Tirol	NEXT Immobilien	OÖ	Leitgöb Wohnbau	Sbg.
Austria Real	Wien	NIKI Immobilien	Sbg.	Mischek	Wien
Bamberger Immobilien Consulting	Sbg.	OTTO Immobilien	Wien	MOSER Wohnbau & Immobilien	Tirol
Börner Ihr Hausmakler	Wien	Perfekt Immo	Tirol	NID IMMOBILIEN	NÖ
BOSS Immobilien	OÖ	PHIMA Immobilien	Vbg.	S+B Gruppe	Wien
Brezina-Real	Wien	Raiffeisen Immobilien	Wien	Salzburg Wohnbau	Sbg.
Colliers International	Wien	RE/MAX Österreich	Wien	Soravia	Wien
DECUS immobilien	Wien	Real Immo	Wien	STRABAG Real Estate	Wien
DR. MANNLICHER IMMOBILIEN	Wien	Real360	Wien	SÜBA	Wien
Drack Immobilien	OÖ	Reisetbauer Immobilien	OÖ	UBM	Wien
EDEX Immobilien	Wien	Rimo Immobilien	Vbg.	Value One	Wien
Egger Immobilien	Wien	s REAL	Wien	Wien 3420	Wien
EHL	Wien	Schantl ITH	Stmk.	WINEGG	Wien
Elisabeth Rohr Real Estate	Wien	Schick Immobilien	Ktn.	ZIMA	Wien
Engel & Völkers	Wien	TEAM-RAUSCHER	Sbg.	Facility Management	
FAIRWERT CONSULTING	Stmk.	Thomas Girkingner Immobilien	OÖ	AGIL Dienstleistungen	Ktn.
Ferstl Immobilien	Sbg.	Tirol Real Estate	Tirol	ASE Holding	Stmk.
Entwickler					
Immo Hoch 2	Vbg.	3SI	Wien	ASSA Objektservice	Wien
Immo-Circle	Stmk.	ARE	Wien	BGN Reinigungsservice	NÖ
IMMO-CONTRACT	Wien	AURA	NÖ	Blitz Fritz	Stmk.
JP Immobilien	Wien	BIG	Wien	Brilliant-Clean Gebäudereinigung	Tirol
KITZIMMO	Tirol	C&P Immobilien	Stmk.	clean and more fam.	Wien
Kompagnon Immobilien	Ktn.	CA Immo	Wien	elefantenstark	OÖ
Kuttenberger Immobilien	NÖ			G&P Facility Service	Sbg.



DIE BESTEN IHRER BRANCHE

KURIER und IMWF zeichnen zum dritten Mal Österreichs Immo-Champions aus. Elf Millionen Datenpunkte wurden mittels KI ausgewertet und analysiert

Die multiplen Krisen des Jahres 2023 haben auch vor der Immobilienwelt nicht Halt gemacht. Laut einer Studie von PwC und ULI Urban Land Institute sind hohe Inflation, die im August 2022 geänderten Vergabekriterien für Kredite und das schwache Wirtschaftswachstum in Europa die größten Herausforderungen für den Immobiliensektor. Doch trotz schwieriger Zeiten gelten Immobilien nach wie vor als sicheres Investment. In Ballungsräumen ist die Nachfragerweiterung höher als das Angebot. Bei einem leichten Anstieg oder einer Stagnation des Marktes bleiben Immobilien weiterhin für Investoren interessant.

REPUTATION IST WICHTIG
Bei sinkender Nachfrage ist die Reputation umso wichtiger, um Kunden von sich überzeugen zu können. Das IMWF Institut für Management und Wirtschaftsforschung hat im dritten Jahr die Immobilienunternehmen mit der höchsten Reputation in der



Die ausgezeichneten Unternehmen genießen die höchste Reputation



Branche ausgezeichnet. „Gerade bei unsicherer Marktlage ist der gute Ruf oft entscheidend. Unsere Studie zeigt, welche Unternehmen sich über die höchste Reputation in der Immobilienbranche erfreuen dürfen“, sagt Axel Maireder, Geschäftsführer IMWF. „Mit dieser Auszeichnung holen wir die Branchen-Champions vor den Vorhang und geben unseren Le-

serinnen und Lesern damit Orientierung“, ergänzt Markus Binderbauer, CEO der JIM Marketing GmbH.

DATENGRUNDLAGE
Gegenstand der Untersuchung ist die Beliebtheit und öffentliche Performance von Immobilienmaklern, Immobilienentwicklern, Immobilienverwaltern, Immobilienprojekten und Facility Management Unternehmen in Österreich. Für die Unternehmen dieser Branchen wurden insgesamt rund 11 Mio. Datenpunkte analysiert und folgende Daten erhoben und ausgewertet: Aussagen zu den Unternehmen in journalistischen Medien, Blogs und Social Media im Jahr 2022; Aussagen, Bewertungen der Unternehmen auf Bewertungsplattformen; Fans und Follower der Unternehmen auf Social Media wie Facebook, Instagram, LinkedIn, u.a. sowie Ansichten der Unternehmensinhalte.

ANALYSE UND BERECHNUNG
Die Auswertung der Aussagen wurde mit Textanalyse auf Basis künstlicher Intelligenz durchgeführt. Dabei wurde die Tonalität der Beiträge und die Relevanz für die Reputation des Unternehmens gemessen und über die Medienreichweite gewichtet. Die anderen Datenpunkte wurden direkt auf den entsprechenden Plattformen erhoben. Die Skalen für die Aussagen, Bewertungen, Fans und Views wurden jeweils anhand des branchenstärksten Unternehmens normiert. Abschließend wurden die Punkte aus den Kategorien in einem Gesamtindex abgebildet, in den die Ergebnisse aus Aussagen, Bewertungen und Social Media Indikatoren eingeflossen sind. Die Unternehmen bzw. Projekte mit der höchsten Punktezahl in diesem Index (Top 10, Top 25 oder Top 50) wurden ausgezeichnet. Alle ausgezeichneten Unternehmen finden Sie auf den Seiten 35 und 37.



„Mit dieser Auszeichnung geben wir unseren Leserinnen und Lesern Orientierung.“
Markus Binderbauer,
CEO JIM Marketing GmbH



„Reputation und Vertrauen sind in der Immobilienbranche ein hohes Gut.“
Dr. Axel Maireder,
Geschäftsführer IMWF

h2concepts Facility Management	Stmk.	Avon Immobilien	Ktn.	Pühringer Hausverwaltung u. Immo.	Tirol
Hausbetreuung Attensam	Wien	Brichard Immobilien	Wien	RES Immobilienverwaltung	Wien
hectas Facility Services	Wien	Convival Immobilien	Wien	Sabo + Mandl & Tomaschek Immo.	Wien
Janus Gruppe	Wien	Daum Immobilien	Tirol	SAMPL Immobilienverwaltung	Sbg.
Magnessa Reinigungsservice	Wien	Hausverwaltung Hackl	Tirol	Stüger Immobilienreuhänder	Sbg.
ÖWD cleaning services	Sbg.	Hübl & Partner Immobilienreuhand	Wien	Wesiak	Stmk.
Putzengel	Stmk.	IC Hausverwaltung	Wien	Projekte	
REINIGUNGSTEAM KOMPLETTS.	OÖ	IFIN Immobilien	Wien	BEL ATRIUM (AJRA)	
REINIGUNGSTECHNIK 4 YOU	Wien	Immobilien Dr. Rhomberg & Partner	Tirol	Fabrik1230 (SORAVIA)	
REIWAG Facility Services	Wien	Immobilien Huber	Tirol	Gewerbegründe Bad Vigaun (Sbg.-Wohnbau)	
Royal Clean OG	Wien	Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner	Wien	HELIO TOWER (BUWOG)	
sauber & co Gutleben	Stmk.	IMOVA Immobilienreuhand	Vbg.	Jakomini Verde (ARE)	
Schmidt. Saubere Arbeit. Klare Lösung.	OÖ	IM-Quadrat Immobilien	OÖ	LeopoldQuartier (ubm development)	
SIMACEK	Wien	Karin Ladler Immobilien	Wien	Studienz. Montanuniversität Leoben (BIG)	
Steiner & Praschl Gebäudereinigung	OÖ	LIM MANAGEMENT	Wien	THE UNIQUE (3SI)	
STRABAG Property and Facility Services	Wien	OBJEKTA	Wien	Türkenschanzgasse 61 (Glorit)	
Hausverwalter		P17 Immobilienservice	OÖ	Wohnen am Puls (Silver Living)	
AURA Hausverwaltung	NÖ	Poetsch Immobilien	Sbg.	KURIER-Grafik: Tichy Foto: freepik	

