Marktausblick Immobilien 2025
Sinkende Zinsen – Renaissance der Immobilie?

Fondsforum Österreich - Rankweil, Salzburg, Linz, Wien, Graz - Februar 2025

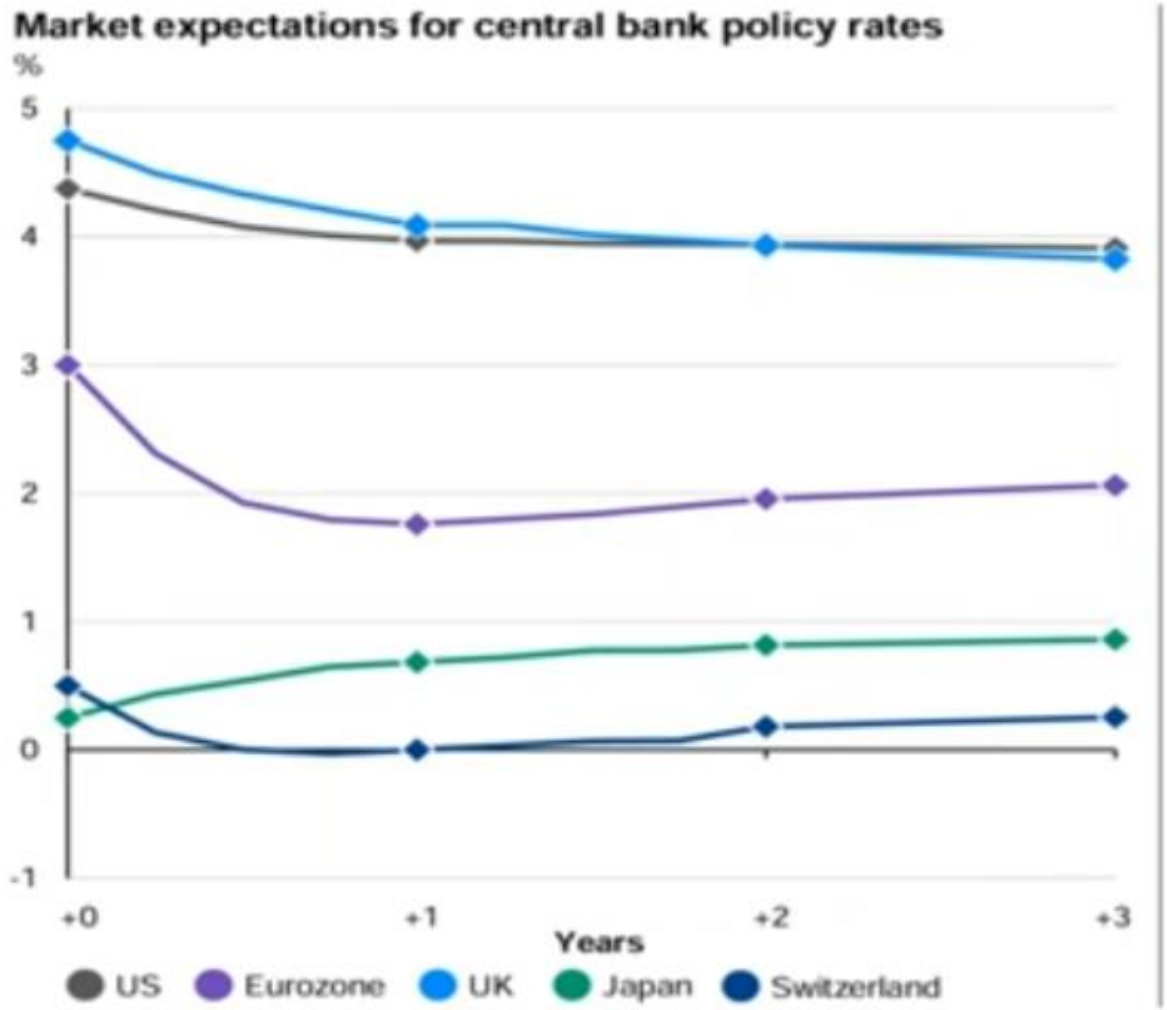
MMag. Louis Obrowsky

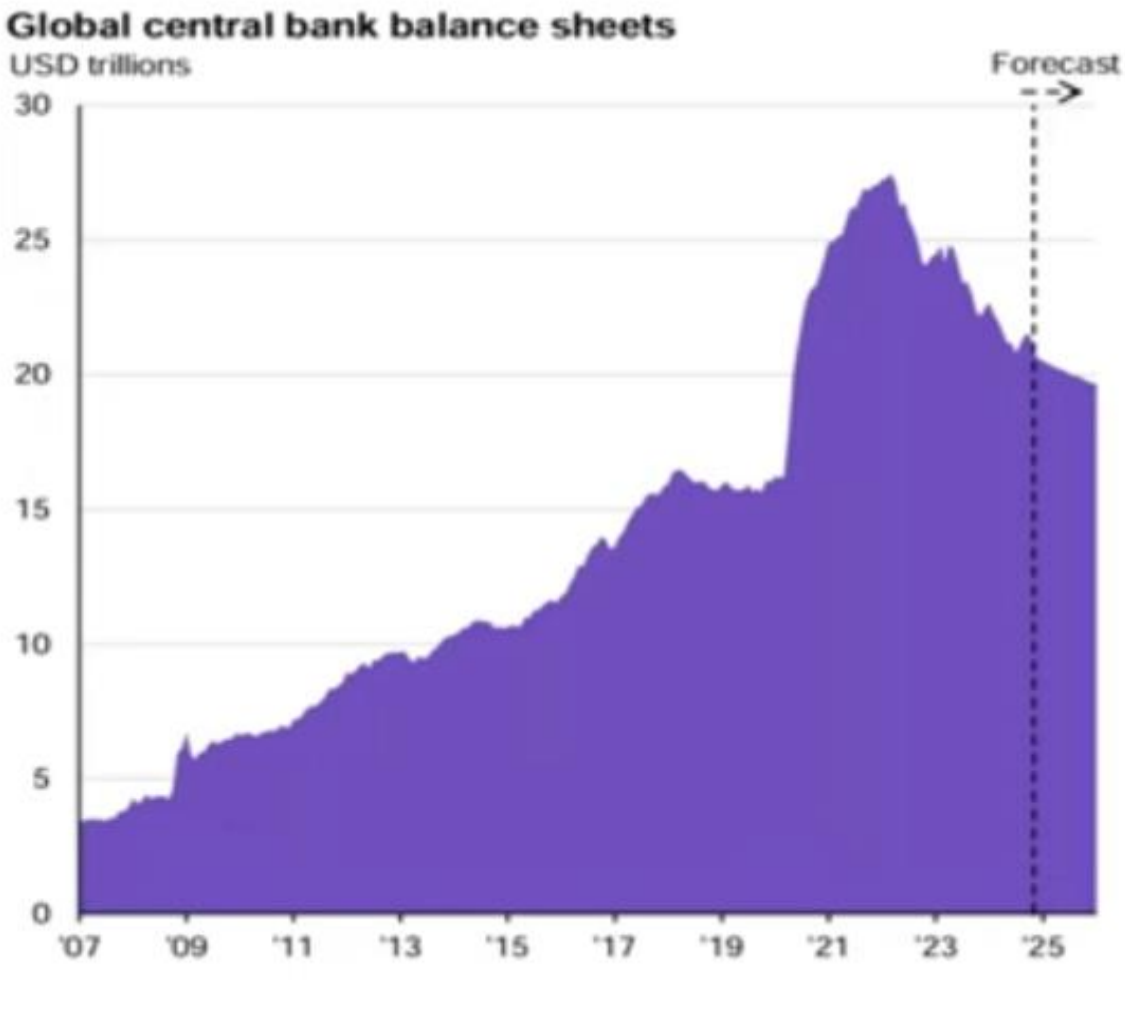
Aktuelle Herausforderungen

Gesellschaftspolitisches Spannungsfeld von Immobilien

- Zusammenhang Fremdkapitalzinsen – Preise von Immobilien
- Staatliche Eingriffe – "Mietpreisbremse", Mietpreisdeckel, Deckelung der Indexierung, restriktive gesetzliche Maßnahmen (MRG)
- Nachhaltigkeit, Klimaziele
- Bodenversiegelung

Ausblick 2025 | Die Zinsen werden nicht mehr deutlich sinken





Quelle JPM Asset Management

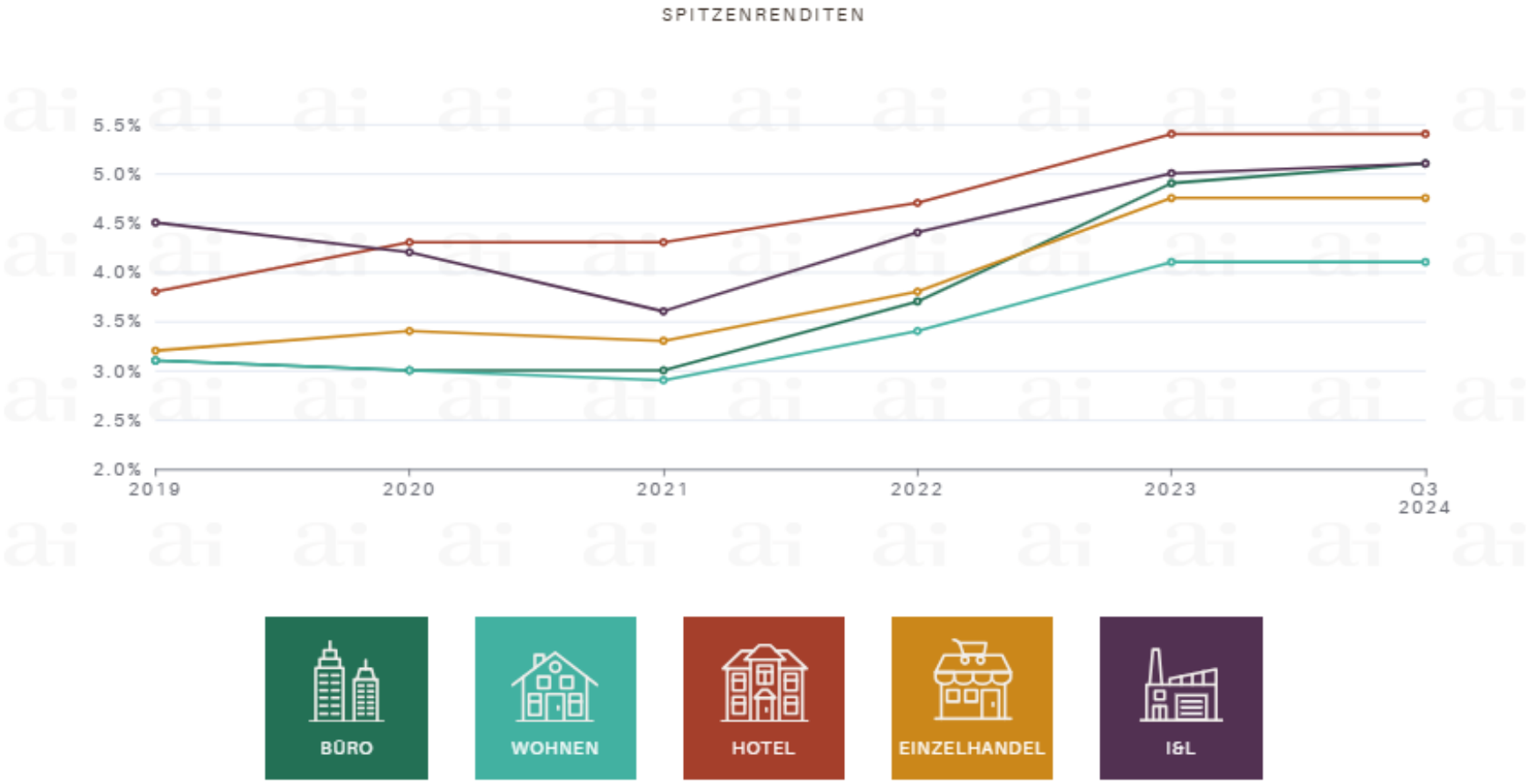
Zitat

"Auch aus Steinen, die dir in den Weg gelegt werden, kannst du etwas Schönes bauen."

Johann Wolfgang von Goethe

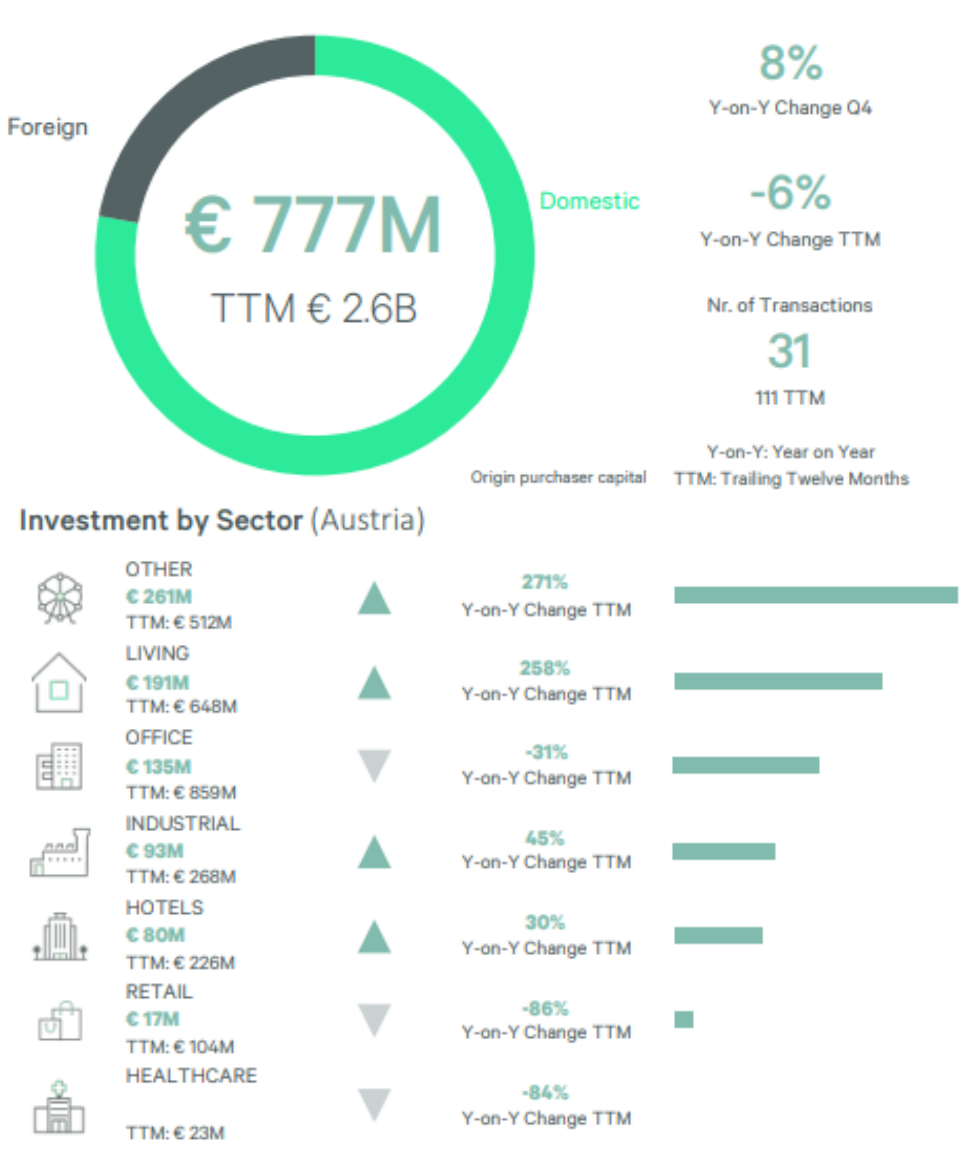
Marktausblick Immobilien

Marktausblick Immobilien



© 2024 Arnold Investments

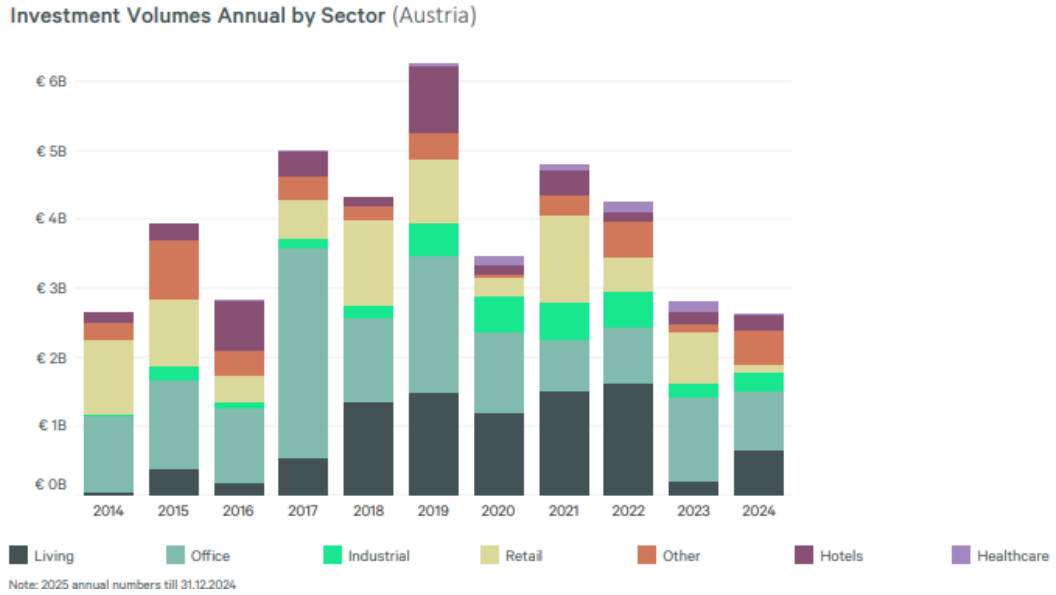
Investmentvolumen in Österreich Stand Q4 2024

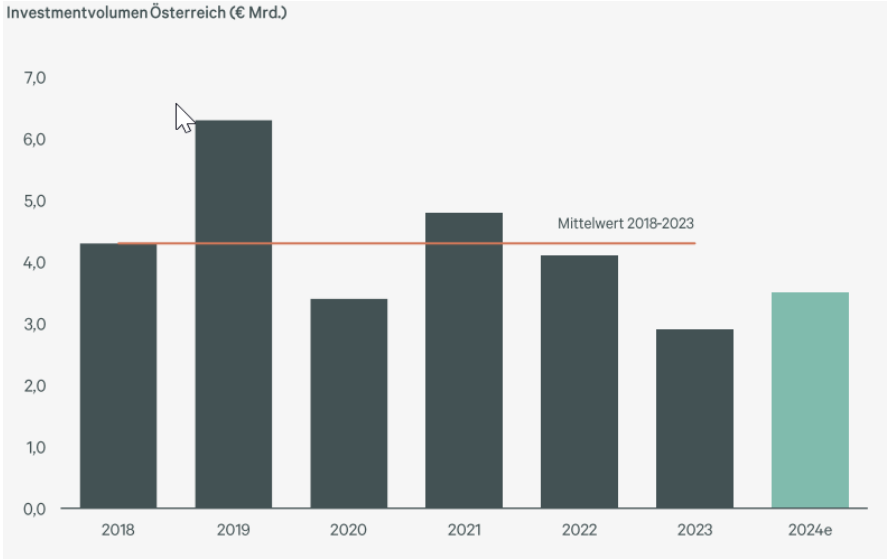


CBRE RESEARCH

- Das Investmentvolumen im Raum Österreich belief sich im vierten Quartal auf fast EUR 800 Millionen.
- Damit stieg das insgesamte Transaktionsvolumen für das Jahr 2024 auf rund EUR 2,6 Milliarden. Es ist eine klare Aufwärtstendenz zu erkennen. Somit konnte in jedem Quartal des vergangenen Jahres eine steigende Marktaktivität festgestellt werden.
- Allerdings ist das Q4 das stärkste Quartal des heurigen Jahres.
- Im Jahr 2024 wurde im Raum Wien mit rund EUR 1,9 Milliarden um 7% mehr investiert als im Jahr davor.
- Aufgrund eines großvolumigen Portfolio-Deals, welcher abgeschlossen wurde, rangiert die Kategorie "Other" mit einem Marktanteil von 33% auf Platz 1, vor Wohnen (26%) und Büro (17%).

Investmentvolumen in Österreich Stand Q4 2024



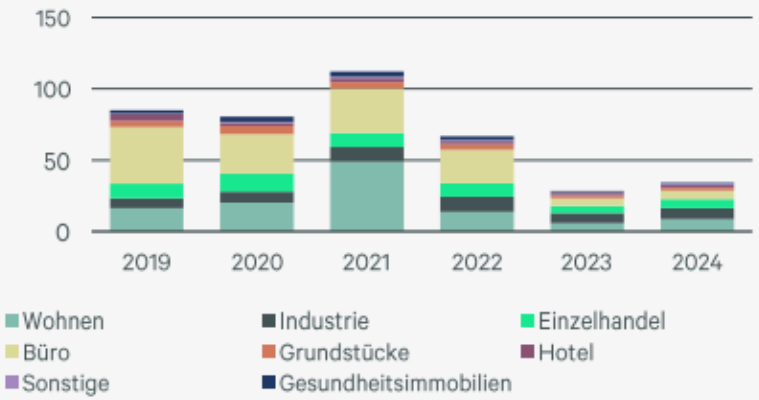


- Die Aufteilung nach Assetklassen ist auch im dritten Quartal ähnlich wie in den ersten Beiden: nach wie vor ist Büro die beliebteste Assetklasse. Das Interesse an der Assetklasse Wohnen ist ebenfalls konstant. Dieses befindet sich jedoch geringer als der Marktanteil der Büros.
- Weiters ist auffällig, dass die Assetklasse Einzelhandel (gelbe Farbe) einen deutlich geringeren Marktanteil, im Vergleich zu den Jahren davor aufweist.
- Aufgrund eines abgeschlossenen großvolumigen Portfolio-Deal nahm die Kategorie "Other" bedeutsam zu.
- Auf dem österreichischen Immobilienmarkt dominieren weiterhin die lokalen Investoren sowohl auf der Käufer, als auch auf der Verkäufer Seite. Inländische Player führen das Geschehen auf dem Markt an, auf der Käufer- als auch der Verkäuferseite wurde ein Anteil von über 80% verbucht.
- Institutionelle internationale Investoren blieben im Gegenzug im vierten Quartal zurückhaltend.

Investmentvolumen in Deutschland Stand Q4 2024

ABBILDUNG 2

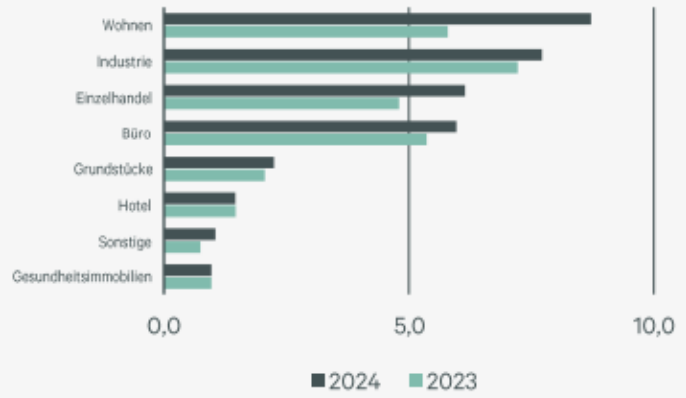
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)



Quelle: CBRE Research Q4 2024

ABBILDUNG 4

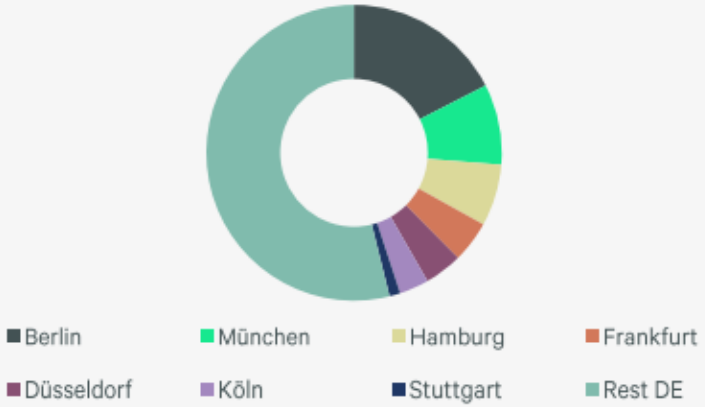
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)



Quelle: CBRE Research Q4 2024

ABBILDUNG 3

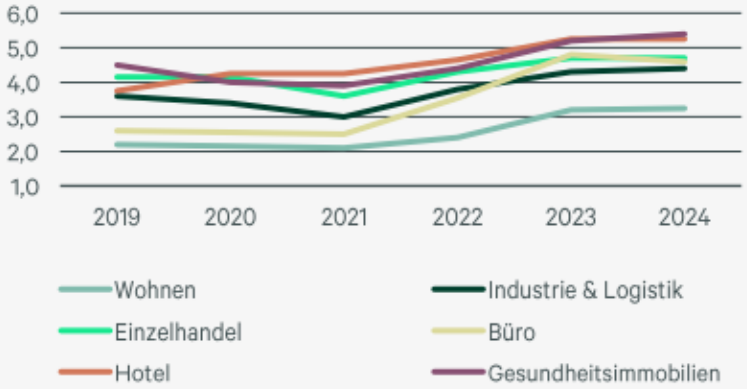
Investmentvolumen nach Standorten (in %)



Quelle: CBRE Research Q4 2024

ABBILDUNG 5

Spitzenrenditen (in %)



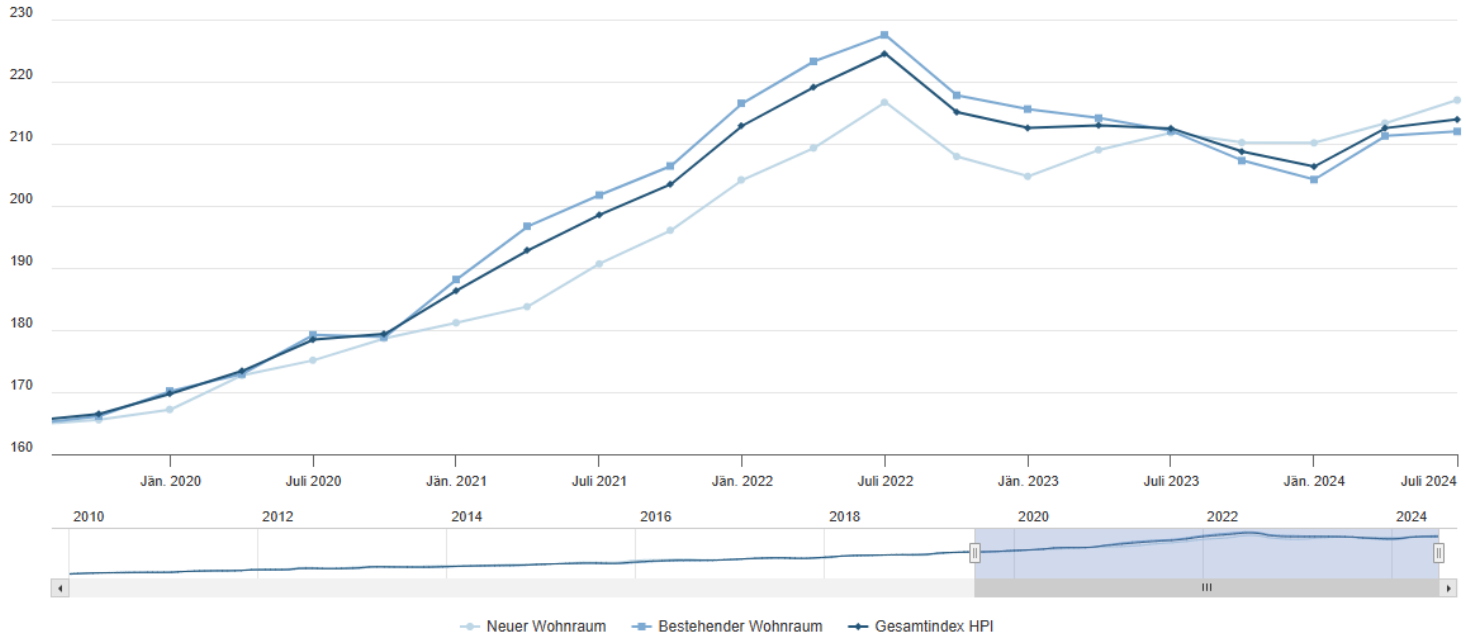
Quelle: CBRE Research Q4 2024

Entwicklung Häuserpreisindex – Wohnen

HPI – Gesamt
3. Quartal 2024
213,91
↑ +0,7 % zum 3. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010

HPI – Bestehender Wohnraum
3. Quartal 2024
211,98
= 0,0 % zum 3. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010

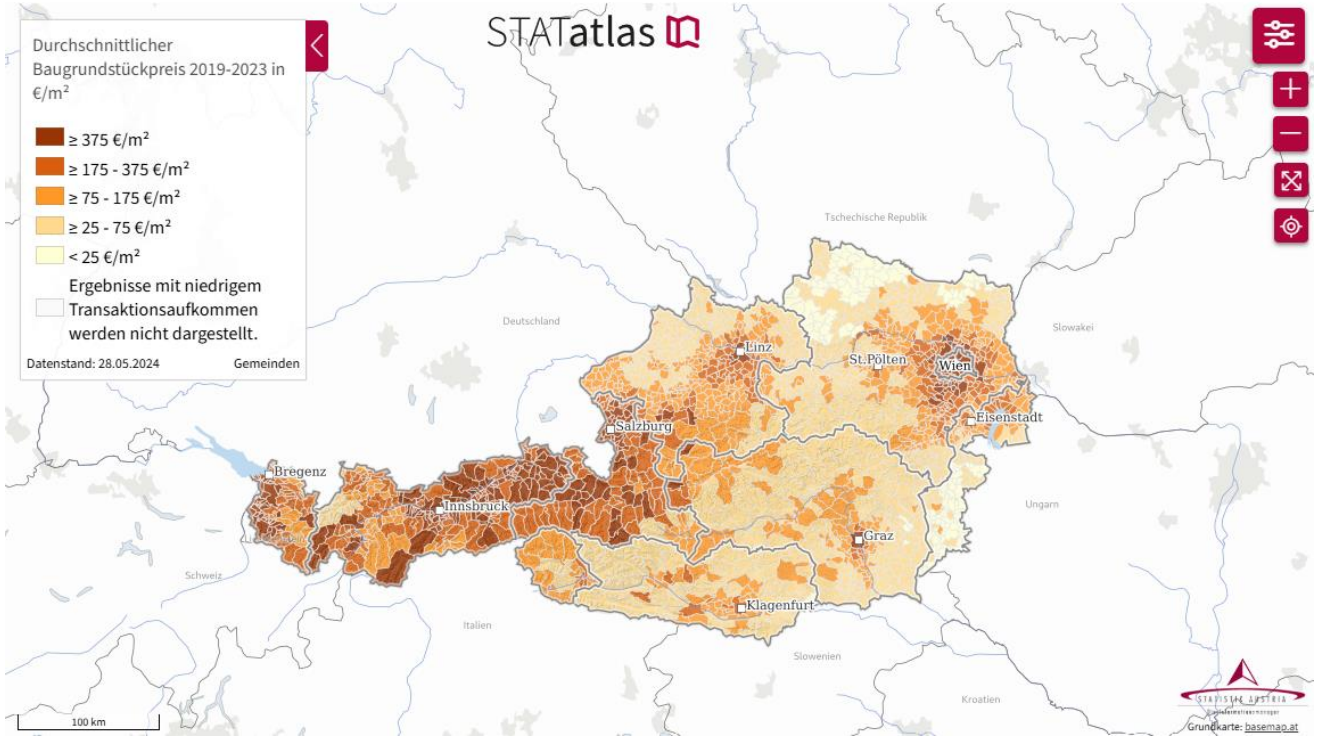
HPI – Neuer Wohnraum
3. Quartal 2024
217,03
↑ +2,5 % zum 3. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010



): STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 19.12.2024

- Der HPI (Häuserpreisindex), beschreibt die Preisentwicklung der Wohnimmobilien.
- Es ist klar erkennbar, dass bis zu dem Jahr 2022 der HPI stark anstieg.
- Diese Preise nahmen aber seitdem ab und stabilisieren sich langsam.
- Ebenso zeigte sich auf dem Zinshausmarkt viel Bewegung bis 2022.

Immobilien-Durchschnittspreise



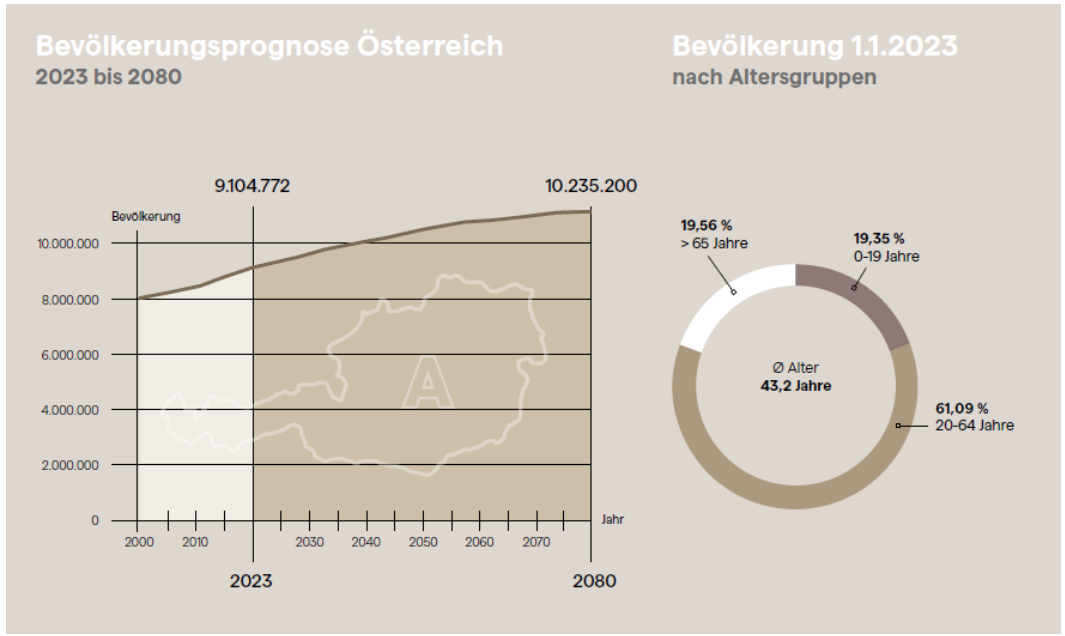
Median Preis für Wohnhäuser in Österreich
2023
2 678 Euro/m²

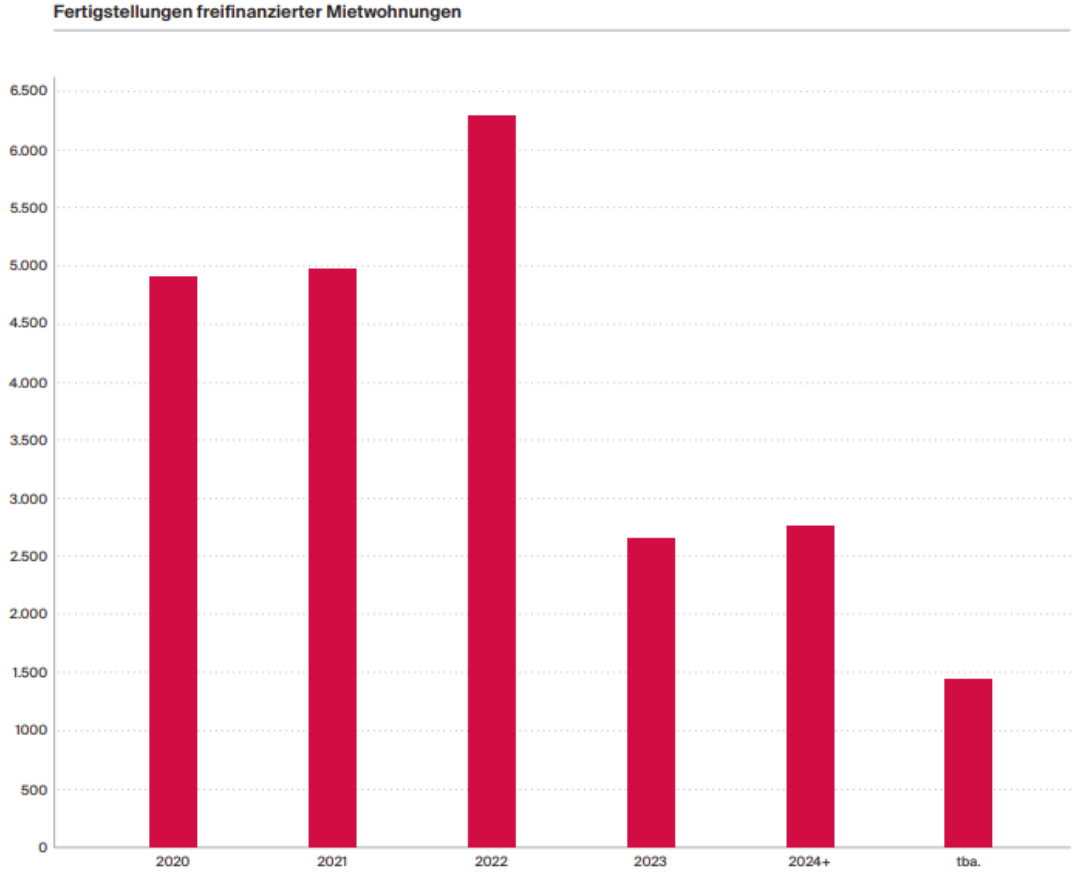
Median Preis für Wohnungen in Österreich
2023
4 023 Euro/m²

Quelle: Statistik Austria

- Für das Jahr 2024 liegen leider noch keine Durchschnittspreise vor, der Median im Jahr 2023 betrug 2.678 Euro/qm für Wohnhäuser in Österreich.
- Der Medianpreis für Wohnungen im Jahr 2023 lag bei 4.023 Euro/qm.
- Im Jahr 2022 lag der Medianpreis für Wohnungen bei 4.426 Euro/qm.
- Im Jahr 2021 lag der Medianpreis für Wohnungen bei 3960 Euro/qm.

Marktausblick Immobilien – Wohnen



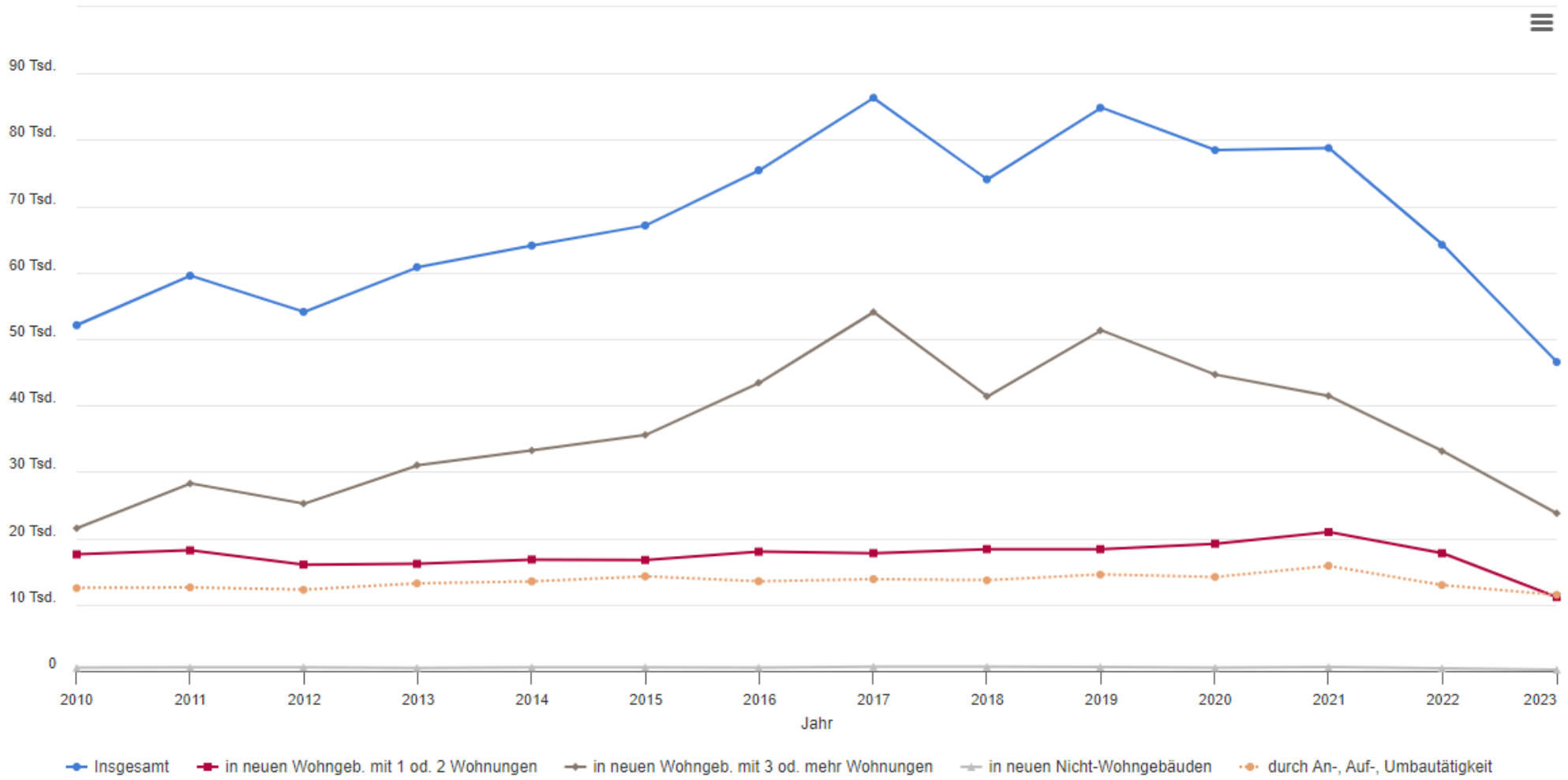


Prognose bis 2080

- → Das bedeutet ein **Wachstum von 12,4 %**
- → Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 29,1 % steigen**
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,74 % sinken**
- → 2070 werden in Österreich mehr als **10 Mio. Menschen leben**

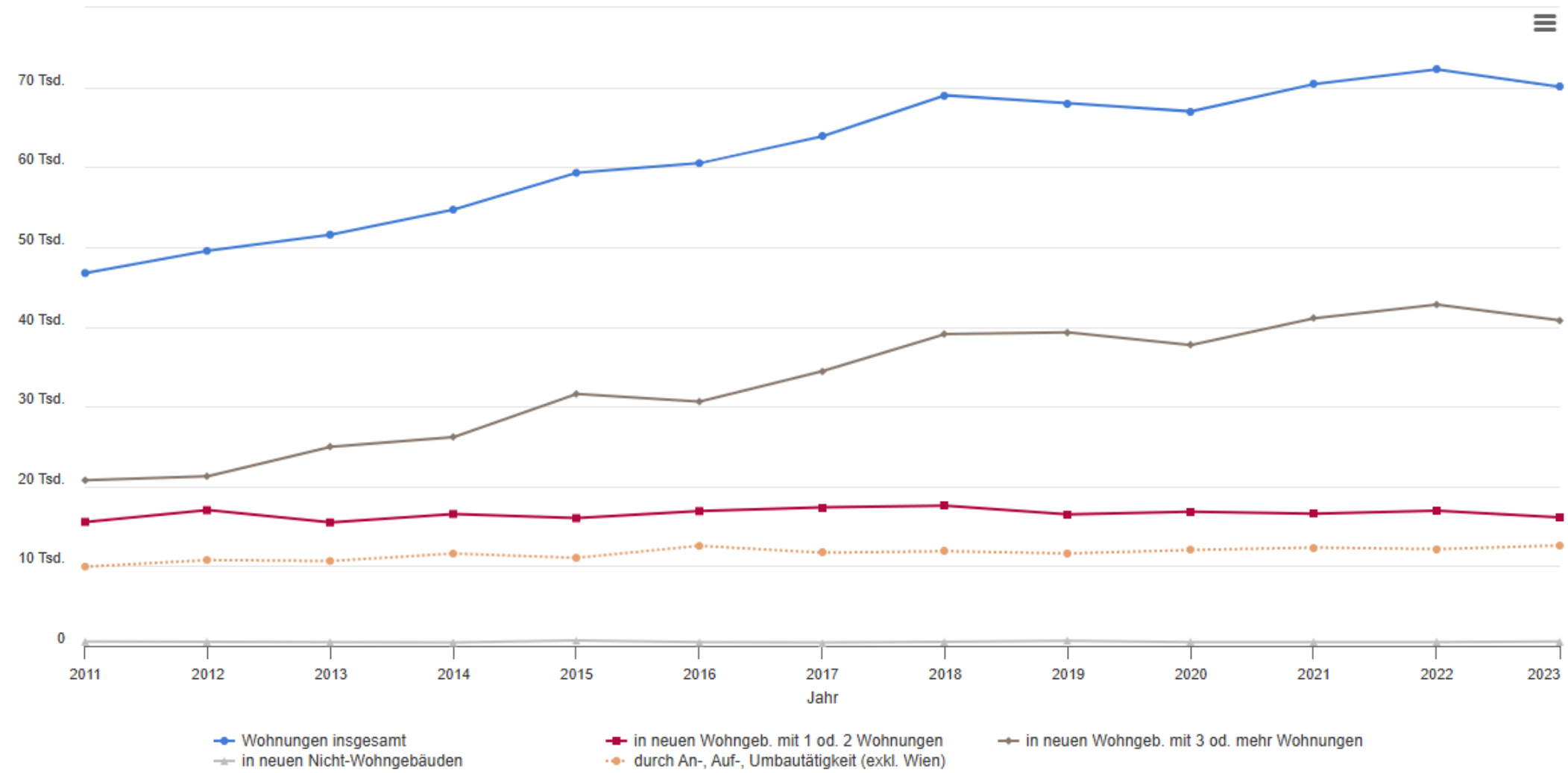
Baubewilligte Wohnungen in Österreich

Baubewilligte Wohnungen, Jahre 2010 bis 2023

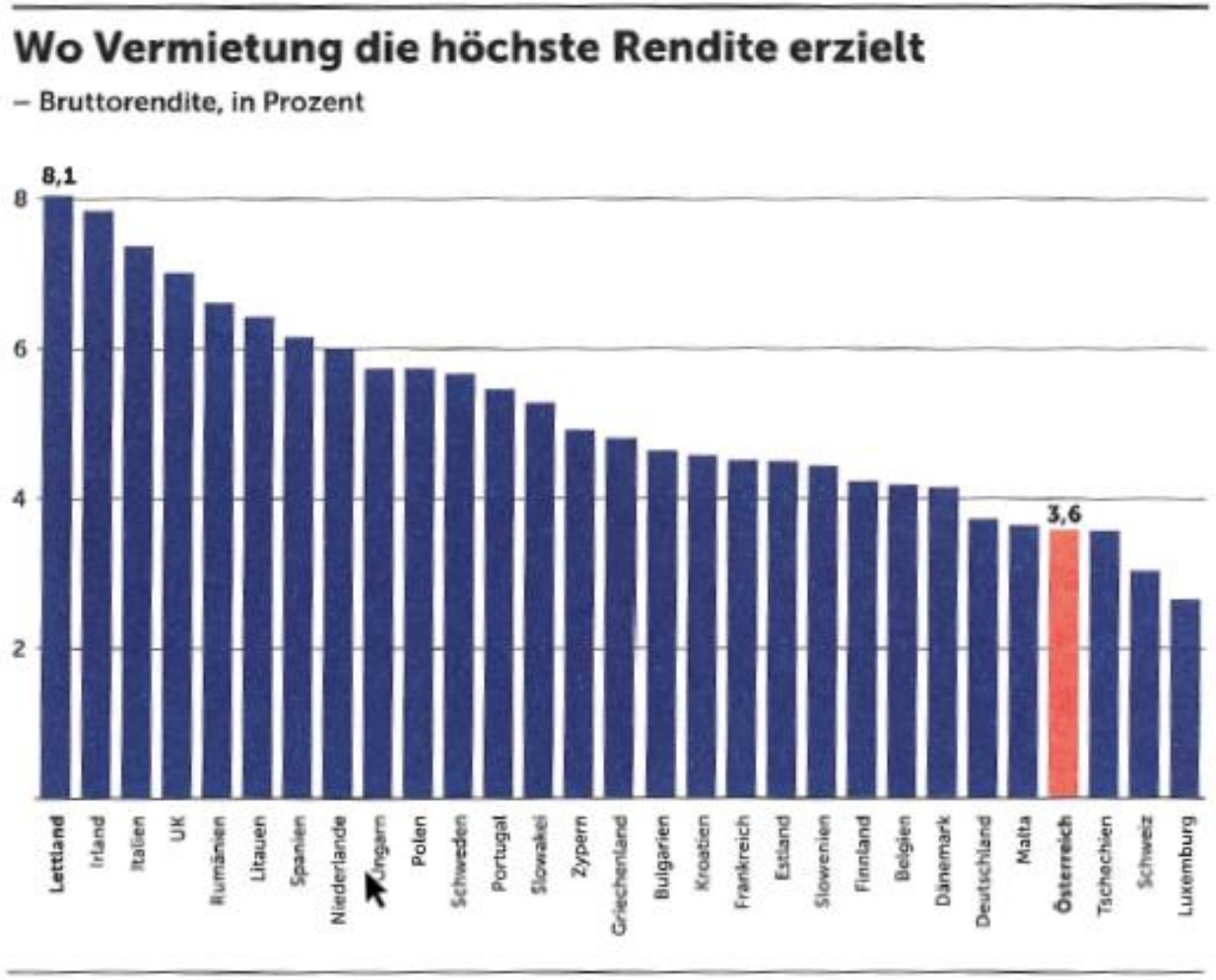


Fertiggestellte Wohnungen in Österreich

2011 bis 2023 baufertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften und Art der Bautätigkeit



Marktausblick Immobilien – Wohnen

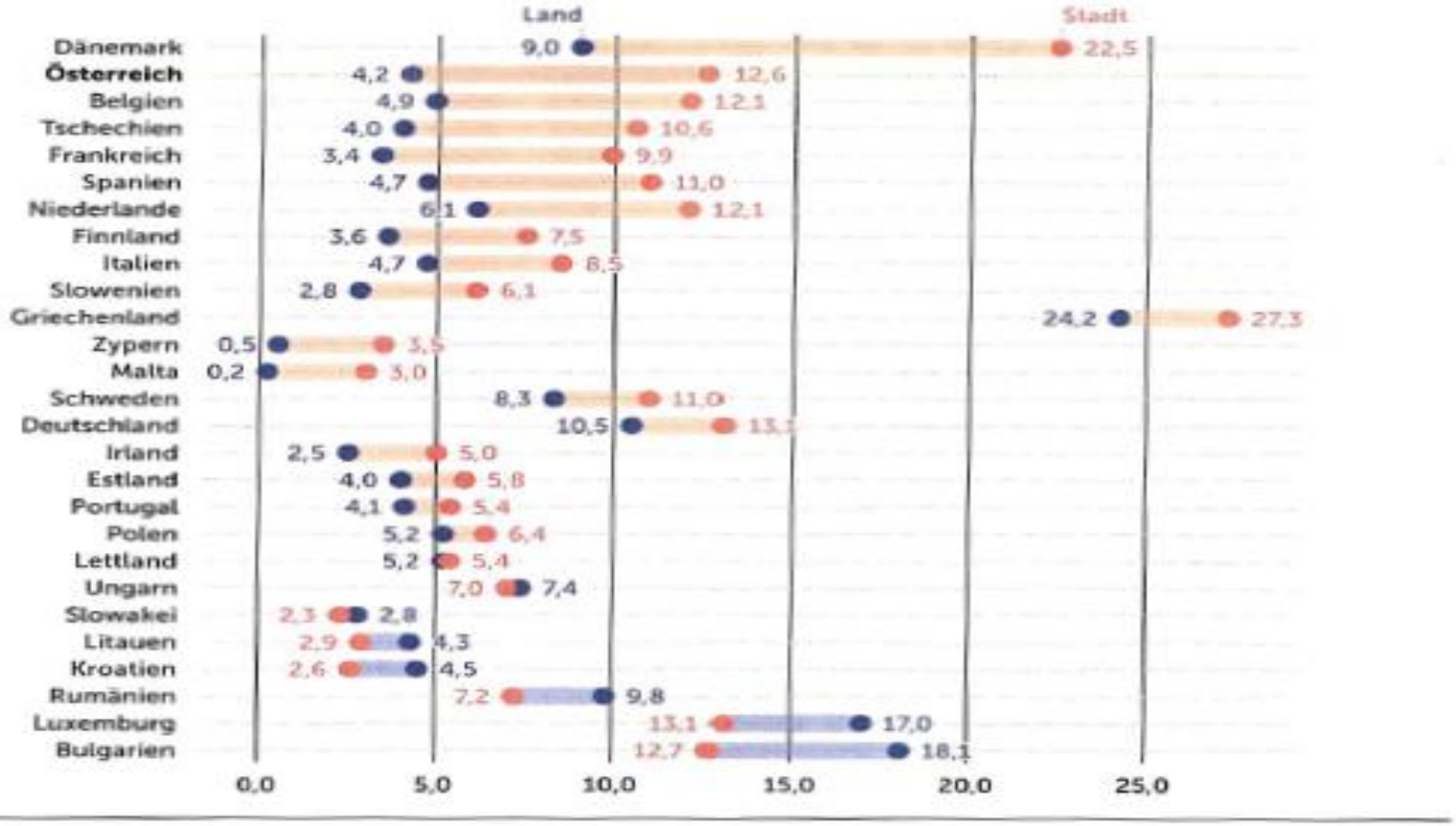


Quelle: Agenda Austria

Marktausblick Immobilien – Wohnen

Hohe Kluft bei Wohnkostenbelastung zwischen Stadt und Land

– Wohnkostenüberlastungsrate in städtischen und ländlichen Gebieten im Jahr 2022, gereiht nach der Differenz zwischen Stadt und Land, in Prozent



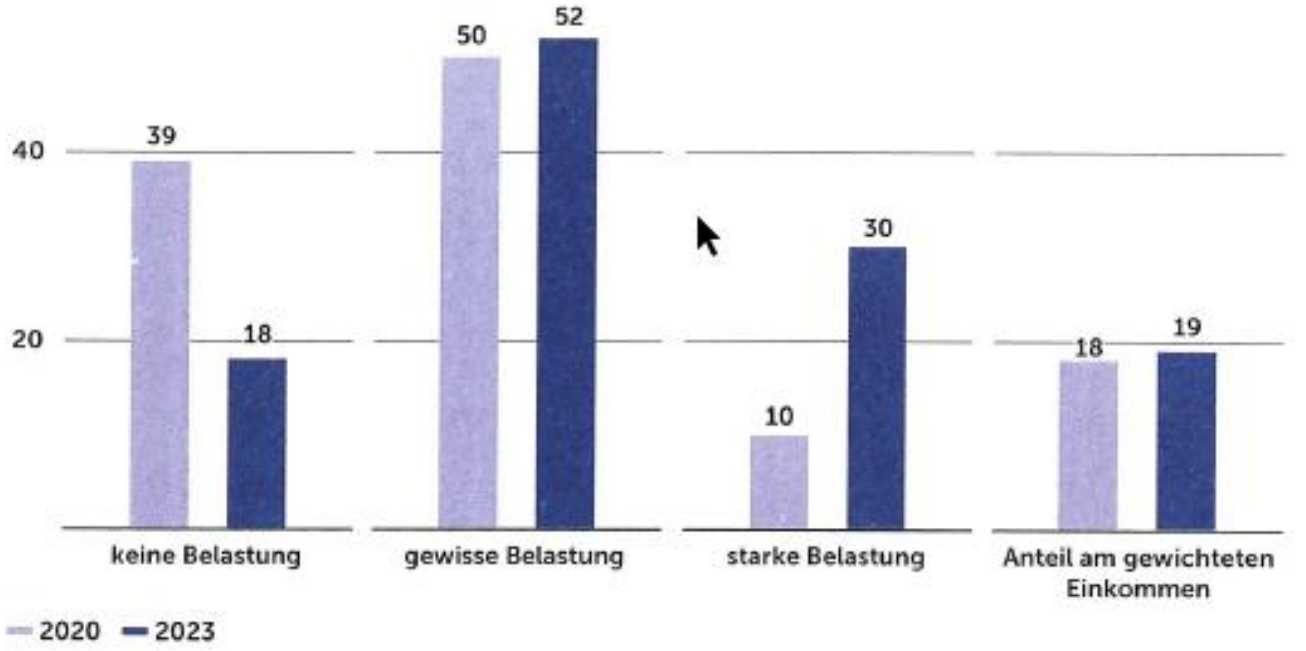
Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Die Wohnkostenüberlastungsrate gibt den Anteil der Bevölkerung an, die in einem Haushalt lebt, in dem die gesamten Wohnkosten mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens ausmachen.

Quelle: Agenda Austria

Marktausblick Immobilien – Wohnen

Wohnkostenbelastung in Österreich weiter moderat

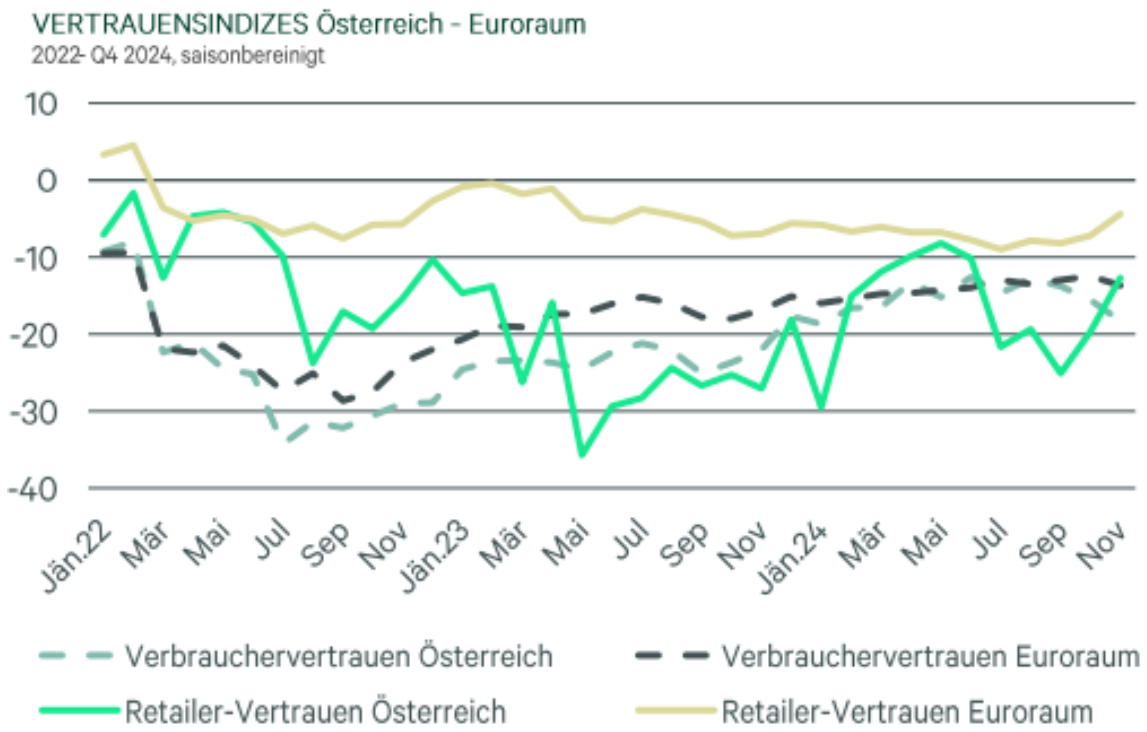
– subjektive Einschätzung der Belastung durch Wohnkosten und Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in Österreich, in Prozent



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Wohnkosten enthalten Betriebskosten, Energiekosten, Instandhaltungskosten und Mietkosten beziehungsweise den Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Wohnraumbeschaffung. Bei den verfügbaren Einkommen handelt es sich um die nach Haushaltsgröße gewichteten Einkommen nach Steuern und Transfers.

Quelle: Agenda Austria

Marktausblick Immobilien – Retail Q4/2024



EINZELHANDELSVERKAUFSFLÄCHEN
2023/24

Retailtyp	m² in Mio.	m² pro Kopf
Shopping Center	3,03	0,33
Fachmarktzentrum	1,21	0,13
Fachmarktgebiet	5,00	0,55
HS Top 24 Primär- & Sekundärstädte	1,66	0,18
Sonstige Retailflächen	3,00	0,33
	13,90	**1,52**

Quelle:CBRE Research S+M

▲ 5,75% Rendite Fachmarktzentrum

▶ 6,00% Rendite Shopping Center

▲ 4,70% Rendite Geschäftsstraßen

▲ €16/m²/Monat Spitzenmiete Fachmarktzentrum

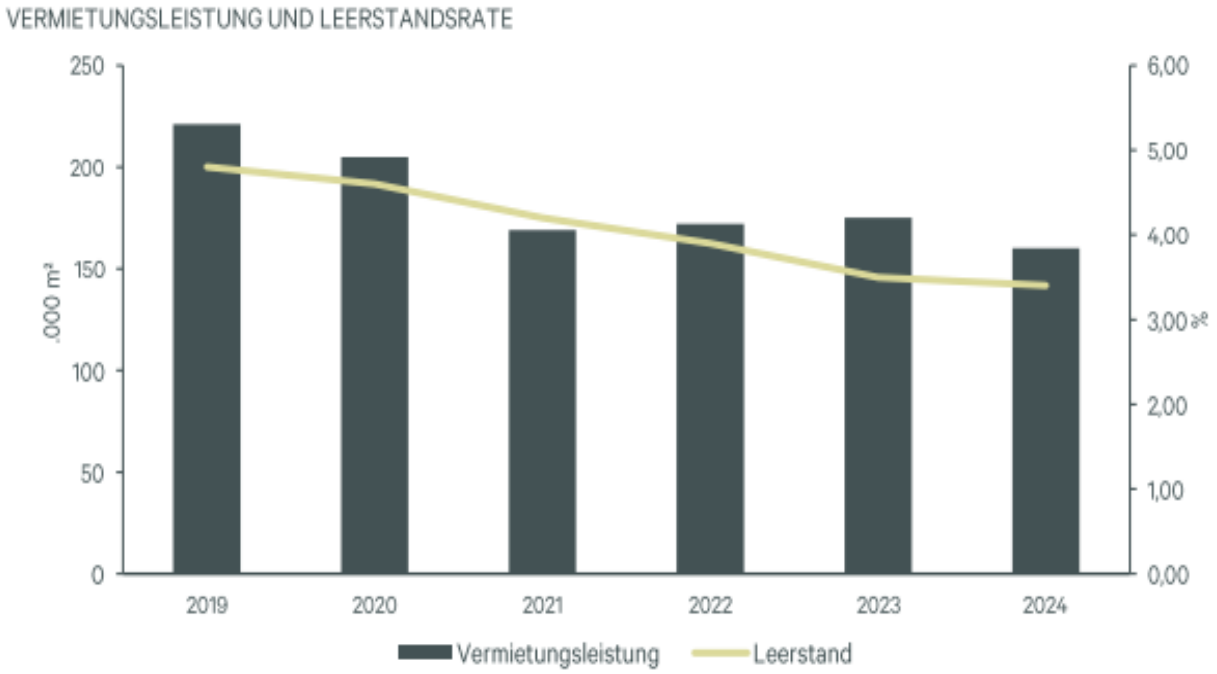
▶ €100/m²/Monat Spitzenmiete Shopping Center

▲ €370/m²/Monat Spitzenmiete Geschäftsstraßen

Pfeile zeigen Veränderung zum Quartal im Vorjahr an

Quelle: CBRE

Marktausblick Immobilien – Büro



Quelle: CBRE Research

- Die Spitzenrendite sank überraschenderweise um 0,25% auf nun 5%
- Spitzenmieten blieben dahingegen konstant und liegen nach wie vor bei rund EUR 28,00/m² pro Monat.
- Im vierten Quartal kam es zu Fertigstellungen in Höhe von rund 70.000 m².
- Die Vermietungsleistung fiel mit 46.000 m² deutlich besser als im dritten Quartal aus. Einige fertig gestellte Büroflächen konnten bereits durch abgeschlossene Mietverträge fixiert werden. Nach dem sehr starkem zweiten Quartal, reiht sich das vierte Quartal als zweitstärkstes Quartal im Bezug auf die Vermietungsleistung ein.

▲ 46.000 m²
Vermietungsleistung

▶ €28,00
Spitzenmiete/m²/Monat

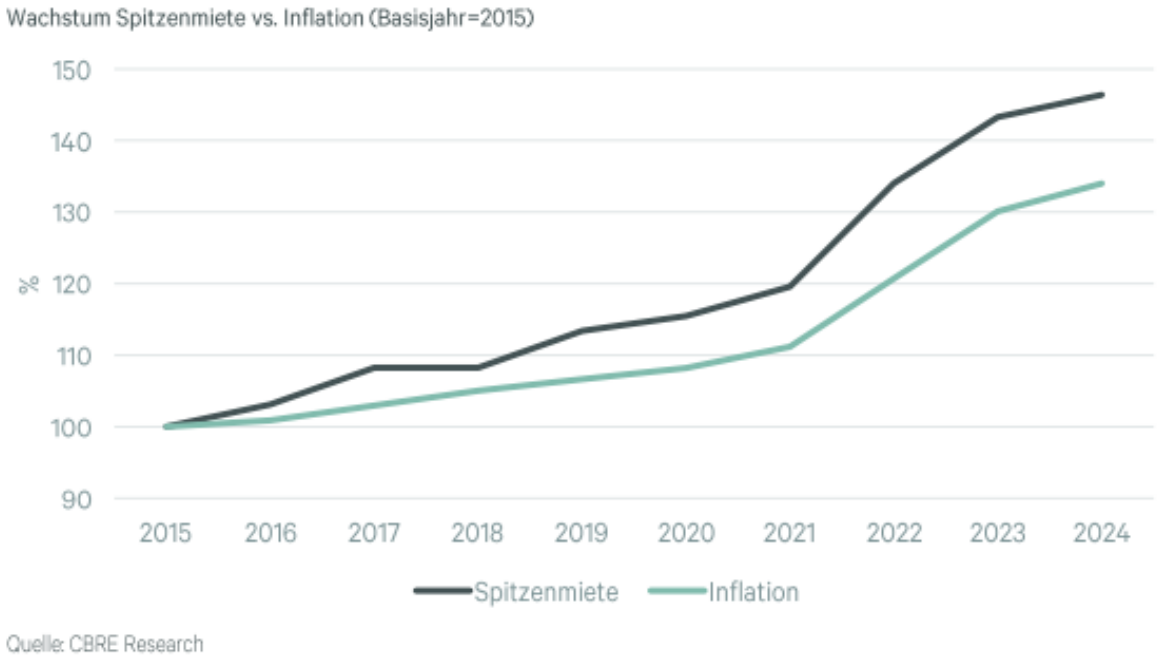
▲ 3,4%
Leerstandsrate

▲ 70.000 m²
Fertigstellungen

Pfeile zeigen Veränderung zum vorherigen Quartal an

Quelle: CBRE / Vienna Research Forum

Marktausblick Immobilien – Logistik



Quelle: CBRE Research

▲ €202 Mio.
Investmentvolumen H2 2024

▼ 5,00%
Spitzenrendite Logistik

▲ 474.000 m²
Fertigstellungen

Pfeile zeigen Veränderung zum Halbjahr im Vorjahr an

Quelle: CBRE / Vienna Research Forum

- Insgesamt konnte im zweiten Halbjahr 2024 ein Flächenumsatz von rund 42.500 m² erreicht werden. Insgesamt belaufen sich die neu vergebenen Fläche somit auf rund 137.000 m²
- Ein Rückgang des Flächenumsatzes konnte auch bereits in anderen europäischen Ländern festgestellt werden, nun auch in Österreich.
- Ein Rekordwert an fertig gestellten Logistikflächen konnte im Jahr 2024 erzielt werden. Im ersten Halbjahr wurden bereits über 111.000 m² neu errichtet, im zweiten Halbjahr konnte diese Zahl auf rund 474.000 m² erhöht werden.
- Die Leerstandsquote lag im ersten Halbjahr bei rund 2%. Diese nahm im zweiten Halbjahr aufgrund des großen Ausmaßes an Fertigstellungen zu und betrifft nun rund 4,75%. Spekulative Bauvorhaben nehmen für das Jahr 2025 wieder ab.
- Im Zuge der höherwertigen technischen Ausstattung konnten die Spitzenmieten auf EUR 7,10/m² pro Monat erhöht werden. Dabei konnte ein leichtes Plus erzielt werden.

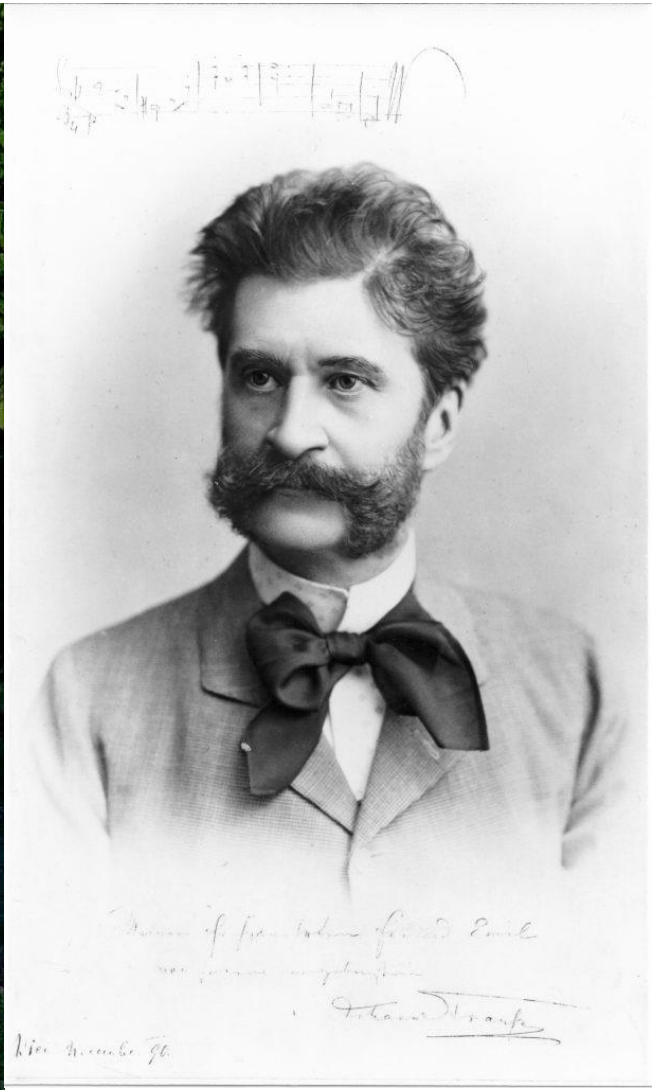
Immobilienveranlagung im Lauf der Zeiten

1130 Wien, Maxingstraße 18 / 1040 Wien, Igelgasse 4-6

1030 Wien, Mohsgasse 28/29

1080 Wien, Laudongasse 49/49a

Johann Strauss



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Disclaimer

Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 01/2025. Sie dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt keinen Prospekt im Sinne des österreichischen InvFG, ImmoInvFG oder KMG und keine vollständige Darstellung eines bestimmten Marktes, Wirtschaftszweiges, Fonds oder Finanzinstruments dar. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- oder Verkauf von Finanzinstrumenten.

Diese Marketingmitteilung ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die darin beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Diese Präsentation stellt weder ein Anbot noch eine Einladung zur Anbotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die persönlichen Merkmale des Kunden (wie Erfahrungen und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments sind zu berücksichtigen.

Für das öffentliche Anbot der Anteile an dem Fonds LLB Semper Real Estate in Österreich wurde ein Prospekt und Informationen gemäß § 21 AIFMG-Dokument sowie ein Kundeninformationsdokument (KID) gemäß den in Österreich geltenden gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Dieser kann am Sitz der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wipplingerstraße 35, 1010 Wien sowie bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Heßgasse 1, 1010 Wien und unter www.llb.at in deutscher Sprache kostenlos bezogen werden.

Warnhinweis: Ein Investment in Immobilieninvestmentfonds im Allgemeinen und in den LLB Semper Real Estate im Besonderen bietet Chancen, ist jedoch auch mit erheblichen Risiken verbunden. Wertverluste können entsprechend der jeweiligen Marktgegebenheiten regelmäßig eintreten. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind.

Sämtliches in dieser Präsentation enthaltene Datenmaterial wurde unter Anwendung sorgfältiger Kriterien sowie unter Zuhilfenahme zuverlässiger externer und interner Quellen ermittelt und ausgewertet. Dennoch kann für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Genauigkeit des wiedergegebenen Zahlenmaterials sowie der der abgebildeten Charts keinerlei Haftung übernommen werden. Druckfehler sind vorbehalten.