

## IMMOcontract Trendprognose: So entwickelt sich der Immobilienmarkt im Osten Österreichs

- Immobilienkauf bleibt 2023 attraktiv; weiterhin moderates Kaufinteresse
- Steigende Nachfrage trifft auf geringes Angebot: Mietwohnungen werden vor allem in NÖ und OÖ rar
- Hohe Mietpreise machen Anlegermarkt mittelfristig wieder attraktiver

Wien, 17.01.2023 - Die IMMOcontract kennt die Trends und Entwicklungen, die den heimischen Immobilienmärkten im neuen Jahr bevorstehen. Das Unternehmen ist insbesondere in Wien, Niederösterreich und Oberösterreich mit rund 20 regionalen Standorten und unterstützt durch das starke Netzwerk der Volksbank mit ca. 130 Filialen bestens vertreten. Während sich der Kaufmarkt frühestens ab der zweiten Jahreshälfte stabilisieren wird, bereitet sich die IMMOcontract auf eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten, auch in den ländlichen Regionen Niederösterreichs und Oberösterreichs, vor.

### Immobilienkauf: Steigendes Angebot bei Neubau- und Gebrauchtobjekten

Das Zusammenspiel aus verschärften Kreditvergaberichtlinien und steigenden Zinsen wird 2023 spürbare Auswirkungen auf den heimischen Immobilienmarkt haben. Besonders für private Kaufinteressierte herrschen aktuell erschwerte Rahmenbedingungen, um Wohneigentum zu schaffen. Dies zeigt sich deutlich in einer abwartenden Haltung vieler potentieller Käuferinnen und Käufer: Vermehrt beobachtet die IMMOcontract derzeit, dass auch bonitätsstarke Interessenten eher Mietobjekte, etwa als Zwischenlösung bis zum Kauf, nachfragen. Mit einer Beruhigung des Zins- und Inflationsgeschehens, und damit auch einer Stabilisierung des Kaufmarktes, ist aus Sicht der IMMOcontract-Experten frühestens im zweiten Halbjahr zu rechnen. Gleichzeitig wächst aber das Angebot an Kaufobjekten - in den Städten bedingt durch eine noch relativ hohe Fertigstellungsquote, in den ländlichen Regionen durch eine hohe Abgabebereitschaft bei Gebrauchtobjekten.

„Am Land ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ungebrochen, der Hausbau ist aufgrund hoher Baukosten und der aktuellen Finanzierungspolitik aber für viele nicht mehr leistbar. In einigen Regionen Niederösterreichs und Oberösterreichs bietet der Markt aber attraktive Bestandsobjekte, deren Werte mitsamt Grundstücken als Neubauten heute nicht mehr realisierbar sind. Im Bereich der Einfamilienhäuser rechnen wir daher auch 2023 mit einer ungebrochen hohen Nachfrage“, so Sascha Haimovici, Geschäftsführender Gesellschafter der IMMOcontract. Lage und Effizienz sind 2023 beim Immobilienkauf entscheidend: Wohnungen und Häuser in beliebten Gegenden mit Freiflächen, smarten Grundrissen und in nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise werden weiterhin gut nachgefragt werden. Weniger beliebt werden Vorsorgewohnungen mit unter 3 % Rendite sein.

Den derzeit viel prognostizierten Preisabfall bei Wohnimmobilien hält Sascha Haimovici für eine nur kurzweilige Reaktion auf die Turbulenzen des vergangenen Jahres: „Aktuell ist der Markt von einer gewissen Zögerlichkeit geprägt, die auf das starke Inflationsgeschehen zurückzuführen ist. Doch gerade in solch unsicheren Zeiten sind Immobilien eine der stabilsten Anlageformen. Mit einem größeren und langfristigen Preiseinbruch ist derzeit - auch in Hinblick auf die hohen Baukosten im Neubau - nicht zu rechnen“, so Haimovici.

## Neue Dynamik am Mietmarkt: Hohe Nachfrage auch in ländlichen Regionen

Die IMMOcontract als einer der größten Vermieter Österreichs rechnet 2023 mit einer starken Nachfrage nach Mietwohnungen sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen. Derzeit liegt die Neuvermietungsquote des Unternehmens bereits bei 98 %. Während Kaufen für viele derzeit nicht leistbar ist, wird Mieten 2023 einen enormen Boom erleben. Junge Familien aber auch andere bisher typische Käufergruppen werden nach Einschätzung der IMMOcontract künftig eher mieten. In Folge ist im neuen Jahr mit einer verstärkten Nachfrage vor allem nach größeren Wohnungstypen ab zumindest 60 oder 70 m<sup>2</sup> sowie mit mehr als 2 Zimmern zu rechnen – eine Objektklasse die ohnehin vielerorts rar ist.

„Bis dato existierte historisch betrachtet in den ländlichen Gegenden kein echter Mietmarkt. Abseits der städtischen Zentren und einzelner Hotspot-Regionen in Niederösterreich und Oberösterreich werden wir 2023 eine starke Knappheit an Mietwohnungen erleben, was wiederum die Mietpreise nach oben treiben wird“, weiß Michael Mack, Geschäftsführer der IMMOcontract. Einerseits bedingt durch die hohe Nachfrage nach Mietobjekten aber allein schon aufgrund der Indexierung werden die Mieten in Stadt und Land in den kommenden Jahren steigen. Die IMMOcontract prognostiziert aus heutiger Sicht eine Mietkostensteigerung um rund 5 bis 10 % ab 2024. „Die steigenden Mietpreise werden mittel- bis langfristig aber auch den Kaufmarkt für Anleger wieder attraktiver gestalten“, kommentiert Sascha Haimovici die Entwicklung.

Weitere Trends identifizieren die IMMOcontract-Experten in der zunehmenden Befristung von Mietverträgen wie auch im steigenden Angebot an Kurzzeitmietobjekten. „Gerade die jüngere Generation ist bereit, für das Plus an Flexibilität auch mehr zu bezahlen. Auch abseits der Städte gibt es für die Kurzzeitvermietung noch ungenutztes Potenzial, vor allem dort, wo große Arbeitgeber, Industrie und Hochschulen angesiedelt sind“, so Michael Mack.

Auf die Herausforderungen durch das Bestellerprinzip, das mit Mitte des Jahres eingeführt wird, möchte die IMMOcontract mit einer Intensivierung der Serviceleistungen für Vermieter reagieren. Für höchste Effektivität bei der Abwicklung von Miettransaktionen werden verstärkt auch ausgereifte digitale Tools eingesetzt.

## Über IMMOcontract

IMMOcontract bringt Mehrwert für Ihre IMMObilien. Mit mehr als 35 Jahren IMMObilienerfahrung und einem starken Partnernetzwerk ist das Unternehmen Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von IMMObilien und deckt die gesamte Servicepalette rund um IMMObilien aus einer Hand ab – von der Projektplanung über die IMMObilienbewertung und Finanzierung bis hin zur Hausverwaltung. Durch die einzigartige Partnerschaft mit der Volksbank vermittelt IMMOcontract gemeinschaftlich Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle, Vorsorge- und Anlagewohnungen sowie viele weitere Investmentprodukte. Ein starkes, flächendeckendes Vertriebsnetzwerk, ausgezeichnete Beratungs- und Marketingkompetenz sowie effiziente digitale Lösungen runden das Portfolio ab. IMMOcontract ist eine Tochter der SORAVIA Gruppe.

[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

## Bildmaterial

Die Verwendung der Bilder ist für redaktionelle Zwecke bei Nennung des Fotocredits „IMMOcontract / SORAVIA“ honorarfrei.



v.l.n.r.: Geschäftsführender Gesellschafter Sascha Haimovici und Geschäftsführer Michael Mack, IMMOcontract

**ep**media

**Rückfragehinweis:**

epmedia Werbeagentur GmbH

Annemarie Iberer

T: +43 699 15 12 66 14

E: annemarie.iberer@epmedia.at