

Wir leben

WERTBEREICH

## Herausforderungen für die Immobilienbewertung im aktuellen Marktumfeld

Astrid Grantner-Fuchs  
EHL Immobilien Bewertung GmbH

Wien, 24. Jänner 2024

**ReTurn Expertentag - Immobilien**

Wir leben  
Immobilien.





# EHL Immobilien Bewertung GmbH

Zertifiziert & ausgezeichnet!



> € 18 Mrd.

Bewertungsvolumen 2023

> 1.100

Gutachten 2023

Österreich & International

Erfahrung & Netzwerk

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS REAL ESTATE**



NOMINATED



EUROPEAN REAL ESTATE BRAND AWARD



TOP 3

ANALYSTS & APPRAISERS  
Austria



**CÄSAR® 2021**  
DER IMMOBILIENPREIS



## EHL steht

seit über 30 Jahren für höchsten Anspruch an Qualität, Unabhängigkeit sowie hochprofessionelles und persönliches Service.



Wir leben Immobilien.



No. 1 in Property Value

# AUSTRIA

MARKT ÖSTERREICH  
Alle Fakten und Trends für den  
Immobilienmarkt Österreich und seine Akteure

INTERVIEWS MIT:  
Karin Schmidt-Milchauer, Mario Schwarziger, Michael Müller,  
Peter Ullrich, Arfon Rowell

EINE SONDERAUSGABE DES IMMOBILIEN FOKUS  
FÜR DIE EXPO ÖSTERREICH & IMMOBILIEN

JP Colliers INTERNATIONAL

## Wann geht die Zinsbombe hoch?

Auszeichnung zu Österreichs wertvollster Immobilienmarke.

EUROPEAN REAL ESTATE BRAND AWARD 2019

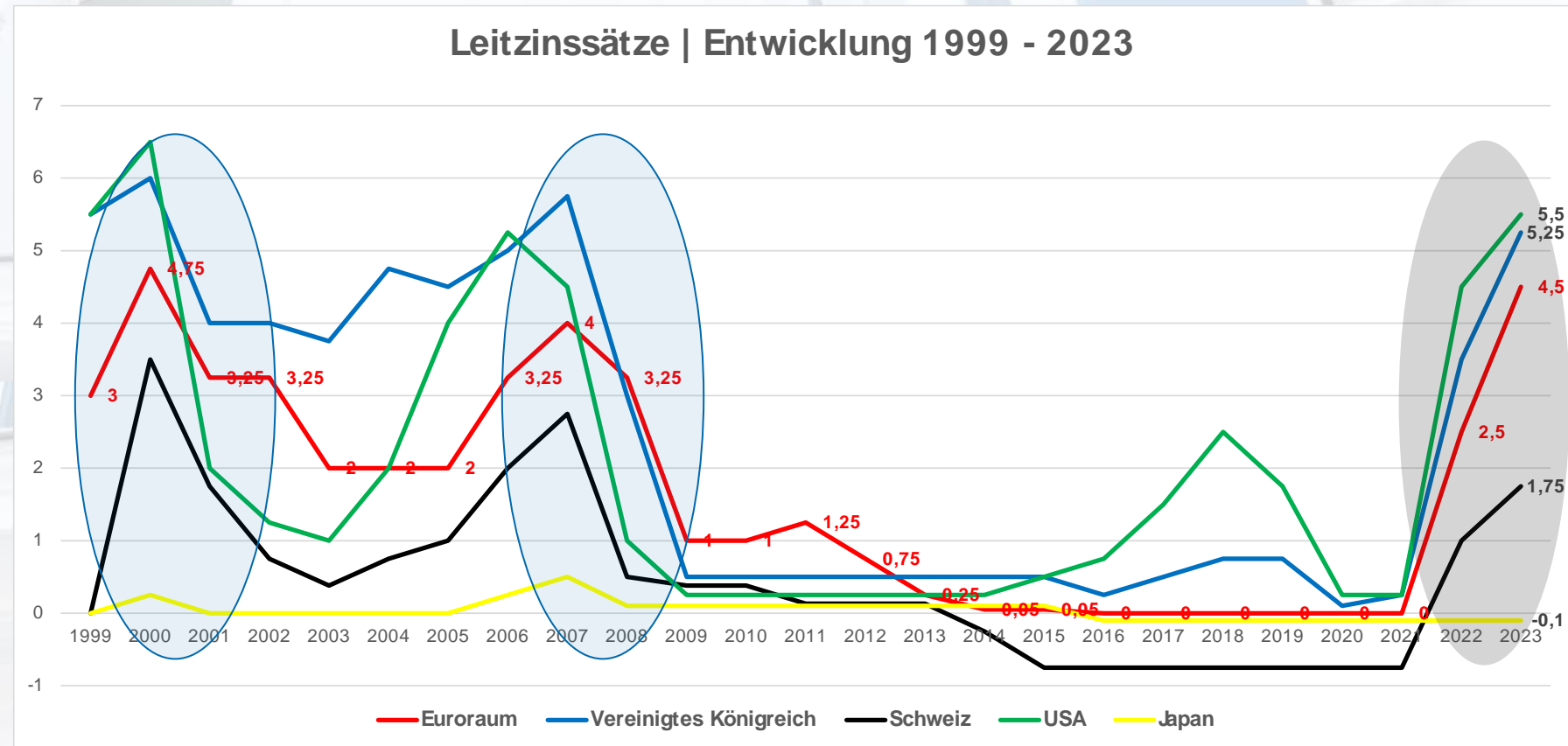
ehi.at

Wir lieben Immobilien.

werden. Auf absehbare Zeit scheint das Zinsänderungsrisiko nicht schlagend zu werden. Aber dennoch: Die Renditen werden weiter sinken. Immer mehr institutionelle Anleger – wie Pensionsfonds und Vorsorgekassen – werden in Konkurrenz zu den Bankkassen – und als Geldgeber immer früher in Immobilienprojekte einsteigen. Bis die Zinsbombe in die Höhe geht – und alle werden wieder überrascht sein. Die Frage ist, ob und wenn ja, wann? Was bewegt die Immobilienbranche? Was sagen die Experten dazu?

## Die Zinswende...

- Steigende Inflation führte ab Ende 2021 in vielen Staaten zu einem Ende der Null- bzw. Niedrigzinsphase
- Nationalbanken leiteten Zinswende ein
- **EZB: 10 Zinsschritte in 15 Monaten**

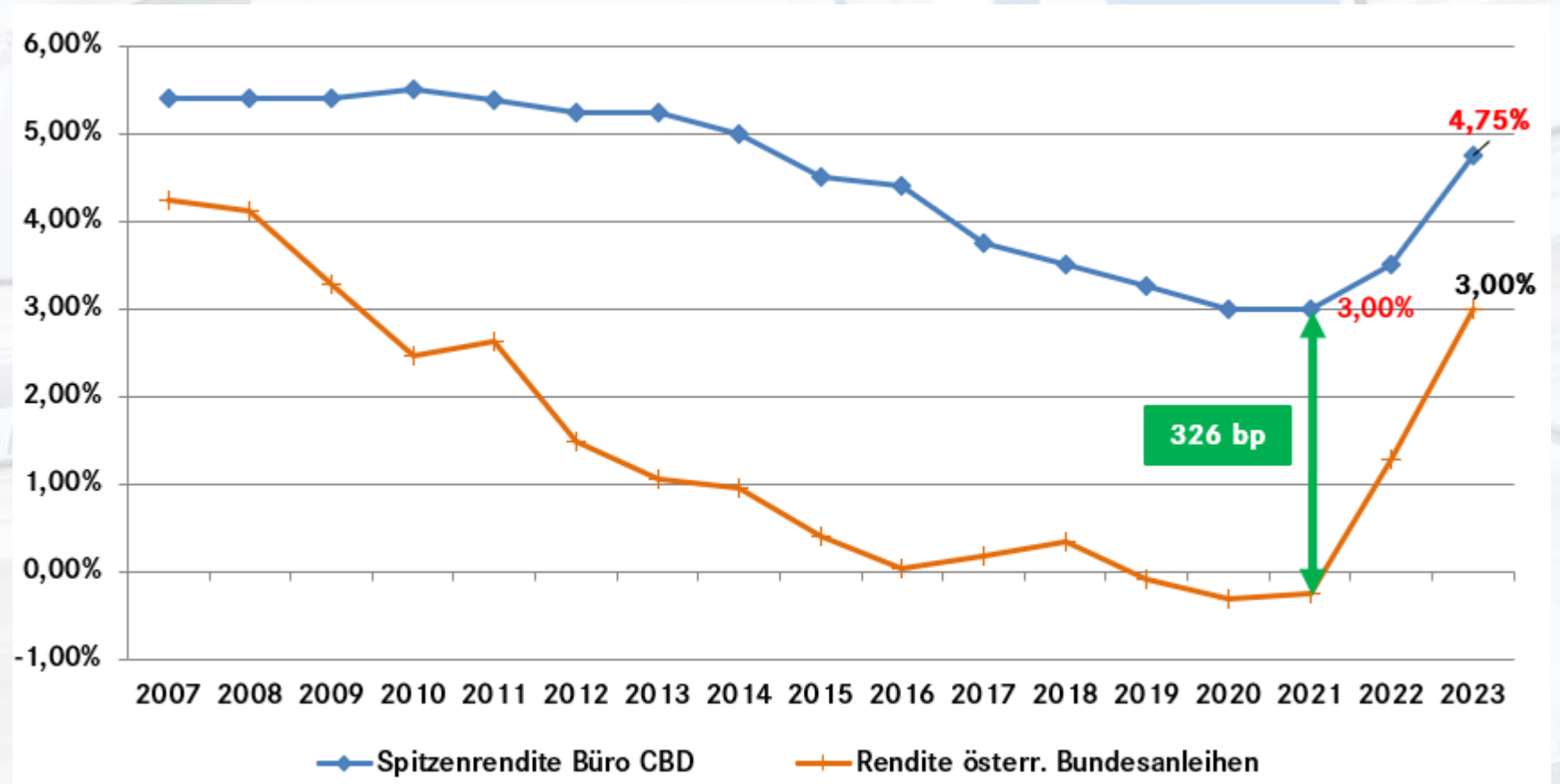


## ...und ihre Auswirkungen auf Immobilieninvestments

- Investment in Immobilien bekommt wieder Konkurrenz durch steigende Renditen risikoarmer Veranlagungen, wie z.B. Staatsanleihen

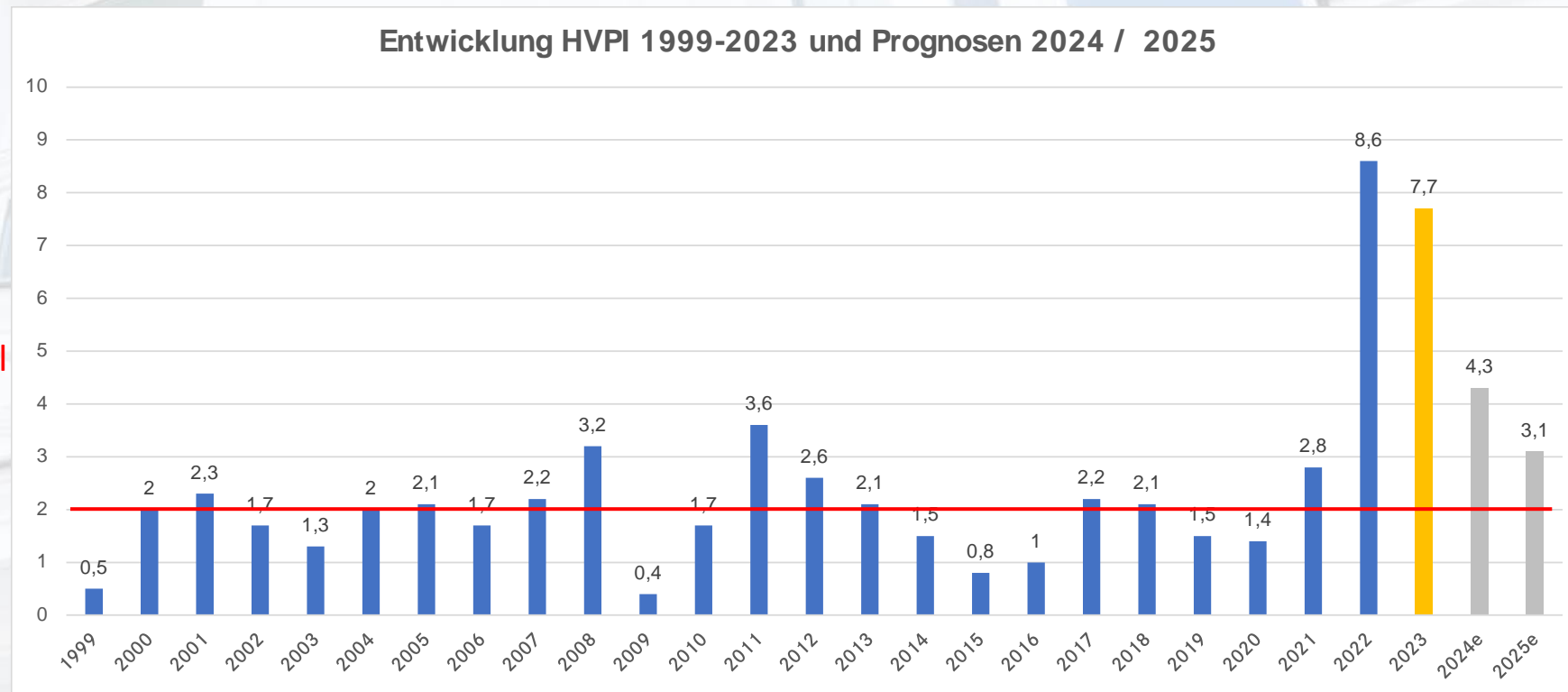
- Österr. Bundesanleihen: 3 %
- US-Staatsanleihen: 4 %

- **Durchschnittlicher Spread 2007-2023: 3 %**



## Inflation

- Beginnender Anstieg ab 2021
- Prognose für 2024:  
Österreich: +4,3 %  
Euro-Raum: +2,9 %
- **Mittelfristiges EZB-Inflationsziel von 2 %** wird lt. Prognose der OeNB auch 2025 noch nicht erreicht



## Baupreise

- Preissteigerung Q1/2020-Q1/2023 **+34%**
- Zuletzt leichter Rückgang der Baupreise:  
**Q2 – Q3/2023: - 0,6%**
- Auftragseingangsindex:

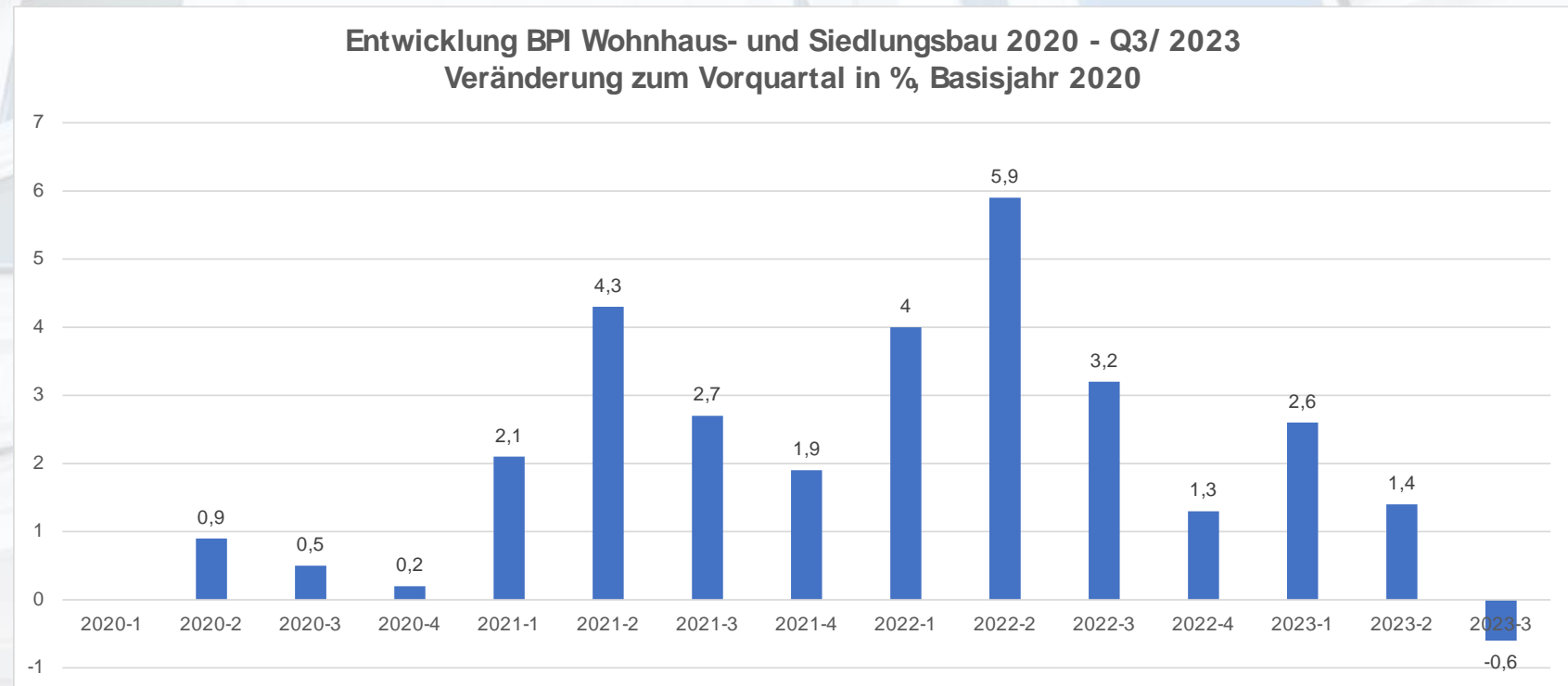
**Auftragseingangsindex für Industrie & Bau (unbereinigt) t+40**



November 2023

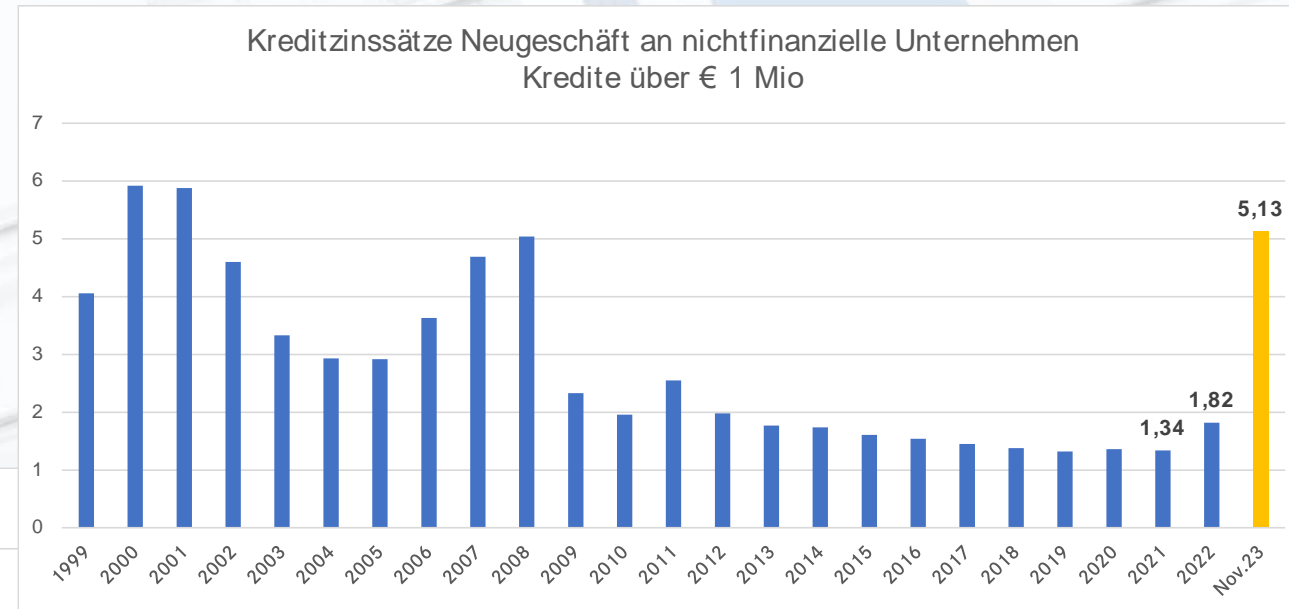
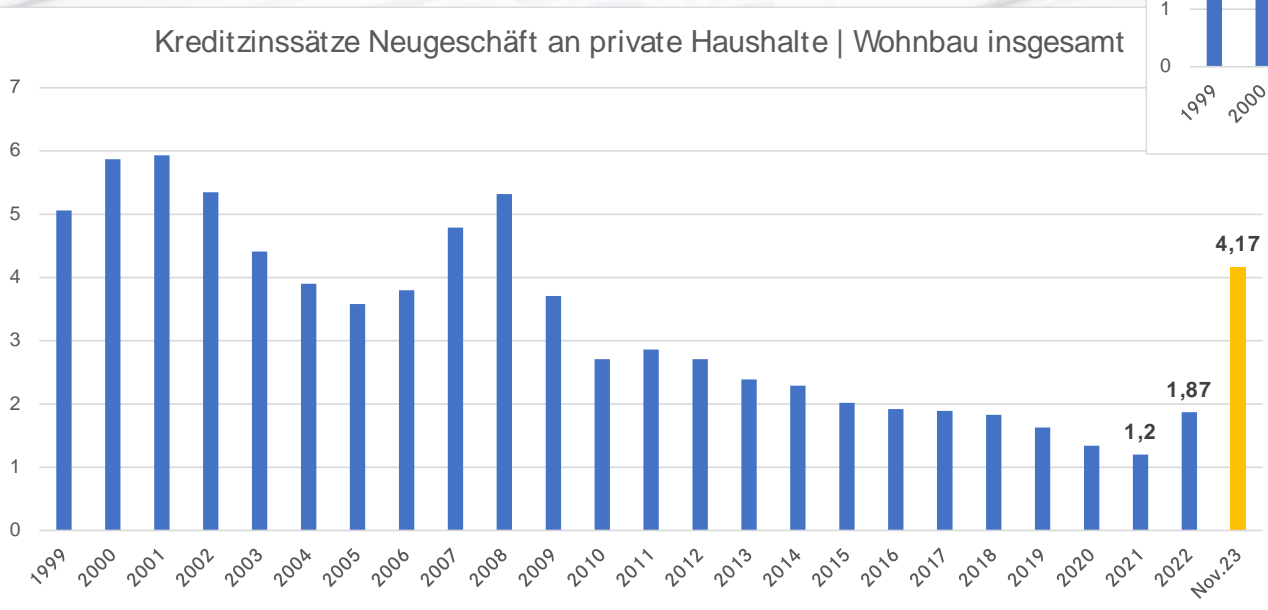
**-10,4 %**

↓ zu November 2022



## Erschwerte Finanzierungsbedingungen

- Nichtfinanzielle Unternehmen: Kreditzinssätze seit dem Tiefststand in 2019 nun fast das 4-fache
- Sowie weitere Erwartungen der Finanzierer betr. EK, Vorverwertung, track record,...



- Private Haushalte: Kreditzinssätze Wohnbau seit dem Tiefststand in 2021 nun fast das 3,5-fache
- KIM-Verordnung (in Kraft ab 01.08.2022, Ablauf mit 30.06.2025)



## Nachhaltigkeit

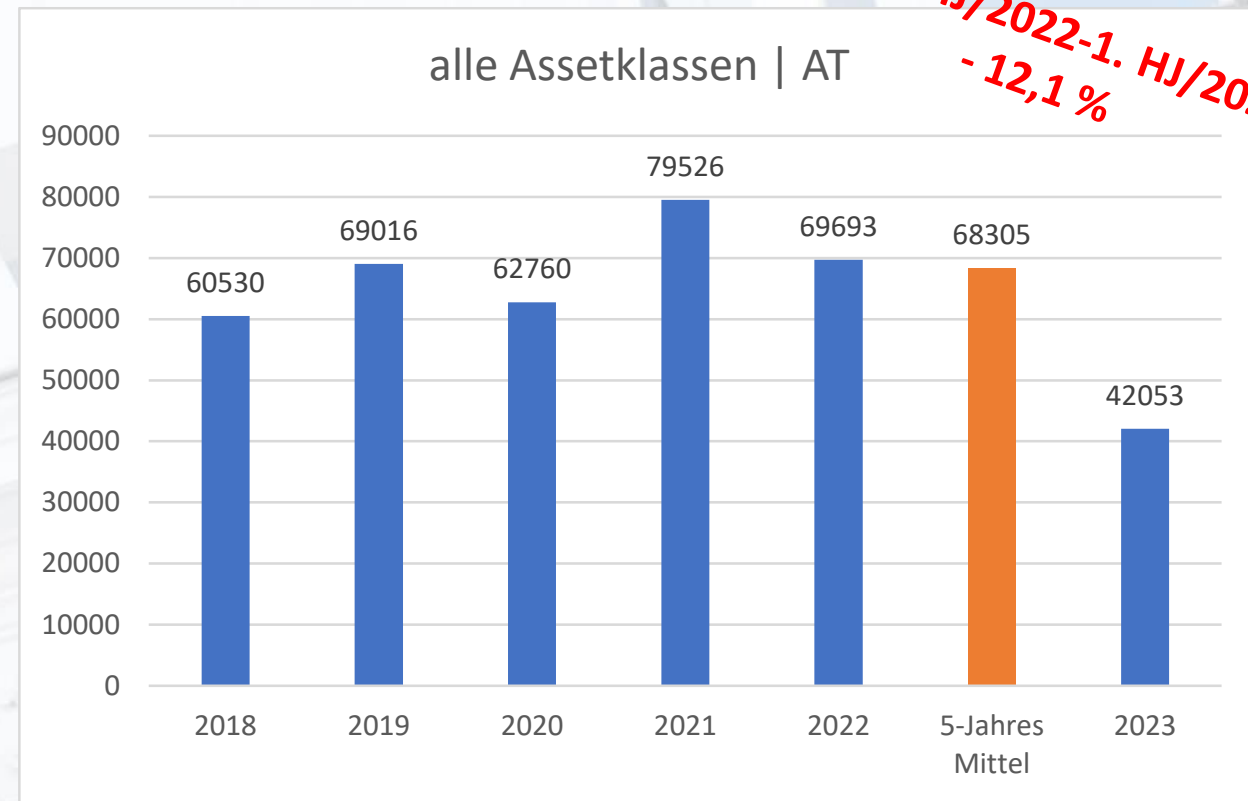
- Zinswende
- Erschwerte Finanzierung
- Inflation
- Baupreise

*„manage to green“*

- Institutionelle Investoren
  - Nachhaltigkeit als „must have“
  - Portfoliobereinigung
  - Sanierungsoffensive
- Private Eigentümer
  - „Nachhaltigkeitshypothek“

## Einbruch der Transaktionszahlen!

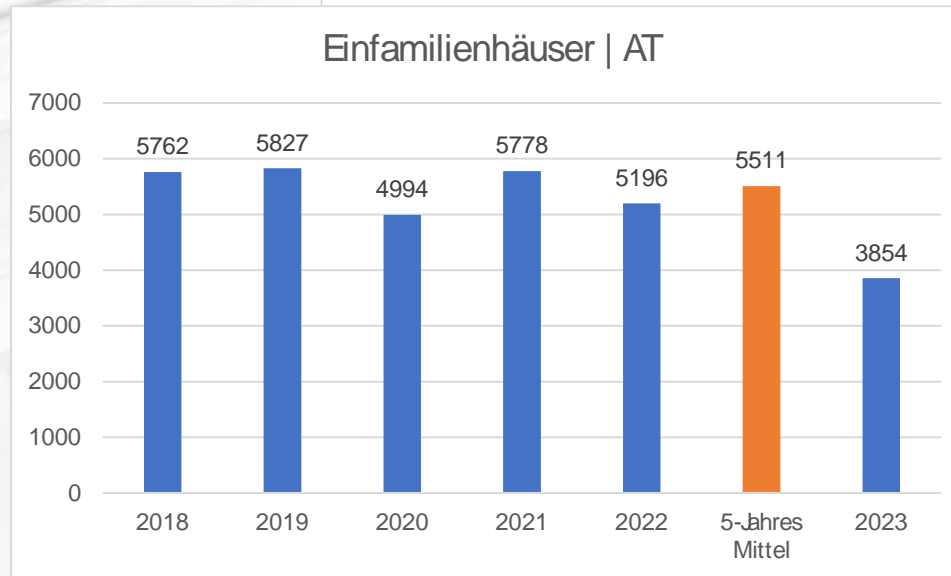
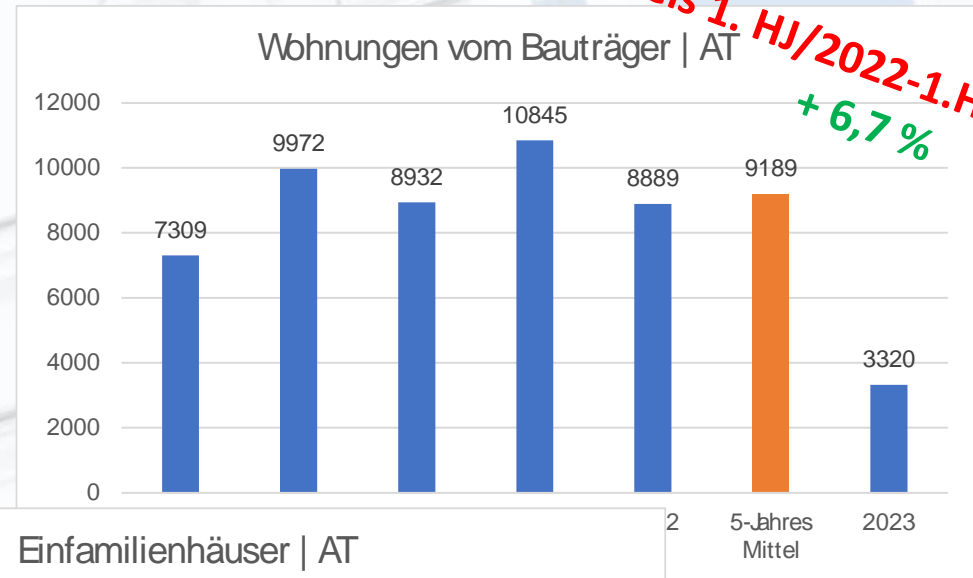
- **- 38 %**  
über alle Assetklassen in ganz Österreich
- *Vergleichszeitraum 1. Halbjahr*
- *2023 zu 5-Jahres-Mittel 2018-2022*



**m<sup>2</sup>-Preis 1. HJ/2022-1. HJ/2023:  
- 12,1 %**

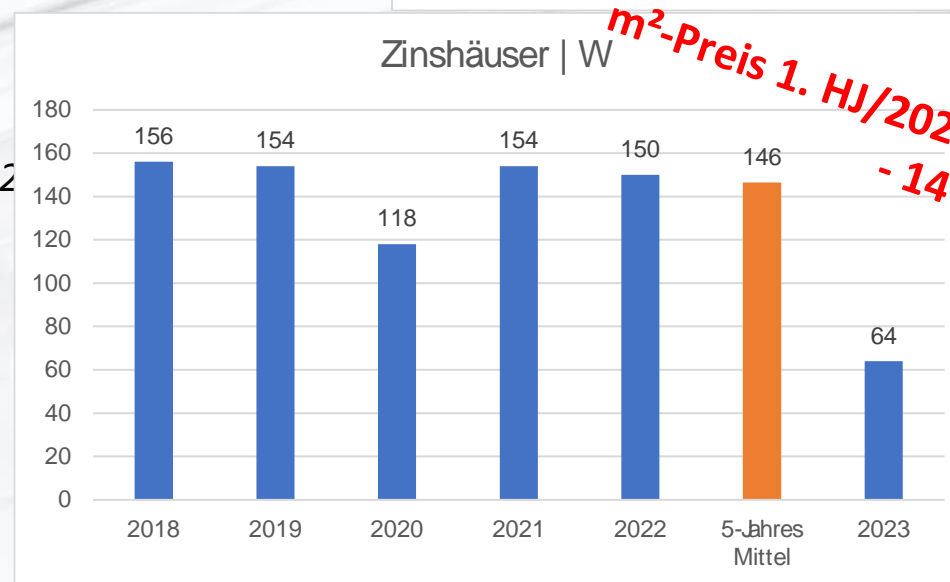
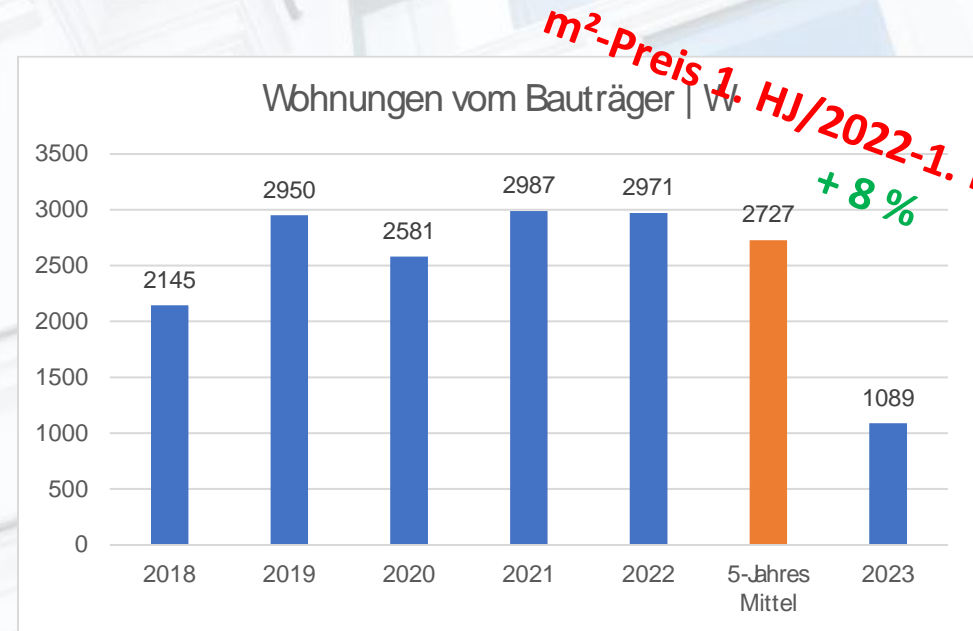
# Einbruch der Transaktionszahlen!

- **- 64 %**  
Wohnungen vom Bauträger in ganz Österreich
- **- 30 %**  
Einfamilienhäuser in ganz Österreich
- *Vergleichszeitraum 1. Halbjahr*
- *2023 zu 5-Jahres-Mittel 2018-2022*



# Einbruch der Transaktionszahlen!

- **- 60 %**  
Wohnungen vom Bauträger in Wien
- **- 56 %**  
Zinshäuser in Wien
- *Vergleichszeitraum 1. Halbjahr*
- *2023 zu 5-Jahres-Mittel 2018-2022*



## „Sellers are from Venus – Buyers are from Mars“

- Preisvorstellungen klaffen (weiterhin) auseinander
- **„Anstau“ am Wiener Wohnungsmarkt:** von etwa 9.000 angebotenen Wohnungen Anfang des Jahres 2023 auf derzeit (Jän 2024) rd.14.500 angebotene Wohnungen somit **+ 60% Wohnungen zum Kauf**

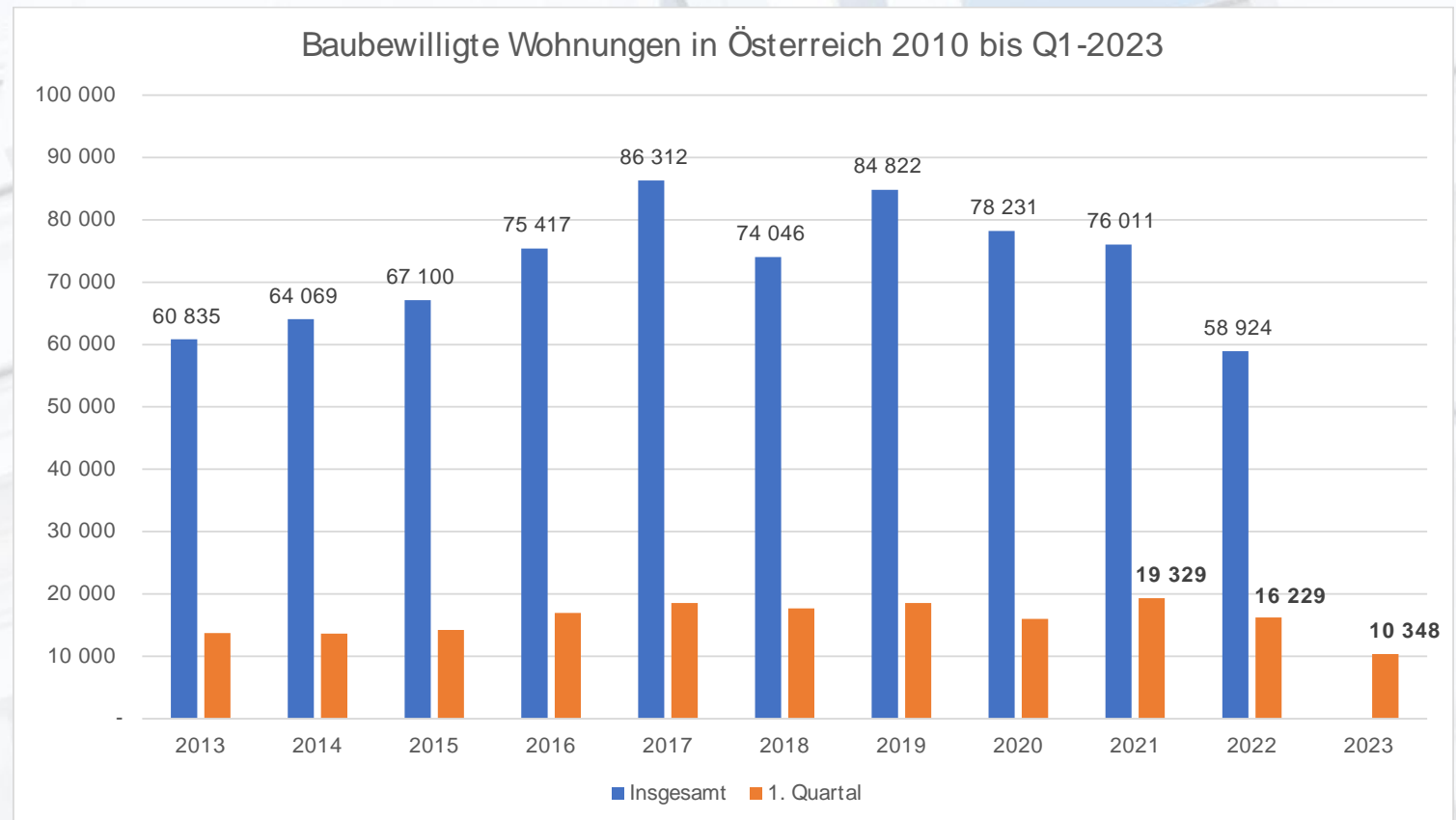
*(eigene Beobachtung der Anzahl von Anzeigen für Wohnungen zum Kauf in Wien, Quelle: willhaben)*

# Dynamik in der Projektentwicklung gestoppt

Einbruch der Baugenehmigungen für Wohnungen:

im Vergleich zu 2021:

→ Österreich: **- 40 %**



# Bewertung von Immobilienprojekten

Residualwertverfahren als gängiger Bewertungsansatz – **Sensitivität des Verfahrens nun evident!**

- (noch immer) hohe Baukosten
- Gestiegene Finanzierungskosten
- Erhöhte Vermarktungskosten (verlängerter Verwertungszeitraum)
- Sinkende Erlöse: steigende Renditen bei Ertragsobjekten, erzielbare Preise für Eigentumswohnungen
- mangelnde Planbarkeit und rechtliche Unsicherheiten (Mietpreisdeckel, Bauordnung,...) gefährden den Exit
- Developergewinne schmelzen dahin

Eingangsparameter	Ausgangsdaten	(gegenläufige) Modifizierung			
		Beispiel 1 + 5 %	Beispiel 2 - 5 %	Beispiel 3 ± 5 %	Beispiel 4 ± 5 %
Veräußerungserlös	EUR 1.000.000,-	EUR 1.050.000,-	EUR 950.000,-	EUR 950.000,-	EUR 1.050.000,-
Errichtungskosten	EUR 900.000,-	EUR 945.000,-	EUR 855.000,-	EUR 945.000,-	EUR 855.000,-
Bodenwert	EUR 100.000,-	EUR 105.000,- + 5 %	EUR 95.000,- - 5 %	EUR 5.000,- - 95 %	EUR 195.000,- + 95 %

# Bewertung von Bestandsimmobilien

Ertragswertverfahren als gängiger Bewertungsansatz

- Inflationsentwicklung lässt Mieten steigen – Leistbarkeit?
- Inflationsentwicklung lässt aber auch Instandhaltungskosten steigen
- Leerstandsrisiko
- Nachhaltigkeitsanforderungen belasten die Budgets der Eigentümer
- Steigende Renditen – Abwertungen im vergangenen Jahr durch Mietentwicklung teilweise aufgefangen



# Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung

1. Zentrale Aufgabe der Gutachter im Rahmen der Wertermittlung ist die Abbildung des Marktgeschehens zum Stichtag, d.h. den Markt verfolgen, analysieren und interpretieren  
**der Gutachter „macht“ den Markt jedoch nicht!**
2. **„Bewerten ist vergleichen“** - Vergleichstransaktionen sind jedoch kaum vorhanden:  
differenzierte Prüfung der tatsächlichen Vergleichbarkeit (wer sind Verkäufer - Käufer?, „fire sale“);  
**fundierte Analyse des einzelnen Objekts;**  
Aussagekraft geplanter, jedoch gescheiterter Transaktionen?
3. Verkehrswert impliziert per definitionem die Annahme eines **angemessenen Verwertungszeitraumes** –  
wie ist dieser derzeit anzusetzen? **Jedenfalls verlängert!**
4. **Bedeutung des Stichtagsprinzips** – ein festgestellter Verkehrswert kann im derzeitigen Marktumfeld in  
wenigen Monaten bereits überholt sein!

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

[a.grantner-fuchs@ehl.at](mailto:a.grantner-fuchs@ehl.at)

M +43 664 73 56 7000

# EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8–10 | 1040 Wien

T +43-1-512 76 90

bewertung@ehl.at

- Vermietung
- Verkauf
- Verwaltung
- Bewertung
- Investment
- Facility Management
- Baumanagement
- Market Research
- Asset Management
- Center Management

- Büroimmobilien
- Einzelhandelsobjekte
- Logistikimmobilien
- Wohnimmobilien
- Vorsorgewohnungen
- Anlageobjekte
- Zinshäuser
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Hotelimmobilien

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte. Täglich. In allen Dienstleistungsbereichen.

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



RICS



Urban Land  
Institute

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

