Neuer OeNB-Preisindex für Gewerbeimmobilien



Dilok Klaisataporn-iStock-Getty Images Plus via Getty Images

Das Instrument schafft mehr Transparenz, ist aber kein Ersatz für die Einzelbewertung.

Ein Fachbeitrag von: **Alexandra Eder**

Das neue OeNB-Dashboard erläutert, dass alle gewerblich genutzten Objekte erfasst werden; von gewerblich genutzten Wohnimmobilien wie Zinshäusern bis hin zu Gewerbeimmobilien im engeren Sinn, etwa Bürogebäuden.

Seit der Zinswende 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt deutlich. Nach Jahren steigender Preise gerieten Werte und Transaktionsvolumina vor allem bei Gewerbeimmobilien unter Druck. Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) reagiert hierauf mit einem neuen Commercial Property Price Index (CPPI), der Preisentwicklungen am Gewerbeimmobilienmarkt transparent macht. Entwickelt wurde der Index von Statistik Austria im Auftrag der OeNB; abgedeckt werden bisher die Jahre 2021 bis 2025 in halbjährlicher Frequenz, eine Rückrechnung bis 2015 ist ab 2027 vorgesehen.

Seit Juli 2022 fielen die Preise für Gewerbeimmobilien laut OeNB um rund zehn Prozent, während Wohnimmobilien im gleichen Zeitraum um etwa vier Prozent nachgaben. Gleichzeitig ging die Zahl der Transaktionen von durchschnittlich rund 6.500 auf etwa 4.000 Deals pro Halbjahr zurück, bevor sich die Preisentwicklung 2025 auf niedrigeren Niveaus stabilisierte.

WAS DER CPPI MISST: BEGRIFFSABGRENZUNG DER GEWERBEIMMOBILIE

Für den praktischen Einsatz des CPPI ist entscheidend, was im Verständnis der OeNB unter Gewerbeimmobilien fällt. Das neue OeNB-Dashboard erläutert, dass alle gewerblich genutzten Objekte erfasst werden; von gewerblich genutzten Wohnimmobilien wie Zinshäusern bis hin zu Gewerbeimmobilien im engeren Sinn, etwa Bürogebäuden. Damit verschränkt der CPPI klassische Gewerbeimmobilien mit jenen Wohngebäuden, die überwiegend als Vermietungsobjekte fungieren.

Das Angebot an Gewerbeimmobilien wird im Dashboard anhand baulich abgeschlossener Gebäude dargestellt, die primär für wirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Dazu zählen insbesondere Büroimmobilien, Einzelhandelsflächen, Logistik- und Industriegebäude, Hotels sowie gewerbliche Wohnimmobilien (etwa Mehrfamilienhäuser, die im Bestand vermietet werden). Die Zuordnung zu einer Assetklasse erfolgt nach der überwiegenden Nutzung; privat genutzte Wohngebäude werden dem Wohnimmobilienmarkt zugeordnet und im Gewerbe-Dashboard nicht ausgewiesen.

Die Nachfrageperspektive umfasst dieselben Segmente – Büro-, Handels-, Logistik- und Industrieimmobilien, Hotels sowie gewerbliche Wohnimmobilien – und knüpft an die typischen Nutzer dieser Flächen, also Unternehmen und öffentliche Einrichtungen, die Räume für geschäftliche, produktive oder administrative Zwecke benötigen, sowie Investoren, die Wohngebäude als Vermögensanlagen bewirtschaften, an. In der makroprudenziellen Analyse ergänzt die OeNB diese Marktdefinition um alle Kredite an juristische Personen mit Immobilienbezug, um systemische Risiken in der Finanzierung zu erfassen.

Damit wird deutlich: Der CPPI ist kein „klassischer“ Gewerbeimmobilienindex im engen Sinne, sondern ein Instrument für jenen Markt, in dem Immobilien überwiegend wirtschaftlich genutzt oder als Anlagebestand gehalten werden – unabhängig davon, ob es sich baulich um ein Büro- oder ein Zinshaus handelt. Für die rechtliche Beratung bedeutet dies, dass sich der Index zwar am Nutzungszweck orientiert, aber nicht automatisch mit den Kategorien des österreichischen Miet-, Wohn- oder Steuerrechts deckungsgleich ist.

STRUKTUR UND DATENBASIS DES CPPI

Der CPPI besteht aus mehreren Subindizes, die die Preisveränderungen für Büros, Industrie- und Logistikimmobilien, Handelsimmobilien sowie gewerbliche Wohnimmobilien abbilden, und ist regional gegliedert. So lassen sich sowohl segment- als auch regionalspezifische Entwicklungen erkennen, etwa unterschiedliche Zinswenden-Effekte in Ost- versus Westösterreich oder divergierende Trends zwischen Zinshäusern und Logistikobjekten.

Im OeNB-Gewerbeimmobilien-Dashboard werden die CPPI-Daten mit Bestands-, Neubau- und Finanzierungszahlen verknüpft. Das Angebotselement zeigt etwa, dass es rund 285.000 Gewerbeimmobilien in Österreich gibt, wovon der Großteil gewerbliche Wohnimmobilien sind. Zusätzlich werden Bau- und Finanzierungskosten für Neubauten sowie Bestandsänderungen ausgewiesen, sodass Nutzer Entwicklungen bei Volumen, Kosten und Preisen auf einer Plattform verfolgen können.

Rechtlich bedeutsam ist, dass der CPPI statistische Durchschnittswerte liefert. Er ist weder ein Verkehrswert noch eine Wertermittlung für die einzelne Liegenschaft. Objektbezogene Faktoren wie Mikrolage, baulicher Zustand, Vermietungsstand, Restlaufzeiten der Mietverträge, energetische Qualität oder Besonderheiten von Spezialimmobilien bleiben notwendigerweise unberücksichtigt.

EINSATZ IN DER PRAXIS: ORIENTIERUNG BEI TRANSAKTION UND FINANZIERUNG

Für Käufer und Verkäufer von Gewerbeimmobilien bietet der CPPI eine Möglichkeit, Kaufpreise im Licht

DER CPPI AUF EINEN BLICK

Was ist der CPPI? Der CPPI ist der neue Preisindex der OeNB für den österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt. Er bildet Preisentwicklungen ab.

Wo ist er abrufbar? Kostenlos im OeNB-Gewerbeimmobilien-Dashboard auf der Website der OeNB. Das Dashboard bündelt Preis-, Bestands-, Neubau-, Kosten- und Finanzierungsdaten zum österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt.

Wer erstellt ihn? Die Statistik Austria entwickelt und berechnet den Index im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der OeNB.

Welche Segmente enthält er? Gesamtmarkt sowie Subindizes für Büro, Industrie und Logistik, Handel und gewerbliche Wohnimmobilien.

Welchen Zeitraum deckt er ab? Derzeit 2021 bis 2025, veröffentlicht in halbjährlicher Frequenz. Eine Rückrechnung bis 2015 ist laut OeNB ab Anfang 2027 vorgesehen.

Wofür eignet er sich? Als Marktindikator und zur Plausibilisierung von Preisentwicklungen, Bewertungen und Finanzierungsannahmen.

OFFEN FÜR EINEN BERUFLICHEN NEUANFANG?

Franchisenehmer:in werden!

Jetzt quereinsteigen oder neu durchstarten mit REMAX.



remax.at/karriere

RE/MAX

IF Immobilien Franchising GmbH, Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

FACHBEITRÄGE

Wer den Verkehrswert eines Büroobjekts in Ostösterreich ermittelt, kann die Entwicklung der Gutachtenswerte mit der CPPI-Reihe für Büroimmobilien in dieser Region vergleichen.

aktueller Marktbewegungen einzuordnen. Ein Preis, der weit über dem Indextrend für die maßgebliche Assetklasse und Region liegt, kann auf besondere Qualitäten hinweisen, sollte aber Anlass für eine kritische Überprüfung der Annahmen zu Mieten, Leerstand und Instandhaltung sein. Liegt ein Preis deutlich unter dem Trend, ist zu fragen, ob er objekt- oder standortbedingte Risiken abbildet oder Spielraum für Wertsteigerung eröffnet.

In der Due Diligence hilft der CPPI, Vergleichstransaktionen besser zu gewichten. Wenn ein Portfolio zu einem Zeitpunkt bewertet wurde, an dem der Index noch deutlich höher lag als im Closing-Zeitpunkt, kann die Differenz begründen, warum Businesspläne und Finanzierungskonditionen angepasst werden müssen. Das gilt insbesondere bei Transaktionen mit langem Vorlauf oder bei Projektentwicklungen, bei denen sich Marktbedingungen zwischen Baubeginn und Fertigstellung verändert haben.

Für Banken schafft der CPPI eine zusätzliche Grundlage für Entscheidungen über Beleihungswerte und Covenants. Die OeNB verfolgt die Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarkts im Rahmen ihrer Aufgabe zur Sicherung der Finanzmarktstabilität und führt Systemrisikoanalysen zu Gewerbeimmobilienkrediten durch. Der Index ist ein zentraler Baustein dieser Analysen.

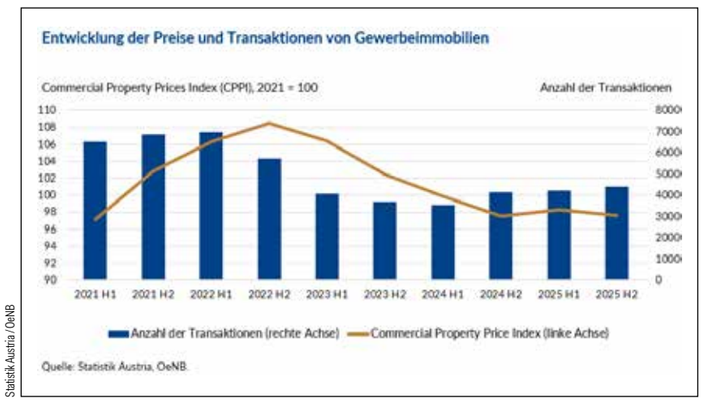
CPPI IN VERTRÄGEN: CHANCEN UND RECHTLICHE FALLSTRICKE

Die Verfügbarkeit eines anerkannten Marktindikators verleitet dazu, den CPPI direkt in Verträge einzubauen; etwa als Basis für Kaufpreisanpassungen oder für indexierte Covenants in Kreditverträgen. Denkbar sind Regelungen, nach denen sich ein Kaufpreis anpasst, wenn sich der einschlägige CPPI-Subindex zwischen Signing und Closing über eine bestimmte Schwelle hinaus verändert, oder Kreditklauseln, die bei starkem Preisrückgang zusätzliche Sicherheiten auslösen.

Solche Klauseln bieten Struktur, bergen aber rechtliche Risiken, wenn der Indexbezug nicht präzis gefasst wird. Zunächst muss der konkrete Subindex eindeutig bezeichnet werden: Assetklasse, Region, Veröffentlichungszeitpunkt. Unklare oder zu allgemeine Verweise können im Streitfall Diskussionen darüber auslösen, welcher Index tatsächlich gemeint war. Ebenfalls zu regeln ist der Umgang mit Methodenänderungen und Revisionen. Die Statistik Austria und die OeNB behalten sich vor, Berechnungsgrundlagen zu aktualisieren und Daten zu revidieren; vertragliche Verweisungen sollten daher festlegen, ob jeweils die zuletzt veröffentlichte, revidierte Version maßgeblich ist oder ob auf bestimmte Stände abgestellt wird.

Hinzu kommt die Frage, was geschieht, wenn der Index vorübergehend nicht verfügbar ist, etwa bei technischen Problemen oder konzeptionellen Änderungen. Kauf- und Kreditverträge sollten einen Fallback-Mechanismus vorsehen, beispielsweise die Heranziehung eines anderen öffentlichen Indikators oder eines Sachverständigengutachtens. Sinnvoll ist zudem eine symmetrische Ausgestaltung: Wenn der Indexanstieg zu einer Erhöhung führt, sollte der Rückgang eine entsprechende Reduktion bewirken, sofern die wirtschaftliche Intention der Parteien auf eine Marktpreisorientierung abzielt. Ober- und Untergrenzen können verhindern, dass extreme Indexausschläge den Preis über das wirtschaftlich Sinnvolle hinausbewegen.

Beispielhafte CPPI-Grafik.



Statistik Austria / OeNB

DER CPPI IM ZUSAMMENSPIEL MIT GUTACHTEN UND INTERNEN BEWERTUNGSMODELLEN

Für Sachverständige und Bewertungsabteilungen ist der CPPI ein Plausibilisierungsinstrument. Wer den Verkehrswert eines Büroobjekts in Ostösterreich ermittelt, kann die Entwicklung der Gutachtenswerte mit der CPPI-Reihe für Büroimmobilien in dieser Region vergleichen. Weicht die Einzelbewertung stark vom Indextrend ab, sollte die Begründung – etwa durch besondere Lagequalität, langfristige Bestandsmieten, technische Besonderheiten oder erhöhte Instandhaltungsrisiken – dokumentiert werden.

Institutionelle Investoren, Fonds und Banken können den Index in ihre internen Modelle integrieren, um Portfolio-Annahmen mit beobachteten Marktbewegungen abzugleichen. Divergierende Entwicklungen zwischen Logistik- und Handelsimmobilien oder zwischen gewerblichen Wohnimmobilien und Bürohäusern werden sichtbar und ermöglichen eine differenzierte Steuerung von Investitionsentscheidungen.

GRENZEN DER AUSSAGEKRAFT: ZEITREIHE, AGGREGATION UND MARKTSTRUKTUR

So robust der CPPI als Marktindikator ist, seine Grenzen müssen präsent bleiben. Die bisherige Zeitreihe ist kurz; erst ab Anfang 2027 ist eine Rückrechnung bis 2015 vorgesehen. Die halbjährliche Frequenz bildet langfristige Trends ab, fängt kurzfristige Schwankungen aber nur eingeschränkt ein. Zudem basieren die Subindizes auf der Zusammenfassung unterschiedlicher Objekte innerhalb eines Segments und einer Region, sodass besondere Lagen oder spezielle Nutzungen im Durchschnitt „verwaschen“ werden.

In Phasen geringerer Marktaktivität – wie sie seit der Zinswende beobachtet wird – kann die geringe Zahl von Transaktionen dazu führen, dass einzelne große Deals die Indexentwicklung überproportional beeinflussen. Die OeNB weist daher selbst darauf hin, dass das Dashboard und der CPPI einen Überblick bieten, aber kein präzises Instrument zur Bewertung einzelner Objekte darstellen.

Für die immobilienrechtliche Beratung heißt das, dass der CPPI sich zur Einordnung und zur ersten Plausibilisierung eignet, aber nicht Einzelbewertungen ersetzt. Wer sich allein auf Indexwerte stützt, riskiert Fehleinschätzungen – insbesondere bei Spezialimmobilien, gemischt genutzten Gebäuden oder Objekten mit atypischer Vertrags- und Mietstruktur.

LEITLINIEN FÜR DIE PRAXIS: WIE DER CPPI SINNVOLL GENUTZT WERDEN KANN

Aus Sicht der Transaktions- und Finanzierungspraxis lassen sich einige Leitlinien formulieren. Vor jeder Nutzung des CPPI sollte die richtige Segment- und Regionszuordnung geprüft werden: Ein Zinshaus in Wien fällt in das Segment „gewerbliche Wohnimmobilien Ostösterreich“, nicht in Büro- oder Handelsimmobilien. Der relevante Stichtag und der betrachtete Zeitraum müssen klar definiert werden, insbesondere bei gestreckten Transaktionen oder Projektentwicklungen.

CPPI-Werte sollten stets mit objektbezogenen Informationen kombiniert werden – Mietvertragsstruktur, Leerstand, technischer Zustand, energetischer Standard und Umfeldentwicklung. Wo Indexdaten in Verträgen, Gutachten oder internen Unterlagen herangezogen werden, ist eine transparente Dokumentation erforderlich: welcher Subindex, welches Veröffentlichungsdatum, welche Fassung? Kaufpreisanpassungs- und Covenant-Klauseln sollten den Umgang mit Revisionen, Methodenänderungen und einem allfälligen Ausfall des Index ausdrücklich regeln.

Wer diese Grundsätze beachtet, kann den CPPI als wertvolle Ergänzung zu bestehenden Informationsquellen nutzen. Er schafft Markttransparenz, erleichtert die Diskussion zwischen Eigentümern, Banken und Investoren und bietet eine vergleichsweise neutrale Referenz. Gleichzeitig bleibt die Einzelbewertung unverzichtbar. Der Index zeigt, wie sich der Markt bewegt. Die rechtliche und wirtschaftliche Beurteilung einzelner Liegenschaften bleibt eine Aufgabe, die genaue Vertragskenntnis, Due Diligence und fundierte Bewertung erfordert. ■

ÜBER DIE AUTORIN

Alexandra Eder ist seit 2007 Rechtsanwältin und Partnerin der Innsbrucker Wirtschaftskanzlei GPK Pegger Kofler & Partner. Ein wesentlicher Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt im Liegenschaftsrecht. Sie berät insbesondere im Bereich Immobilientransaktionen.



Blickfang

NUTZEN SIE UNSERE EXPERTISE.
WIR ENTLASTEN IHRE VERWALTUNG.

verwalter. service

Als Servicepartner im Hintergrund unterstützen wir Hausverwaltungen mit technischen und kaufmännischen Dienstleistungen, federn Personalengpässe und Notsituationen ab und steigern die Effizienz und Rentabilität Ihres Unternehmens!

- Kaufmännische Betreuungsleistungen
- Sicherheitstechnische Begehungen von Liegenschaften gem. Ö-Norm B 1300 inkl. vierteljährlicher Berichte
- Hausbesorger-Evaluierungen
- Überprüfung von Fensterhaken und Brandschutztüren
- Erstellung von Grundrissplänen
- Virtuelle Tour (dreidimensionale Online-Tour) durch die Immobilie
- Dokumentation und technische Unterstützung rund um Ihre Liegenschaft



Eine Serviceleistung der Brichard Immobilien GmbH
+43 (1) 369 24 50
office@verwalterservice.at
verwalterservice.at