

# „Alle warten auf die anderen“

**Marktanalyse.** Die Immobilienbranche steht vor bewegten Zeiten - aber noch ist sie verhalten. Man wartet ab, meidet das Wort Krise und spricht lieber von einer Marktberingung.

VON WALTER SENK

Bei den Investoren sieht es so aus: Ausverkauf nein, Krise würde ich nicht sehen, sondern nur herausfordernde Zeiten, und Normalzustand ist es auch nicht“, beschreibt Anton Cermak, geschäftsführender Gesellschafter Beacon Invest, die aktuelle Situation auf dem Investmentmarkt. „Es sind externe Effekte, die auf den Markt wirken“, kommentiert Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting, die Situation, „sie kommen nicht aus der Immobilienwirtschaft selbst.“ Diese wird vielmehr von Ereignissen der letzten Monate in Mitleidenschaft gezogen.

## Viele Faktoren - und Chancen

Was die Situation im Augenblick so unübersichtlich mache, sei die Tatsache, dass es sich um eine „Verwerfung mit mehreren Faktoren handelt“, wie Anton Cermak sagt. Wir haben es nun nicht mit einer eindimensionalen Krise wie nach der Lehman-Pleite 2008 zu tun, sondern diesmal ist die Sachlage viel komplexer und vielschichtiger. „Mehrere Krisen, überlagern sich“, sagt Alexander Neuhuber. Der geschäftsführende Gesellschafter von Magan Advisors sieht aber auch die Chancen, die sich auf dem Markt ergeben: „Einerseits kann ich all die genannten Indizien gedanklich zu einem toxischen Cocktail zusammenmischen, andererseits wären genau diese Bestandteile aber auch ein Argument für die Flucht in Sachwerte.“ Solide aufgestellte Unternehmen warten daher nicht nur ab. Es gibt bereits die einen oder anderen, die die Chancen nutzen, die sich mittlerweile auftun, und zukaufen. Tendenziell sind es aber weniger als diejenigen, die abwarten, „da keiner die Großwetterlage einschätzen kann“, sagt Cermak.

Ähnlich die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Viele potenzielle KäuferInnen ziehen sich vorerst zurück. Nur die seit 1. August geltenden Finanzierungsregeln als Grund anzunehmen wäre zu kurz gegriffen, wie Martina Hirsch, Geschäftsführerin der S Real meint: „Es herrscht eine allgemeine Unsicherheit auf dem Markt. Selbst Kunden, die eine Finanzierung bekommen haben, warten ab.“ Die Menschen bleiben in unsicheren Zeiten lieber in ihrem gewohnten - persönlichen und finanziellen -



Auch in Wien ist Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt festzustellen.

[Christopher Dickie]

Umfeld. „Ich habe noch nie eine derart lange Anstiegsphase erlebt, wie wir sie seit 2008 hatten“, relativiert Franz Pörtl die aktuelle Situation. Jetzt gehe der Markt nach einem langen steilen Anstieg nach unten. Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG, hat das alles - wie schon viele andere - bereits erlebt: „Die Märkte gehen nach oben und nach unten. Wenn sich der Markt dreht, dann wissen die Leute nicht, was als Nächstes passieren wird, und sind vorsichtig.“ So treffen derzeit unrealistisch hohe Preise der Verkäufer mit den gesunkenen Erwartungen der Käufer zusammen. Mühlhofer: „Wir sind in einer Phase der Preisfindung, und es gibt wenig Indikationen, da kaum Käufe stattfinden. Alle warten auf die anderen.“

## Die Luft wird ausgelassen

„Wir bekommen derzeit überdurchschnittlich viele Immobilienangebote“, bestätigt Neuhuber, „aber die meisten davon sind immer noch mit einem Preisetikett aus dem Jahr 2021 versehen.“ Genau dieses wollen Investoren aber nicht mehr akzeptieren und warten auf Preissenkungen. Pörtl geht davon aus, dass die Schockstarre noch einige Zeit anhalten wird. „Die Luft wird aus den Objekten ausgelassen“, sagt dazu Wolfgang Fessler, geschäftsführender Gesell-

schafter von Reinberg & Partner: „Das werden die Preisabschläge sein.“ Danach sei man wieder auf einem soliden Fundament. Die Preisabschläge werden aber nicht alle Projekte betreffen - beziehungsweise nicht alle gleich stark. Es ist viel mehr davon auszugehen, dass sich preislich die Spreu vom Weizen trennt.

Spannend wird es auch auf der Finanzierungsseite. Neufinanzierungen, vor allem mit längerer Fixlaufzeit, sind dramatisch teurer geworden, aber auch flexible Hypothekendarlehen steigen. Fessler meint ironisch: „Wir hatten jetzt jahrelang keine Zinsen und Tausende Jahre davor aber schon. Es ist sehr überraschend, dass sie zurückkommen.“ Dennoch wurden einige Marktteilnehmer auf dem falschen Fuß erwischt: „Wer

## AUF EINEN BLICK

- Die aktuelle Unsicherheit betrifft die ganze Branche und zeigt sich in allen Asset-Klassen.
- Der Markt wird sich in den kommenden Monaten bereinigen - die Immobilien werden sich auf einem neuen Niveau einpendeln.
- Die besseren Objekte werden einen geringeren Preisabschlag hinnehmen müssen als die weniger guten.
- Zu knapp finanzierte Investoren und Projektentwickler werden ein Problem bekommen.

eine kurzfristige variable Verzinsung hat, steht vor einem Problem“, sagt Fessler. „Das kann für einige Projektentwickler das eine oder andere Projekt sehr eng machen.“ Zumal noch das Thema „Baukosten“ über ihnen schwebt. Die Erwartung bezüglich der Baukostenentwicklung ist allerdings uneinheitlich. Während die einen schon ab Anfang des nächsten Jahres mit einem Rückgang rechnen, gehen die anderen weiterhin von gleichbleibend hohen Preisen auch 2023 aus. Diese externen, schwer voraussehenden Effekte führen zu einer weiteren Unberechenbarkeit des Markts. Aber es wird auch hier bereits eine Entspannung signalisiert. Waren die Auftragsbücher 2022 noch voll, „so ist die Pipeline ab 2023 bei der Baubranche schon wieder leerer“, meint Mühlhofer, „die Packages werden wieder günstiger.“

Abschließend fasst Hirsch zusammen: „Die Konsequenz aus der aktuellen Situation ist vermutlich die Rückkehr zu einem normalen Verhältnis von Angebot, Nachfrage und Preisentwicklung.“ Das gilt nicht nur für den Wohnbereich, sondern auch für Gewerbeimmobilien. Pörtl ergänzt: „Der Markt wird sich bereinigen, und es wird einige rausspülen.“ Insgesamt und mittelfristig tue dies dem Markt aber gut. Kurz und gut: Der Hype ist vorbei.

## IMPRESSUM: IMMOBILIEN

Redaktion: Daniela Mathis, Tanja Rudolf

Telefon: 01/514 14-361, -423

Anzeigen: Roman Schleser

Telefon: 01/514 14-203

E-Mail:

vorname.nachname@diepresse.com

Immobilien im Internet:

DiePresse.com/Immobilien