

INVESTMENTMARKT TRENDS



Foto: HH Real Estate

Ein Immo-Deal der jüngeren Vergangenheit: Ein Bürogebäude in der Simmeringer Hauptstraße ging von HH Invest Real Estate an das Family Office Vivoreal.

Abwarten und Yeti suchen

Jahrelang ging es am Investmentmarkt steil nach oben. Der Ukrainekrieg und die Zinsanstiege haben der Rally aber vorerst einen Dämpfer verpasst. Wie es nun weitergehen könnte – in Österreich, aber auch international.

Franziska Zoidl

Wie lange wird es noch so weitergehen? Das war in den letzten Jahren das große Thema beim Smalltalk auf sämtlichen Branchenevents. Die Zinsen waren auf einem Rekordtief, der Run auf so gut wie alle Möglichkeiten, Geld in Immobilien anzulegen, riesengroß. Man jagte von einem Rekord zum nächsten.

Im Rückblick ist man immer klüger, die Antwort auf die eingangs gestellte Frage lautet: bis zum Jahr 2022 mit Ukraine-Krise, steigenden Zinsen und galoppierender Inflation. Damit hat sich die Stimmung am Investmentmarkt eingetrübt.

Vier Milliarden Euro wurden im Vorjahr in Österreich zwar noch investiert, vorrangig in Wohnimmobilien, gefolgt von Büros. Allerdings ist fraglich, ob dieser Wert auch heuer wieder erreicht werden kann. Beim Wiener Maklerunternehmen Otto Immobilien rechnet man in einem aktuellen Report damit, dass es in der ersten Jahreshälfte zu einem „deutlichen Rückgang“ des Transaktionsvolumens kommt. Und wie es danach, im dritten Quartal also, weitergeht, hänge besonders im Wohnsegment davon ab, ob sich die Preise dem veränderten Zinsniveau anpassen können.

„Käuferstreik“

Auch international stehen die Zeichen vorerst auf Abwarten. Der Wiener Alexander Neuhuber ist mit seinem Unternehmen Magan seit vielen Jahren am deutschen Markt unterwegs. „Es gibt einen Käuferstreik“, sagt er über die derzeitige Stimmung am deutschen Markt. Käuferinnen und Käufer seien nicht mehr bereit, die geforderten Preise zu bezahlen. Und die Verkäufer wiederum würden zu den nun geforderten Preisen nicht verkaufen. Daher sei das Angebot zurückgegangen, internationale Investoren hätten sich zurückgezogen. Große Deals bleiben aus.

Das könnte sich in den kommenden Monaten aber auch wieder ändern. Neuhuber geht davon aus, dass es ab Mitte des Jahres verstärkt zu Verkäufen kommt, weil sich Druck von den Banken aufbauen könnte, wenn viel Fremdkapital im Spiel ist.

Der Ukrainekrieg habe dem Markt nicht sofort einen Dämpfer verpasst. „Das wirkliche Gift sind die Zinsanstiege“, sagt Neuhuber.

„Und das Gerede, dass die Anstiege weitergehen.“ Dämpfend kommt – etwa in Berlin – noch einmal hinzu, dass man in Investorenkreisen Diskussionen rund um Eingriffe in den Markt (siehe Artikel auf Seite 2) stets kritisch sieht. „Berlin ruiniert sich die Reputation mit investorenfeindlicher Politik“, ist Neuhuber überzeugt – so werde weniger gebaut. Stattdessen brauche es einen Lenkungseffekt, indem energieeffiziente Häuser bevorzugt werden.

Plafond bei Mieten

Nachhaltigkeit ist auch in Österreich bei Investorinnen und Investoren groß angekommen, wie der internationale Immobiliendienstleister CBRE jüngst in einer Aussendung betonte. Bei CBRE erwartet man für den österreichischen Immobilienmarkt ein „durchwachsendes Jahr“, in dem sich die Assetklassen unterschiedlich entwickeln. Einerseits gebe es Engpässe beim Angebot – etwa bei Logistik und Büro –, andererseits orten die Fachleute Inflation, steigende Zinsen und eine abnehmende Risikobereitschaft bei Investoren.

Im Wohnbereich geht laut CBRE die Zahl von Forward Deals – das sind in den letzten Jahren übliche Verkäufe, während sich ein Projekt noch im Bau befindet – zurück, auch wenn Entwickler weiterhin den Verkauf eines ganzen Hauses an einen Investor im Vergleich zum Einzelabverkauf von Wohnungen bevorzugen würden.

Bei CBRE geht man zwar noch von einem Steigen der Renditen und Mieten im Wohnbereich aus – allerdings dürfte diese Entwicklung mittlerweile ein Ablaufdatum haben: Die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit von Mieterinnen und Mietern werde „ab einem gewissen Punkt“ nämlich erreicht und ein weiterer Anstieg der Mieten dann „nur mehr eingeschränkt“ möglich sein.

Wie lange wird es so weitergehen? Die Frage beim Smalltalk ist die gleiche, nur der Tonfall hat sich verändert. In einem halben Jahr, hoffen viele in der Branche, gebe es wieder eine bessere Planbarkeit, was die Zinsentwicklung angeht. Bis dahin? Abwarten – und die Augen offen halten: „Die Immobilien, die derzeit gedreht werden, sind wie ein Yeti“, sagt Alexander Neuhuber: „Manche haben davon gehört – aber gesehen hat sie niemand.“

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS



D-City
mehr als
1.000.000 m²



PRAG
Via Una
15.000 m²



Bukarest
Doamnei
20.000 m²



Warschau
Widok Towers
32.000 m²



VISIT US ONLINE

SB.GRUPPE

SB-GRUPPE.AT

S+B GRUPPE AG