

GESUNDE ENTWICKLUNG



Wie die ÖRAG-Vorstände Stefan Brezovich, Michael Buchmeier und Johannes Endl die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt beurteilen.

Wenn Geld keinen Wert hat und man für die Zurverfügungstellung von Geld nichts zahlen muss, führt das zu einem sorglosen Umgang damit. Extreme Risiken werden eingegangen und die Inflation wird befeuert. In den letzten Jahren ist genau das passiert: Durch die niedrigen Zinsen hat eine Laissez-Faire-Einstellung die Vorsicht vor Gefahren abgelöst. Mit den Folgen dieser Entwicklung wird die Wirtschaft noch länger zu kämpfen haben.

Immobilien als Sonderfall

Es ist also durchaus eine Entwicklung in die richtige Richtung, dass diese Phase nun beendet ist. Das derzeitige Zinsniveau ist für eine gesunde Entwicklung der Wirtschaft förderlich. Problematisch ist allerdings die kurze Zeit, in der sich Marktteilnehmer plötzlich auf ein völlig neues Zinsumfeld einstellen mussten. Besonders der Immobilienmarkt mit grundsätzlich längerfristigen Marktzyklen ist davon betroffen. Denn: Höhere Zinsen bedeuten höhere Finanzierungskosten. Und sie bedeuten auch das Ansteigen der Renditen von alternativen Veranlagungsformen, wie beispielsweise Termineinlagen, was diese wieder attraktiver als zuletzt macht. Beide Effekte beeinflussen die Märkte momentan deutlich und üben Druck auf die Immobilienpreise aus.

Was aber sind die konkreten Auswirkungen der jüngsten Entwicklungen auf den Immobilienmarkt? Fassen wir drei Segmente kurz zusammen: Stabil und mit niedrigem Leerstand zeigt sich der heimische Büromarkt. Retail musste zwar eine deutliche Konsolidierung hinnehmen, spürt jetzt aber wieder Aufwind. Der Logistikmarkt boomt sogar.

Einen zweiten Blick verdient der Markt der Wohnimmobilien: Das Transaktionsvolumen am Wohnungsmarkt ist tatsächlich dramatisch eingebrochen, die Nachfrage ging um bis zu 70 Prozent zurück. Verantwortlich dafür sind hauptsächlich die strengen Kreditvergaberichtlinien. Wer keine Finanzierung für einen Kauf erhält, ist gezwungen zu mieten. So verlagert sich die Nachfrage im Moment massiv Richtung Miete, obwohl eigentlich Eigentum gewünscht ist. Vor allem die Nachfrage nach Vier- bis Fünfstückwohnungen steigt, das Angebot ist allerdings begrenzt. Als Anlageprodukt sind Wohnungen derzeit wenig gefragt, insbesondere Privatinvestoren zeigen große Zurückhaltung. Wer jetzt kauft, deckt den Eigenbedarf und ist bei Lage und Wohnungsgröße durchaus bereit, Kompromisse einzugehen. Als Folge der Energiekrise rückten dafür alternative Energieformen und nachhaltige Bauweise stärker in den Fokus.

Ruhe vor dem Sturm?

All diese Entwicklungen haben deutliche Auswirkungen auf Investments in Immobilienprojekte. Von einer „massiv gebremsten“ Dynamik am Immobilienmarkt sprechen die Investmentexperten. Aber: Sobald die Zinspolitik der EZB einen stabilen Ausblick über die weitere Entwicklung zulässt, erwartet man einen starken Anstieg der Kauflaune – wer einen Kauf erwägt, sei gut beraten jetzt zuzuschlagen.

Auch wir von der ÖRAG empfehlen Kaufwilligen, zu den „First Movern“ zu gehören und sich die besten Objekte zu sichern. Wer längerfristig denkt, sollte das aktuelle Zeitfenster nutzen, ein knappes und begehrtes Gut zu attraktiven Konditionen zu erwerben. ←



Stefan Brezovich, Vorstand ÖRAG
Immobilienvermittlung und Marketing



Michael Buchmeier, Vorstand ÖRAG
Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung



Johannes Endl, Vorstand ÖRAG
Immobilienvermittlung und Personal