



Österreich wird als Immobilienstandort immer attraktiver

Österreich bleibt als Immobilienstandort für inländische und ausländische Investoren trotz gestiegener Preise auch im Jahr 2018 lukrativ. Wohnimmobilien gelten dabei als besonders vielversprechend, während Einzelhandelsimmobilien derzeit weniger gefragt sind.

Von Marie-Theres Ehrendorff

Österreich wird als wenig volatiler Markt sowohl von europäischen als auch außereuropäischen Investoren sehr geschätzt und nachgefragt. Das war einer von mehreren Aspekten der 50 teilnehmenden Immobilieninvestoren, die in den vergangenen Jahren am österreichischen Immobilienmarkt aktiv waren und für den Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018 der Prüfungs- und Beratungsorganisation EY befragt wurden.

Insgesamt 97 Prozent der befragten Anleger – und damit sogar mehr als 2016 mit 94 Prozent – halten Österreich für sehr attraktiv bzw. attraktiv. Damit bekommt der heimische Immobilienstandort erneut Bestnoten im europäischen Vergleich. „Auch international gilt Österreich als attraktiver Standort für Immobilieninvestments“, erklärt Alexander Wlasto, Partner und Sector Leader Real Estate bei EY Österreich. „Das hat drei Gründe: Das politische Umfeld wird auch nach der Nationalratswahl als stabil eingeschätzt, die Marktschwankungen sind gering und die Niedrigzinsphase wird nach Einschätzung von 91 Prozent der Investoren auch 2018 anhalten.“

Die Kaufpreise sind in Österreich zwar deutlich gestiegen, dennoch meinen 97 Prozent der Befragten, dass der Wettbewerb um innerstädtische Entwicklungsgrundstücke mittlerweile teilweise überbietet ist. Generell sehen neun von zehn Befragten überzogene Vorstellungen auf der Verkäuferseite. 77 Prozent der Befragten gehen aber davon aus, dass der Peak grundsätzlich erreicht ist und

die Preise in diesem Jahr nicht oder kaum noch weiter steigen.

Preissteigerungen in einzelnen Segmenten

Bei Logistikimmobilien in guten Lagen erwarten Investoren, dass es für Käufer voraussichtlich teurer wird. Das gilt auch für Hotelimmobilien an Top-Standorten, wobei 78 Prozent der Befragten generell von einer Annäherung der Renditen zwischen Hotels und Büros ausgehen.

Ebenfalls Preissteigerungen werden bei Wohnimmobilien erwartet, und zwar bis in mittlere und periphere Lagen hinaus. Dies führt zu einem deutlichen Anlegerfokus auf den Wohnsektor. „Wohnungen sind in jeder einzelnen Landeshauptstadt mit Abstand der Favorit“, sagt Claudia Brey, Senior Manager und Verantwortliche für Real Estate im Bereich Transaction Advisory Services bei EY Österreich. „Bei Wohnimmobilien ist neben Wien vor allem Salzburg gefragt, bei Büroimmobilien-Investoren ist neben der Hauptstadt auch St. Pölten stark im Fokus.“

Einzelhandelsimmobilien sind hingegen derzeit weniger gefragt. Die Mehrheit, nämlich 54 Prozent der Anleger, haben dort keinen Schwerpunkt. „Ein möglicher Grund ist die anhaltende Konkurrenz durch E-Commerce und die Sorge der Investoren vor schwächelnden Mietern“, meint Brey. Insgesamt bleiben laut Studie auch die Preise für Einzelhandelsimmobilien auf hohem Niveau – selbst in peripheren Lagen – tendenziell stabil.

Wünsche an neue Regierung

Trotz Regierungswechsel bleibt das politische Umfeld nach Einschätzung der befragten Investoren stabil. Mehr als zwei Drittel – genau 67 Prozent – rechnen damit, dass das Ergebnis der Nationalratswahl keinen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben wird. „Die Immobilienwirtschaft wünscht sich von der neuen Bundesregierung vor allem eine Lockerung der Bauvorschriften, eine Anpassung des Mietrechts und eine Neuregelung der Wohnbauförderung. Das steht bei fast allen ganz oben auf dem Wunschzettel“, betont Wlasto. Eine Mietpreisobergrenze lehnt der Großteil von 90 Prozent ab.

„Das Preisniveau in Österreich ist gerade für internationale Anleger relativ betrachtet beispielsweise zu den Kernmärkten in Deutschland nicht zu hoch“, weiß Brey. Bestimmte Käufergruppen großteils aus dem asiatischen Raum dürften sich dabei vor allem auf umfangreiche Portfoliokäufe und Großobjekte konzentrieren, meinen 93 Prozent der befragten Anleger.

Demografischer und digitaler Wandel bestimmend

„Während der demografische Wandel die Nutzernachfrage und das Zinsniveau die Käufernachfrage verändern, hat der digitale Wandel Auswirkungen auf den Bau und den Betrieb der Immobilien“, so Erich Sorli, Partner bei EY Österreich. Mittelfristig wird sich beim Bau von Immobilien das Building Information Modeling etablieren – dabei



„Rund 97 Prozent der Investoren nehmen heimische Immobilien ins Visier“, so Alexander Wlasto, Partner und Sector Leader Real Estate bei EY Österreich.

Foto: EY Österreich

„Ein möglicher Grund, dass Einzelhandelsimmobilien derzeit weniger gefragt sind, ist die anhaltende Konkurrenz durch E-Commerce und die Sorge der Investoren vor schwächelnden Mietern“, erklärt Dr. Claudia Brey, Senior Manager bei EY Österreich.

Foto: EY Österreich



wird vor der Errichtung eines Gebäudes ein digitales Modell erstellt, das nicht nur das Erscheinungsbild, sondern bereits auch die Bauprozesse und Materialeigenschaften vorab simuliert. Dieser Überzeugung sind 94 Prozent. In der Bewirtschaftung von Immobilien würden aus Sicht von 82 Prozent der Befragten sogenannte Smart-Real-Estate-Technologien, wie beispielsweise Sensoren für eine vorausschauende Wartung, für mehr Effizienz, Nachhaltigkeit und Kostenreduktion sorgen.

Die Digitalisierung verändert neben der Immobilie selbst auch die Unternehmen der Immobilienwirtschaft: 91 Prozent gaben an, dass sich durch die Digitalisierung herkömmliche Geschäftsmodelle im Asset Management, in der Bewertung oder im Maklergeschäft verändern. <

Vorsorgewohnung als Geldanlage

Vorsorgewohnungen zählen für die meisten Menschen als sichere langfristige Investition. Warum gelten Wien und die angrenzende Umgebung in Niederösterreich und Burgenland als besonders gefragt?

Wien ist eine internationale Großstadt und daher ist die zu erwartende Wertsteigerung hier auch am größten, nicht zuletzt deshalb, weil auch die Nachfrage enorm ist. Dazu kommt, dass viele Kunden eine Vorsorgewohnung mit dem Gedanken kaufen, ihren Lebensabend dort auch zu verbringen. Das Umland von Wien wird aufgrund der Verknappung von Immobilien in Wien immer interessanter.

Worauf ist bei einer Vorsorgewohnung zu achten?

Ein seriöser Anbieter, gute Lage, gute Vermietbarkeit, nicht zu groß.

Gibt es auch bei Vorsorgewohnungen einen Trend?

Der Trend geht meines Erachtens zu kleinen Wohnungen mit guter öffentlicher Anbindung. Solche sind derzeit auch besonders gefragt.

Was hat sich in den vergangenen Jahren verändert?

Noch vor einigen Jahren konnte man mit einem Drittel Eigenkapital eine Wohnung kaufen und die Rückzahlung konnte durch die Miete refinanziert werden. Das hat sich geändert: Die Immobilienpreise sind gestiegen und daher auch der Eigenkapitaleinsatz - aber eine gute und sichere Geldanlage ist es immer noch.

Mit welchen Wertsteigerungen konnte man in den vergangenen Jahren rechnen, und welche Objekte waren die ertragreichsten?

Die Wertsteigerung hängt von der Entwicklung des Immobilienmarktes ab und ist daher seriöserweise nicht in Zahlen zu fassen, ohne ein konkretes Objekt zu beleuchten.

Ist es sinnvoll, eine Vorsorgewohnung für die Eigennutzung zu kaufen?

Eine Vorsorgewohnung muss 20 Jahre vermietet werden und erst dann kann man über eine Eigennutzung nachdenken.

Ist es von Vorteil, sich in einem Objekt mehrere Wohnungen anzuschaffen, sofern das Kapital vorhanden ist?

Ich denke, es ist kein großer Vorteil, außer dass man dann die zu vermietenden Wohnungen an einer Örtlichkeit hat. Ich persönlich würde lieber an unterschiedlichen Standorten kaufen.



Martina Denich-Kobula, geschäftsführende Gesellschafterin von Denich Real

Foto: Katharina Schiffel



Große Tipps
zum österreichischen
Steuersystem im
kleinen Format.

tpa

Jetzt kostenlos die Broschüre bestellen und profitieren:
service@tpa-group.at oder unter www.tpa-group.at