

Ein weiteres gutes Immobilienjahr

Der Immobilienmarkt ist schwer vergleichbar mit anderen Anlageprodukten, wenig transparent und kaum zu pauschalieren. Daraus ergeben sich aber Nischen und Investmentgelegenheiten, die es in anderen Assetklassen kaum gibt. Vieles spricht für ein weiteres gutes Immobilienjahr.

Gastbeitrag: Mag. Mario Kmenta

Für keine andere Assetklasse außer Immobilien gibt es derzeit so schlagende Argumente. Aktien können sich zwar selektiv gut entwickeln, für den Gesamtmarkt fehlt jedoch eine ausreichend gute Perspektive. Anleihen haben derzeit prinzipiell wenig Fantasie, auch wenn ich denke, dass sie nicht so stark verlieren werden wie befürchtet. Von diesem Szenario werden Immobilien auch im Jahr 2019 profitieren. Das ruhige Fahrwasser und die mangelnden Alternativen, gepaart mit niedrigen Zinsen, sprechen für ein weiteres sehr gutes Immobilienjahr.

DEMOGRAFIE: HÖHERE NACHFRAGE

Besonders in Österreich spricht das demografische Umfeld für Immobilien. Die Bevölkerung wächst moderat, wobei der Anteil der über 65-Jährigen am stärksten zunimmt (von aktuell 19 auf 29 Prozent im Jahr 2070). Der Anteil der unter 20-Jährigen wird im selben Zeitraum bei ca. 19 Prozent stagnieren. Wesentlich ist dabei, dass Einpersonenhaushalte anteilmäßig überproportional zunehmen werden (auf ca. 40 Prozent). Dieses Wachstum sehe ich vornehmlich in den Ballungszentren Wien, Graz, Linz, Salzburg, dem Inntal und dem unteren Rheintal. Parallel dazu wird auch der Immobilienmarkt wachsen.

In Wien legte 2017 der Immobilienhandel um rund sieben Prozent zu und 2018 zeichnet sich ein ähnlich starkes Jahr ab. Von 2019 erwarte ich keine großen Änderungen – nur ein weiter moderateres Wachstum. Wichtig ist aber, dass dieses Wachstum nicht nur auf Wertsteigerung und Inflation zurückzuführen ist, sondern vor allem auch auf eine wesentlich höhere Anzahl von gehandelten Einheiten. Von den Preisen her

sahen wir in den vergangenen Jahren starke Steigerungen, wobei sich diese 2018 etwas eingebremst haben – auf aktuell ca. ein Prozent. Ähnliches erwarte ich für 2019 aufgrund des Baubooms. Denn in Österreich wurden 2017 und wohl auch 2018 je ca. 75.000 Wohnungen neu geschaffen. Für 2019 ist die Pipeline ebenfalls gut gefüllt. Das bedeutet, dass das Angebot bei gering wachsender Nachfrage größer wird. Im Wohnbereich ist und bleibt das Thema Vorsorgewohnungen interessant. In Wien ist die Anzahl der verkauften Vorsorgewohnungen von 2016 auf 2017 um 70 Prozent gestiegen, heuer und 2019 werden wir ein Wachstum von je ca. fünf Prozent sehen.

IMMOBILIEN BLEIBEN INTERESSANT

Die Schlussfolgerung aus diesen Entwicklungen ist, dass Immobilieninvestments auch über die nächsten Jahre eine herausragende Anlageklasse bleiben werden. Investments in Zinshäuser und Wohnungen in den Ballungszentren machen weiterhin Sinn und lassen eine nachhaltige Eigenkapitalrendite von ca. sechs Prozent erwarten. Beim sanierten Altbau sind aufgrund der geringeren Einkaufspreise und der höheren laufenden Wertsteigerung noch höhere Gesamtrenditen als beim Neubau zu erzielen.

Der demografischen Entwicklung folgend, werden neben den herkömmlichen Kleinwohnungen, die gut und hochpreisig vermietbar sind, für Investoren auch neue Wohnformen immer interessanter: flexibles Wohnen ohne hohe Anlaufkosten (Appartements auf Zeit), leistbares Wohnen, Kleinstwohnungen und Wohngemeinschaften für die Gruppe der gehobenen Mittelschicht über 65 Jahre. Für langfristige Investments ergeben sich auch bei Gewerbeimmobilien

gute Gelegenheiten. Hier empfehle ich regionale Zentren mit wirtschaftlich guter Entwicklung, die durch die Nachfrage nach kleinen Gewerbeparks angetrieben werden. Sie bieten geringe Kaufpreise, gepaart mit guten Mieten. Renditen auf das Gesamtkapital von sieben Prozent sind gut möglich, bei entsprechender Fremdfinanzierung kann man hier sogar langfristig Eigenkapitalrenditen im zweistelligen Bereich erwirtschaften.

Fernhalten würden würde ich mich hingegen von Gebieten mit geringer wirtschaftlicher Stärke und Schrumpfung der Bevölkerung. Obwohl die Einkaufspreise hier extrem niedrig sind, gibt es keine Nachfrage und keine Möglichkeit einer effizienten Vermietung oder des Weiterverkaufs. Diese Immobilien sind „Forever Yours“.

Summa summarum erwartet uns ein sehr gutes Immobilienjahr 2019 und ich wünsche allen Investoren viel Erfolg und Spaß an der Sache!

mario.kmenta@trivium.at ◀

ZUR PERSON:

Mag. Mario Kmenta ist seit 2008 Miteigentümer und seit 2010 auch Geschäftsführer der auf Immobilieninvestments spezialisierten trivium GmbH.

Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre sammelte er in nunmehr 26 Jahren seine beruflichen Erfahrungen in der Finanzbranche unter anderem bei GE Capital AG, Invesco Asset Management und Bank Gutmann.

