

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KAG

Hoffen und beten wird zu wenig sein

Die Zinswende ist eine starke Belastungsprobe für den Immobilienmarkt insgesamt. Kredite werden teurer, Refinanzierungen schwieriger und im Gewerbeimmobilienbereich wird man abwarten müssen, wie sich die allgemeine Wirtschaftslage entwickeln wird. Derzeit sind Zukunftserwartungen kaum einzuschätzen und mit einem doch restriktiveren Verhalten der Marktteilnehmer zu rechnen. Darüber hinaus bringen steigende Zinsen nicht automatisch steigende Renditen mit sich. Es ist eher zu erwarten, dass sich das Renditeniveau absenken wird, was wiederum jene Immobilieninvestoren zu spüren bekommen, die die hohen Baukosten zwar bezahlen mussten, jetzt auch noch die höheren Zinsen, und ganz zu schweigen von der hohen Inflation, die Mieten aber nicht im gleichen Ausmaß angepasst werden können. Im Finanzmarkt bedeutet das, dass grade jene Immobilienfonds, aber auch Versicherungen, etc. die ihr, von den Versicherungsnehmern zur Verfügung gestellten Gelder in Immobilien angelegt haben, weniger Rendite erzielen werden. Da diese aber gerade dem sogenannten „kleinen Mann“ zugutekommen, kann man nur hoffen, dass nicht reflexartige wieder die „bösen“ Immobilieninvestoren Schuld daran tragen.

Jetzt wird es davon abhängen, wer genügend Liquidität hat um zu investieren, da die Anzahl der Objekte geringer wird, da sie in diesem Umfeld, inklusive der hohen Inflation nicht realisiert werden können. Solange die Finanzierungskosten nicht durch eine Rendite gedeckt sein werden, wird sich dieses Szenario nicht wirklich verändern.

Wir leben, wie es so schön heißt in „schwierigen Zeiten“. Da erweisen sich Wohnimmobilien noch am ehesten als krisenresistent, auch wenn die Renditen hier niedriger sind. Dass man hier mit einer Leerstandsabgabe hofft, mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen wird sich als Flop erweisen. Der Anteil an Personen die in Wohnimmobilien aus reiner Wertsteigerungsfantasie investieren ist überschaubar. Der überwiegende Teil der Investoren, egal ob Privat oder Institutionell ist langfristig ausgerichtet. Man darf schon auf die ersten Richtersprüche warten, wenn der Aufwand diese Abgabe einzureiben viel höher sein wird, als das, was dabei überbleibt. Ganz zu schweigen, dass dieses reine Symbolverhalten, um den Neidkomplex gewisser Schichten zu befrieden, meist nicht zu Ende gedacht sind. Nicht nur, dass es diverse Ausnahmen gibt- natürlich je nach Bundesland unterschiedlich- gibt es auch ganz handfeste Probleme die zu Leerstand führen können, die heute noch keiner zu lösen weiß. Sei es die Unmöglichkeit Wohnungen energetisch zu sanieren, da die rechtlichen Rahmenbedingen fehlen und man diese eben abwarten muss. Sei es aber auch weil so „banale Dinge wie der Ersatz einer kaputten Gastherme ab 2023 gar nicht mehr möglich sein soll und daher die Wohnung leer stehen wird, bis geklärt ist, wie man vorgehen kann. Zahlt man dann Leerstandsabgabe? Das mag nun für Viele ein sehr kleines Problem darstellen, dass man schon irgendwie lösen wird können. Möglicher Weise, aber Institutionelle

Immobilieninvestoren können nicht darauf warten, dass möglicherweise für alles irgendeine Lösung gefunden werden kann. Man benötigt rasch Rechtssicherheit um investieren zu können. Eigentlich müsste der Staat etwas zahlen, wenn die politisch Verantwortlichen etwas vorschreiben, von dem sie selbst nicht wissen, wie es bewerkstelligt werden kann. Hoffen und beten wird da wohl zu wenig sein