

Schoellerbank Analysebrief

Ausgabe Nr. 390, Oktober 2020

Presseinformation

Wien/Salzburg, 13. Oktober 2020

Wir behandeln folgendes Thema:

Immobilienveranlagungen in der Krise

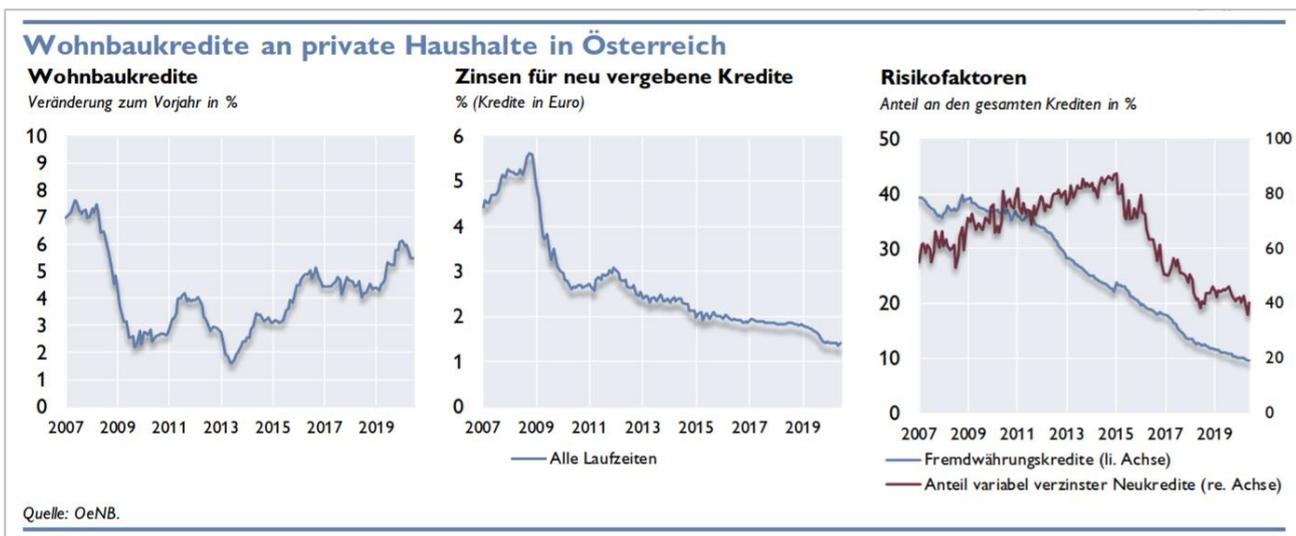
- Durch die Corona-Krise hat sich nicht nur der Alltag verändert, sondern sie weicht auch jahrzehntelange Glaubensgrundsätze der Immobilienbranche auf. So könnte sich etwa die Landflucht in eine Stadtlucht umkehren – so wie dies bereits teilweise international beobachtet werden kann
- Das altbekannte Dogma, dass sich städtische Lagen bedenkenlos jederzeit kaufen und verkaufen lassen, scheint sich durch die neuen Lebenswirklichkeiten aufzuweichen. Der sogenannte Speckgürtel könnte hingegen davon profitieren
- Laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) ging die nominelle Jahreswachstumsrate für Ausleihungen zur Schaffung von Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr im ersten Halbjahr etwas zurück – trotz der noch immer günstigen Finanzierungskosten
- Aufgrund der fragilen wirtschaftlichen Situation könnten sich die Finanzierungskosten bei Immobilien schon bald erhöhen – mit allen negativen Auswirkungen auf Immobilienprojekte und deren Preisentwicklung
- Kein einfaches Umfeld für private Immobilieninvestoren. Als Alternative zu Immobilieninvestments erweisen sich jedenfalls qualitativ hochwertige Wertpapierveranlagungen als attraktiv. Fonds bieten hier die Möglichkeit einer regionalen oder themenbezogenen Ausrichtung bei gleichzeitiger breiter Diversifikation der Titel
- Generell sollte bei der Veranlagung auf eine umfangreiche Streuung nach Anlageklassen geachtet werden, um in Krisenzeiten ausreichend abgesichert zu sein
- Eine umfangreiche Analyse der Vermögensstruktur und auch der Liquiditätsentwicklung, wie sie von der Schoellerbank im Zuge des Financial Plannings angeboten wird, sollte als Basis für weitere Investitionsentscheidungen dienen

Die Corona-Krise hat für neue Lebenswirklichkeiten gesorgt, die möglicherweise nachhaltiger Natur sind – Stichwort Home-Office. Aufgrund dieser neuen Umstände und vielfach auch der Sorgen um das Einkommen oder Vermögen haben sich die Prioritäten und die Risikofreudigkeit bei Veranlagungen verändert. So gibt es große Unsicherheiten darüber, wie es im nächsten Jahr mit vielen Unternehmen, der Arbeitslosigkeit, den Umsätzen und vielem mehr weitergehen wird. Bei all diesen Fragestellungen spielen Immobilien eine wesentliche Rolle. Immobilien werden als vermeintlich krisenresistente Kapitalanlage gesehen, doch trifft dies tatsächlich auf alle Immobilien in allen Lagen zu?

Ausgangssituation

In den letzten Jahren waren Immobilieninvestments – und hier vorwiegend jene in Wohnimmobilien – ein probates Mittel zur Vermögensdiversifikation für besonders risikoaverse Anleger. Die Preise stiegen aufgrund der stetigen Nachfrage und der kaum vorhandenen Alternativen zu wertbeständigen, sicheren Investments mit einer im Vergleich zum Sparbuch ansprechenden Rendite. Bei einer risikolosen Veranlagung auf einem Sparbuch bzw. Sparkonto wurden Zinsen weit unter 1% p. a. bezahlt. Jedem Risiko sollte ein entsprechender Risikoausgleich – in diesem Fall Sparzinsen bzw. bei Anleihen Kuponzahlungen – gegenüberstehen. Aber auch bei Anleihen konnten Investoren aufgrund der geringen Leitzinsen kaum eine Rendite über der Inflation von 1,7% bis 2% erzielen. Und Aktien? Diese werden in Österreich und Deutschland noch immer als sehr risikoreiche Veranlagung gesehen, bei der die Ertragschancen und Kursentwicklungen für viele noch viel schwerer einzuschätzen und nachzuvollziehen sind.

Neben dem Gefühl der Sicherheit hat auch das Fehlen von Veranlagungsalternativen im Nullzinsumfeld vermehrt zu Immobilienkäufen beigetragen. Durch günstige Kredite war der Kauf eines Eigenheimes oder einer fremdgenutzten Immobilie häufig leichter zu finanzieren als in den Jahren davor. Ebenso sollten diese niedrigen Zinsen nach der Finanzkrise die Wirtschaft und den Bausektor wieder ankurbeln. Laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) ging die nominelle Jahreswachstumsrate für Ausleihungen zur Schaffung von Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr im ersten Halbjahr etwas zurück – trotz der noch immer günstigen Finanzierungskosten. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite (Zinssatz und sonstige Kosten) lag mit 1,77% im Juni 2020 um 33 Basispunkte unter dem Vergleichsmonat im Jahr 2019. Aufgrund der fragilen wirtschaftlichen Situation könnten sich die Finanzierungskosten jedoch schon bald erhöhen. Dies würde die Finanzierungsaktivitäten weiter reduzieren. Derzeit sind noch kaum Kreditausfälle erkennbar, wenngleich die Situation durch Zins- und Ratenstundungen sowie dem Zugriff der Kreditnehmer auf eigene Barreserven noch nicht vollends einzuschätzen ist.



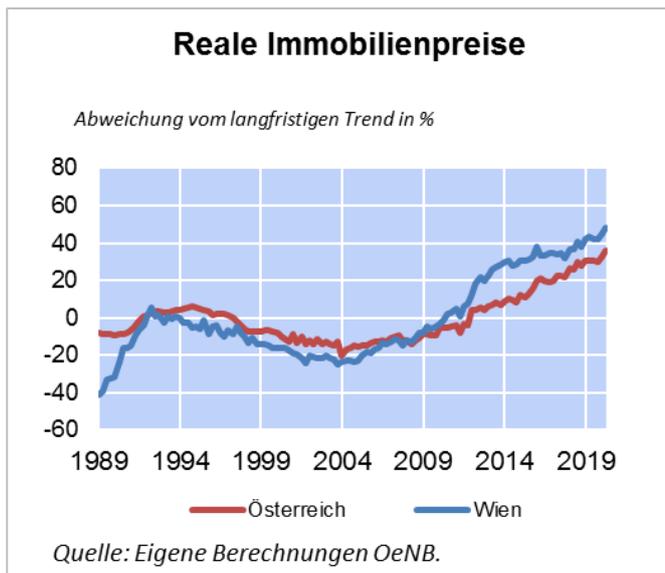
Manche Investoren hoffen auch noch, durch Notverkäufe zu Schnäppchen kommen zu können. Von Marktteilnehmern wird für das Jahr 2021 ein Anstieg des Investmentvolumens erwartet, da es zu einer Verlagerung des Kapitals in Anlageklassen mit vermeintlich geringem Risiko kommen wird.

Entwicklung einzelner Immobilienklassen

Wohnimmobilien

Auch wenn die Nachfrage in den Ballungszentren noch immer auf einem hohen Niveau ist, so ist sie aufgrund der Corona-Krise nicht mehr ganz ungetrübt. Bereits in den vergangenen Jahren konnte ein Trend „raus aus der Stadt“ festgestellt werden, der sich durch die Corona-Pandemie noch einmal verschärft hat. So überlegen vermehrt Familien, ein Eigenheim außerhalb der Städte oder eine Wochenendimmobilie zu erwerben, um in einem möglichen zweiten Lockdown der Stadt entfliehen zu können – ein Trend, der sich in vielen großen Ballungsräumen weltweit bemerkbar macht. Wer diesen Schritt bereits überlegt hat, wurde durch den Lockdown in seinen Überlegungen zu einem Eigenheim im Grünen mit Garten bestärkt. Auch wenn Österreichs Städte viele Parks und Freizeitmöglichkeiten bieten und diese auch regelmäßig und zahlreich genutzt wurden, so relativierten sich für viele Menschen in Zeiten von Social Distancing die üblichen städtischen Vorteile – allen voran das Gesellschafts- und Kulturleben.

Dieser Trend spiegelt sich auch bei einem Vergleich der Preiseentwicklungen für Wohnimmobilien in Wien und den Bundesländern wider. So stiegen diese in Wien laut Oesterreichischer Nationalbank im 2. Quartal um 4,1%, während im restlichen Österreich ein Anstieg von 6,8% zu verzeichnen war. Generell ist aber die Nachfrage nach Wohnimmobilien über alle Preiskategorien hinweg nach wie vor hoch.



Aus heutiger Sicht werden auch im zweiten Halbjahr und zu Beginn des nächsten Jahres die Nachfrage und die Preisentwicklung ähnlich hoch sein wie derzeit. Hier spielen die bereits oben erwähnten Überlegungen und Ängste vor einem weiteren Lockdown eine entscheidende Rolle. Man möchte ebenso für vermehrte Home-Office-Zeiten und Zeit zu Hause gewappnet sein. Doch das alte Dogma, dass sich städtische Lagen bedenkenlos kaufen und verkaufen lassen, scheint sich aufzuweichen. Manche Immobilienexperten sehen sogar eine Ende des Booms bei Privatimmobilien kommen.

Zinshäuser

Da Zinshäuser zum Großteil Wohnungen beinhalten, ist die Nachfrage nach dieser Immobilienklasse weiter hoch. In diesem Jahr ist zwar ein Rückgang der Transaktionen erkennbar, die Preise steigen jedoch weiterhin. Ursachen sind die ungebrochen hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot. Investoren nehmen dabei immer niedrigere Renditen – schon weit unter 1% p. a. – in Kauf. Grund dafür ist wie bereits erwähnt das hohe Sicherheitsbedürfnis von Immobilieninvestoren. Durch die Mieteinnahmen kann eine steigende Inflation in guten Zeiten abgedeckt werden, aktuell ist das häufig jedoch nicht mehr möglich und es wird auf einen Wertanstieg gehofft.

Aus Sicht einer ganzheitlichen Finanzplanung könnte es in der aktuellen Situation jedoch auch überlegenswert sein, die hohe Nachfrage und die hohen Preise für einen Verkauf zu nutzen und die Vermögensstruktur neu auszurichten. Dabei spielen Überlegungen zur Absicherung des eigenen Unternehmens, eine breitere Streuung, Wohnen im Grünen, aber auch ein möglicher Liquiditätsbedarf eine entscheidende Rolle.

Büroimmobilien

Der Büromarkt entwickelt sich aufgrund der Corona-Krise zu einem der schwierigsten Immobilienbereiche. Durch die neue Arbeitswelt mit vielen Home-Office-Zeiten haben sich der Bedarf an Büroflächen und die Nachfrage deutlich reduziert. Hybridarbeitsmodelle werden den Büromarkt auch langfristig beeinflussen, da großflächige Firmenstandorte hinterfragt werden. Die Attraktivität und Flächeneffizienz von flexiblen Büronutzungskonzepten wie Desk-Sharing und Activity Based Working könnten laut CBRE Group, Inc. – dem größten globalen Unternehmen für Dienstleistungen und Investitionen im Bereich von Gewerbeimmobilien – steigen. Bereits in den letzten Jahren kam es zu einem deutlichen Rückgang der Renditen. Durch Mietausfälle im Einzelhandel und im Gastronomiebereich, mögliche Insolvenzen und damit verbundene Leerstände könnten sich diese noch weiter reduzieren, wenngleich sie sich aktuell bereits auf einem niedrigen Niveau befinden. Aus diesem Grund werden derzeit Mieter aus dem öffentlichen Sektor bevorzugt.

Gewerbeimmobilien

Ähnlich wie bei den Büroimmobilien gestaltet sich die Situation bei Gewerbeimmobilien. Das Bild von leerstehenden Immobilien in Einkaufsstraßen wird häufiger anzutreffen sein, und Eigentümer werden die Flächen mittel- bis langfristig anders widmen müssen. Auch hier werden durch Insolvenzen und Mietausfälle Umsatzeinbußen und deutliche Rückgänge bei den Renditen erwartet. Während des Lockdowns hat sich auch das Kaufverhalten der Österreicher deutlich verändert. So wurde aufgrund geschlossener Geschäfte viel im Internet gekauft. Wurde der Ausbau bzw. Umstieg auf Online-Versand nicht geschafft, könnte vielen Einzelhändlern die Insolvenz drohen. Durch staatliche Hilfsprogramme wurden diese womöglich vielfach nur verlangsamt.

Hotelmarkt

Dieser Immobilienbereich ist der am härtesten betroffene Sektor. Durch die Einschränkung bei Städtereisen und die Reisewarnungen ist der Tourismus im Bereich der ausländischen Besucher – insbesondere in Wien und Salzburg – fast vollständig zum Erliegen gekommen. Das Freisetzen von Arbeitskräften bei einigen renommierten Hotels ist symptomatisch für die akuten Probleme des Städtetourismus. Es wäre kaum überraschend, wenn sich diese Entwicklung weiter zuspitzen würde, da derzeit auch keine Kongresse oder Messen vor Ort stattfinden.

Etwas besser ist es den Tourismusbetrieben in den Regionen außerhalb der Städte ergangen. Wegen eingeschränkter Reisemöglichkeiten verbrachten viele Österreicher, aber auch Besucher aus den benachbarten Ländern, ihren Urlaub in Kärnten, der Steiermark oder Tirol. Mit Spannung wird der Wintertourismus erwartet. Sollten die Sperrstunden mit 22 Uhr auf ganz Österreich ausgeweitet werden, wird dies weitere dramatische Auswirkungen auf die Hotellerie und das Gastgewerbe und somit auf mögliche Mieterträge haben.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien erfreuen sich aktuell großer Nachfrage, da vor allem der Bedarf an Logistikflächen für E-Commerce und den Onlinelebensmittelhandel gestiegen ist. Ebenso werden die Lieferketten und -wege neu überdacht und bewertet.

Worauf bei Immobilieninvestments zu achten ist

Bei Überlegungen zu Investments in Immobilien sollten nicht nur die erwarteten Prognosen und Renditen als Entscheidungsgrundlage dienen. Immobilien sind eine wichtige und wesentliche Assetklasse bei der Vermögensstrukturierung. Aus Finanzplanungssicht sollte eine zu starke Konzentration auf eine Assetklasse unbedingt vermieden werden. Auch Immobilien als vermeintlich sichere Investments bergen gewisse Risiken.

Das vorrangige Ziel wird weiterhin eine Rendite über der Inflationsrate sein. Bei Zinshäusern ist dies wie zuvor beschrieben aber aktuell häufig nicht mehr möglich, und es wird vorwiegend auf einen Wertanstieg gehofft. Für Immobilien im ersten Wiener Gemeindebezirk mag dies durchaus zutreffen, doch abseits sollte genau auf Lage, Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten geachtet werden. So sind eine umfassende Infrastruktur wie z. B. öffentliche Verkehrsanbindung, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für Neubauten eine der wesentlichsten Voraussetzungen, um ausreichend Käufer und Mieter zu finden. Auch die Mieterstruktur spielt eine wesentliche Rolle – Stichwort Mietnomaden. Die entstandenen Kosten für Mietausfall, Klage und Räumung können schlimmstenfalls zu herben Verlusten führen.

In die Berechnung der Renditen sollten auch die Kosten für die Anschaffung einer Immobilie – Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vertragskosten usw. – mitberücksichtigt werden. Diese Ausgaben in Höhe von etwa 10% der Anschaffungskosten bleiben bei Renditekalkulationen nicht selten unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Immobilienertragsteuer bei nicht als Hauptwohnsitz genutzten Immobilien. Diese beträgt bei einem Verkauf 30% der positiven Differenz aus Anschaffungspreis und Verkaufserlös. Auch die laufenden Kosten wie z. B. die Grundsteuer dürfen bei Renditeberechnungen nicht übersehen werden.

Alternativen zu Immobilien

In der aktuellen Zinslandschaft sind Immobilieninvestments bei risikoaversen Anlegern immer noch beliebt. Der vermeintlich risikolose Zins wurde jedenfalls abgeschafft. Auf Sparbüchern und für Anleihen mit einem sehr guten Rating werden kaum Zinsen bzw. Kupons bezahlt, und es kann die Inflationsrate nicht ausgeglichen werden. Aktien werden als faktische Sachinvestitionen von vielen Anlegern noch immer als zu risikoreich erachtet. Bei Wertpapieren ist zudem die Volatilität viel deutlicher ersichtlich als bei Immobilien. Die Wertentwicklung und damit verbundene Schwankungen auf dem Depot kann man jederzeit abrufen – eine Immobilie wird grundsätzlich nur beim Kauf und beim Verkauf bewertet und somit nicht als volatil erachtet. Tatsächlich unterliegen jedoch auch Immobilien laufenden Wertschwankungen.

Durch Investments in qualitativ hochwertige und ausgewählte Fonds oder Vermögensverwaltungen kann eine umfangreiche Diversifikation erzielt werden, sodass sich größere Volatilitäten bei Weitem nicht so stark auswirken wie bei Investments in Einzeltitel. Der wesentlichste Vorteil von Wertpapieren ist deren Liquidität und sofortige Verfügbarkeit. Bei Immobilien oder Versicherungen kann es mehrere Monate dauern, bis man über das eingesetzte Kapital wieder verfügen kann.

Eine gute Möglichkeit für liquide Immobilieninvestments mit einer breiten Streuung stellen offene Immobilienfonds dar. Diese investieren das Kapital in verschiedene Immobilienkategorien wie z. B. Wohnimmobilien oder Büros. Gleichzeitig vereinen sie einige Vorteile von Immobilien- und Wertpapierinvestments. Sie bieten die Sicherheit sowie das Ertragspotenzial von Sachwerten und einen gewissen Schutz vor Inflation – dies insbesondere deshalb, weil sie bei hoher Inflation tendenziell selbst im Preis steigen und auch weil die Mieteinnahmen in der Regel durch Klauseln in den Verträgen an Verbraucherpreissteigerungen angepasst werden.

Im Gegensatz zu einem Investment in ein Zinshaus oder andere Immobilien kann in offene Immobilienfonds bereits mit sehr kleinen Beträgen investiert werden. Zusätzlich ist damit auch eine Risikostreuung möglich, da Immobilienfonds in eine Vielzahl von Objekten investieren. Zusätzlich sind die Kosten und der Aufwand des Investments bzw. De-Investments im Vergleich zu einem direkten Immobilienerwerb wesentlich geringer. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Immobilienfonds bei zu großen Mittelabflüssen vorübergehend geschlossen werden können und kein Verkauf mehr möglich ist.

Fazit

In der Corona-Krise sind vor allem Wohnimmobilien nach wie vor stark gefragt. Da weiterhin ein hoher Wohnbedarf gegeben ist, werden sich aus heutiger Sicht auch die Preise in naher Zukunft noch positiv entwickeln. Aufgrund der fragilen wirtschaftlichen Situation könnte jedoch schon bald eine Trendumkehr hinsichtlich der Lage bevorstehen. Das altbekannte Dogma, dass sich städtische Lagen bedenkenlos jederzeit kaufen und verkaufen lassen, scheint sich durch die neuen Lebenswirklichkeiten aufzuweichen. Der sogenannte Speckgürtel könnte hingegen davon profitieren. Bei Gewerbeimmobilien, Hotels oder Büros ist mit einem deutlich niedrigeren Preisniveau und geringeren Renditen zu rechnen. Der Bereich Logistik hat sich in diesem Jahr durch den Anstieg des E-Commerce sehr positiv entwickelt. Hier ist genau zu beobachten, ob sich dieser Trend in den nächsten Monaten fortsetzt. Auch könnten sich in diesem schwierigen Umfeld die Finanzierungskosten erhöhen – mit allen negativen Auswirkungen auf Immobilienprojekte und deren Preisentwicklung. Kein einfaches Umfeld für Immobilieninvestoren.

Als Alternative zu Immobilieninvestments erweisen sich jedenfalls qualitativ hochwertige Wertpapierveranlagungen als attraktiv. Fonds bieten hier die Möglichkeit einer regionalen oder themenbezogenen Ausrichtung bei gleichzeitiger breiter Diversifikation der Titel. Generell sollte bei der Veranlagung auf eine umfangreiche Streuung nach Assetklassen geachtet werden, um in Krisenzeiten ausreichend abgesichert zu sein. Jede Übergewichtung eines Bereiches kann hier negative Auswirkungen haben. Eine umfangreiche Analyse der Vermögensstruktur und auch der Liquiditätsentwicklung, wie sie von der Schoellerbank im Zuge des Financial Plannings angeboten wird, sollte als Basis für weitere Investitionsentscheidungen dienen.

Autor:

Mag. Werner Obenaus, CIIA, CFP

Wealth Planning

Schoellerbank AG

Tel. +43/1/534 71-1596

Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogel, BA

Pressesprecher

Schoellerbank AG

Tel.: +43/1/534 71-2950

1010 Wien, Renngasse 3

marcus.hirschvogel@schoellerbank.at

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 10 Standorten und 400 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von mehr als 12,5 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria und ist das Kompetenzzentrum der UniCredit für Wealth Management in Österreich.

Mehr Informationen unter www.schoellerbank.at.

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#).

Das sollten Sie als Anlegerin/Anleger beachten – wichtige Risikohinweise:

Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Wert und Rendite einer Anlage können plötzlich und in erheblichem Umfang steigen oder fallen und können nicht garantiert werden. Auch Währungsschwankungen können die Entwicklung des Investments beeinflussen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Anlegerin bzw. der Anleger nicht die gesamte investierte Summe zurückerhält, unter anderem dann, wenn die Kapitalanlage nur für kurze Zeit besteht. Unter außergewöhnlichen Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals samt Kaufspesen kommen. Wir weisen darauf hin, dass sich die Zahlenangaben bzw. Angaben zur Wertentwicklung auf die Vergangenheit beziehen und dass die frühere Wertentwicklung kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse ist.

Rechtliche Hinweise:

Diese Unterlage wurde nur zu Werbezwecken erstellt und stellt keine Finanzanalyse, keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung dar. Die vorliegenden Informationen sind insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren sowie keine Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen. Sie dienen nur der Erstinformation und können eine auf die individuellen Verhältnisse und Kenntnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers bezogene Beratung nicht ersetzen.

Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Über den grundsätzlichen Umgang der Schoellerbank AG mit Interessenkonflikten sowie über die Offenlegung von Vorteilen informiert Sie die Broschüre „MiFID II – Markets in Financial Instruments Directive“. Ihre Beraterin bzw. Ihr Berater informiert Sie gerne im Detail.

Bezüglich der steuerlichen Behandlung wenden Sie sich bitte an Ihre Steuerberaterin bzw. Ihren Steuerberater. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen der Anlegerin bzw. des Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die vorliegenden Informationen wurden von der Schoellerbank AG, Renngasse 3, 1010 Wien, auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Quellen erstellt, die als zuverlässig eingeschätzt werden. Die Informationen können jederzeit einer Änderung unterliegen. Die Schoellerbank AG ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet. Die Haftung der Schoellerbank AG für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und -studie und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.

Diese Unterlage darf nicht an „US-Persons“ (Regulation S des US-Securities Act 1933) ausgehändigt werden.

Vervielfältigungen – in welcher Art auch immer – sind nur nach vorheriger ausdrücklicher Genehmigung der Schoellerbank AG zulässig. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Betreuerin bzw. Ihren Betreuer.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand: 13. Oktober 2020

Diese Marketingmitteilung wurde von der Schoellerbank AG, Renngasse 3, 1010 Wien erstellt (Medieninhaber und Hersteller).