

Schoellerbank Analysebrief

Ausgabe Nr. 404

August 2021

Presseinformation

Wien/Salzburg, 13. August 2021

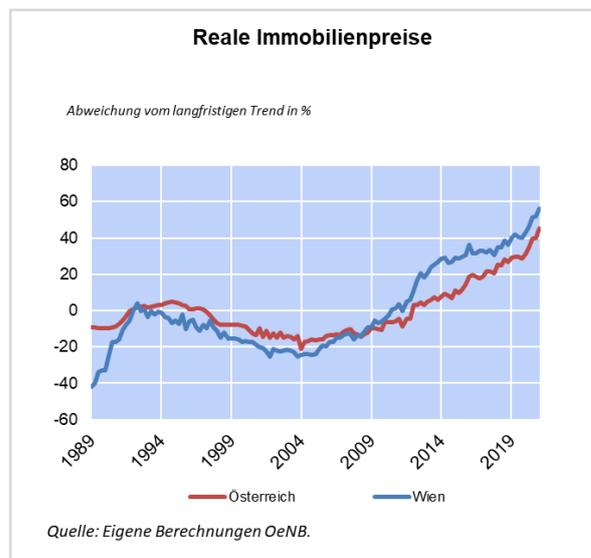
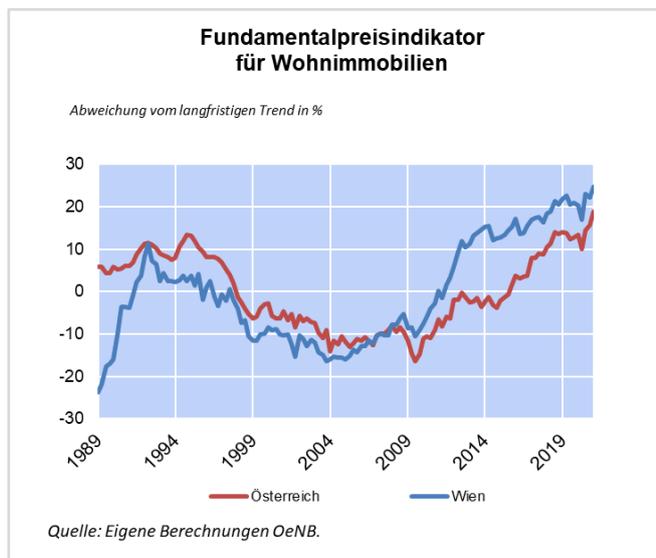
Wir behandeln folgendes Thema:

Immobilieninvestments: Warum jetzt genau kalkuliert werden muss

- In Österreich wird aktuell so viel gebaut wie in keinem anderen europäischen Land. Die hohen Erwartungen in Immobilien führten zu einem der höchsten Preisniveaus in Europa. Auch bei der Dauer der Preisanstiege ist erkennbar, dass sich Österreich im Spitzenfeld befindet. Nur in Belgien und den Niederlanden hält diese „Rallye“ schon länger an
- Aber nicht immer wird entsprechend der Nachfrage gebaut: Laut einer Auswertung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) ist hierzulande nur mehr in Wien ein Nachfrageüberhang festzustellen. Die Bundeshauptstadt avancierte neben Berlin, London und Paris zuletzt zu einem begehrten Schauplatz für große internationale Immobilieninvestoren. Welche Auswirkungen diese Entwicklung schlussendlich haben wird, bleibt offen
- Auch die Konsequenzen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt werden sich erst zeitversetzt zeigen. Einige Faktoren, u. a. steuerliche Belastungen oder Mietobergrenzen in Zusammenhang mit dem Thema „leistbares Wohnen“, könnten die Attraktivität von Immobilien als Investmentobjekte künftig erheblich senken. Zudem ist nicht abschätzbar, wie sich die Zinssituation weiter entwickeln wird. Außerdem können Liefer-schwierigkeiten und Preisanstiege bei bestimmten Baustoffen die Fertigstellung und die Kosten von Bauprojekten weiter deutlich erhöhen
- Derzeit ist laut verschiedenen Marktteilnehmern jedoch keine Übertreibung bei österreichischen Immobilienpreisen erkennbar, doch es wird mit einer Abflachung der Preisanstiege gerechnet. Die hohen Preise in den innerstädtischen Lagen stehen Mietrenditen auf einem historisch niedrigen Niveau gegenüber. Vor diesem Hintergrund sehen die Schoellerbank Anlageexperten das aktuelle Preisniveau für Privatanleger als durchaus interessante Gelegenheit, Verkäufe anzudenken und Gewinne zu realisieren
- Um mit Immobilieninvestments erfolgreich zu sein, ist gerade im aktuellen Umfeld eine genaue Kalkulation und laufende Evaluierung notwendig. Dabei darf eine umfangreiche Diversifikation aller Vermögenswerte – Immobilien, Geldwerte, Wertpapiere, Versicherungen etc. – nicht außer Acht gelassen werden. Mit einer ganzheitlichen Finanz- und Vermögensplanung können die Auswirkungen von Immobilieninvestments auf die Vermögensstruktur und die Liquidität dargestellt werden. In Szenarien können z. B. die Vor- und Nachteile von Fremdkapital oder die Veränderungen von möglichen Zinsanstiegen dargestellt werden

In der Immobilien-Branche werden vielerorts händeringend Objekte für potenzielle Käufer gesucht – egal ob Zinshäuser, Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Wie seit Adam Smith, dem Urvater der Nationalökonomie, allgemein bekannt ist, richtet sich der Preis nach Angebot und Nachfrage. Das müsste also für den aktuellen Immobilienmarkt bedeuten, dass wenige Transaktionen die Preise nach oben treiben und die erzielten Verkaufspreise nicht den tatsächlichen Werten entsprechen. Lohnt sich ein Immobilieninvestment aus Anlegersicht also noch?

In den vergangenen Monaten wurden verschiedene Studien und Berichte zum österreichischen Immobilienmarkt veröffentlicht. Sie alle bescheinigen ihm, von der aufkeimenden Corona-Pandemie im Jahr 2020 im Großen und Ganzen unbehelligt geblieben zu sein. Und auch der weitere Ausblick für 2021 und die nächsten Jahre lässt keinen Rückschluss auf einen Einbruch des Immobilienmarktes zu. Ebenso zeigen die Daten und Berechnungen der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) noch keine Anzeichen einer Übertreibung.



Immobilienmarkt in Österreich nicht ungetrührt

Doch bestimmte Aspekte und Entwicklungen auf dem österreichischen Immobilienmarkt sollten Investoren nicht unbeachtet lassen. So wird in Österreich aktuell so viel gebaut wie in keinem anderen europäischen Land. Die hohen Erwartungen in Immobilien führen zu einem der höchsten Preisniveaus in Europa. Auch bei der Dauer der Preisanstiege ist erkennbar, dass sich Österreich im Spitzenfeld befindet. Nur in Belgien und den Niederlanden hält diese „Rallye“ schon länger an. Aber nicht immer wird entsprechend der Nachfrage gebaut. Laut einer Auswertung von ImmoScout24 werden Wohnungen mit etwa 61 m² und einer Miete von monatlich 740 Euro am häufigsten nachgefragt. Diese Einheiten sind jedoch nur sehr begrenzt auf dem Markt verfügbar. Stattdessen wird umfangreich im Hochpreissegment und nur wenig im leistbaren Bereich gebaut. Eine Ursache dafür sind auch die sinkenden Ausgaben für Wohnbauförderungen.

Laut einer Auswertung der OeNB gibt es aktuell in Österreich nur mehr in Wien einen Nachfrageüberhang. Doch auch dieser wird in Anbetracht der aktuellen Bautätigkeit in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich beschnitten werden, wenn sich die Entwicklung und der Zuzug auf den derzeitigen Niveaus fortsetzen.

Wien nun begehrter Schauplatz für professionelle Immobilieninvestoren

Neben Berlin, London und Paris ist nun auch Wien zu einem begehrten Schauplatz für große internationale Immobilieninvestoren avanciert. Diese Marktteilnehmer richten ihre Investments sehr stark nach den Ertragsaussichten der Anlageobjekte aus, weshalb große Bauprojekte im frei finanzierten Wohnbau umgesetzt werden. Der Anteil der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungen nimmt dadurch kontinuierlich ab, und Wohnungen mit Mieten von bis zu 15 Euro/m² werden vermarktet. Die Auswirkungen dieser Herangehensweise der Kapitalinvestoren werden sich erst in den nächsten Jahren zeigen, da nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie höherpreisige Wohnungen für viele Mieter unleistbar wurden.

Im aktuellen Zinsumfeld sehen manche professionelle Investoren und Unternehmen jedoch kaum noch Alternativen zu Immobilieninvestments. Wird die Liquidität kurzfristig nicht für Investitionen in das eigene Unternehmen benötigt, bietet die Immobilie die Chance auf Wertsteigerung und inflationsgeschützte Mieteinkünfte – und das alles bei einem vermeintlich überschaubaren Risiko. Durch einen Anteil an Fremdkapital kann die Eigenkapitalrendite zusätzlich verbessert werden.

Hohe Preissensibilität bei institutionellen Investoren

Betrachtet man die Transaktionen institutioneller Investoren, so ist dabei eine hohe Preissensibilität zu erkennen, die mit genauen Kalkulationen hinsichtlich Rentabilität einhergeht. Die „Schmerzgrenze“ für Käufe ist zwar gestiegen, aber es muss mit Veranlagungen noch immer ein positiver Ertrag erwirtschaftet werden können, der deutlich über den Alternativen mit ähnlichen Risiken liegt. Bei den jährlichen Bewertungen ist ein konstanter Anstieg erkennbar, der sich aus der Inflationsanpassung der Mieten ergibt. Für Institutionelle werden in den nächsten Jahren zudem Investitionen in Gebäude mit einem

Nachhaltigkeitszertifikat immer wichtiger. Bei nachhaltiger Bauweise können die Betriebskosten gesenkt und dadurch höhere Mieten erzielt werden.

Generell wird bei professionellen Vermietern auf eine faire Miethöhe geachtet. Nur so können die Mieterträge auch langfristig ohne große Schwankungen erzielt und das Risiko durch Leerstand und hohe Fluktuation reduziert werden. Derzeit wird das Risiko durch die Corona-Krise in der Bewertung kaum berücksichtigt, da selbst nach mehr als einem Jahr Pandemie noch nicht realistisch eingeschätzt werden kann, wie sie sich tatsächlich auf die Immobilienwerte auswirken wird. Bestimmte Risikofaktoren wie Mietausfälle oder -rückstände konnten bisher durch eine entsprechende langfristige Planung, Vermietung und sorgfältige Mieterauswahl reduziert werden.

Immobilienrendite vor dem Kauf kalkulieren

Bei institutionellen Investoren wird eine Immobilien-Veranlagung strikt durchkalkuliert und aufgrund dieser Berechnungen und der internen Vorgaben eine Kaufentscheidung getroffen. Auch für private Immobilienkäufer spielt eine Rendite über dem risikolosen Zins, der aktuell auf dem Sparbuch für Privatpersonen jedoch bei kaum mehr als 0 % p. a. liegt, eine wesentliche Rolle. Nur ist hier meist mehr Emotion beim Kauf einer Immobilie erkennbar, und es werden – selten, aber doch – „Liebhaberpreise“ für bestimmte Objekte bezahlt. Im letzten Jahr ist der Wunsch nach einem größeren Eigenheim – wenn möglich mit einer Freifläche – bei vielen Menschen erkennbar gestiegen. Ob dies allein an der Pandemie und den damit verbundenen Lockdowns liegt, ist schwer zu beurteilen. Die aktuell geringen Fremdkapitalzinsen sowie lange Kreditlaufzeiten von bis zu 40 Jahren lassen die Träume vom Häuschen im Grünen oder der größeren Eigentumswohnung auch noch für viele Menschen häufig zur Realität werden.

Genau diese Konstellationen können in der Zukunft gewisse Gefahren mit sich bringen. Niemand kann abschätzen, wie sich die Zinssituation weiter entwickeln wird – eine Prognose für die nächsten 30 oder 40 Jahre ist seriös nicht möglich. Außerdem können Lieferschwierigkeiten und Preisanstiege bei bestimmten Baustoffen die Fertigstellung und die Kosten deutlich erhöhen. Was in einer ersten Berechnung leistbar scheint, kann so in den nächsten Jahren möglicherweise zu einer klammen Kasse führen.

Immobilienkategorien näher betrachtet

Zinshäuser

Meist wird unter einem Zinshaus das klassische Gründerzeithaus verstanden. Im eigentlichen Sinn versteht man unter dem Begriff Zinshaus jedes Gebäude, mit dem Erträge aus Mieteinnahmen generiert werden können. Und mit diesem erweiterten Begriff ergeben sich selbstverständlich sehr viele Gelegenheiten – auch außerhalb von Wien oder den Landeshauptstädten.

Der Zinshausmarkt hat sich im Vorjahr trotz der Pandemie sehr gut gehalten, und es konnten ähnlich gute Volums- und Transaktionszahlen wie die Jahre zuvor erreicht werden. Verzögerungen sind im ersten Lockdown durch Schwierigkeiten bei Besichtigungen entstanden, und es gibt zum Teil Rückstände bei der Eintragung der neuen Eigentümer im Grundbuch. Aber es ist eine anhaltend hohe Nachfrage erkennbar. Durch Preissteigerungen, die über den Anstiegen bei den Mieten liegen, ist in den letzten Jahren ein Rückgang der Renditen zu erkennen. Solange diese über den Sparbuchzinsen liegen, werden Zinshäuser weiter nachgefragt sein.

Auch bei Zinshäusern kommt einer Streuung der Mieterstruktur eine wesentliche Rolle zu. So können in einem Mischobjekt Gewerbeflächen ohne Einschränkung durch den Richtwertzins vermietet werden. Ein Trend, der bei den klassischen Gründerzeithäusern erkennbar ist, ist die Parifizierung und der Abverkauf einzelner Wohnungen. Damit können höhere Erträge erzielt werden, und häufig ist eine Buy-and-hold-Strategie für die Eigentümer nicht attraktiv genug.

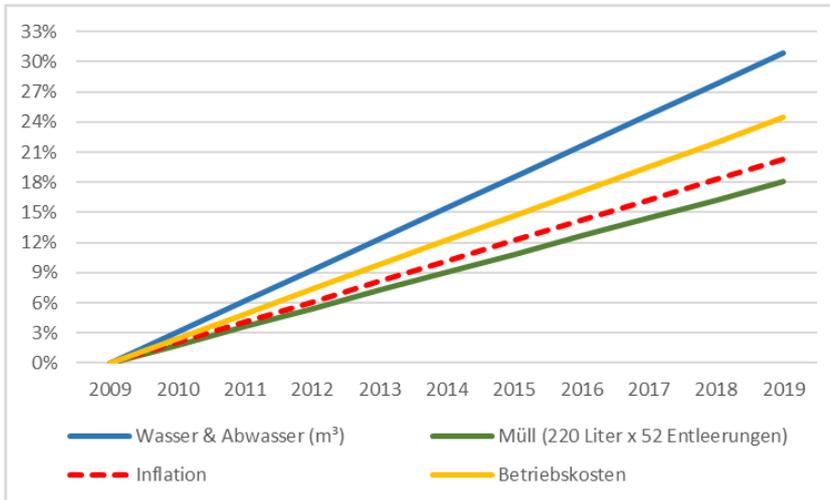
Wie können sich aber Wertsteigerungen von bis zu 20 % in dieser Assetklasse ergeben? Zum einen wird oft der Leerstand reduziert bzw. werden langfristige Mieten an das aktuelle Niveau angepasst. Zum anderen werden Studien und Einreichpläne für den Dachgeschoßausbau erarbeitet. Da diese bereits Kosten verursachen und für Käufer Potenzial für Mehrerträge ermöglichen, werden diese Verbesserungen im neuen Kaufpreis berücksichtigt. Ob diese Möglichkeiten dann auch zur Gänze ausgeschöpft und realisiert werden, zeigt sich jedoch erst im Laufe der Zeit.

Anlegerwohnungen/Eigentumswohnungen

Auch in diesem Bereich ist weiterhin eine sehr hohe Nachfrage gegeben. Neubauprojekte sind häufig bereits wenige Wochen nach Verkaufsstart ausverkauft. Werden diese zur Vermietung gekauft, sollte darauf geachtet werden, eine nachhaltige Mietrendite erzielen zu können. Derzeit sind oft nicht die teuren Grundstücke der Preistreiber, sondern, wie bereits erwähnt, die Verzögerungen bei der Fertigstellung durch nicht vorhandene Materialien. Wer hätte sich noch vor einem Jahr gedacht, dass einmal Leimbinder, Zement oder Styropor begehrte Güter sein könnten?

Auch die Vermietungssituation ist nach einer aktuellen Umfrage bei Hausverwaltern sehr gut. Vor allem in Wien ist die Anzahl der Mietobjekte deutlich mehr gestiegen als jene der Eigenheime. Immer wichtiger werden Freiflächen und wieder größere Wohnungen. Der Trend zu den kleinen Wohnungen mit einer Größe von rund 35 m² wurde vorerst einmal unterbrochen. Die Ausgaben fürs Wohnen nehmen einen immer größeren Anteil der Lebensführungskosten ein. Aufgrund des Anstieges dieser Kosten ist jedoch zu erkennen, dass man sich im Vergleich zu den vergangenen Jahren für dieselbe Miete nur mehr kleinere Wohnflächen leisten kann. Wie Analysen von Betriebskostenabrechnungen ergeben haben, sind nicht immer die höheren Mieten daran schuld. Der Anstieg bei den Betriebskosten (öffentliche Abgaben, Abwasserkosten, Müll etc.) lag etwas über der Inflation und war somit ein größerer Preistreiber als die reine Miete.

Entwicklung der Energie- und Betriebskosten im Vergleich zur Inflationsrate

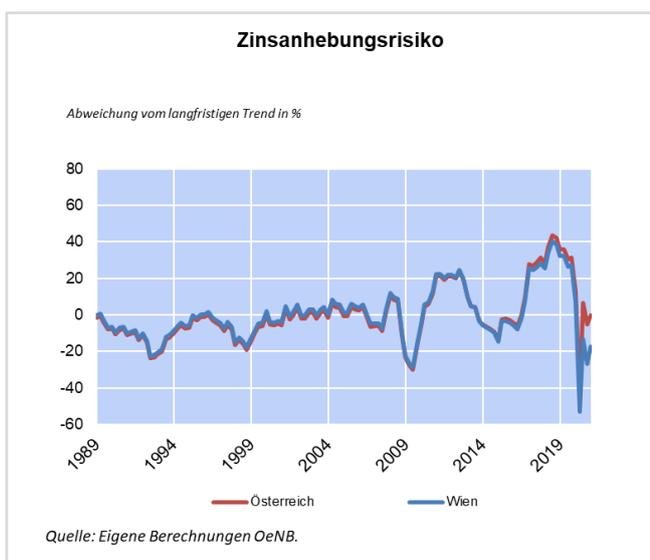


Quelle: Rustler – Real Estate Experts

Offensichtliche versus verdeckte Risiken bei Immobilienveranlagungen

Bei jeder Wertpapier-Veranlagung ist verpflichtend ein Kunden- und Anlegerprofil auszufüllen, und es wird darauf geachtet, dass den Kunden nur die zu ihrem Risikoprofil passenden Finanzprodukte angeboten werden. Wesentlich ist auch die Berücksichtigung der Leistbarkeit von Investments. Und vor allem dürfen die Risikohinweise und der Hinweis auf einen möglichen Totalverlust nicht vergessen werden.

Bei Immobilieninvestments ist immer wieder vom sicheren Hafen und risikolosem Investment die Rede. Doch auch Immobilieninvestments sind mit Risiken verbunden. Mietausfall und Leerstand sind dabei wahrscheinlich noch am offensichtlichsten und einfachsten zu berechnen. Aber wie werden sich beispielsweise mögliche Zinsanstiege auf die Liquidität auswirken? Werden sich dann noch alle Kreditnehmer ihre Raten leisten können? Auch Auswirkungen von langen Kreditlaufzeiten sind heute noch nicht abzuschätzen. Können die Finanzierungen nicht mehr zurückgezahlt werden, kommt es im schlimmsten Fall zu Zwangsversteigerungen. Und in einer Vielzahl würden sich diese auf alle Fälle negativ auf den Markt auswirken.



Quelle: Eigene Berechnungen OeNB.

Fazit

Immobilien sind nach wie vor eine wesentliche Anlageklasse für Privatanleger. Immobilieninvestments sind jedoch auch mit einigen Risiken verbunden: So wird in Österreich aktuell so viel gebaut wie in keinem anderen europäischen Land. Doch laut einer Auswertung der Oesterreichischen Nationalbank ist hierzulande nur mehr in Wien ein Nachfrageüberhang festzustellen. Die hohen Erwartungen in Immobilien führten zu einem der höchsten Preisniveaus in Europa. Welche Auswirkungen diese Entwicklung von Immobilien hin zum Finanzprodukt haben wird, ist aktuell noch nicht abschätzbar. Auch die Konsequenzen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt werden sich erst zeitversetzt zeigen. Einige Faktoren, u. a. steuerliche Belastungen oder Mietobergrenzen in Zusammenhang mit dem Thema „leistbares Wohnen“, könnten die Attraktivität von Immobilien als Investmentobjekte künftig erheblich senken. Zudem ist nicht abschätzbar, wie sich die Zinssituation weiter entwickeln wird – eine Prognose für die nächsten 30 oder 40 Jahre ist seriös nicht möglich. Außerdem können Lieferschwierigkeiten und Preisanstiege bei bestimmten Baustoffen die Fertigstellung und die Kosten bei Bauprojekten weiter deutlich erhöhen. Was in einer ersten Berechnung leistbar scheint, kann so in den nächsten Jahren möglicherweise zu einer klammen Kasse führen.

Derzeit ist laut verschiedenen Marktteilnehmern jedoch keine Übertreibung bei österreichischen Immobilienpreisen erkennbar, doch es wird mit einer Abflachung der Preisanstiege gerechnet. Die hohen Preise in den innerstädtischen Lagen stehen Mietrenditen auf einem historisch niedrigen Niveau gegenüber. Vor diesem Hintergrund sehen die Schoellerbank Anlageexperten das aktuelle Preisniveau als durchaus interessante Gelegenheit, Verkäufe anzudenken und Gewinne zu realisieren.

Um mit Immobilieninvestments erfolgreich zu sein, sind deshalb gerade im aktuellen Umfeld eine genaue Kalkulation und eine laufende Evaluierung notwendig. Dabei darf eine umfangreiche Diversifikation aller Vermögenswerte – Immobilien, Geldwerte, Wertpapiere, Versicherungen etc. – nicht außer Acht gelassen werden. Mit einer ganzheitlichen Finanz- und Vermögensplanung können die Auswirkungen von Immobilieninvestments auf die Vermögensstruktur und die Liquidität dargestellt werden. In Szenarien können z. B. die Vor- und Nachteile von Fremdkapital oder die Veränderungen von möglichen Zinsanstiegen dargestellt werden.

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 neun 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 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 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 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“. Ihr Berater informiert Sie gerne im Detail.

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

Die vorliegenden Informationen wurden von der Schoellerbank AG, Rengasse 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 Ihren Betreuer.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand: 13. 8. 2021

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