

PRESSEINFORMATION

Advicum-Analyse:

Harte Zeiten am Immobilienmarkt

- Transaktionsvolumen wird auch in den nächsten Monaten sinken
- Geringe Renditen: Immobilienentwickler schrecken vor neuen Projekten zurück
- Bestandshalter suchen nach neuen Geschäftsmodellen

Die goldenen Zeiten am Immobilienmarkt sind fürs erste vorbei. In einem Marktumfeld massiv erhöhter Baukosten und steigender Zinsen ist das Transaktionsvolumen zuletzt deutlich eingebrochen – eine gewöhnungsbedürftige Situation, die manche Bestandshalter und Projektentwickler nach den endlosen Aufwärtsbewegungen des Marktes in den letzten Jahren kaum noch kennen. Dies geht aus einer aktuellen Analyse der Wiener Unternehmensberatung Advicum Consulting hervor.

Stopp für viele Wohnbauprojekte

„Investoren halten sich aufgrund der Unsicherheiten am Markt derzeit stark zurück, das dürfte sich so rasch auch nicht ändern“, prognostiziert Advicum Equity-Partner Matthias Ortner. Die krisenbedingt gestiegenen Baukosten seien speziell für Projektentwickler ein Problem. So werden derzeit reihenweise Projekte gestoppt oder verschoben, um den unsicheren Prognosen der Kostenentwicklung und der Marktpreise nicht zum Opfer zu fallen. Ein Lichtblick in dieser Situation sei für die Projektentwickler allenfalls der weiterhin vorherrschende Wohnungsmangel, der durch die Zuwanderungsströme noch befeuert wird.

Wohnen dürfte jedenfalls teuer bleiben. „Durch die Verringerung des Immobilienangebots ist weiterhin mit einer Steigerung der Mietpreise zu rechnen. Dies wirkt sich nicht zuletzt auf die einkommensschwächeren Gruppen aus, die sich immer schwerer tun, leistbaren Wohnraum zu finden. Gleichzeitig finden sich immer weniger Immobilienentwickler, um leistbaren Wohnraum zu errichten, da sich unter den aktuellen Marktgegebenheiten die notwendigen Renditen nicht mehr erzielen lassen“, heißt es in der Advicum-Analyse.

Büro-Immobilien im Wandel

Allerdings sind nicht alle Segmente des Immobilienmarktes gleichermaßen von der Krise betroffen. Im Aufwind befinden sich beispielsweise Logistik-Immobilien, nicht zuletzt aufgrund des seit Pandemie-Beginn boomenden Online-Handels. Auch der Arbeitsmarkt hat sich in der Corona-Krise erheblich gewandelt, wodurch traditionelle Ansätze in der Büovermietung oftmals nicht mehr anwendbar sind. So nimmt nun der Leerstand in der breiten Masse zu, während gleichzeitig High-End Flächen stärker nachgefragt werden, wodurch Spitzenmieten weiter ansteigen. Die langfristigen Auswirkungen von Homeoffice und Remote-Work auf den Büroimmobilienmarkt seien momentan aber noch nicht abschätzbar, meint man bei Advicum.

Neue Geschäftsmodelle gefragt

Der zweite marktbestimmende Faktor neben den Baukosten ist die jüngste Zinsentwicklung. „Einerseits werden Anleihen als alternative Anlageklasse wieder attraktiver, andererseits belasten die steigenden Zinsen die Renditen der Immobilien. Dies führt dazu, dass der Investitionsdruck auf den Markt abnehmen wird. Wer spät, teuer und weitgehend kreditfinanziert gekauft hat, unterliegt einem Verkaufsdruck, der wiederum die Immobilienpreise sinken lässt“, erklärt Matthias Ortner. Wer seine Refinanzierung aber an die steigenden Zinsen anpassen konnte, werde Immobilien tendenziell länger halten.

Neben Projektentwicklern könnte diese Situation auch einige riskant kalkulierende Bestandshalter treffen. Um die notwendigen Erlöse zu generieren, werde der eine oder andere zwingend neue Geschäftsmodelle entwickeln müssen, ist Advicum-Experte Ortner überzeugt.

So könnte beispielsweise die Produktion von „grünem Strom“ mittels am Dach befestigter Solarpaneele eine Möglichkeit darstellen, neue Erlösquellen zu generieren, indem der Strom direkt an die Mieter der Immobilie verkauft wird. Darüber hinaus beschäftigt sich die Immobilienwirtschaft stärker denn je mit dem Thema der Digitalisierung – nicht nur, um ihre eigene Datenlandschaft zukunftsfit zu gestalten, sondern auch um neue Geschäftsfelder zu finden, etwa hinsichtlich des Energie- und Ressourcenmanagements ihrer Mieter. So oder so dürfte in nächster Zeit eine Marktberreinigung bevorstehen, wenn eingefahren Pfade nicht rasch genug verlassen werden.

Wien, 8. November 2022

Advicum Consulting

Die Advicum Consulting GmbH, ein eigentümergeführtes österreichisches Beratungs- und Investmentunternehmen, verfügt über umfassende Erfahrungen in Managementconsulting und Corporate Finance. Seit der Gründung im Jahr 2002 hat Advicum hunderte Projekte von über 300 Kunden betreut und in die Realität umgesetzt. Spezialisiert ist das Unternehmen auf Transformations-Management, die Veränderung von Strategien, Strukturen, Abläufen, Denk- und Handlungsmustern in einem Unternehmen, um dieses deutlich wettbewerbsfähiger zu machen. Besonders aktuell in diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung von „Old & New Economy“, insbesondere durch Automatisierung und Digitalisierung. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Industrie, Handel und im Public Sector.

Rückfragehinweis:

Advicum Consulting GmbH
Bauernmarkt 10/16
1010 Wien
Tel.: +43 (1) 236 1116 0
office@advicum.com

PR-Büro Halik
Tel.: +43 (2266) 67 477
c.halik@halik.at