

Die Top-Expo-Trends

Die bedeutendste Immobilienmesse Europas lieferte wichtige Hinweise für die Marktentwicklung in den Bereichen Gewerbeimmobilien und Investment.



Expo Real

Auf Europas größter Immobilienmesse präsentierten sich heuer noch mehr Unternehmen, und es kamen rund 7% mehr Besucher (44.536) als im Vorjahr.

MÜNCHEN/WIEN. „Ich kann mich an keine Expo erinnern, bei der die führenden Marktteilnehmer so optimistisch waren“, erklärt Michael Ehlmaier, Geschäftsführender Gesellschafter von EHL Immobilien.

„Die Kombination aus niedrigen Leerstandsdaten, boomender Wirtschaft und der Tiefstzinspolitik der EZB ist ein äußerst kraftvoller Motor für die Immobilienmärkte. Auf internationaler wie auf österreichischer Ebene wird diese positive Entwicklung anhalten und es wird eher noch mehr Geld als bisher in Immobilien fließen. Wer 2018 zu den aktuellen Rekordpreisen

investiert (hat), wird sich voraussichtlich schon 2019 und noch mehr im kommenden Jahrzehnt darüber freuen, dass eigentlich noch zu vergleichsweise günstigen Preisen agiert wurde.“

Je größer, desto besser

Die hohen Liquiditätsreserven veranlassen Investoren zwar, ihre Kriterien zu lockern und auch kleinere Objekte zu kaufen, aber durch die Bank gilt: Je größer die Investments sind, desto stärker sind sie nachgefragt.

Das liegt vor allem daran, dass bei Volumina über 100 Mio. € neben kontinentaleuropäischen institutionellen Anlegern Inves-

toren aus Asien und dem Nahen Osten intensiv nach Veranlagungsmöglichkeiten suchen.

Die aggressive Investmentstrategie dieser Käufergruppe führt dazu, dass die Renditen in der obersten „Gewichtsklasse“ besonders stark unter Druck geraten sind. Generell sieht man, dass bei praktisch allen investmentfähigen Produkten potenzielle Käufer Schlange stehen und am Ende auch bereit sind, doch noch ein wenig über ihre ursprünglichen Preislimits zu gehen, um den Zuschlag zu bekommen.

Für die österreichischen Immobilienentwickler wird 2019 eine Art Zwischenjahr werden.

Nach der Welle von Fertigstellungen sehr hochwertiger Büroflächen 2018 werden im Folgejahr nur wenige neue Flächen auf den Markt kommen.

Top-Marktumfeld 2020/21

In dieser Phase werden die ohnehin bereits gut verwerteten Neubauprojekte aus 2018 weitestgehend abgearbeitet werden.

Dies erzeugt für 2020 und 2021 wieder ein sehr gutes Marktumfeld, und daher richten die Entwickler ihr Timing auf dieses Zeitfenster aus – auch die derzeit sehr hohen Baupreise verstärken die Fokussierung auf 2020 und die Folgejahre. (pj)

WENN DER INVESTOR (BEINAHE) ZUR BANK WIRD

Vom Forward Purchase zum Forward Funding

Risiken Der Trend zum immer früheren Einstieg in Projekte hat sich erneut fortgesetzt, und die Endinvestoren sind mittlerweile bereit, substantielle Teile des

Entwicklerisikos zu übernehmen. Bei den bereits bisher sehr verbreiteten Forward Purchases gibt der Investor dem Entwickler zwar in einem frühen Projektstadium eine

Abnahme-garantie für das fertiggestellte Objekt, die Bau- und Vermietungsrisiken bleiben aber im wesentlichen beim Developer. Beim jetzt immer stärker

aufkommenden Forward Funding finanziert der Investor die Entwicklung und trägt damit vergleichbar einer finanzierenden Bank ein wirkliches Ausfallrisiko. (pj)



© Strabag/room8 architects