

Strapazierfähig

UniCredit Bank Austria Real Estate Country Facts befinden den österreichischen Immobilienmarkt für weiterhin stabil.

•• Von Helga Krémer

WIEN. Höhere Zinsen, starke Inflation, ESG-Anforderungen, Energiewende, Mangel an Material und Arbeitskräften sind nun gleichzeitig – alles ist gleichzeitig Thema und rüttelt laut den Real Estate-Experten der UniCredit Bank Austria am Fundament des bereits 14 Jahre andauernden Immobilienzyklus „Der Ausblick für den österreichischen Immobilienmarkt ist trotz der aktuellen Herausforderungen weiterhin positiv. Veränderte Rahmenbedingungen führen in der Regel zu Gewinnern und Verlierern, doch ist davon auszugehen, dass der Immobiliensektor final wieder zu den bevorzugten Assetklassen gehören wird. Immobilienprojekte werden derzeit wieder genauer evaluiert und notfalls auf Eis gelegt. Institutionelle Investoren selektieren sorgfältiger und werden zu darstellbaren Renditen kaufen“, sagt Reinhard Madlencnik, Head of Real Estate der UniCredit Bank Austria.

Neben der zunehmenden ökologischen Relevanz des Immobiliensektors im Zuge des ESG-Trends – also in Bezug auf Umwelt, Soziales und nachhaltige Unternehmensführung – werde die Verfügbarkeit von leistbarem Bauland das vorherrschende Thema in allen städtischen Ballungsräumen bleiben.

Investments in Gewerbliche

Der Investmentmarkt in gewerbliche Immobilien in Österreich zeige sich auch in Krisenzeiten als vergleichsweise stabiler Markt, heißt es in den Real Estate Country Facts. Nachdem das Transaktionsvolumen von Investments in gewerbliche Immobilien im Vorjahr bereits gestiegen ist, konnte 2022 wieder eine starke Performance erreicht werden, auch wenn das erzielba-



© B. Schmidt

Immoexperte

Reinhard Madlencnik, Head of Real Estate der UniCredit Bank Austria, geht davon aus, dass der Immobiliensektor final wieder zu den bevorzugten Assetklassen gehören wird.



© UniCredit Bank Austria

re Gesamtinvestmentvolumen bis Jahresende voraussichtlich unter dem Vorjahr liegen dürfte. Das prognostizierte Transaktionsvolumen von ca. 3,5 Mrd. € entspreche in Summe etwa dem durchschnittlichen jährlichen Gesamtinvestment der letzten 10 Jahre.

Spitzenrenditen

Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen im Bürobereich sanken im Jahr 2021 weiter und haben bis Mitte 2022 nochmals leicht auf rund 3% nachgegeben.

Im Shopping-Center-Bereich hingegen waren zum Halbjahr 2022 mit rund 4,5% gegenüber dem Jahresende 2021 keine wesentlichen Veränderungen bei den Spitzenrenditen zu beobachten. Bis Ende dieses Jahres ist mit einem Anstieg der Renditen in allen Assetklassen zu rechnen, was vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfeldes und der hohen Inflation als realistisch anzusehen ist.

Die Corona-Pandemie hat das Einkaufs- und Mobilitätsverhalten der Menschen verändert. Mit dem Klimawandel und spätestens seit der heuer beginnenden Energiekrise rückt die ökologische Nachhaltigkeit der Standorte von Einkaufszentren noch stärker in den Vordergrund. Das Bedürfnis der Grundversorgung mit allen Gütern und Dienstleistungen des täglichen und höherwertigen Bedarfs im Nahbereich des Lebensmittelpunktes ist stark gestiegen. Die Wege zum Einkaufsort sollen kurz sein, im Idealfall ist die Erreichbarkeit ohne Auto gegeben.

Nachhaltige (Einkaufs-)Wege

Die Zeit der neuen Einkaufstempel auf der grünen Wiese sei laut Bank Austria damit endgültig vorbei. Der heutige Trend gehe in Richtung Mischnutzungen und/oder Hybridmodelle in Form von innerstädtischen Kaufhäusern, Towncentern sowie Quartiers- oder Campuserwicklungen. Das moderne Shopping Center ist dabei als integraler Bestandteil des urbanen Raumes anzusehen, wobei der Fokus bei den vermietbaren Flächen zunehmend auf Flexibilität und Multifunktionalität ausgerichtet ist. Daneben bestehen unverändert die Trends zu Modernisierungen/Relaunches sowie Erweiterungen bestehender etablierter Einkaufsstandorte.

Maximalfall

Bei hochwertigen Shopping Center-Objekten in Top-Lagen sind derzeit im besten Fall rund 4,5–4,75% drin.



© Dragan Dek