



Bewertung
ImFokus

Was uns 2022 NICHT bringt

Blick in die Glaskugel. Prognosen sind bekanntlich schwer, besonders, wenn sie die Zukunft betreffen – so sagte es schon Mark Twain. Ich mache es mir deshalb einfacher und prognostiziere jene Dinge, die wir 2022 garantiert NICHT bringt.



Wolfgang M. Fessler

Wolfgang M. Fessler ist Spezialist für Einzelhandels- und Sonderimmobilien und verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche. Vor seiner Tätigkeit bei der **Reinberg Gruppe** war er als Head of Asset-Management bei der **conwert** und der **Immofinanz**. Sein Fokus lag auf großvolumigen Bestandsportfolien und Retailimmobilien. Insgesamt verfügt Wolfgang Fessler über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessler ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienrehändler (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS**), zertifiziert nach CIS Immoert und Recognised European Valuer (REV).

Tatsächliche Steuersenkungen

Damit sind jetzt nicht Steuerreformen gemeint, die keine spürbare Abgabenerleichterung für die Steuerpflichtigen bringen, sondern tatsächliche Steuersenkungen – Stichwort: Steuer auf Arbeit. Österreich hat in den letzten beiden Jahren etwa 40 Milliarden Euro ausgegeben, die so nicht geplant waren. Unser Schulden-

stand hat sich damit von etwa 70 Prozent auf etwa 85 Prozent des Bruttoinlandsproduktes erhöht. Mit Steuererleichterungen ist daher nicht zu rechnen – ganz im Gegenteil!

Eine Mietrechtsreform

Die Historie des seit 1982 geltenden österreichischen Mietrechtsgesetzes ist seit 1922

(Erstes Mietengesetz) voll von Kuriositäten Preisregelungsgesetz (1949), Zinsstoppgesetz (1952) und so weiter. Es war also seit jeher eine Spielwiese des gepflegten Dilettantentums.

Wer von den Lesern ist alt genug, um sich zu erinnern, wie die Welt 1982 ausgesehen hat? Für die Nerds unter uns: In diesem Jahr wurde der Commodore 64 auf den Markt gebracht... Und Internet gab es nicht einmal an allen Universitäten.

Nicht, dass eine solche Reform überfällig wäre, aber wem ist eine solche zuzutrauen? Wir haben uns bereits daran gewöhnt, dass politisch ständig nur die zweite Liga am Feld ist. Deshalb wird es noch eine Vielzahl an kontroversiellen OGH-Entscheidungen brauchen, bis hier eine Lösung in Sichtweite ist. ■

Kolumne: Wolfgang Fessler

In einigen Artikeln konnte man bereits lesen, dass die Wohnungspreise jetzt eigentlich sinken müssten, denn einerseits könnten die Preise ja nicht ewig steigen, und andererseits liege der aktuelle Zuzug (speziell in Wien) unter der Anzahl der fertig gestellten Wohnungen. Das halte ich für einen Trugschluss. In den Kapitalmärkten ist unvermindert viel Geld unterwegs, und der Immobilienmarkt ist großteils ausverkauft. Selbst die Immobilienfonds wissen nicht einmal mehr, wie man Core-Immobilien schreibt. Es mangelt daher – selbst in der Immobilienbranche – an Anlagealternativen. Außerhalb der Branche sieht es auch nicht besser aus. Und solange sich diese Situation nicht gravierend ändert, wird sich die Preisspirale nicht stabilisieren.

Wir bewerten hunderte Wohnobjekte im Jahr, und einen Preisrückgang konnten wir bis jetzt nicht feststellen. Zwar ist der Preisanstieg derzeit durchaus verhalten im Vergleich zu jenem im letzten Jahr, das bedeutet aber nur einen geringeren Anstieg und nicht gleich ein Sinken der Preise.

Und die ständigen Versuche der politischen Einflussnahme auf den Markt, seien das Widmungseinschränkungen, Leerstandsabgaben, Mietpreisdeckel et cetera, tragen nicht unbedingt zur Vertrauensbildung in der Branche bei. Die Neubautätigkeit fährt also nur mit angezogener Handbremse.

Büromarkt springt wieder an

Natürlich kommt es wieder vermehrt zu Vermietungen am Büromarkt. Diese finden jedoch allesamt in einem gesättigten Markt statt. Jeder Vermietung geht daher andernorts eine Kündigung voraus. Zuzüge größerer Unternehmen oder Betriebsansiedlungen gab es in der Vergangenheit kaum. Die Neufächenproduktion im Bürobereich verdankt ihren Ursprung der Nachnutzung unrentabler Büroflächen für Wohnzwecke.

Die Zinswende

In den letzten Wochen mehren sich die Nachrichten, dass die US-Notenbank FED an der Zinsschraube drehen möchte. Man erwartet eine Erhöhung des Leitzinssatzes. Und schon gibt es Meinungen, dass dies im Hinblick auf

die unvermindert hohe Inflation möglicherweise auch in Europa ein Ansteigen der Zinsen bewirken könnte.

Daran glaube ich nicht. Kein Politiker und keine Notenbank kann es sich derzeit leisten, höhere Zinsen zu bezahlen. Ist auch nicht notwendig, solange sich die Gelddruckmaschinen unvermindert schnell drehen. Die Staaten brauchen einen längeren Zeitraum mit hoher Inflation und niedrigen Zinsen, um sich zu entschulden. Und eine Erhöhung von null-kommanix auf nix ist jetzt nicht unbedingt als Zinswende zu deuten.

Leistbares Wohnen

Leistbares Wohnen wird in Zukunft wohl definiert sein mit: weniger als 50 Prozent des Einkommens für Wohnen ausgeben. Die steigenden Baukosten, unsichere Lieferketten, steigende Grundstückskosten, ein starker Nachfrageüberhang nach Wohnraum, bürokratische Hürden, und ein nach wie vor überregulierter Wohnmarkt in Österreich sind allesamt schlechte Vorzeichen für die Leistbarkeit von Wohnraum.