



Bewertung
ImFokus

Optimistisch für 2023

Vor einem Jahr habe ich hier einige Thesen aufgestellt, leider haben fast alle gestimmt. Einzig bei der Zinswende hatte ich

Unrecht, die ist schneller gekommen als erwartet. Löchrige Lieferketten durch Corona-Nachwirkungen und der Russland Krieg (warum sagen eigentlich alle Ukraine-Krieg?) haben das beschleunigt. Aber anders als unsere politische Elite kann ich sagen: „Ich habe mich geirrt“. Das unterscheidet unsere Wirtschaftselite von der Politischen: Entscheidungen werden evidenzbasiert gefällt, Fragen werden beantwortet und aus Fehlern wird gelernt.

Kolumne: Wolfgang M. Fessl

Derzeit schielen ja alle in Richtung der Bewerter. Unbegründet wie ich meine, denn die teilweise gesunkenen Immobilienwerte die wir heute feststellen können, sind faktisch letztes Jahr passiert. Nur sichtbar war das nicht, das überlässt man uns. Die Bewertungskorrekturen sind lediglich Mathematik. Wir machen keinen Markt, wir bilden ihn nur ab.

Der Blick in die Glaskugel

Doch eigentlich ist es egal, was unsere Branche 2023 beschäftigt, viel wichtiger ist, womit wir uns noch viel länger beschäftigen werden, und da drängen sich viele Fragen aber wenige Antworten auf:

Zinsen / Baukosten

Die Immobilienbranche ist seit 15 Jahren durch fallende Zinsen verwöhnt worden. Um Erfolg

zu haben war weder Wissen noch unternehmerisches Geschick erforderlich. Der Markt hat vieles ermöglicht und auch viel Ungeschick geheilt. Bei einem Bodenwertanteil von € 2000,-/m², Baukosten von € 3000,-/m² und Zinsen hört sich das auf. Ja wir haben wieder Zinsen, die ich für ein volkswirtschaftlich wichtiges Steuerinstrument halte. Nicht nur um die Glücksritter von den Profis zu unterscheiden.

Wir sollten uns für die nächste Dekade mit einer Inflation zwischen 3% und 4% anfreunden.

Alles schon einmal dagewesen, und die gute Nachricht: Geld lässt sich in jeder Zinsphase verdienen, nur nicht für Jeden.

Demographie / Migration

Die 2015 aus der Not geborene „Wir schaffen das, egal was kommt“ Mentalität wurde von

der Realität überholt. Die langjährige Unfähigkeit hier lebbare Lösungen zu schaffen äußert sich regelmäßig bei Wahlen mit 25%igen Stimmanteilen der rechten Außenseiterpartei. Die Boomer gehen in den nächsten Jahren in Pension, Teilzeitarbeit setzt sich als Lebensmodell durch, gut ausgebildete Zuwanderung gibt es nicht. Hat jemand eine Idee wie diese Demographielücke zu schließen wäre?

Bildung / Gesundheit

Der Staat hat letztlich nur zwei Einnahmequellen: Die Steuern der Privatwirtschaft und Schulden machen. Die Nullzins-Ära hätte genutzt werden können, um das Bildungs- und Gesundheitswesen zu verbessern, das hat man leider verpasst. Der Gegenwert eines halben Jahres Corona-testen hätte unser Bildungssystem gründlich reformieren können.



Wolfgang M. Fessl

Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer bei [Reinberg & Partner](#). Insgesamt verfügt er über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessl ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors ([RICS](#)), zertifiziert nach CIS Immoert und Recognised European Valuer (REV).

International werden wir dadurch von vielen Nationen überholt.

Globalisierung / Lokalisierung

Löchrige Lieferketten haben uns bewusst gemacht, daß Produktion, wenn auch teurer, lokal stattfinden kann. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, daß wir dennoch im internationalen Wettbewerb stehen. Unsere Gesellschaft hat sich aber mit anderen Problemen beschäftigt als mit unserer Wettbewerbsfähigkeit. Gendern ist wichtiger als Umsatz machen. Viele ethisch einwandfreie Entwicklungen stärken uns als Volkswirtschaft nicht, sondern kosten Geld und gefährden damit unsere internationale Position.

Dekarbonisierung

Das wohl größte Thema unserer Zeit. Unsere Gesellschaft wird erkennen müssen, daß der

Zenit des Wohlstands überschritten ist. Jegliche Aufwendungen zur Dekarbonisierung sind unbequem, kosten Geld und befeuern die Inflation. Und nun gilt es herauszufinden, wie sich die Auflagen zur Klimaverbesserung und hohe Zinsen vertragen.

Krieg und Verteidigung

Ich gehöre bereits einer Generation an, die keinerlei Kriegserfahrung hat, bei meinen Großeltern war das noch anders. In den vergangenen Friedenszeiten hat unsere westliche Zivilisation das infantile Aufrüsten beendet und sich stattdessen auf den Katastrophenschutz konzentriert. Jetzt ist alles anders. Plötzlich gibt's wieder Geld für Panzer und Flugzeuge. Leider lehrt uns die Geschichte das sich Leid und Genozid seit Jahrhunderten wiederholen. Andererseits: Auch der Russlandkrieg geht vorbei und bei jedem Krieg gibt's Profiteure. Vom Wiederaufbau

wird auch die europäische Industrie profitieren. Hoffentlich mehr als sie durch die Kriegshandlungen verloren hat.

Demobilisierung

Ein sehr unpopuläres Thema. Seit die Generation Wiederaufbau in den 50er Jahren auf der Fahrt nach Lignano erkannt hat, daß die Welt nicht in Villach aufhört, stellt die Bewegungsfreiheit einen Eckpfeiler westlicher Demokratien dar. Diese einzuschränken trifft die Gesellschaft im Kern. Schließlich stellt die Elektromobilität nur eine Vorstufe für die Mobilität der Zukunft dar. Egal womit wir fahren oder fliegen, aus heutiger Sicht wird die Wende nur gelingen wenn wir weniger mobil sind. Das sagt aber niemand, weils auch niemand hören will.

So, jetzt muss ich mir nur noch überlegen woher ich den Optimismus für 2023 nehme ... ■