

Vorwort

Vor dem Hintergrund geänderter weltwirtschaftlicher und europäischer Rahmenbedingungen hat die Investition in Immobilien besonders an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch volkswirtschaftliche Verwerfungen und Unsicherheiten – sowohl, was die Aktien- und Anleihemärkte betrifft, als auch vor dem Hintergrund einer anhaltenden Krise der europäischen Staatshaushalte und des Bankensektors – hat die Immobilie als klassischer Sachwert in manchen Regionen und Lagen auffallend an Attraktivität gewonnen. Die Betonung liegt aber auf „manchen Regionen und Lagen“. Denn während der US-amerikanische Immobilienmarkt im Rahmen der Subprime-Krise der Auslöser der weltwirtschaftlichen Verwerfungen war, boomten die Immobilienmärkte in den gereiften und gefestigten Volkswirtschaften Europas, wie vor allem Deutschland, aber auch in Österreich.

Somit kommt man wieder zum altbewährten Immobilienselektionsprinzip „Lage, Lage, Lage“ zurück. Im globalen Kontext jedoch erfordert dies erstens die Lage in der richtigen Volkswirtschaft. Hier ist besonders auf Risiken in den sogenannten Emerging Markets zu achten.

Das zweite Lagekriterium ist die Lage in der jeweiligen Volkswirtschaft, wobei vor allem im Bereich der Wohnimmobilien ein klarer Megatrend in Richtung urbane Metropolen läuft. Interessant ist, dass sich auch im Bereich der privaten Immobilieninvestoren eine globale Käuferschicht herausgebildet hat, die sich immer mehr aus Kaufinteressenten aus Emerging Markets zusammensetzt, die an Immobilien in historisch gewachsenen, nachhaltig entwickelten Metropolen Europas größtes Interesse haben. Das betrifft neben London und Paris immer mehr auch deutsche Metropolen und nicht zuletzt Wien.

Das dritte Lagekriterium ist die Mikrolage in der jeweiligen Metropole, wo oft auch innerhalb eines Bezirkes die Differenz zwischen zwei Straßenzügen entscheiden kann, ob eine Investition wirtschaftlich sinnvoll ist oder eben nicht.

Vor allem bei privaten Immobilieninvestoren hat sich auch die Motivation, Immobilien zu erwerben, grundlegend verändert: Während das Augenmerk vor der Krise fast ausschließlich auf die Rendite des Objektes gelegt wurde, spielt nun der Sicherheitsaspekt der Vermögenserhaltung eine wesentliche Rolle, nicht zuletzt vor dem Hintergrund aufgeblähter Geldmengen.