



## NACH(HALTIG) GEDACHT

# Immobilien und Krisen

Aus der Geschichte zu lernen hat nie geschadet. Was darüber hinaus nie geschadet hat, war, in Immobilien zu investieren. Das stimmt zwar nicht für alle Fälle und war vor allem bei kurzfristigen, spekulativen Veranlagungen oftmals eine Fehleinschätzung.

**G**enerell kann aber festgestellt werden: Langfristige Investitionen in Immobilien waren wirtschaftlich erfolgreich, haben den Wert nicht nur erhalten, sondern waren im Durchschnitt auch deutlich besser verzinst als Investitionen in Aktien oder Anleihen.

Die Dos and Don'ts für eine erfolgreiche Investition können auch anhand von Erfahrungen aus der Vergangenheit festgemacht werden. Hier eine (nicht vollständige) Auflistung.

### Achten Sie darauf!

Nachhaltige Immobilien sind in der Anschaffung vielleicht geringfügig teurer. Dieser Mehraufwand wird aber über die Laufzeit mehrfach verdient. Warum? Weil Finanzierungen dank der EU-Taxonomie günstiger sind, weil die Betriebskosten geringer sind, weil zukünftige CO<sub>2</sub>-Steuern nicht oder nur geringfügig belasten werden, weil der Aufwand für Sanierungen geringer ist, weil die Leerstandsquote vernachlässigbar ist und vieles mehr. Ob die Immobilie, die Wohnung, in die Sie investieren wollen, wirklich nachhaltig ist, können Sie anhand der vom Verkäufer vorgelegten Zertifizierung feststellen.

Kein unabhängiges Zertifizierungsgutachten vorhanden? Dann agieren Sie bitte so, wie es institutionelle Investoren auch tun würden – Hände weg oder massive Preisabschläge!

Die Flexibilität einer Immobilie ist bei langfristigen Investments ein Muss. Flexibel umnutzbare Gebäude sind krisenfester als Immobilien, die nur für eine Nutzung von womöglich einem bestimmten Kunden optimiert sind. Als Anleger mit einem langen Zeithorizont haben wir kein Interesse, von nur einer Nutzungsart abhängig zu sein. Die Pandemie hat uns gezeigt, dass es schnell zu Veränderungen der Anforderungen an Bauwerken kommen kann. Werthaltig sind die Gebäude, die auf neue Anforderungen mit dem geringsten Investitionsaufwand reagieren können. Als Investor sollten Sie an solchen Immobilien Interesse haben.



**Peter Engert,**  
ÖGNI-  
Geschäftsführer

### Auf die Infrastruktur kommt's an

Oft werden die drei Ls als Kriterien einer erfolgreichen Investitionsstrategie genannt: Lage, Lage, Lage. Ich persönlich sehe das nicht so, vor allem innerstädtisch verändert sich der Wert von Lagen mit jedem neuen kommunalen Investitionsschwerpunkt. Demnach kann eine derzeit günstige Investition in eine schlechte Lage langfristig durchaus eine Wertsteigerung aufgrund einer U-Bahn-Anbindung, anderer Infrastrukturverbesserungen oder einer mittelfristigen Veränderung des Bewohner-Nutzer-Mix mit sich bringen.

Außerhalb von Städten zählen aus meiner Sicht vor allem die Infrastruktur und die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Dass die Nutzung von nicht elektrischen Pkws zum Luxusgut werden wird, steht fest. Dass das auch Auswirkungen auf den Wert von Immobilien in Regionen mit schwachem öffentlichem Verkehr haben wird, ist nur ein nächster logischer Schritt.

Ihr Geld ist in Immobilien gut und sicher veranlagt, wenn Sie langfristig in nachhaltige, flexible Gebäude mit ansprechender infrastruktureller Anbindung investieren. Alles gutachterlich festgehalten in einem ÖGNI-Zertifikat.