

# Mikroökonomische Faktoren im Vordergrund

Zu Beginn dieser Woche bin ich in einem Vortrag gesessen, in dem die Chefvolkswirte der Commerzbank und von HSBC Trinkhaus über die makroökonomische Lage referierten. Fazit: mehr oder weniger befindet sich die ganze Welt in derselben makroökonomischen Situation. Der Schluss, den ich für Immobilieninvestoren daraus ziehe, ist, dass man aktuell und wahrscheinlich über Jahre hinaus keine Immobilieninvestments aufgrund makroökonomischer Ungleichheiten und Chancen tätigen kann. Unterm Strich zählt im Wesentlichen die Mikroökonomie – Marktnischen, Marktkenntnis, Preisunterschiede und Mikrolagen. Die wirtschaftliche Lage in der direkten Umgebung ist oft ausschlaggebender für ein Immobilieninvestment als die allgemeine Marktlage.

Aussagen über „den Immobilienmarkt“ in Österreich oder in Deutschland sind keine wesentlichen Entscheidungshilfen. Aussagen über die wirtschaftliche und demografische Entwicklung einer Region jedoch schon. Darüber hinaus gehe ich sogar so weit, dass in Regionen wie der Stadt Wien die Kenntnis der einzelnen Bezirke und sogar Straßenzüge wichtig ist, um eine sinnvolle Grundlage für Immobilieninvestments zu finden.

Sollten Sie also vor der Entscheidung stehen, ein Immobilieninvestment zu tätigen, dann nehmen Sie aus der Makroökonomie mit, dass wir niedrige Zinsen, wenig Inflation und überschuldete Staaten haben, dies gilt für ein Wiener Investment, eines in Bregenz und auch eines in Prag oder Berlin.

Arbeiten Sie aber mit einem Berater zusammen, der die Zielregion genau kennt, die Lage in Bregenz (Seenähe und Seenähe ist unterschiedlich), die wirtschaftliche Situation eines Gewerbeparks in Zusammenhang mit der Stadtverwaltung, der Verkehrsanbindung und der geplanten Investitionen usw. Dies sind die wichtigen und erfolgsentscheidenden Faktoren für Ihr Investment. Regionales Wissen in der Tiefe sollte Ihre Basis sein.



**MARIO KMENTA,**

Geschäftsführer,  
trivium GmbH

[mario.kmenta@trivium.at](mailto:mario.kmenta@trivium.at)