

# Zurück an den Start

Die Corona-Krise traf die Weltwirtschaft im ausklingenden Jahr 2020 hart. Heimische Immobilienexperten hoffen auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.





COVERSTORY



# Zurück an den Start

Die Corona-Krise traf die Weltwirtschaft im ausklingenden Jahr 2020 hart. Heimische Immobilienexperten hoffen auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

**D**as Jahr 2020 begann mit den – man möchte fast sagen – üblichen Höhenflügen des heimischen Immobiliensektors. Kaum jemand hätte gedacht, dass ein Virus, das damals schon in China grassierte, die Karten neu mischen würde. Doch so kam es. Wegen der Covid-19-Pandemie wird das Jahr leidvoll in die Geschichte eingehen. Die Lockdowns setzen der österreichischen und der globalen Ökonomie immens zu. Der Begriff „Weltwirtschaftskrise“ findet inflationären Gebrauch.

Die rot-weiß-rote Immobilienwirtschaft bildet nur bedingt eine Ausnahme. Insgesamt kam sie quasi mit einem blauen Auge davon. Betrachtet man die einzelnen Assetklassen, lassen sich jedoch Gewinner und Verlierer herauskristallisieren. So befinden sich Wohnimmobilien, vor allem wenn sie über Freiflächen verfügen, mehr oder weniger unverändert auf der Siegerstraße.

Schließlich gewannen die eigenen vier Wände angesichts von Lockdown und Homeoffice an Bedeutung. Selbiges gilt aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung des Handels für Logistikimmobilien. Es wird online geshopp. Des einen Freud, des andren Leid: Die fortschreitende Digitalisierung des Handels setzt den Retail-Immobilien zu. Noch stärker angezählt als Einkaufszentren & Co zeigen sich Hotels – primär solche in Städten – sowie gastronomische Flächen. Sind da noch die Büroimmobilien. Sie stehen vor einer Neuausrichtung. Denn einerseits hat sich Homeoffice bewährt, andererseits werden Großraumbüros infrage gestellt.

Die „Österreichische Immobilien Zeitung“ befragte heimische Immobilienexperten, in welche Richtung sich der Markt 2021 entwickelt. Sie hoffen durch die Bank auf eine baldige Rückkehr zu einer – neuen? – Normalität. Wer tut das nicht.





**Markus Arnold,**  
Gründer und Eigentümer von  
Arnold Immobilien

### Starke Nachfrage nach Zinshäusern erwartet

„Auch 2021 werden wieder sichere Immobilien als Wertanlage gesucht werden – dafür bietet sich Österreich als sicherer Immobilienstandort an. Denn Investoren wollen und können investieren, da das Kapital vorhanden ist. Wir erwarten wieder eine starke Nachfrage für das Zinshaus. Auch die Assetklassen Büro, Wohnen und Logistik werden sicherlich punkten. Im besonderen Fokus wird Wien stehen, wo traditionell über die Hälfte der Transaktionen abgewickelt wird. Die anderen Landeshauptstädte dürfen auch nicht unterschätzt werden. Ähnliche Trends zeichnen sich für unsere Auslandsmärkte ab.“

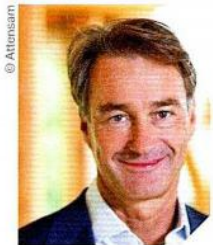


**Andreas Holler,**  
Geschäftsführer der Buwog Group GmbH

### Weiterhin hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen

„Wir hatten bisher das Glück, weitgehend unbeschadet aus der immer noch anhaltenden Corona-Krise hervorgehen zu können und sind optimistisch, dass das für die Wohnimmobilienbranche auch so bleibt.“

Aktuell gibt es zwar vermehrt Berichte zu steigenden Mietpreisen und Baukosten, was gewissermaßen für etwas Unruhe am Markt sorgt, angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen sehen wir für 2021 hier aber keinen Grund zur Sorge.“



**Oliver Attensam,**  
Geschäftsführer bei Attensam

### Desinfektion behält höheren Stellenwert

„Wir haben im herausfordernden Jahr 2020 die Erfahrung gemacht, dass unsere Dienstleistungen systemrelevant sind. Deshalb gehe ich davon aus, dass das Geschäft für Attensam auch 2021 positiv verlaufen wird – wenngleich Gewerbekunden etwas verhaltener sein könnten, aber dafür Desinfektion einen höheren Stellenwert beibehalten wird. Mit einer verfügbaren Impfung gegen Covid-19 wird sich das Wirtschaftsleben vermutlich relativ rasch erholen, und wir kehren zur Normalität vor der Pandemie zurück. Insgesamt schätze ich, dass die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt langfristig eher gering sein werden.“



**Andreas Quint,**  
CEO von CA Immo

### Positive operative Dynamik

„Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr hat sich die Dynamik der Transaktionsmärkte im dritten und vierten Quartal 2020 spürbar erhöht. Wir konnten dieses Umfeld optimal nutzen, um unsere Portfolioqualität durch den gezielten An- und Verkauf von Liegenschaften zu optimieren – und dies zu überaus attraktiven Konditionen. Gleichzeitig steht unsere Vermietungsquote mit 95 Prozent weiterhin auf sehr hohem Niveau, wir konnten in den ersten drei Quartalen mehr als 100.000 Quadratmeter Nutzfläche neu vermieten beziehungsweise verlängern. Dank dieser positiven operativen Dynamik bereiten wir bereits jetzt den Weg für ein post-pandemisches, wachstumsstarkes Jahr 2021.“



**Andreas Ridder,**  
 Managing Director CBRE Österreich & CEE

### Logistik-Bereich boomt weiter

„Ganz generell erwarten wir nach dem wirklich dramatischen Jahr 2020 eine starke Erholung der Wirtschaft spätestens im zweiten Halbjahr 2021. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die verschiedenen Immobilienklassen waren und werden aber weiterhin sehr unterschiedlich sein. Bei den Hotels wird es voraussichtlich drei bis vier Jahre dauern, bis wir wieder Pre-Corona-Levels erreicht haben werden. Der Einzelhandel sollte sich relativ schnell erholen, der Umbruch vom stationären zum Online-Handel wird sich aber fortsetzen und zu vielen weiteren Veränderungen und Herausforderungen führen. Die Nachfrage nach Büros wird wohl auch durch die für viele neue Homeoffice-Situation noch im Jahr 2021 gedämpft sein, sollte sich aber spätestens 2022 erholen. Der gesamte Logistik-Bereich wird weiter boomen, getrieben vom Online-Handel und von der Verlagerung von europäisch zentralisierten Lieferketten auf mehrere lokale Märkte. Und Wohnen wird weiter boomen.“

Die Homeoffice-Nutzung wird voraussichtlich ab dem zweiten Halbjahr 2021 langsam, aber kontinuierlich zurückgehen und damit einhergehend zu einer erhöhten Nachfrage am Büromarkt führen. Jedenfalls werden Immobilien auch 2021 die bevorzugte Veranlagung von vielen Investoren bleiben.“



**Jürgen Narath,**  
 Gesamtleitung Immobilien der  
 Esterhazy Betriebe GmbH

### Festhalten an geplanten Investitionen

„Aufgrund der Pandemie stehen uns allen wirtschaftlich herausfordernde Zeiten bevor. Dennoch halten wir an unseren geplanten Investitionen bis 2025 in Höhe von über 200 Millionen Euro – vor allem im Immobilienbereich – fest. Der vergangene Sommer hat gezeigt, dass die Bevölkerung auf der Suche nach Erholungsoasen innerhalb österreichischer Grenzen ist. Mit der naturnahen Neugestaltung des Seebades in Breitenbrunn sind wir am Puls der Zeit. Durch den Bau des Hotels ‚Paul’s‘ im gehobenen 4-Stern-Superior-Bereich wird der Nachfrage nach einem größeren Hotelangebot in Eisenstadt nachgekommen.“



**Michael Ehlmaier,**  
 Geschäftsführender Gesellschafter der  
 EHL Immobilien GmbH

### Erhöhte Büroflächennachfrage ab dem zweiten Halbjahr 2021

„2020 war für einige Immobiliensegmente sehr herausfordernd (Hotel, Freizeit etc.), für viele aber auch ein gutes Jahr (Wohnen, Logistik). Für 2021 erwarten wir in den von der Pandemie betroffenen Bereichen eine Entwicklung in Richtung Normalisierung, die sich aber über mehrere Jahre ziehen kann. Der BIP-Einbruch mit dem von den Wirtschaftsforschern erwarteten Anstieg der Insolvenzen wird sich 2021 unterschiedlich auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Durch die Pandemie verzögerte Baubewilligungen und Fertigstellungen werden für eine Überschussnachfrage am Wohnungsmarkt sorgen.“



**Michael Baert,**  
 Vorstand der IFA AG

### Gut gefüllte Projektpipeline

„Als stabiler Anker im Portfolio sind Immobilieninvestments stark nachgefragt. IFA bietet je nach Anlegerbedürfnis kurz-, mittel- und langfristige Optionen. Das aktuelle Prime Investment ‚Residenz Mayburg by Marriott‘ ermöglicht die Beteiligung mit mittelfristigem Anlagehorizont. Mit großem Erfolg: Binnen weniger Wochen wurde ein hoher zweistelliger Platzierungsstand erreicht. Darüber hinaus konnten wir 2020 alle Realisierungen plangemäß vorantreiben oder sogar vorzeitig fertigstellen. Der Fokus für 2021 und die kommenden Jahre liegt auf Wien, Graz und Salzburg. Die Projektpipeline ist gut gefüllt.“





**Peter Marschall,**  
Geschäftsführender Gesellschafter von  
Marschall Real Estate

### Reisebeschränkungen machen Luxussegment zu schaffen

„Ich gehe vorsichtig optimistisch in das nächste Jahr. Einerseits werden wir die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie erst 2021 so richtig zu spüren bekommen, andererseits lernen wir immer besser mit Ausnahmesituationen umzugehen.“

In unserem Segment der Luxusimmobilien machen uns vor allem die Reisebeschränkungen zu schaffen, da uns die internationalen Kunden fehlen. Trotz modernster Technologien möchten Käufer vor der finalen Entscheidung die Immobilie besichtigen und ‚spüren‘. Bei den Preisen und der Nachfrage gehe ich von einem ähnlichen Niveau wie im heurigen Jahr aus.“



**Bernhard Reikersdorfer,**  
Geschäftsführer von Re/Max

### Kaum attraktive alternative Geldanlagemöglichkeiten

„Wir erwarten für 2021 wieder ein gutes Immobilienjahr. Das Angebot an Wohnimmobilien zum Kauf wird im kommenden Jahr aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen von Covid-19 steigen, die Preise werden sich auf hohem Niveau stabilisieren. Bei Mietwohnung rechnen wir mit einem weiterhin sehr guten Angebot und tendenziell gleichbleibenden beziehungsweise fallenden Preisen. Immobilien werden als Anlage weiterhin begehrt bleiben, es gibt kaum alternative attraktive Geldanlagemöglichkeiten. Marktteilnehmer, die ein einzigartiges Kundenerlebnis bieten, Innovationen vorantreiben und bereit sind, im Bereich der Digitalisierung weiter massiv zu investieren, werden in den nächsten Jahren zu den Gewinnern gehören.“

© ÖRAG / Wilke



**Stefan Brezovich,**  
Vorstand der ÖRAG

### Gegenläufige Auswirkungen der Pandemie

„Als einer der führenden Immobiliendienstleister werden wir auch 2021 die – durchaus gegenläufigen – Auswirkungen der Corona-Pandemie im Maklergeschäft spüren. Einerseits besteht das Interesse an Immobilien als Anlageform ungebrochen weiter. Andererseits hätte ein längerfristiger Konjunkturreinbruch einen dämpfenden Effekt auf Wohn- und Büromieten. Die milliardenschweren Hilfspakete ersetzen in erster Linie Umsatz- und Einkommensausfälle und fließen nur anteilig und deutlich zeitverzögert in den Immobilienmarkt. Mittelfristig werden sich diese Hilfszahlungen allerdings bei anziehender Konjunktur in einer höheren Inflation bemerkbar machen, die sich klarerweise auch auf Mieten und Immobilienpreise auswirkt. Kurzfristig sehen wir im Investmentbereich steigende Renditen bei Hotel- und Retail-Immobilien, da Covid-19 das größere Risiko dieser Assetklassen im Vergleich zu Wohnen und Büro in Erinnerung gerufen hat.“

© Riedergarten Immobilien



**Bernd Rausch,**  
Geschäftsführer von  
Riedergarten Immobilien

### Hohe Nachfrage nach fertiggestellten Wohnungen

„Gerade jetzt suchen die Menschen sichere Anlagemöglichkeiten. Wir haben festgestellt, dass vor allem in Bezug auf fertiggestellte Wohnungen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Für 2021 haben wir einige Projekte sowohl in Kärnten als auch in Niederösterreich am Start. Vor dem Hintergrund, dass sich Qualität im Wohnbau durchsetzt, sind wir optimistisch, unsere Pläne trotz Corona umsetzen und unsere Ziele erreichen zu können.“

© Rustler



**Alexander Scheuch,**  
Geschäftsführer der  
Rustler Immobilienreuehand GmbH

### Aufwertung der Wiener Außenbezirke erwartet

„Für 2021 erwarten wir speziell für Wien eine weitere Aufwertung der Außenbezirke, die bei Wohnungssuchenden immer beliebter werden und auch zu einer positiven Entwicklung und Durchmischung vormals nicht so gefragter Lagen beitragen. Ebenso erleben die Speckgürtel um die größeren Städte eine ähnliche Entwicklung, die auch durch den steigenden Wunsch nach Freiflächen und nach leistbarem Wohnraum beeinflusst wird. Aufgrund der deutlich gestiegenen Eigentumspreise bei einer gleichzeitig wesentlich moderateren Mietpreisentwicklung sind Außenbezirke nicht nur bei Eigennutzern beliebt, sondern wurden auch von Investoren aufgrund attraktiverer Renditen ‚entdeckt‘.“

© Stephan Hugler



**Ingrid Fitzek-Unterberger,**  
Präsidentin des Salon Real – Netzwerk für  
Frauen der Immobilienwirtschaft

### Nachwirkungen speziell bei Gewerbeimmobilien

„Nach 2020 erwarte ich nicht, dass das kommende Jahr weit aus weniger herausfordernd wird. Denn auch mit Impfstoff werden uns die Nachwirkungen der Corona-Krise nachhaltig beschäftigen, speziell was zum Beispiel den Bereich der Gewerbeimmobilien angeht. Als Verein für Frauen der Immobilienbranche sind wir ganz nah am Geschehen und wünschen uns auch, dass die Leistungen von Frauen in Zeiten von Homeoffice und Homeschooling sichtbarer gemacht werden. Dieses Jahr hat deutlich gemacht, wie sehr es in schwierigen Zeiten auf Zusammenhalt und gegenseitigen Support ankommt, und es ist zu hoffen, dass diese Solidarität auch 2021 bestehen bleibt.“

© Silver Living



**Walter Eichinger,**  
Geschäftsführer Silver Living

### Periphere Lagen gewinnen

„Die Zeiten sind unsicher und die Auswirkungen des Konjunktur-einbruches kaum abschätzbar. Grundsätzlich trifft die Krise auf einen robusten Immobilienmarkt, der in seiner Gesamtheit stabil bleiben sollte. Im Bereich Wohnen und Arbeiten werden innovative Hybridmodelle sowie flexible Workspaces entstehen. Periphere Lagen und der Speckgürtel gewinnen an Attraktivität und stellen neue Investmentchancen dar. Sicher ist jedenfalls: Die durch Covid-19 beschleunigte Digitalisierung der Immobilienbranche setzt sich auch 2021 fort, Wohnimmobilien bleiben ein sicherer Hafen, und Wohnen im Alter ist der Investmenthit.“

© s Real

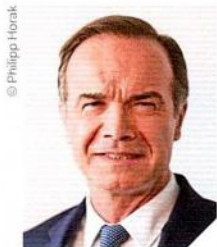


**Martina Hirsch,**  
Leitung Bauträgervertrieb bei s Real

### Thema Leistbarkeit nicht außer Acht lassen

„Das eigene Zuhause hat im Jahr 2020 eine größere Bedeutung bekommen. Für Eigennutzer ist es wichtig, einen Garten oder andere Außenflächen zur Verfügung zu haben und Homeoffice auch in den eigenen vier Wänden praktizieren zu können. Für Anleger ist die Immobilie weiterhin und noch stärker sicherer Hafen, sinnvolles Investment und beinahe alternativlose Kapitalanlage. Wir blicken mit Zuversicht ins nächste Jahr, denn weiterhin ist auch die Zinssituation bei Fremdfinanzierung so attraktiv wie nie zuvor. Dies hilft in Krisenzeiten, wo das Thema Leistbarkeit sicherlich nicht außer Acht gelassen werden darf.“

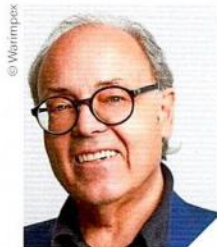




**Thomas G. Winkler,**  
CEO von UBM Development

### Realwertinflation setzt sich fort

„Wir haben uns 2020 ein Stück weit neu erfunden und fokussieren auf ‚green. smart. and more.‘ in den Assetklassen Wohnen und Büro. Wir entwickeln nachhaltige und intelligente Immobilien, die auch ästhetisch ansprechend sind. Alles keine neuen Trends, diese entwickeln sich durch Corona aber wie im Zeitraffer. Wir planen, unsere Pipeline 2021 weiter auszubauen. Aufgrund der Corona-Pandemie wird es zu Gelegenheiten kommen. Mit unserer Finanzkraft können wir diese Chancen auch nutzen. Die Realwertinflation, die in den letzten zehn Jahren viermal höher war als die reguläre Inflation, wird sich fortsetzen – insbesondere in Top-Städten, auf die wir uns fokussieren.“



**Franz Jurkowitsch,**  
Vorstandsvorsitzender von Warimpex

### Hin zu flexiblen, kleineren Büroräumen

„Hochwertige Büroflächen werden auch in Zukunft gefragt sein. Allerdings werden die Herausforderungen der Corona-Pandemie die Art und Weise, wie Büros gestaltet werden, verändern: weg vom Großraumbüro hin zu flexiblen und kleineren Büroräumen, die den Anforderungen moderner Arbeitsumgebungen gerecht werden. Und genau dem entsprechen unsere aktuellen Büroentwicklungen. Mit einem krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu langjährigen Partnern sowie wirtschaftlicher und finanzieller Stärke ist Warimpex gut für das kommende Jahr gerüstet.“



**Walter Neumann,**  
Geschäftsführer der Valuita GmbH

### Pandemie-bedingte Gewinner und Verlierer

„Kurz und bündig kann gesagt werden, dass der Boom der letzten Jahre am Immobilienmarkt 2021 weitergehen wird. Dies aus mehreren Gründen: Die Zinsen werden auf längere Zeit niedrig bleiben. Es ist sehr viel Geld am Markt vorhanden, das nach Sicherheit und adäquater Verzinsung sucht. Hier steht die Immobilie für viele Investoren im Fokus. Allerdings müssen im Corona-Zeitalter die einzelnen Assetklassen differenzierter betrachtet werden als in den vergangenen Jahren. Es hat bedingt durch die Pandemie eindeutige Gewinner und Verlierer gegeben. Dieser Trend wird sich auch noch im Jahr 2021 bis zur Rückkehr zur ‚Normalität‘ fortsetzen.“



**Susanne Weinberger,**  
Geschäftsführerin von Weinberger-Biletti

### Verbesserungen des Bestandes als gute Investition

„Das Wohnen hat 2020 eine neue Bedeutung bekommen. Der Nutzer hat gelernt, die Wohnimmobilie zum einen wieder als seinen Lebensmittelpunkt wahrzunehmen, zum anderen als sein Kapital anzusehen. Ich denke, dass die Bereitschaft, in Immobilienvermögen zu investieren, ab dem Frühjahr 2021 steigen wird.“

Für Anleger wie auch für Eigennutzer werden Sanierungen und Verbesserungen des Bestandes als Investition in eine sichere Zukunft gewertet werden. Es wird an uns als Verwalter, Makler und Entwickler liegen, diese Werte für unsere Kunden transparent, effizient aber auch finanzierbar umzusetzen.“





**Alexander Nußbaumer,**  
CEO und Inhaber der  
Zima Unternehmensgruppe

### Viren gehen, Wohnimmobilien bleiben

„Das Corona-Jahr 2020 mit seinen Lockdowns zeigte, welcher Stellenwert das Wohnen im Leben der Menschen hat und dass uns Krisen – so dramatisch sie sich für Einzelne auch gestalten – dazu anspornen, unser Leben, unsere Arbeit und vor allem unseren Lebensraum zu überdenken. Während der von vielen prognostizierte Nachfrageeinbruch nicht eintrat, änderten sich die Ansprüche an die eigenen vier Wände wesentlich. Freiflächen wie Balkone und Terrassen, extra Zimmer für Homeoffice oder Community Spaces haben an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig entdeckten wir dabei aber auch ein neues Gefühl der sozialen Geborgenheit, die in der perfekten Wohlfühlumgebung – in unserem Daheim – entstehen kann: My Home is my Castle! Dieser Trend wird sich auch im nächsten Jahr fortsetzen. Viren gehen, Wohnimmobilien bleiben.“



**Judith Kössner,**  
Head of Immobilien bei willhaben

### Druck auf Digitalisierungsprozesse

„2021 wird ein außergewöhnliches Jahr, da die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie sukzessive erkennbar werden.“

Der Wohnimmobilien-Markt ist zwar krisenfest, aber auch hier wird es Veränderungen geben. So wird zum Beispiel mancherorts die räumliche Vereinbarkeit von Homeoffice und Wohnmöglichkeit sowie die Nachfrage nach Freiflächen weiter an Bedeutung gewinnen. Zudem gab es in den vergangenen Monaten aufgrund der äußeren Umstände einen besonderen Druck auf Digitalisierungsprozesse.

Das wird in Summe sicher auch die Immobilien-Vermarktung beeinflussen. Neben dem Einsatz von virtuellen Besichtigungen wird die digitale Prozessabwicklung auch ganz allgemein fortschreiten.“ ■