

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE



Immobilien im Zeichen der Corona-Pandemie

Wie verändern sich Rendite und Finanzierung?

Gastautoren: Julia Fritz, PHH Rechtsanwälte und Igor Strehl, FAME Investment

Die Corona-Pandemie hat den österreichischen Immobilienmarkt kurzfristig weitgehend verschont. 2020 war kein Jahr der großen Abstürze, weder am Wohnungsmarkt noch am Büroimmobilienmarkt. Die Renditen sind gesunken, aber weitgehend im Plus geblieben. Die große Frage bleibt jedoch: Bleibt der Immobilienboom der letzten Jahre, modifiziert er seine Dynamik oder folgt ein böses Erwachen?

Der Immobilienmarkt in Österreich ist seit Mitte der 2000er-Jahre stetig gewachsen. Niedrige Zinsen, die demografische Entwicklung, ein starkes Wachstum im Wohnungsbau und die Tatsache, dass der Immobilienmarkt nach wie vor ein Nachfragemarkt ist, haben Immobilien zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit gemacht. Den vorläufigen Höhepunkt markierte dabei 2019. Mehr als 5,9 Milliarden Euro wurden in Immobilien investiert, 17% mehr als 2017.

Die Corona-Pandemie dämpfte dieses Wachstum vor allem im 2. Quartal. Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2020 1,6 Milliarden Euro in Immobilien investiert. Das ist ein Rückgang um 30 Prozent zum 1. Halbjahr 2019. Im dritten Quartal erholte sich der Markt jedoch und zog vor allem bei den Preisen der Immobilien stark an. Auch Gewerbeimmobilien sind nach dem ersten Homeoffice-Schock wieder auf Wachstumskurs.

Gewinner und Verlierer

Während der beiden Lockdowns 2020 arbeiteten hunderttausende Menschen im Homeoffice, und das über viele Monate. Doch während nach dem ersten Lockdown viele Unternehmen überlegten, ihre Büroflächen zu verkleinern und Homeoffice stärker in die Unternehmenskultur zu verankern, war von diesen Überlegungen im 2. Lockdown nicht mehr viel zu hören. Der Arbeitsplatz als soziales Zentrum und Faktor für Team-

building und Identität lässt sich, wie man sieht, nicht so einfach digitalisieren und wegrationalisieren. Die Vorstellung verwaister Innenstädte und günstiger Büroschnäppchen wird sich damit nicht erfüllen. Tatsächlich waren auch 2020 die Büromieten sehr stabil geblieben und liegen je nach Lage bei 26 Euro / qm. Auch eine Bürofucht ist nicht beobachtbar. Nach dem Bericht des Vienna Research Forum betrug die Leerstandsquote im 3. Quartal 2020 bei modernen Bürogebäuden in Wien nur 4,4%. In den inneren Bezirken 1 bis 9 sogar nur 2,1%.

Einzig bei Stadthotels rechnen Experten mit einer Marktberichtigung, die sich jedoch vorerst noch nicht auf die Immobilienpreise auswirken wird. Derzeit werden Unternehmen eher noch versuchen, Sicherheiten wie Immobilien zu halten. Erst im Zuge von Restrukturierung, Insolvenz oder Sanierung könnte das eine oder andere Objekt auf den Markt kommen.

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

Pandemie | Gastbeitrag

Neue Bürokonzepte gefragt

Dennoch hat die Corona-Pandemie eine Entwicklung beschleunigt, die bereits in den letzten Jahren begonnen hat. Statt auf prestigeträchtige Büros, setzen vor allem Einzelunternehmen und KMU auf Büro-Hubs mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung. Gefragt sind flexible Mietverträge und Flächen sowie Co-Working-Flächen.

Auch eine Konzentration von Büroflächen in Bürogebäuden oder in Quartieren ist zu beobachten. So entstehen derzeit etwa gerade in Flächenbezirken wie Floridsdorf oder in der Nähe des Flughafens neue Projekte. Neben Wien etablieren sich dabei sukzessive auch weitere Zentren, die in den nächsten Jahren lohnende Investments sein könnten. In Linz wird etwa ab Februar 2021 auf dem Gelände der ehemaligen Tabakfabrik der 109 Meter hohe Quadrill-Tower entstehen – der höchste Büro- und Hotelkomplex außerhalb Wiens.

Investoren setzen verstärkt auf Immobilien

Gerade in Krisensituationen haben Immobilien den Ruf von Stabilität. Das ist auch diesmal so. Kein Wunder, dass die größten und teuersten Immobilientransaktionen Gewerbeimmobilien betreffen. Platz 1 geht an ein Bürogebäude in Salzburg Stadt, für das die Käufer 89 Millionen Euro zahlten, an zweiter Stelle liegt ein Bürogebäude im 9. Wiener Bezirk, das 79 Millionen Euro einbrachte. Derzeit wollen vor allem Großinvestoren und institutionelle Anleger den Immobilienanteil bei Investments aufstocken. Der Vorteil von Österreich:

Im internationalen Vergleich hat Österreich bei Immobilien nach wie vor Aufholbedarf. Die Zahl der auf den Markt kommenden Immobilien liegt nach wie vor unter der der potenziellen Käufer. Damit sind Immobilien auch 2021 ein attraktives Investment. Allerdings werden künftig Faktoren wie Lage, Freiflächen,

Infrastruktur und mögliche Rendite noch stärker über die Gewinner und Verlierer am Immobilienmarkt bestimmen. Kaufen reichte schon bisher nicht. In Zukunft noch weniger.

Über die Autoren



Igor Strelh ist Mehrheitseigentümer der FAME Investment und Geschäftsführer der Dunaj Consulting. Er war viele Jahrzehnte lang in Vorstandspositionen unterschiedlicher Banken wie der Commerzbank, der Sberbank oder der VTB.



Julia Fritz ist Partnerin bei PHH Rechtsanwälte und Leiterin des Immobiliendeptements.