

1 „Bedeutung des Wohnens ist gestiegen“

Sandra Bauernfeind, geschäftsführende Gesellschafterin EHL

Vor fast einem Jahr kam es zum ersten Lockdown. Hat die Corona-Krise dazu geführt, dass die Österreicher ihren Traum vom Eigentum nun hintangestellt haben? **Sandra Bauernfeind:** Nein, ganz im Gegenteil – der Wunsch nach Eigentum hat sich sogar noch verstärkt, weil vielen Menschen erst durch den Lockdown bewusst geworden ist, dass die derzeitige Wohnung offenbar doch nicht zu 100 % den derzeitigen Bedürfnissen entspricht.

Hat die Corona-Krise zu einer Änderung bei den Suchparametern geführt? Welche Immobilien sind aktuell besonders gefragt?

Es haben sich insofern die Ansprüche geändert, weil Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten mehr an Bedeutung gewonnen haben. Viele unserer derzeit suchenden Kunden bewerten, ob vielleicht ein weiteres Zimmer doch leistbarer wäre. Weiters wollen die Menschen bei der Wohnung immer weniger Kompromisse eingehen, da sie wieder zum Rückzugs-

und Erholungsort geworden ist.

Wie wirkt sich die Pandemie in Österreich auf die Immobilienpreise aus – und lässt sich abschätzen, ob diese in näherer Zukunft fallen oder steigen werden?

Gerade bei den Wohnmobilen hat sich die Nachfrage durch die Krise eigentlich gesteigert. Da das Angebot allerdings nicht zugenommen hat, sind die Preise für Eigentumswohnungen auch während der Pandemie gestiegen und werden das auch kurz- bis mittelfristig weiterhin tun. Die Mieten haben sich hingegen stabilisiert und verzeichnen eine Seitwärtsbewegung.

Gibt es in Österreich Regionen, die aufgrund der Corona-Krise besonders gefragt sind?

Es ist zu beobachten, dass vor allem sehr exklusive Lagen wie z. B. Seegrundstücke oder Ähnliches derzeit außerordentlich nachgefragt werden. Diese Lagen sind einfach einzigartig und nicht aus-

tausch- oder vermehrbare.

Wie lassen sich mit den Maßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie Besichtigungen durchführen?

Wir gehen auch weiterhin unserer Dienstleistung in gewohnter Qualität nach – natürlich mit strengen Auflagen wie Abstand und Maskenpflicht. Des Weiteren haben sich sicherlich durch die Entwicklungen im letzten Jahr Video-Besichtigungen und -rundgänge weitgehend etabliert.

Was raten Sie Interessenten, die aktuell eine Immobilie als Investment erwerben wollen? Ist das in Zeiten der Pandemie eine interessante Anlageform?

Ein Investment in Immobilien ist immer eine interessante Veranlagung. Vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten verzeichnen wir immer eine gestiegene Nachfrage nach Wohnungen, da diese generell als krisensichere Anlage gelten, das ist auch in der derzeitigen Phase so.

www.ehl.at



Experten

Im Gespräch. Dass die Corona-Krise Auswirkungen auch beim Wohnungskauf hat, ist klar. Welche, erklären hier Fachleute



2 „Attraktive Anlageform in unsicheren Zeiten“

Eugen Otto, Geschäftsführer Otto Immobilien

Vor fast einem Jahr kam es zum ersten Lockdown. Hat die Corona-Krise dazu geführt, dass die Österreicher ihren Traum vom Eigentum nun hintangestellt haben?

Eugen Otto: Keineswegs. Der Traum bleibt aufrecht, nur die Anforderungen und der Zeitplan haben sich geändert. Eine spürbare Auswirkung gibt es dabei auch auf der Verkäuferseite. Viele Eigentümer, speziell Haus- und Villeneigentümer, haben bedingt durch die zahlreichen Lockdown-Phasen festgestellt, dass sie in ihren Traum mit Garten noch eine Zeit lang behalten wollen und nicht verkaufen. Es gibt daher einen deutlichen Rückgang beim diesbezüglichen Angebot. Auf der anderen Seite gibt es selbstverständlich auch jene, die von der Krise durch Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit betroffen sind und eine Entscheidung für das neue Eigenheim nicht möglich ist. Hier wird es sicherlich etwas dauern, bis eine Stabilisierung den Wunsch zur Traumimmobilie verwirklichen lässt.

Hat die Corona-Krise zu einer Änderung bei den Suchparametern geführt? Welche Immobilien sind aktuell besonders gefragt?

Einen enormen Zuwachs verzeichnen wir bei der Nachfrage nach großzügigen Freiflächen sowie einem Arbeitsplatz, idealerweise in einem separaten Zimmer oder in einer abgegrenzten Ecke des Wohnzimmers. Somit wächst notwendigerweise die geeignete Wohnung bzw. sind die Anforderungen nach einem optimalen Grundriss und Ausnützung

sämtlicher Quadratmeter gestiegen. Die Suche geht auch verstärkt in Gegenden, die einen Naherholungsraum bieten. Von den Grünbezirken zu den Grätzl mit Parks und Begegnungszonen.

Wie wirkt sich die Pandemie in Österreich auf die Immobilienpreise aus – und lässt sich abschätzen, ob diese in näherer Zukunft fallen oder steigen werden?

Die Preise für Wiener Wohnmobilen werden auf hohem Niveau mindestens eine Seitwärtsbewegung erfahren, wobei sehr gute Lagen tendenziell weniger stark anziehen werden, als jene Gegenden, wo noch stärkere Gesamtentwicklungen geplant sind. Siehe aktuell z. B. die U-Bahnbauteile und das ganze Nordbahnhofviertel. Der Wiener Speckröllchen erlebt in den letzten Monaten eine deutlich gestiegene Nachfrage und eine spürbare Preissteigerung, die auch noch nicht zu Ende ist.

Gibt es in Österreich Regionen, die aufgrund der Corona-Krise besonders gefragt sind?

Zusätzlich zur Hauptstadt Wien, die weiterhin der Hotspot in Österreich bleiben wird, gesellen sich nun einige, teilweise sehr einsame Gegenden hinzu, die für Zweitwohnorte als Rückzugsort geeignet sind. Hier spielen sowohl Gegenden mit einer Nähe zu einem See oder auch österreichische Almen eine bedeutendere Rolle als zuvor.

Wie lassen sich mit den Maßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie Besich-

tigungen durchführen?

Hier haben wir glücklicherweise sehr funktionale, digitale Möglichkeiten, Wohnungssuchenden einen sehr guten ersten Eindruck von der Wunschimmobilie zu verschaffen. Dies geht über die standardmäßig schon vorhandenen 360-Grad-Ansichten bis hin zu Online-Life-Besichtigungen mit dem zuständigen Makler oder der Maklerin. Selbstverständlich mit entsprechender HD-Qualität, sodass unser Kunde sich auch einen möglichst realitätsnahen ersten Eindruck verschaffen kann.

Was raten Sie Interessenten, die aktuell eine Immobilie als Investment erwerben wollen? Ist das in Zeiten der Pandemie eine interessante Anlageform?

Gibt es eine bessere Alternative? Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass ein sicheres Investment in Wiener Wohnmobilen die attraktivste Anlageform in unsicheren Zeiten ist. Und das in einer Niedrigzinsphase, wo Anlagewohnungen schon grundsätzlich eine besondere Attraktivität von Haus aus besitzen. Die Pandemie hat auch den Grundsatz intensiviert: „Sicherheit schlägt Rendite“. Ein zumindest privater Anleger kauft eine Immobilie insbesondere um sein Geld sicher zu investieren und nicht um allfällig hohe Renditen zu erwirtschaften. Durch leicht positive Preisentwicklungen und Indexierung der Mietpreise geht kein Geld verloren, sondern wächst langsam, aber beständig.

www.otto.at

3 „Bedürfnis nach Absicherung“

Stefan Brezovich, Vorstand ÖRAG

Vor fast einem Jahr kam es zum ersten Lockdown. Hat die Corona-Krise dazu geführt, dass die Österreicher ihren Traum vom Eigentum nun hintangestellt haben?

Stefan Brezovich: Corona-bedingt haben die meisten Menschen 2020 viel mehr Zeit zu Hause verbracht, das Reisen und Ausgehen über weite Strecken nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich waren. Jede Krise verstärkt zudem das Bedürfnis nach Absicherung. Beides fördert die Bedeutung eines Zuhauses im Eigentum. Jene allerdings, die durch Corona Einkommenseinbußen erleben mussten, werden den Traum vom Eigentum leider aufschieben müssen.

Hat die Corona-Krise zu einer Änderung bei den Suchparametern geführt?

Besonders beliebt sind Einfamilienhäuser in Grünlagen und Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Auch wenn nach Ende der Pandemie viele Menschen, die derzeit von zu Hause aus arbeiten, wieder ins Büro zu zurückkehren werden und wollen, ist ein Rückzugsort innerhalb der eigenen vier Wände, der bei Bedarf auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, von Vorteil.

Wie wirkt sich die Pandemie in Österreich auf die Immobilienpreise aus?

Als einer der führenden Immobiliendienstleister erwarten wir durchaus gegenläufige Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Immobilienpreise. Einerseits besteht das Interesse an einem Zuhause im Eigentum aus den bereits vorher genannten Gründen ungebrochen. Das generelle Interesse an Sachwerten sowie die hohe Zuwan-

derung nach Wien haben schon in der Vergangenheit zu einer Verknappung des Angebotes und zu steigenden Preisen geführt. Andererseits hätte ein Covid-bedingter, längerfristiger Konjunkturreinbruch mit steigender Arbeitslosigkeit einen dämpfenden Effekt auf Mieten und Kaufpreise, schlicht und einfach, weil sich die Menschen weniger leisten können. Kurz- bis mittelfristig rechnen wir daher mit einer Stabilisierung des Preisniveaus. Je nach Konjunkturerwartung sind auch Preisrückgänge nicht auszuschließen. Langfristig wird eine höhere Inflation zu nominell steigenden Preisen führen.

Gibt es in Österreich Regionen, die aufgrund der Corona-Krise besonders gefragt sind?

Der ländliche Raum rund um Großstädte hat an Bedeutung gewonnen. Berufe, die nicht auf die Zusammenarbeit in Teams angewiesen sind und die zudem keinen Kundenkontakt erfordern, werden künftig vermehrt im Homeoffice arbeiten. Das ermöglicht längere Distanzen zum Arbeitsplatz, da diese dann nicht täglich zurückgelegt werden.

Was raten Sie Interessenten, die aktuell eine Immobilie als Investment erwerben wollen? Ist das in Zeiten der Pandemie eine interessante Anlageform?

Im Sinne einer Risikostreuung und Diversifizierung waren und sind Immobilien ganz grundsätzlich eine relevante Anlageform – vor allem neben Wertpapieren und Edelmetallen. Wie vorher schon erwähnt, zeigen sich die Auswirkungen der Pandemie auf die Anlageform/Immobilie einerseits in einem erhöhten Bedürfnis

nach Sicherheit und Sachwerten. Andererseits muss darauf hingewiesen werden, dass mögliche Auswirkungen einer Krise wie etwa eine steigende Arbeitslosigkeit und Insolvenzen einen dämpfenden Effekt auf Mieten und somit den Ertrag einer Immobilie haben.

Besonders relevant für die Qualifikation von Immobilien als Anlageform ist auch die Inflationserwartung. Die seit 2008 deutlich gestiegene Liquidität hat sich bereits in den letzten Jahren in Form einer Vermögens- und Sachwertinflation ausgewirkt. Die milliardenschweren globalen Covid-19-Hilfspakete werden diese Entwicklungen mittel- bis langfristig verstärken. Diese Hilfspakete ersetzen zwar in erster Linie Umsatz- und Einkommensausfälle und fließen nur anteilig und deutlich zeitverzögert in den Immobilienmarkt. Mittelfristig werden sich diese Hilfspakete allerdings bei anziehender Konjunktur in einer höheren Inflation bemerkbar machen, die sich klarerweise auch auf Mieten und Immobilienpreise auswirkt. Derzeit sehen wir im Investmentbereich steigende Renditen (sinkende Preise) bei Hotel- und Retail-Immobilien, da Covid-19 das größere Risiko dieser Assetklassen im Vergleich zu Wohnen und Büro in Erinnerung gerufen hat, deren Renditen (Wohnen und Büro) aktuell historisch niedrig sind. Eine Entwicklung, die durch steigende Zinsen auf den Kapitalmärkten beendet werden könnte. Auch wenn ein solches Szenario von vielen Seiten ausgeschlossen wird, wären steigende Zinsen die logische (und letztlich notwendige) Konsequenz einer stark anziehenden Inflation.

www.oerag.at

über die aktuelle Lage am Immobilienmarkt

„Die Leute wurden wachgerüttelt“

Denise Smetana, Geschäftsführerin Haring Group

Vor fast einem Jahr kam es zum ersten Lockdown. Hat die Corona-Krise dazu geführt, dass die Österreicher ihren Traum vom Eigentum nun hintangestellt haben?

Denise Smetana: Nur kurzzeitig. Im ersten Lockdown haben wir sehr wohl gemerkt, dass die Interessenten etwas zurückhaltender waren, die Situation war ja für uns alle neu und viele wollten zuerst abwarten. Mittlerweile beobachten wir aber genau den gegenläufigen Trend. Wir haben das Gefühl, dass sich die Österreicherinnen und Österreicher jetzt mehr denn je Gedanken um ihr Eigenheim machen. Schließlich verbringen sie dort erstens sehr viel Zeit und zweitens gibt Eigentum gerade in Krisenzeiten eine gewisse Sicherheit, auch als Anlageform.

Hat die Corona-Krise zu einer Änderung bei den Suchparametern geführt? Welche Immobilien sind aktuell besonders gefragt?

Derzeit suchen die Menschen eher Projekte, die bald fertiggestellt werden oder sogar schon fertig sind. Der Zeithorizont hat sich einfach geändert, viele wurden quasi wachgerüttelt und wollen nicht mehr so lange warten, bis sie

sich schöneres Wohnen erlauben. Außerdem schauen die Leute mehr auf die Umgebung: Gibt es Grünflächen, Gärten und Freiflächen? Darauf wird jetzt mehr geachtet, das hat in Zeiten von Ausgangsbeschränkungen & Co. nun einen höheren Stellenwert.

Wie wirkt sich die Pandemie in Österreich auf die Immobilienpreise aus?

Wir rechnen aufgrund der aktuell großen Nachfrage mit einem weiteren Wachstum auf dem Immobilienmarkt. Wahrscheinlich werden auch die Immobilienpreise weiterhin ansteigen.

Gibt es in Österreich Regionen, die aufgrund der Corona-Krise besonders gefragt sind?

Wenn es in der Stadt eng wird, wie etwa während des Lockdowns, erfreuen sich die Randbezirke und die Bezirke mit mehr Grünflächen regen Interesses. Auch die wien-nahen Bezirke in Niederösterreich mit guter Anbindung sind sehr gefragt. Dort sehen wir großes Potenzial, denn man kann ein bisschen Landflair genießen, hat es aber nicht weit in die Stadt. Das sind Trends, die sich noch verstärken.

Wie lassen sich mit den Maßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie Besichtigungen durchführen?

Wir nehmen die Situation sehr ernst und haben für alle unsere Besichtigungen strenge Richtlinien. Wir lassen hier äußerste Vorsicht walten und bestehen auf Masken, halten den Sicherheitsabstand genau ein. Wir führen auch nur geplante Einzelbesichtigungen durch, das erleichtert es uns, die Maßnahmen einzuhalten. Unsere Mitarbeiter sind sehr einsichtig und wir ziehen alle an einem Strang.

Was raten Sie Interessenten, die aktuell eine Immobilie als Investment erwerben wollen? Ist das in Zeiten der Pandemie eine interessante Anlageform?

Ja, absolut! Mehr denn je spüren wir, dass die Leute sich dabei wohlfühlen, ihr Geld in Immobilien zu investieren. Auf der Bank bekommen Sie keine Zinsen mehr, Immobilien sind immer noch eine der langfristigen und stabilsten Anlageformen. Eigentum ist nach wie vor eine beständige und gesunde Wertanlage, das wird sich auch nicht so schnell ändern.

www.haring-group.at

„Ich rate jedem, aufzuspringen“

Helga Kauf, Geschäftsführerin Flair Immobilien

Vor fast einem Jahr kam es zum ersten Lockdown. Hat die Corona-Krise dazu geführt, dass die Österreicher ihren Traum vom Eigentum nun hintangestellt haben?

Helga Kauf: Nein, gar nicht. Eigentlich ist die Nachfrage bei uns nach oben gegangen und die Menschen haben sich auf die Suche nach einem Eigenheim gemacht – allerdings war die Suche ganz klar auf größere Einheiten konzentriert und die Lebensqualität in einer anschließend freifinanzierten Anlage ist definitiv gefragt.

Zu welchen Änderungen bei den Suchparametern hat die Corona-Krise zu einer Änderung geführt?

Die Kriterien haben sich klar verändert: Die Wohnungen müssen mehr an Fläche haben – die Minischachterln sind out! Stauraum ist wichtig und Rückzugsorte für einzelne Familienmitglieder und natürlich Freiflächen-individuelle und auch gemeinschaftliche – wie z. B. unsere Poollandschaft am Dach, die wir gerade bauen, oder ein parkähnlicher Bereich mit Come-to-getherzone.

Wie wirkt sich die Pandemie

in Österreich auf die Immobilienpreise aus – werden diese in naher Zukunft fallen oder steigen?

Aktuell steigen sie und das wird mit großer Wahrscheinlichkeit – zumindest im Großraum Wien – so weitergehen. Das hat aber jetzt nicht unmittelbar mit der Pandemie zu tun, sondern interessanter Baugrund wird rarer, die Baupreise steigen. Damit steigen die Preise stetig an. Die Pandemie bringt einen Beschleuniger – wie auch schon 2008 bei der Finanzkrise –, nämlich den Faktor des „Geld in eine sichere Investition“ umschichten, mit sich. Wohnimmobilien werden gekauft, der Markt wird dünner, die Nachfrage steigt und bestimmt den Preis mit ...

Gibt es in Österreich Regionen, die aufgrund der Corona-Krise besonders gefragt sind?

Alles, was auch einen hohen Freizeitwert in sich birgt und trotzdem gut angebunden ist.

Wie lassen sich mit den Maßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie Besichtigungen durchführen?

Alles ist wesentlich aufwendiger und eine gute Information vorne ab ist sehr wichtig – hier ist Digitalisierung, Videos und gutes Vertriebsmarketing wichtig. Flair hat das Glück, eine Baustelle vor dem Fertigwerden, also nicht bewohnt, zu haben und damit lassen sich im Rohbau Abstände und gute Durchlüftung hervorragend gewährleisten. Die FFP2-Masken sind sehr gut etabliert und ich erlebe keinen einzigen Interessenten, der diese Vorgabe nicht erfüllt.

Was raten Sie Interessenten, die aktuell eine Immobilie als Investment erwerben wollen? Ist das in Zeiten der Pandemie eine interessante Anlageform?

Der Zug rollt, und ich rate jedem, aufzuspringen! Eine Wohnung im städtischen Umfeld hat einen garantierten Wertzuwachs, Wer Geld in anderen Anlageformen hat, erlebt gerade unruhige Zeiten und die enorme finanzielle Belastung der Volkswirtschaft durch die Pandemie wird sich auswirken. Wer es sich leisten kann, soll investieren! Und das tun gerade auch ganz viele ...

www.flair.at



BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN!

LA BELLE VIE

RAFFELSPERGERGASSE 11-13 • 1190 WIEN

- 2 Wohnhäuser mit 19 exklusiven Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit 44 bis 151 m²
- Attraktive Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Gehobene Luxusausstattung
- Hauseigene Tiefgarage

JETZT ANFRAGEN UNTER
IMMOFAIR.AT/PROJEKTE

VERMARKTUNG DURCH
IMMOfair



THE MASTERPIECE

SKODAGASSE 15 • 1080 WIEN

- 38 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN, DAVON 8 PENTHOUSES
- 35 BIS 150 M² WOHNFLÄCHE
- LUXURIÖSER STILALTBAU INK L. CONCIERGE-SERVICE
- ATTRAKTIVE FREIBEREICHE IN DEN GROSSZÜGIGEN PARKÄHNLICHEN INNENHOF

JETZT ANFRAGEN UNTER
THE-MASTERPIECE.AT

VERMARKTUNG DURCH
IMMOfair **GR**



3SI IMMOGROUP.

Wir kaufen und entwickeln Zinshäuser in Wien, Graz und urbanen Gebieten Österreichs. Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie, eines Anteils daran oder eines Grundstücks? KONTAKTIEREN SIE UNS. WIR MACHEN IHNEN GERNE EIN ANGEBOT.
WWW.3SI.AT