

Die Zukunft der Immobilienwirtschaft

Der Immobilienmarkt vor, während und nach Corona

1. Einleitung

Die vergangenen zwei Jahre haben uns vor enorme Herausforderungen gestellt. *Angela Merkel* nannte die Pandemie eine Jahrhundertkatastrophe. Sie bedeutet aber nicht nur eine emotionale Belastung für viele Menschen, sondern auch eine extreme Belastung für die Weltwirtschaft. Wie sich diese Tatsachen auf den Immobilienmarkt ausgewirkt haben, was wir in Zukunft erwarten dürfen und welche Lehren wir aus den letzten Jahren ziehen können.

Der Blick auf **die Zahlen vor Ausbruch der Pandemie** zeigt eine erfreuliche Situation für den Immobilienmarkt. Baugrundstücke kosteten in Österreich durchschnittlich € 266,- pro Quadratmeter, wobei Grundstücke in Wien die Statistik mit € 627,- pro Quadratmeter deutlich anführten. Zum Vergleich waren Baugrundstücke in Linz um € 341,- pro Quadratmeter und in St. Pölten sogar um nur € 115,- pro Quadratmeter zu haben. Betriebsgrundstücke wurden österreichweit um rund € 142,- pro Quadratmeter verkauft. Der Quadratmeterpreis lag für neuwertige Mietwohnungen bei € 7,62, für Büroflächen bei € 7,87 und für Geschäftslokale sogar bei € 11,49. Eigentumswohnungen wurden bei Erstbezug um durchschnittlich € 2.706,- pro Quadratmeter verkauft.¹

Die Arbeitslosenquote lag in Österreich bei guten 4,6 % im Vergleich zum EU-Durchschnitt von 6,6 %. Die Wirtschaft wuchs 2019 um 2 %. Werfen wir einen genaueren Blick auf die Situation in **Wien vor Ausbruch** der Pandemie: Neuwertige Wohnungen wurden um € 9,53 pro Quadratmeter, also um fast € 2,- pro Quadratmeter mehr als im österreichischen Durchschnitt vermietet. Die Quadratmeterpreise für das Mieten von Büroflächen und Geschäftslokalen lagen sogar noch deutlicher über dem Österreichwert. Eigentumswohnungen wurden bei Erstbezug um durchschnittlich € 3.971,- pro Quadratmeter verkauft.²

In Wien galten im Jahr 2019 rund 931.000 Wohnungen als bewohnt, wobei zirka 76 % der Haushalte zur Miete wohnten. Rund 58 % der Mietwohnungen waren im Eigentum der Gemeinde Wien oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Österreichweit war das Einfamilienhaus die beliebteste und vorherrschende Art zu wohnen; in Wien war dieser Anteil jedoch mit 68.000 Hauseigentümern sehr gering.³ 2019 gab es hier noch ein starkes West-Ost-Gefälle: Im Westen wohnten die Österreicher wesentlich häufiger im Eigentum als im Osten.

Als der **Wiener Zinshausmarkt** mit der Corona-Krise konfrontiert wurde, befand er sich in einer außerordentlich gu-

ten Verfassung: Immerhin schaffte der Markt 2019 ausgehend von einem sehr hohen Niveau nochmals ein Plus von 6 % auf ein Transaktionsvolumen von € 1,75 Mrd. Neben Stiftungen und Privatinvestoren waren Projektentwickler, die Objekte zur Parifizierung und zum anschließenden Abverkauf erwarben, die aktivsten Kaufinteressenten. Die Kaufpreise pro Quadratmeter waren von 2018 auf 2019 um durchschnittlich 10 % gestiegen und die Renditen blieben weiter unter Druck. Trotz des etwas gewachsenen Angebots war weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen, besonders für Objekte in guten zentralen Lagen.⁴

Der Anteil von Gastronomieflächen in **Einkaufsstraßen und Einkaufszentren** stieg 2019 unverändert an. Vor allem die Systemgastronomie war bereit und in der Lage, Quadratmetermieten in ähnlicher Höhe wie Einzelhändler zu bezahlen, und suchte so viele Flächen wie nie zuvor. Die Tourismusumsätze legten weiter zu: Der Fremdenverkehr war eindeutig der Lichtblick für den stationären Einzelhandel. Vor allem in den boomenden Destinationen Wien und Salzburg wurden die Umsätze aus dem Städtetourismus für Geschäfte immer wichtiger. Während die Einzelhandel-Platzhirsche ihre Filialnetze strategisch absicherten, drängten zunehmend neue kreative Konzepte auf den Markt. Österreich war dabei eines der beliebtesten Expansionsziele internationaler Retailer.

Der **Wiener Büroinvestmentmarkt** blickte 2019 in eine glänzende Zukunft: Es gab einen deutlichen Nachfrageüberhang. Der Fokus lag auf qualitativ hochwertigen Büroneubauten. Die geringe Neufächenproduktion wurde der hohen Nachfrage nur bedingt gerecht. Vor allem Unternehmen, die mehr als 3.000 m² suchten, fanden nur bei frühzeitiger Planung passende Flächen. Hohe Vorverwertung und geringe Neufächenproduktion ließen die Leerstandsrate auf ein historisches Tief von 4,8 % sinken. Die Spitzenmieten konnten ihr hohes Niveau von € 25,50 pro Quadratmeter halten. Durch die fortgesetzte Nullzinspolitik der EZB, eine hohe Marktliquidität sowie die damals stabile österreichische Konjunktur wurden in allen Segmenten teils deutliche Preissteigerungen verzeichnet. Die Spitzenrendite für neu errichtete und langfristig vermietete Top-Objekte in guter Lage lag bei rund 3,5 %.⁵

2. Die Marktsituation im Krisenjahr 2020

Ein Jahr später war vieles anders: Der Shutdown im März sowie die darauffolgenden turbulenten Monate hatten

unübersehbar ihre Spuren in der Immobilienlandschaft hinterlassen. Fragen in Bezug auf die gesamtheitliche Betrachtung der Stadtentwicklung kamen auf. Das Prinzip „**Stadt der kurzen Wege**“ hatte sich in der Corona-Phase bewährt. Es wurde immer wichtiger, dass alles in unmittelbarer Nähe erreichbar ist.

Auch in normalen Zeiten ist der Immobilienmarkt weit entfernt von einer homogenen Entwicklung seiner Marktsegmente. Immobilienmärkte sind räumlich und nach Asset-Klassen unterschiedlich zu betrachten. Die Situation in Wien ist anders als im Wiener Umland und auch anders als in den übrigen österreichischen Landeshauptstädten. Wohnimmobilien funktionieren nach ganz anderen Mechanismen als Büros, Geschäfte oder Hotels. Auf diesen vielschichtigen Markt traf nun die Corona-Krise und brachte zusätzlich Unsicherheit. Im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten galten und gelten Immobilien als relativ sicher. Denn selbst dann, wenn die Wirtschaft komplett zusammenbricht, besitzt der Anleger immer noch die Immobilie. Um ihr Vermögen abzusichern, haben also beim Ausbruch der Corona-Krise viele Anleger mehr Immobilien nachgefragt. Dieser Effekt hat den eigentlichen krisenbedingten Nachfragerückgang überkompensiert, wodurch die Immobilienpreise munter weiter gestiegen sind.

Während die Hotellerie, Gastronomie und der Einzelhandel es in der Corona-Krise schwieriger hatten, rückten Logistik- und Industrieimmobilien im Jahr 2020 in den Fokus vieler Anleger. Besonders Bereiche wie der E-Commerce, die Lebensmittel- und Pharmalogistik verzeichneten eine stark erhöhte Flächennachfrage.

Betrachten wir nun den **Wohnungsmarkt im Jahr 2020**: Die Corona-Krise hatte die Wohnungs- und Häuserpreise in Österreich noch stärker anziehen lassen. In Wien beschleunigte sich der Preisanstieg für Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2020 auf 4,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Außerhalb Wiens war das Wohnen sogar noch teurer geworden: um 6,8 % im Vergleich zum Vorjahr. In Wien waren rund 77 % der zirka 913.000 bewohnten Wohnungen Mietwohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr war dieser Prozentsatz also stabil geblieben. Ebenso wie der Anteil der Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Gemeinde Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen befanden.⁶

Gerade in Zeiten, in denen sich das wirtschaftliche Umfeld unerwartet und radikal verändert, ist die Sehnsucht nach Sicherheit und Stabilität besonders ausgeprägt. 2020 rückte daher im Veranlagungsbereich das **Zinshaus** wieder in den Fokus. Schon in den Jahren davor war die Nachfrage nach den historischen Wiener Zinshäusern ausgesprochen stark. Es gab mehr Kaufinteressenten als willige Verkäufer am Markt. Beim Erwerb eines Zinshauses ist nicht das Renditedenken zentrales Investitionsmotiv, sondern der Vermögens- und Werterhalt. Die Preise blieben also weiterhin auf Rekordniveau und der einzige limitierende Faktor für das Marktvolumen war die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, sich von ihren Objekten zu trennen. Die Wertentwicklung wurde durch die hohe langfristige Sicherheit bei gleichzeitiger Aussicht auf fortwäh-

rend sehr niedrige Zinsen und Finanzierungskosten weiter beschleunigt. Zwischen 2019 und 2020 stiegen die Preise um 20 %, wobei die Zuwächse innerhalb des Gürtels und in ausgewählten attraktiven Wohnlagen der äußeren Bezirke am stärksten ausfielen. Das Transaktionsvolumen lag 2020 mit € 1,4 Mrd etwas unter dem Niveau von 2019. Gleiches gilt für die Zahl der Transaktionen, die um 15 % auf rund 430 fiel. Die durchschnittliche Transaktionsgröße stieg hingegen infolge der höheren Preise auf € 4,1 Mio.⁷

Corona-Krise und Lockdown trafen den **Geschäftsflächenmarkt** in einer Phase, in der sich nach mehreren Jahren mit rückläufigem Flächenangebot in Wien und in den Landeshauptstädten wieder eine Stabilisierung und eine leichte Erholung angedeutet hatten. Die Krise wirkte 2020 eine scharfe Trendwende. Viele Vermieter mussten unabhängig von rechtlichen Verpflichtungen aus wirtschaftlichen Gründen auf Teile der Mieten verzichten. Expansionspläne wurden durchwegs auf Eis gelegt, die Bereinigung von Filialnetzen und die Verkleinerung von Filialen wurden beschleunigt. Darüber hinaus sorgten mehrere Insolvenzen für Leerstände. Die wichtigsten Mietergruppen für Einzelhandelsflächen, also klassische Retailer, Gastronomie und zahlreiche Dienstleister, verzeichneten empfindliche Umsatzrückgänge durch vorübergehende Betriebsschließungen, Abstandsregeln und die Zurückhaltung der Konsumenten.

Die Krise traf die Einzelhandelsbranchen auf sehr unterschiedliche Weise: Bei Mode, Schuhen und Elektronik wurden die Filialnetze ausgedünnt, der Lebensmittelhandel expandierte hingegen kontinuierlich. Sport, Baumärkte, Garten und Möbelhandel profitierten ebenfalls und suchten sogar zusätzliche Flächen. Der Einzelhandel in Graz, Salzburg, Innsbruck und Linz entwickelte sich etwas besser als in Wien. Gut etablierte Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter waren die gefragteste Investmentklasse innerhalb des Retail-Segments. Die wichtigsten Attraktivitätsfaktoren für Fachmarktzentren sind eine optimale Verkehrsanbindung, ein guter und abwechslungsreicher Mietermix inklusive eines Lebensmittelhändlers sowie ein kaufkraftstarkes Einzugsgebiet.

Der Rückblick auf den **Wiener Büromarkt** im Jahr 2020 ist getrübt von unterbrochenen Mietverhandlungen und auf Eis gelegten Umzugsplänen. Dennoch blieb die Leerstandsrate auf dem niedrigen Niveau von 4,7 %. Das Interesse an langfristig vermieteten Büroobjekten in Top-Lagen war unverändert stark. Eine spürbare Verschiebung gab es seit Beginn der Corona-Krise bei der Herkunft der Käufer: Nachdem mehrere Jahre lang internationale Investoren, sogar aus Asien, Marktanteile gewannen, wurde der Markt nun wieder von deutschen und österreichischen Anlegern geprägt. Mit einer Reihe bemerkenswerter Transaktionen konnte das Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 zwar nicht an das Rekordjahr 2019 anschließen, der Unterschied fiel mit € 1,5 Mrd jedoch nicht so signifikant wie erwartet aus.⁸ Das lag daran, dass ein großer Teil der Transaktionen schon vor dem Lockdown sehr weit fortgeschritten war und während oder nach dem Lockdown final umgesetzt wurde. Die Entwickler waren mit dem Start von Neuprojekten deutlich

zurückhaltender, was in weiterer Folge zu einem geringen Angebot neuer Bürogebäude führte.

3. Immobilien im Jahr 2021: Die Gewinner und Verlierer der Pandemie

Letztes Jahr kämpften die Projektentwickler mit stark gestiegenen Preisen für Baumaterialien. Von Juli 2020 bis Juli 2021 waren die Preise um 13,6 % gestiegen.⁹

Es ist vor allem der hohe Substanzwert, der die Investoren auch 2021 zum **Zinshaus** greifen ließ. Das wird sich auch längerfristig nicht ändern, da uns das Nullzinsniveau wahrscheinlich noch langfristig erhalten bleibt. Für Anleger, die Investments für mehrere Generationen planen, wird die Corona-Krise in der langfristigen Betrachtung vermutlich nur eine kurze Episode sein, die den Erfolg ihres Investments insgesamt nur geringfügig beeinflusst. Die erzielbaren Mietrenditen spielen beim Erwerb von Zinshäusern nur eine untergeordnete Rolle, entscheidend ist vielmehr der potenziell erzielbare Preis bei einem Abverkauf der Wohnungen nach Parifizierung.

Währenddessen nahm der Markt für **Vorsorgewohnungen** weiter Fahrt auf. Die stark steigende Nachfrage von privaten Investoren sorgte 2021 für deutlich steigende Verkaufszahlen. Der Markt wuchs innerhalb von zwei Jahren um mehr als 30 % auf ein Investitionsvolumen von über € 200 Mio. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg in Wien auf rund € 4.850,-. Auffällig war auch die Verschiebung des Marktes von den Zentrumsbezirken in periphere Lagen.¹⁰

Retailer fokussieren sich immer stärker auf die frequenzstärksten Einkaufsstrassen und die modernen großen Einkaufszentren. Diese seit Langem zu beobachtende Entwicklung wird durch die schwierige Situation des Gesamtmarktes weiter verstärkt. Die Verlierer der Krise sind eindeutig Mode-, Schuh- und Elektronikhändler sowie Tourismus-Hotspots und zweitklassige Lagen. Homeoffice und Absagen von Veranstaltungen motivieren nicht zum Kauf von Modeartikeln und die Elektronikbranche spürt die Abwanderung von Umsätzen in den Online-Handel. In diesen Segmenten ist damit zu rechnen, dass die Krise längerfristige Auswirkungen haben wird und dauerhaft weniger Fläche benötigt wird. Kurzfristig noch stärker betroffen sind Handelsunternehmen in den touristischen Hotspots wie in der Wiener Innenstadt oder in Salzburg. Allerdings ist hier mittlerweile eine Trendumkehr abzusehen.

Zu den **Gewinnern der Krise** zählen Nahversorger, Baumärkte sowie Sport-, Einrichtungs- und Lebensmittelhandel. Vom Trend zum Einkauf in der Nähe des Wohnortes profitieren vor allem Fachmarktzentren. Teilweise deutliche Umsatzgewinne gibt es im Sportartikelhandel (Stichwort: boomendes Radgeschäft), bei Baumärkten und im Möbelhandel. Die ungeschlagenen Spitzenreiter sind aber Gartencenter. Etwas zugelegt hat auch der Lebensmittelhandel: Einerseits, weil zumindest zeitweise vermehrt gekocht wurde, andererseits lässt

steigendes Gesundheitsbewusstsein Konsumenten verstärkt zu teureren Bioprodukten greifen.

Am **Büromarkt** passierten Neuvermietungen eher verhalten. Die weiterhin geringe Neuflächenproduktion führt zu einer kontinuierlich sinkenden Leerstandsrate. Diese lag 2021 mit 4,4 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Mit der Fertigstellung von nur 73.000 m² fiel die Flächenproduktion deutlich geringer aus als 2020. Bemerkenswert ist der von Jahr zu Jahr wachsende Anteil an hochwertigen Sanierungen: Dieser betrug 2021 bereits 50 % der Neuflächenproduktion. Das Investmentvolumen von rund € 1,7 Mrd war dabei um € 200 Mio höher als im Vorjahr. Das Investmentverhalten der Investoren wurde zunehmend von Risikoüberlegungen geprägt, sodass Renditeaspekte teils in den Hintergrund rückten. Dieser Trend wird sich fortsetzen, da das Zinsniveau zumindest mittelfristig unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau bleiben wird und somit alternative Veranlagungen wie Staatsanleihen keine ernst zu nehmende Konkurrenz zu Immobilieninvestments darstellen. Zudem ist auch die zuletzt wieder über die 2 %-Schwelle gestiegene Inflation ein weiteres Motiv für Investoren, verstärkt in Immobilien zu investieren.¹¹

4. Ein Blick in die Zukunft: Immobilientrends

Obwohl die Krise und ihre Nachwirkungen noch nicht ausgestanden sind, sehen wir bereits deutliche Veränderungen in unserer Art zu leben und zu arbeiten, die natürlich am Immobilienmarkt nicht spurlos vorbeigehen. So können wir bereits einige Folgerungen aus den vergangenen zwei Jahren ziehen und einen Blick in die Zukunft werfen.

Vor einigen Jahren standen auf den Einkaufslisten der Investoren prinzipiell nur drei Assets: Büro, Handel und Hotel. Es gab zwar einige Ausreißer, aber damit waren die Investmentklassen definiert. Heute sieht das anders aus. Neue Asset-Klassen drängen langsam in den Markt.

Während die Hotellerie, Gastronomie und der Einzelhandel es in der Corona-Krise schwieriger haben, rücken auch Logistik- und Industrieimmobilien in den Fokus vieler Anleger. Besonders Bereiche wie der E-Commerce, die Lebensmittel- und Pharmalogistik verzeichnen eine stark erhöhte Flächennachfrage. Angesichts der langen Lieferketten durch mehrere Länder könnte die Tendenz der Produktionsunternehmen zu eigenen Lagern steigen und so den Markt ankurbeln. Es entstehen Basisstationen für Online-Supermärkte, die durch die Pandemie einen massiven Auftrieb erfuhren, Co-Working-Spaces sowie Fitnessboutiquen und Selfstorage-Lagerflächen.

Neben dem Zuhause und der Arbeitsstätte wird es immer wichtiger, Orte für soziale Interaktion anzubieten: mehr Gastro und Entertainment und weniger klassische Verkaufsfläche. Vor allem müssen interaktive Orte (wie Sprachschulen und Sportstätten) in die Flächenkonzepte integriert werden. Kunden streben nach Individualität und sind bereit, für ausgefallene Konzepte auch ungünstiger gelegene Standorte aufzusuchen. Der Einkauf muss Freizeit- und Erlebniswert haben. Viele Produkte werden

nicht gekauft, weil man sie braucht, sondern weil sie von einem Erlebnisort mitgenommen werden können. Bestes Beispiel sind Museumsshops oder die zunehmende Verbreitung findenden Concept-Stores.

5. Die Rolle der Nachhaltigkeit am Immobilienmarkt

Nachhaltige Ansätze und Lösungen sind das Gebot der Stunde. Diese Entwicklung macht erwartungsgemäß auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Immerhin tragen Immobilien zusammen mit der Bauwirtschaft weltweit etwa 40 % zu den CO₂-Emissionen bei.¹² Öffentlichkeit, Investoren und Politik fordern Anpassungen in den Geschäftsmodellen der Immobilienunternehmen. Diskussionen über Enteignungen in Berlin, Mietstundungen während der Pandemie und über nachhaltiges Bauen zeigen: Bereits heute beeinflussen die verschiedensten Stakeholder die Geschäftsaktivitäten der Branche. Diese Entwicklung stellt die Branche vor signifikante Herausforderungen. Die größte Hürde ist die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen auf EU- und Länderebene. Das Thema „Nachhaltigkeit“ ist im Kontext von Immobilien besonders komplex. Ich möchte es anhand von fünf unterschiedlichen Aspekten beleuchten.

Klimawandel und die Energiewende: Durch den hohen Energieverbrauch und die starke Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas sind Immobilien ein Schlüsselement, um eine nachhaltigere Energieversorgung zu sichern. Gebäude haben einen großen Druck zur Dekarbonisierung. Sie müssen ihre CO₂-Emissionen im Vergleich zu 1990 um über 80 % senken.

Kreislaufwirtschaft: Ein relevanter CO₂-Anteil von Gebäuden liegt in den verwendeten Baustoffen. Beton und Stahl sind sehr energieintensive, robuste Baustoffe, die über die normale Nutzungsdauer von Gebäuden hinaus verwendbar sind. Die CO₂-Bilanz eines Gebäudes lässt sich signifikant reduzieren, wenn nicht mehr benötigte Baustoffe recycelt werden können.

Wirkungsbewertung: Immobilien haben durch ihre hohen Emissionen starken Einfluss auf unser Klima. Dabei schneiden unterschiedliche Investments stark abweichend ab. Eine zentrale Herausforderung ist dabei, dass die Emissionsdaten der Gebäude häufig nicht oder nur unzureichend verfügbar sind. Daher müssen Immobilienunternehmen für eine geeignete Quantifizierung meist Annahmen treffen, um die Besonderheiten der Gebäude strukturell richtig abzubilden.

Nachhaltige Finanzstrategie: Private und institutionelle Anleger legen vermehrt Wert darauf, dass Investments gewissen nachhaltigen Standards entsprechen. Bei Immobilieninvestitionen können verbesserte Konditionen mit einem positiven Einfluss kombiniert werden. Das strategische Screening und die Identifizierung der geeigneten Assets sind von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Finanzprodukte anbieten zu können.

Die drei Buchstaben **ESG** beschreiben nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen. Das E

(für Environment) steht unter anderem für Umweltschutz und Energieeffizienz. Das S (für Social) beinhaltet Themen wie Arbeitssicherheit, Diversity und gesellschaftliches Engagement. Unter G (wie Governance) versteht man eine nachhaltige Unternehmensführung. Die verstärkte Bedeutung von ESG für Investoren zeigt sich auch an der Entwicklung des Netzwerks der Principles of Responsible Investments (PRI). Dabei handelt es sich um eine im Jahr 2006 von den Vereinten Nationen ins Leben gerufene Initiative. Die Unternehmen, die diese Prinzipien unterzeichnen, verpflichten sich zur freiwilligen Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen und das Management von Assets. Aktuell haben über 4.000 Unternehmen weltweit die sechs PRI unterschrieben.

6. New Work: Was verändert die neue Art zu arbeiten?

Der Shutdown hat für zahlreiche Arbeitnehmer die Übersiedelung ins Homeoffice bedeutet. Eine erfreuliche Begleiterscheinung war ein Digitalisierungsschub, der das Arbeiten von zu Hause aus bei vielen Unternehmen salonfähig gemacht hat. Offensichtlich bewährt sich das Konzept, denn ein großer Teil der Unternehmen, die neue Standorte suchen oder einen Umzug überlegen, will Homeoffice oder Remote-Working dauerhaft in ihre Büroorganisation integrieren. Viele Firmen arbeiten aktuell an innovativen Modellen für eine Kombination aus mobilem und bürobasiertem Arbeiten. Hybrides Arbeiten wird von Unternehmen als wirksame Maßnahme zur Mitarbeitergewinnung und -bindung betrachtet. In modernen Büros wird die geringere Anzahl von fixen Arbeitsplätzen räumlich anders strukturiert und mit attraktiven Allgemein- und Kommunikationsflächen ergänzt. Das physische Büro wird in Zukunft viel stärker als bisher zu einem Ort des Austausches und soll durch qualitativ hochwertige Bürokonzepte die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen stärken. Dennoch wird eine flexiblere Arbeitsgestaltung das Büro keineswegs überflüssig machen. Sozialer Kontakt und Interaktion der Mitarbeiter bleiben unverzichtbar. Daher ist in den nächsten Jahren nicht damit zu rechnen, dass es am Büromarkt zu einer signifikanten Reduktion des Flächenbedarfs kommen wird.

Die Trends heißen auch im Office Nachhaltigkeit und Flexibilität. Was heute immer mehr nachgefragt wird, sind Rückzugsmöglichkeiten sowie gut geplante Räume für Zusammenarbeit. Auch die Umgebung ist wichtiger geworden: Gibt es Nahversorger und Lokale in der Nähe? Gibt es angenehme Plätze zum Luftschnappen oder um im Freien zu arbeiten? Je unangenehmer die Bedingungen vor Ort sind, desto wichtiger ist für die Mitarbeiter die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten. Eine aktuelle Studie aus den USA zeigt, dass viele Amerikaner nach der Pandemie nicht mehr bereit sind, in ihren schmalen Arbeitsnischen im Großraumbüro zu arbeiten. Bei der Umfrage gab die Mehrheit an, auf bis zu 7 % des Gehalts zu verzichten, um weiterhin von zu Hause aus arbeiten zu dürfen.¹³

Wie wir gelernt haben, kann vieles, aber nicht alles über Online-Formate gelöst werden. Der Informationsfluss, die

Zusammenarbeit und Kreativität leiden unter mangelndem persönlichem Kontakt. Darum werden klassische Büroräumlichkeiten auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Bei der Wiederbelebung des ländlichen Raums kann Homeoffice aber sehr wohl eine wichtige Rolle spielen. Wenn Dienstnehmer nicht mehr an fünf Tagen pro Woche ins Büro fahren müssen, sind auch größere Distanzen zwischen dem Zuhause und dem Arbeitsplatz oft kein Problem mehr.

Zu bedenken gilt auch: Was ändert sich im Firmenzusammenhalt, wenn ein Teil der Belegschaft im Homeoffice arbeiten kann und der andere nicht? New Work betrifft eben nicht alle Arbeitnehmer – in der Regel eher die Angestellten und nicht die Arbeiter.

7. Wohnen von morgen

Die Corona-Pandemie führte kurzfristig zwar zu Verlagerungen von Kaufabschlüssen, langfristig wird sie die Wohnraumnachfrage aber nicht mindern. Seit vielen Jahren übersteigt der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen das knappe Immobilienangebot. Im Anschluss an den Rückgang der Aktivitäten während der Lockdown-Phase war ein deutlicher Nachholeffekt festzustellen: Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Österreich ist bereits wieder so hoch wie vor der Krise. Lediglich eine Veränderung im Nachfrageverhalten ist zu vermerken: die Tendenz zum Wohnen im Grünen. Vorstädte werden immer beliebter, sofern sie eine gute Anbindung und Infrastruktur aufweisen.

Dabei ist der Trend zum Wohnen im Stadtumland nicht neu. Dennoch könnten die vermehrte Möglichkeit zum Arbeiten von zu Hause aus und die Erfahrungen im Lockdown den Wunsch nach einem Heim im Grünen weiter verstärkt haben. Überdurchschnittlich stark gewachsen ist die Sehnsucht nach dem Landleben in Wien: Im März 2020 lag sie bei 55 %, mittlerweile sind knapp zwei Drittel (63 %) der Hauptstädter von den Vorteilen des ländlichen Raums überzeugt.¹⁴ Die steigende Nachfrage bedingt dort höhere Immobilienpreise.

Das West-Ost-Gefälle in Bezug auf Wohnen im Eigentum hat sich ausgeglichen. Mittlerweile leben sowohl im Westen als auch im Osten unseres Landes rund die Hälfte der Menschen in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus.

Der Wanderungssaldo, errechnet aus der Differenz zwischen den Zu- und Wegzügen, des Pandemiejahres 2020 bestätigt den Trend zum Wohnen im Grünen. So sind innerhalb Österreichs 2020 vermehrt Menschen aus der Stadt ins Stadtumland gezogen. Besonders deutlich ist diese Entwicklung etwa in Innsbruck, Linz, Wels, Graz und Wien zu erkennen. Während 2016 noch mehr Menschen nach Wien zugezogen sind (+1.138), haben 2020 mehr Personen die Stadt verlassen (-3.431). Gleichzeitig wächst die Stadtregion, weil sich die Abgrenzung ländlicher und städtischer Gebiete immer weiter vom Stadtkern entfernt. Gerade die Entwicklung rund um Wien ist signifikant: In alle Himmelsrichtungen breitet sich der urbane Raum entlang der Ausfahrtsstraßen aus. Besonders stark

ist diese Entwicklung im Süden; dort gibt es eine breite Achse bis Wiener Neustadt.¹⁵

Eine umfangreiche Studie zu europäischen Städten nach Corona rückt folgende Aufgaben der Stadtentwicklung in den Mittelpunkt: die Stärkung von Quartieren, um Wege zu reduzieren, die Gestaltung mit mehr öffentlichen Räumen, wobei es zu einer Mehrfachnutzung der Flächen für Begegnungen und andere Nutzungen geben wird, die Umnutzung von Bestandsimmobilien zu anpassungsfähigeren und stärker gemischtgenutzten Gebäuden und damit einhergehend die Flexibilisierung des Bauplanungsrechts.¹⁶ Auch wenn die stärkere Verdichtung, die Nutzungsmischung und die kürzeren Innenstadtwege Aspekte mittelalterlicher Städte zurückholen, entsteht für uns etwas Neues: Die Städte werden wohnlicher, offener und dadurch menschenbezogener. Grüner werden sie ohnehin, aber nicht aufgrund der Pandemie, sondern weil es der Klimawandel erzwingt. Dieser beschleunigt auch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel. Sie sind in der Stadt sowie im Umland ein wesentlicher Planungsfaktor.

In den vergangenen zwei Jahren haben wir erlebt, dass unsere Wirtschaft verletzlich ist und wir sorgsam mit diesem für uns essenziellen Gut umgehen müssen. Aber nicht nur die Pandemie hat uns das gezeigt; auch der Klimawandel und die gestiegene Gefahr von Blackouts und Cyberkriminalität machen uns bewusst, dass wir sehr behutsam, nachhaltig, vorausschauend und sorgsam mit unserer Umwelt, mit der Gesellschaft und unseren Werten umgehen müssen.

Anmerkungen:

- ¹ *Wirtschaftskammer Österreich*, Immobilienpreisspiegel 2019.
- ² *Statistik Austria*, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2020.
- ³ *Statistik Austria*, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2020.
- ⁴ *EHL Immobilien GmbH*, Zinshausmarktbericht 2020.
- ⁵ *EHL Immobilien GmbH*, Büromarktbericht 2019.
- ⁶ *Statistik Austria*, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021.
- ⁷ *EHL Immobilien GmbH*, Zinshausmarktbericht 2021.
- ⁸ *EHL Immobilien GmbH*, Büromarktbericht 2020.
- ⁹ *Statistik Austria*, Pressemitteilung Nr 12.588-179/21.
- ¹⁰ Siehe <https://www.immomedien.at/artikel/kein-ende-des-vorsorge-booms>.
- ¹¹ *EHL Immobilien GmbH*, Büromarktbericht 2021.
- ¹² Siehe <https://www.dws.de/informieren/themen/sachwerte--immobilien/co2-belastung-bueroimmobilien-reduzieren>.
- ¹³ Siehe <https://www.masslive.com/business/2021/05/a-pay-cut-to-work-from-home-many-employees-would-take-it.html>.
- ¹⁴ Siehe <https://www.diepresse.com/5926704/der-drang-in-die-vorstaedte-zeigt-sich-auch-bei-den-villen>.
- ¹⁵ Siehe <https://orf.at/stories/3226288>.
- ¹⁶ The Urban Land Institute, Frankfurt am Main.

Korrespondenz:

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20, 1010 Wien
Tel.: 01 / 513 23 13
E-Mail: office@spiegelfeld.eu
Internet: <https://www.spiegelfeld.eu>