

Die Kunst, die richtigen Fragen zu stellen

Corona hat auch in der Immobilienwirtschaft Spuren hinterlassen. Sie wird ihre Lehren daraus ziehen, keine Frage. Noch lassen sich nicht alle Folgen genau abschätzen. **Consulter bieten bei der Analyse** wertvolle Unterstützung.



Die Immobilienwirtschaft basiert auf sehr langfristigen Entscheidungen. Die Corona-Krise wird naturgemäß auch hier ihre Spuren hinterlassen. Von den Assetklassen her sind die Segmente Retail und Hotel am stärksten betroffen. „Stadthotels werden wohl drei bis fünf Jahre brauchen, bis sie wieder auf das Vorkrisenniveau gelangen“, schätzt Michael Buchmeier, Vorstand der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH. Entscheidend sei auch, wie sich Banken verhielten, etwa bei der Bereitschaft, Stundungen zu gewähren. „Der Handel wird sich schneller als geplant auf Online und die damit verbundenen Aufgaben der Logistik umstellen müssen“, erwartet Isabella Eckhart, Geschäftsführerin der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH.

Der totale Geschäftsausfall, auch im Tourismus und in der Reisebranche, sei Realität geworden, Alternativenutzungen habe es während des Ausfalls kaum gegeben. „Investitionen in diesen Bereich sind mit hohem Risiko behaftet und sehr überlegt zu tätigen.“ Aber: Erstklassige Lagen, moderne Bürotürme und dergleichen würden ihre Positionen halten können.

Vor Gericht

Im Gewerbe bzw. bei Ertragsimmobilien wird nun vermutlich das Risiko „außerordentliche Zufälle“ (§1044 ABGB) berücksichtigt und neu eingepreist werden. „Mietverträge werden in Zukunft diesbezüglich Regelungen enthalten“, so Eckhart weiter. Das Thema Mietzinsminderung bis hin zum -entfall wird „die Gerichte auf etliche Jahre gut auslasten“, prophezeit der auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwalt Alfred Nemetschke von der Kanzlei Nemetschke Huber Koloseus.

Vielen Unternehmen sei nun bewusst geworden, dass es gar nicht so vieler Fläche bedarf. Zumal sich „in vielen Bereichen gezeigt hat, dass Homeoffice rasch umgesetzt werden und so der laufende Betrieb fast reibungslos weiterlaufen konnte“, meint Astrid Grantner, Geschäftsführerin der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Zudem „unterliegen Arbeitgeber der Fürsorgepflicht ihren Arbeitnehmern gegenüber“, merkt Nemetschke an. Sie müssen daher entsprechende Schutzmaßnahmen ergreifen, um Gesundheitsrisiken zu minimieren, sonst gerät man in eine Haftungsproblematik.

Da als Hauptübertragungsweg für Covid-19 Aerosole gelten, sei fraglich, ob und wie Großraumbüros künftig genutzt werden können, so die Experten. Nemetschke: „Jeder Entscheidungsträger wird sich nun gut überlegen, woran er festhält – denn Covid-19 ist ja möglicherweise nicht der letzte Anlass für den Ausnahmefall.“

Neue Arbeitswelten

Eine Veränderung der Arbeitsweisen und damit große Verschiebungen des Flächenbedarfs erwartet auch Hannes Horvath, Partner bei der BHW-REAL GmbH – zumindest, wenn der Trend zur Nutzung neuer Kommunikationswege anhält. „Einem reduzierten Bedarf an großen zentralen Büroflächen, an Business-Hotels oder Mobilitätsinfrastruktur steht dann wahrscheinlich eine dezentrale Flächennachfrage für Arbeitsplätze oder neue Treffpunkte und Aufenthaltsqualitäten in Wohnungen bzw. Wohngegenden gegenüber“, so der Consultant. „Kleinere Büros waren in der Corona-Krise klar im Vorteil, denn im Fall des Falles musste man weniger Menschen in Quarantäne schicken“, erklärt Buchmeier. Dass

jedoch eine totale Gegenbewegung in die Arbeitswelt kommt, erwartet er nicht. Als Faustregel wurde früher ein Arbeitsplatz für 1,2 Personen gemacht. „Dieser Schlüssel wird sicher nach oben gehen.“ Grantner ergänzt: „Die Evaluierung der Lockdown-Phase und des tatsächlichen Nutzens von Homeoffice muss aus meiner Sicht jedoch auf mehreren Ebenen erfolgen: Den möglichen Flächeneinsparungen und Kostensenkungspotenzialen stehen wesentliche Auswirkungen auf der Ebene der Zusammenarbeit im Unternehmen gegenüber. Das betreffe insbesondere Bereiche wie Teamarbeit, gemeinsame Ideenentwicklung, Kreativität und Wissenstransfer und gehe bis zum informellen Austausch in einer Arbeitspause.

Wohnungsmarkt stabil

Was bedeutet all dies für Immobilieninvestoren? Eckhart: „Die 3 L werden noch wichtiger – Lage, Lage, Lage. In

guten Lagen investieren.“ Für Horvath hat sich das veränderte Kaufverhalten zu mehr Online beschleunigt – und damit kommen Umwälzungen auf Retail- und Logistikimmobilien zu. Eckhart findet wenig überraschend, dass die Investitionen „hauptsächlich Richtung Wohnimmobilien gehen“. Der Markt für Wohnen sei stabil, die Preise offensichtlich steigend. Die „Angst vor einer Währungsschwäche“ lasse weiterhin Kapital in Wohnungen fließen. „Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass Investoren, die bisher auf risikoreichere Assetklassen gesetzt haben, nun auch in Wohnimmobilien investieren“, so die Expertin. Parallel dazu werde genauer untersucht, welche Mieter vorhanden seien. Der Trend gehe dank Corona wieder ein wenig weg von den sehr kleinen Wohneinheiten zugunsten von mehr Freiflächen und damit Lebensqualität, meint Buchmeier. Parallel dazu sei aber auch so manches Haushaltsbud-

get geschrumpft. „Dies bedeutet, dass es im fertiggestellten Neubau zu mehr Fluktuationen kommen wird.“

Erste Marktaktivitäten

Nach einer Stillstandsphase stellen Immobiliendienstleister wie die EHL Immobilien Bewertung GmbH wieder erste Marktaktivitäten fest. Grantner: „Mehr als bisher ist das Augenmerk auf die individuelle Betrachtung jeder Liegenschaft mit ihren spezifischen Chancen und Risiken zu legen.“ Mietzinsausfälle und -Stundungen, kurz alles, was sich klar in sinkenden Cashflows bemerkbar machen wird, würden jetzt bereits in den Bewertungen berücksichtigt, so Buchmeier. Massive Einbrüche habe es allerdings nicht gegeben. Und „ob es sich in der Rendite widerspiegelt, lässt sich noch nicht abschätzen“. Horvath: „Die langfristigen Auswirkungen kann niemand vorhersagen. Klar ist aber, dass wir die Zukunft flexibler als früher denken müssen.“