

## BRANCHENGESPRÄCH

## Investoren und Banken sind wachsender

**Branchentalk.** Die Coronakrise macht für neue Risiken sensibel – der Immobilienbranche kommt das durchaus entgegen, weil die Wertigkeiten der Immobilien bewusster werden.

Die Auswirkungen der Corona-Maßnahmen auf die Immobilienwirtschaft waren das Thema des „Presse“-Video-Branchentalks vergangene Woche. Eva Komarek, General Editor for Trend Topics der Styria Media Group, sprach mit einer hochkarätigen Expertenrunde. Es diskutierten: Anton Bondi de Antoni, Geschäftsführer des Immobilienentwicklungsunternehmens Bondi Consult, Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting, die innerhalb der EHL-Gruppe für großvolumige Immobilientransaktionen zuständig ist, Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 aspern Development AG, und Daniel Thum, Leiter Real Estate Investment Management bei der BIG-Tochter (Bundesimmobiliengesellschaft) ARE (Austrian Real Estate GmbH), ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

**Lockdown kam überraschend**

Der erzwungene Umstieg von Bürobetrieb auf Home-Office hat auch die Immobilienbranche überraschend getroffen. „Wir mussten innerhalb weniger Stunden zusperrern, weil wir einen Kundenkontakt hatten, der Corona-verdächtige Symptome zeigte“, erinnerte sich Immobilienentwickler Bondi de Antoni an den Beginn der Corona-Pandemie zurück. „Da waren wir noch nicht ausreichend auf einen digitalen Betrieb eingerichtet. In einer Blitzaktion rüsteten wir auf VPN-Betrieb um. Es klappte jedoch von Anfang an besser als wir erwartet hätten.“ Gebremst hätte die eingeschränkte Verfügbarkeit von Behörden. „Dadurch kam es zu Verzögerungen, etwa, weil keine Bescheide ausgefertigt werden konnten.“

EHL stellte ebenfalls rasch und unkompliziert auf Home-Office um. „Die Unsicherheit war das größte Problem. Keiner konnte voraussagen, wie es weitergehen würde und wo die Risiken liegen“, sagte Investmentexperte Franz Pörtl. Besonders effizient sei die Umstellung auf Home-Office-Betrieb bei der Wien 3420 aspern Development AG gelungen. „Intern klappte das wirklich vorbildlich. Anfangsprobleme ergaben sich eher in der Außenkommunikation, weil die Nutzung verschiedener Formate unterschiedlich verbreitet und geübt war“, sagte Gerhard Schuster. Auch Daniel Thum von der ARE lobte den reibungslosen Umstellungsprozess in seinem Unternehmen. „Im Nachhinein betrachtet funktionierte es nahezu problemlos von einem auf den anderen Tag. Das hätte man nicht besser üben können. Aber neben der technischen gab und gibt es inhaltliche Aufgabenstellungen zu meistern: Workflows waren quasi über Nacht umzustrukturieren, Leadership funktioniert auf Distanz anders und Home-Office muss(te) vielfach neben Home-Schooling und anderen privaten Herausforderungen funktionieren.“

**Nur kurze Schockstarre**

Nach einem anfänglichen Stopp hat sich der Baubetrieb schnell normalisiert. „Zumindest in der von außen wahrnehmbaren Baugeschwindigkeit. Die internen Prozesse der Bau- und Handwerksunternehmen wurden komplizierter, aufwändiger und teurer“, beschrieb Schuster, dessen Seestädter Entwicklungsgesellschaft in der Koordination von aktuell 15 Hochbauprojekten und dem Tiefbau in zwei neuen Quartieren rasch agieren musste. „Vor allem im Innenausbau wirken die



Eva Komarek, General Editor for Trend Topics der Styria Media Group, diskutierte mit Immobilienexperten – ohne Anfahrtszeit traf man sich zum Video-Branchentalk der „Presse“: (im Uhrzeigersinn) Anton Bondi de Antoni, Geschäftsführer Bondi Consult, Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 aspern Development AG, Franz Pörtl, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting, und Daniel Thum, Leiter Real Estate Investment Management bei der BIG-Tochter (Bundesimmobiliengesellschaft) ARE Austrian Real Estate GmbH.

[Fotos: Richard Tanzer (1), beige stellt]

Abstandsregeln und Sicherheitsmaßnahmen sehr limitierend.“ Für Thum stellte sich die zusätzliche Herausforderung, wie Projekte weitergeführt werden konnten, bei denen nur noch der Notariatsakt fehlte, der mit den plötzlichen Sicherheitsmaßnahmen nicht mehr umsetzbar erschien. „Aber es zeigte sich, dass auch das klappt, wenn alle beteiligten Parteien kreativ genug sind und ernsthaft an einer Problemlösung interessiert sind. Das nehme ich als positiv aus der Coronakrise mit, dass sich in jeder Situation neue Wege finden lassen, um Geschäfte voranzutreiben – wenn man nur will.“

**Cashflow ist King**

Auf die Entwicklung der Immobilienpreise in Österreich hätte die Corona-Pandemie keine allzu großen Auswirkungen. Speziell im Gewerbebereich liegen die Durchschnitts- und Quadratmeterpreise hierzulande deutlich unter dem europäischen Schnitt. „Daher wird bei uns weiterhin in Immobilien investiert werden“, zeigte sich Bondi überzeugt. „Vielleicht sogar noch stärker als vor der Krise, weil sich die Immobilie als wertvoller herausstellte.“ Stichwort Betongold. Keiner der Anwesenden rechnet damit, dass sich die Rahmenbedingungen verschlechtern werden. Außer für nicht mehr zeitgemäße Projekte. Zeitgemäß ist in den Augen von Schuster „Connectivity“. Verschiedene Bedürfnisse wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit müssen verbunden und angebanden sein. Dort, wo diese Verbindungen existieren, kommen die Preise und Mieten nicht unter Druck.

Makler-Profi Pörtl ortete sogar Steigerungspotenziale bei den Vermietungen. „Weil wir keine großen Überkapazitäten haben und die Nachfrage weiterhin groß bleibt.“ In-

vestoren treibe eine Cashflowsicherheit. „Wo es die gibt, werden Investoren auch bereit sein, Spitzenpreise zu zahlen.“ Die Welt ist riskanter geworden als in der Vergangenheit. „Habe ich eine Gewerbeimmobilie langfristig an Topbonität vermietet, ist die Entwicklung Erfolg versprechend. Klar erscheint, dass Investoren in Zukunft umsichtiger agieren werden. Die Corona-Pandemie hat die Menschen sensibler gemacht. „Viele Risiken, denen man vor der Krise keine Bedeutung schenkte, werden jetzt in den Betrachtungen integriert“, sagte Pörtl. Auch ein weiterer Nebeneffekt ist nicht von der Hand zu weisen: Quarantäne und Lockdown haben bewirkt, dass vielen Personen die Wertigkeit des Wohnraums bewusster wurde. „Durch die Krise steigt die Bereitschaft, ins Thema Wohnraum zu investieren, sei es, dass man sich nach größeren Wohnungen mit mehr Freiraum sehnt, z.B. Balkon oder Garten, bis hin zu Wohnungssanierungen oder Gartenbauprojekten, um mehr Wohnkomfort zu erzielen“, sagte Thum.

**Geldhahn bleibt offen**

International ist auch nach der Krise noch viel Geld in der Immobilienbranche vorhanden. Bondi Consult steht zum Beispiel mit einigen internationalen Investoren regelmäßig in Austausch. „Kaum ein Investor geht jetzt einen Schritt zurück“, sagte Anton Bondi. „Im Gegenteil, es wird weiterhin in Immobilien investiert. Was sich jedoch verändert: dass die Investoren die Qualität des Projektes stärker hinterfragen.“ Diese steigende Sensibilität komme dem hei-

mischen Immobilienmarkt zugute. Unter anderem, weil Österreich die Coronakrise gut managte und als stabil und vertrauenswürdig gilt. „Das kann internationale Geldströme durchaus auf unseren Immobilienmarkt lenken“, sagte Schuster. Manche Investoren, die international investieren wollen,

würden Österreich als Zieldestination sogar nach vorne rücken. „Qualität und Stabilität – das sind die Faktoren, die speziell Immobilienprojekte im Großraum Wien international punkten lassen“, fügte Schuster hinzu. Ein vorübergehendes Problem bei den internationalen Deals sah Pörtl im Reisetopp. „Aber das verzögert manche Transaktionen lediglich und dürfte keine messbaren Nachteile mit sich bringen.“ Betretungsverbote hatten kurzfristig auch Auswirkungen auf den Verkauf von Eigentumswohnungen. Thum berichtete: „Wenn keine realen Besichtigungen möglich sind, dann stoppen klarerweise auch die Kaufangebote.“ 3D-Besichtigungen seien zwar Alternativen, um virtuelle Lösungen anzubieten, würden jedoch reale Begehungen nicht ersetzen. Mittlerweile laufe das Maklergeschäft wieder voll an.

„Es kam zu Verzögerungen, etwa, weil keine Bescheide ausgefertigt werden konnten.“

Anton Bondi de Antoni, Bondi Consult

„Es kam zu Verzögerungen, etwa, weil keine Bescheide ausgefertigt werden konnten.“

**Mehr Sicherheiten**

Ähnlich wie die Investoren, sind auch Banken feinfühlicher geworden und sehen nun mehr Risiken bei der Finanzierung von Immobilienprojekten. „Die logische Folge ist, dass Banken mehr Sicherheiten verlangen“, sagte Pörtl. „Teilweise nehmen sie derzeit nicht einmal mehr Neukunden auf. Umgekehrt arbeiten Kunden bevorzugt mit Banken zu-

sammen, die sie kennen und zu denen sie in der Vergangenheit großes Vertrauen aufgebaut haben.“ Das spielt kleinen Bankinstituten in die Hände, weil sie bei laufender Finanzierung viel flexibler sind. Deshalb sind Regionalbanken aktuell auf dem Vormarsch und holen den Kunden mit Flexibilität ab.

Alle Diskutanten gestanden ein: Banken sind von ihren Kapazitäten aktuell mit Coronakrediten stark unter Druck. Das Abarbeiten verlangt Zeit und Geduld.

**Nachhaltigkeit nimmt zu**

Ein weiteres Thema wird durch die Corona-Pandemie beflügelt: Nachhaltiges Bauen. aspern Seestadt ist ein Paradebeispiel für diesen Trend. Gerhard Schuster von der Wien 3420 aspern Development AG erklärte daher auch: „Wenn man die Klimaentwicklung ernst nimmt, ist nachhaltiges Bauen wichtiger denn je. Um einen höheren Effekt im Sinne von Ressourcenschonung und Emissionsreduktion zu erreichen, wird man an nachhaltigen Baulösungen nicht vorbeikommen.“

Das verlangt aber auch Mut von den Projektentwicklern. „Man muss bezüglich Cashflow und Wert der Immobilie stets in die Zukunft denken“, sagte Thum. „In fünf bis zehn Jahren wird man mit einer Immobilie, die nachhaltigen Kriterien entspricht, jedenfalls das bessere Investment haben. Nachhaltige Projekte werden begehrt bei Investoren sein als herkömmliche Immobilien.“ Pörtl konnte das nur bestätigen. Er beobachtet, dass Investoren von Jahr zu Jahr häufiger Nachhaltigkeitszertifizierungen nachfragen. „Anfangs nur bei Gewerbeimmobilien, aber inzwischen wird es auch immer mehr zum Trend bei Wohnimmobilien.“