

# Corona beschleunigt Preisanstieg

In Österreich zeigt der Immobilienmarkt eine bemerkenswerte Stabilität. Billigere Wohnungen sind erst einmal nicht in Sicht.

Von Andreas Mihm, Wien

Auf den ersten Blick erscheint der österreichische Immobilienmarkt virenfrei. Von Corona-Folgen keine Spur. „Die Sorgen vor einem jähen Ende der Rally am Wohnimmobilienmarkt bewahrheiteten sich nicht“, schreibt der Ökonom Matthias Reith in einer neuen Analyse der Raiffeisenbank International. Ganz im Gegenteil. Mit einem von der Österreichischen Nationalbank gemessenen Preisanstieg von 2,4 Prozent in Wien und 3,8 Prozent im übrigen Land habe sich Wohnneigung im zweiten Quartal 2020, als Corona einen wochenlangen Lockdown erzwingt, so stark verteuert wie im Boomjahr 2018. „Die Corona-Krise hat somit auf dem österreichischen Immobilienmarkt weder zu einem Abbruch noch einer Unterbrechung, sondern vielmehr zu einer Beschleunigung des Preisanstiegs geführt.“

Nach einer Übersicht des Immobilienwirtschafts-Netzwerks Re/Max wurde im ersten Halbjahr die Rekordzahl von 76 302 Immobilien für 16,4 Milliarden Euro verkauft. Allerdings sei der Absatz der drei wichtigsten drei Objektgruppen, das sind Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke, um mehr als 6 Prozent eingebrochen. Doch ein Corona-Knick? „Die tatsächlichen Auswirkungen der Pandemie werden sich erst im Gesamtjahr zeigen“, sagt Re/Max-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer. Entscheidend für die Entwicklung der nächsten Monate werde die Kreditvergabe der Banken an Privatpersonen sein.

Die schwere Wirtschaftskrise als Folge der Corona-Pandemie könne den kräftigen Preisschüben auf den Immobilienmärkten nichts anhaben, analysiert der li-



Gefragt wie eh und je: Sanierte Altbauwohnung in Wien

Foto Imago

berale Wirtschafts-Thinktank Agenda Austria. „Von 2010 bis ins zweite Quartal 2020 verteuerten sich Eigentumswohnungen und Häuser um 76 Prozent, Mieten wurden um 42 Prozent teurer.“ Der Preisanstieg lasse damit den der allgemeinen Lebenshaltungskosten mit knapp 20 Prozent über die Jahre weit hinter sich. Nur in Estland, Litauen, Irland und Ungarn seien Eigentumspreise noch stärker gestiegen. Im EU-Vergleich liege Österreich im Spitzenfeld. Daran dürfe sich so schnell auch nichts ändern. Wie in anderen Ländern bleibt in Österreich „Betongold“ – da geben sich Immobilienexperten sicher – als Anlageform angesichts niedriger Zinsen und günstiger Finanzierungsmöglichkeiten gefragt. Die Pandemie habe zudem dem latenten Wunsch nach mehr Platz für Homeoffice und Home-Schooling, Garten oder zumindest einem Balkon oder einer Dachterrasse Nachdruck verliehen und zum Beispiel die Nähe zur nächsten Bus- und U-Bahn-Station als Kaufargument relativiert.

Schon während des Lockdown habe es ein sprunghaft gestiegenes Interesse an

Wohneigentum gegeben. „Bereits in der zweiten März-Hälfte verzeichneten die Google-Suchanfragen nach Haus und Wohnung einen sprunghaften Anstieg“, schreibt die Raiffeisenbank. Max Wohlfelgelmacht machte eine wachsende Nachfrage nach Immobilien für den zweiten Wohnsitz mit Freizeitzweck im Umland der Ballungsräume oder österreichischer Seen aus. Dort zögen folglich die Preise an.

Da aber die Einkommen bisher dank staatlicher Hilfsprogramme für Wirtschaft und Arbeitnehmer tendenziell stabil sind und die fundamentalen Wirtschaftsaussichten positiv bleiben, sind Verkäufer kaum genötigt, ihre Preisvorstellungen zu reduzieren – auch wenn das Angebot weiter wächst: Baugenehmigungen und Bauwirtschaft sind im Aufwind. Es gebe zwar einige Risikofaktoren wie die Konjunktur oder den sich abschwächenden Rückenwind für die Immobiliennachfrage, weil das Bevölkerungswachstum nachlässt – es kommen weniger Zuwanderer ins Land. Dennoch dürften „die

fundamentalen Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Immobilienzyklus, wenn auch mit geringerem Tempo als im zweiten Quartal und in den Vorjahren gesehen, weiterhin intakt sein“, schlussfolgert Bankanalyst Reith.

Allerdings macht der Wohnungsmarkt nur noch rund ein Drittel des Immobilienmarktes aus. Hart getroffen hat die Krise den stationären Handel mit wachsendem Leerstand in Innenstädten und Einkaufszonen. Doch mit Logistik und Büros lässt sich auch in Österreich weiter Geld verdienen. Die Wiener Otto Immobilien erwartet auf dem Büromarkt trotz des coronabedingten Drangs ins Homeoffice 2020 „lediglich ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr“. In ersten Prognosen war man noch von einem „Verlust von einem ganzen Quartal“ ausgegangen. Auch der Immobilienspezialist EHL restimiert, auf dem Wiener Büromarkt „werden Angebot und Nachfrage trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds kurz- bis mittelfristig im Gleichgewicht bleiben“.

## RECHTECK



### Einigung auf Vorauszahlung stellt keine Befristung dar

Vereinbaren Mieter und Vermieter einen Mietnachlass, wenn der Mieter die Mieten bis zu einem bestimmten Monat im Voraus zahlt, bedeutet es nicht, dass der Mietvertrag bis zu diesem Monat befristet ist. Die Klägerin hatte mit dem Beklagten einen solchen Nachlass vereinbart. Die Klägerin hatte den Vertrag vor Ablauf des Zahlungszeitraumes gekündigt und verlangte Rückzahlung der vorausgezählten Monate. Zu Recht, da der Vertrag nicht befristet war. Amtsgericht Pankow/Weißensee, Urteil vom 22. Juli 2020, Az. 7 C 420/19.

### Schweigen ist Unterlassen der Aufklärungspflicht

Wird ein Haus, in dem Bleirohr verlaufen, gekauft, hat der Verkäufer darüber aufzuklären, anderenfalls liegt ein Sachmangel vor. Die Aufklärungspflicht gilt auch, wenn noch kein akuter Sanierungsbedarf besteht. Es genügt bereits die Gefahr, dass im Rahmen der üblichen Nutzung Stoffe mit erheblichem Gesundheitsverletzendem Potential austreten können. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. Oktober 2019, Az. 24 U 251/18.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Hannover

### Unwirksame Klausel im Abnahmeprotokoll

Eine Klausel in einem teilweise vorformulierten Abnahmeprotokoll, wonach dem Auftraggeber wegen Mängeln kein oder ein lediglich eingeschränktes Zurückbehaltungsrecht zusteht, benachteiligt den Auftraggeber unangemessen und ist unwirksam. Im Fall beriefen sich die Beklagten auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln. Im Abnahmeprotokoll wurde das Zurückbehaltungsrecht auf die Höhe des Mangelwertes eingeschränkt. Da dadurch die Möglichkeit eines Druckzuschlags genommen werden soll, ist diese Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 27. August 2020, Az. 12 U 28/20.

### Mängel müssen am Abnahmetag gerügt werden

Der Auftraggeber war am Tag der Abnahme mit den Leistungen des Auftragnehmers zufrieden. Am Tag danach unterschrieben beide Parteien ein Abnahmeprotokoll, in dem der Auftraggeber Mängel behauptete. Diese wies der Auftragnehmer zurück. Das Gericht stellt klar, dass Mängel am Tag der Abnahme zu rügen sind. Als der Auftragnehmer das nachträglich erstellte Abnahmeprotokoll unterschrieb, habe er die Mängel gerade nicht akzeptiert, sondern die Abnahme dokumentiert. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 1. Oktober 2019, Az. 6 U 1275/19.

### Konkludente Abnahme kann Verjährungsfalle sein

Eine konkludente Abnahme der Leistungen des nur planenden Architekten aus Leistungsphase 5 der Honorarordnung der Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) setzt nicht die Fertigstellung des Gesamtvorhabens voraus. Der Auftraggeber beauftragte den Architekten nacheinander mit den Leistungsphasen (LP) 2 bis 4, 5 und 6 bis 8 HOAI. Nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens behauptete der Auftraggeber Mängel in der Leistungsphase 5. Der Architekt wandte Verjährung ein – zu Recht. Denn der Architekt hatte seine Leistung bereits erbracht, als er die Planungsunterlagen erstellt und übergeben hatte. Diese hatte der Auftraggeber durch Zahlung der entsprechenden Rechnung konkludent abgenommen. Auf die Fertigstellung des Gesamtvorhabens kam es nicht an. Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 1. Juli 2020, Az. 7 U 163/19.

Philipp Wegner, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge, Hannover

# Nachhaltigkeit als Geschäftsmodell

Für die Immobilienwirtschaft nimmt die Bedeutung von ESG-Kriterien stark zu

mgo. FRANKFURT. 19,1 Millionen Trefen – so viele Ergebnisse zeigt Google bei den kombinierten Suchbegriffen Nachhaltigkeit und Immobilien an. Ganz oben in der Liste wird eine 49-seitige Publikation des Verbandes Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) aus dem Jahr 2012 angezeigt. „Wir nehmen die Herausforderung für eine nachhaltige Gestaltung der Zukunft an“, schreibt ZIA-Präsident Andreas Mattner im Vorwort. Inzwischen sieht der Immobilienverband einige Punkte kritisch. Zu viele Fragen sind noch nicht geklärt. Dabei bekommt die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und auf den Finanzmärkten künftig eine höhere Bedeutung. Aus der Kür wird die Pflicht. Und wie so oft bei der Umsetzung von Vorschriften der Europäischen Union ist noch nicht komplett geklärt, wie das in der Praxis aussehen soll.

Die Vorgabe aus Brüssel trägt den gestellten Namen „Offenlegungsverordnung“. Die EU-Vorschrift gilt vom 10. März 2021 an und regelt unter anderem, wie Anbieter von Kapitalanlagen und Berater über nachhaltige Investments und die damit verbundenen Risiken informieren müssen. So sind sie künftig dazu verpflichtet, ihre Kunden im Beratungsgespräch nach ihren Vorstellungen zu nachhaltigen Kapitalanlagen zu befragen und passende Produkte vorzuschlagen. Bieten sie stattdessen Alternativen an, die keinen Wert legen auf ESG – das Akronym steht für Environmental, Social and Go-

vernance, also für Umwelt, Soziales und vorbildliche Unternehmensführung –, müssen sie das begründen und protokollieren. „Es kommt jetzt eine Fülle von Maßnahmen auf die Fonds- und Immobilienbranche zu. Herausfordernd ist, dass die Maßnahmen nicht koordiniert und nicht aufeinander abgestimmt sind“, meint Martina Hertwig, Partnerin, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin von Baker Tilly. „Außerdem wird es meiner Meinung nach am Anfang eine hohe Nachfrage, aber nur ein geringes Angebot an grünen Produkten geben.“

ZIA-Vizepräsident Jochen Schenk stößt ins selbe Horn: „Der ZIA unterstützt den notwendigen Wandel im Zusammenhang mit entsprechenden ESG-Aktivitäten. Transparenz und Vergleichbarkeit zu schaffen ist dazu grundlegend wichtig.“ Dann kommt das Aber: „Ob die Offenlegungsverordnung Klarheit bringt, ist zweifelhaft – zumal sie nicht mit der Taxonomie synchronisiert ist. Die Vorgaben sind viel zu einseitig auf Unternehmensbeteiligungen zugeschnitten, wohingegen Immobilien keine Berücksichtigung finden.“

Dabei sind Immobilien für 40 Prozent der Emissionen von Treibhausgasen verantwortlich. Das Optimierungspotential ist enorm – und kann sich finanziell lohnen. Das Immobilienunternehmen Catella hat bereits in einer Studie aus dem Jahr 2017 ermittelt, dass nachhaltige Gebäude teurer vermietet werden können, weil

hier vor allem Mieter mit guter Bonität einziehen. Doch die Nutzer wollen nicht nur ihr grünes Gewissen beruhigen. Nachhaltige Immobilien verbrauchen weniger Energie als herkömmliche Gebäude und senken somit die Nebenkosten. Eine Vielzahl von Zertifikaten und Siegeln bestätigt inzwischen die Nachhaltigkeit. In Deutschland misst die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), wie umweltverträglich und sozial eine Immobilie ist.

Obwohl noch nicht verbindlich, sind nachhaltige Immobilien-Kriterien schon jetzt bei institutionellen Investoren wie Versicherern und Pensionskassen beliebt. Mit 51 Prozent geht die Mehrheit der Immobilienanleger sogar von langfristig höheren Renditen aus, wenn bei Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Das ist das Ergebnis einer Umfrage von Warburg-HIH Invest Real Estate. 11 Prozent der Befragten würden sogar eine um 0,2 Prozentpunkte geringere Rendite in Kauf nehmen, um ESG-Kriterien zu erfüllen. „Wir stellen fest, dass sich die Bedeutung von Nachhaltigkeit komplett gewandelt hat“, sagt passend dazu Michael Denk, Geschäftsführer der Doric-Immobilien-Tochtergesellschaft Quadoro. „Früher nur ein untergeordneter Aspekt, wird Nachhaltigkeit heute als besondere Investmentchance gesehen und ist häufig sogar die Voraussetzung für ein Engagement der Anleger.“ Als Vertriebspartner für seine Nachhaltigkeitsfonds hat Quadoro Kirchenbanken gewonnen. „Die konsequente Umsetzung der nachhaltigen Anlagestrategie des Quadoro-Fonds bringt uns einen Mehrwert über die reine Performance hinaus, da Markt- und Standortrisiken dadurch langfristig reduziert werden“, erläutert Richard Böger, Vorstandsvorsitzender der Bank für Kirche und Caritas.

Mit komplett neuen Abteilungen reagieren manche Unternehmen auf die Entwicklung. Die Unicredit-Tochtergesellschaft Wealthcap zum Beispiel hat eine elfköpfige Expertengruppe gegründet mit Vertretern aller relevanten Fachbereiche. „Es war uns wichtig, nicht nur einen ESG-Verantwortlichen zu benennen, da das komplexe Querschnittsthema ganzheitlich von Fachleuten bearbeitet werden muss – auf Corporate-Ebene wie bei Investmentstrategien bis hin zu einzelnen Assets“, erklärt Werner Harteis, Leiter Risikomanagement und verantwortlich für ESG auf Unternehmensebene bei Wealthcap. Offenbar eine weitsichtige Entscheidung, denn Martina Hertwig von Baker Tilly berichtet, dass ESG und Klimaschutz sehr weit oben auf der politischen Agenda stehen: „Ich glaube, dass die dargestellten Maßnahmen erst der Anfang sind. Die Politik denkt bereits über weitere Verschärfungen nach. ESG wird uns dauerhaft begleiten.“



Anstoß aus Brüssel: Nachhaltigkeitsthemen geraten in Bewegung.

Foto Bloomberg

FÜR SIE AN ÜBER 350 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

<p><b>POLLENSA/MALLORCA</b> Historisches Anwesen</p> <p>ca. 700 m<sup>2</sup>   12 ca. 10 ha € auf Anfrage</p> <p>Zum Zeitpunkt der Anzeigerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>	<p><b>SÖLL/BEI KITZBÜHEL</b> Großzügiges Landhaus in Bestlage</p> <p>ca. 207 m<sup>2</sup>   5 ca. 495 m<sup>2</sup>   1,399 Mio.</p> <p>ca. 2015   41,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) B Gas</p>	<p><b>FRANKFURT AM MAIN</b> Stadtvilla im Diplomatenviertel</p> <p>ca. 182 m<sup>2</sup>   8 ca. 468 m<sup>2</sup> € auf Anfrage</p> <p>ca. 1936   198,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) F Öl</p>	<p><b>SYLT</b> Wohnen in ruhiger Lage</p> <p>ca. 130 m<sup>2</sup>   5 ca. 850 m<sup>2</sup>   1,49 Mio.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Anzeigerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>
<p><b>BEI KÖLN</b> Familienfreundliches Residieren</p> <p>ca. 230 m<sup>2</sup>   7 ca. 561 m<sup>2</sup>   € 849.000</p> <p>ca. 2015   68,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) B Gas</p>	<p><b>MÜNCHEN</b> Stilvolles Wohnhaus</p> <p>ca. 130 m<sup>2</sup>   5 ca. 492 m<sup>2</sup>   1,595 Mio.</p> <p>ca. 1965   98,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) C Öl</p>	<p><b>BERLIN</b> Imposante Rarität</p> <p>ca. 350 m<sup>2</sup>   9 ca. 1.113 m<sup>2</sup>   € 1,695 Mio.</p> <p>ca. 1906   91 kWh/(m<sup>2</sup>a) C Gas</p>	<p><b>HAMBURG</b> Attraktives Domizil</p> <p>ca. 202 m<sup>2</sup>   5 ca. 1.032 m<sup>2</sup>   € 2,15 Mio.</p> <p>ca. 1920   74 kWh/(m<sup>2</sup>a) F Gas</p>
<p><b>KÖNIGSTEIN</b> Lichtdurchflutetes Refugium</p> <p>ca. 484 m<sup>2</sup>   9 ca. 1.533 m<sup>2</sup> € auf Anfrage</p> <p>ca. 2008   27 kWh/(m<sup>2</sup>a) A Erdwärme</p>	<p><b>POTSDAM</b> Hochwertiges Einfamilienhaus</p> <p>ca. 152 m<sup>2</sup>   5 ca. 575 m<sup>2</sup>   € 820.000</p> <p>ca. 2018   67,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) B Gas</p>	<p><b>LEIPZIG</b> Gründerzeitvilla in Bestlage</p> <p>ca. 400 m<sup>2</sup>   11 ca. 750 m<sup>2</sup>   € 2,3 Mio.</p> <p>Da es sich um ein Baudenkmal handelt, wird kein Energieausweis benötigt.</p>	<p><b>MEERBUSCH/DÜSSELDORF</b> Villa mit parkähnlichem Grundstück</p> <p>ca. 444 m<sup>2</sup>   6 ca. 2.450 m<sup>2</sup>   € 2,795 Mio.</p> <p>ca. 1991   110,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) D Gas</p>

Wohnfläche
Energieverbrauchsausweis
Zimmeranzahl
Energiebedarfsausweis
Grundstück
Energieeffizienzklasse
Baujahr
Energieverbrauch/-bedarf
Preis
hauptsächl. Energieträger

**Neu**

BL  
BESTE LAGE

Unser hauseigenes  
Immobilien- und Lifestyle-Magazin  
BESTE LAGE

**PREMIUM MANAGEMENT** –  
Ihr individueller, bundesweiter  
Service für exklusive Anwesen

Frau Beata von Poll, Herr Ralph J. Kunz  
und das Team aus Villenspezialisten  
beraten Sie gern persönlich.

Möchten auch Sie den Wert Ihrer  
Immobilie wissen?

Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
exklusiv und unverbindlich bewerten.

Servicetelefon: 0800-333 33 09

www.von-poll.com