



Medieninformation

willhaben: Technologischer und gesellschaftlicher Wandel prägt Immobilienbranche 2019

Die wichtigsten Trends: Weiter steigende Preise, neue Chancen im stationären Handel, Co-Living und Co-Working, Nachhaltigkeit

Wien, am 15. Jänner 2019. Was sind die wichtigsten Trends im Immobilienbereich 2019? Judith Kössner von der Immobilien-Plattform willhaben zeigt die relevanten Entwicklungen auf.

Weiter steigende Preise

Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiterhin, solange das Zinsniveau niedrig bleibt. Experten rechnen allerdings nicht mit einer Verlängerung des Immobilienbooms über das Jahr 2021 hinaus.

Wien gehört zu den Top 10

Wien ist eine der Top-10-Städte in Sachen Immobilien. Mietwachstumsaussichten, Lebensqualität, Anbindung, Innovationspotenzial und die Attraktivität für Fachkräfte werden von Käufern positiv bewertet. Das führt dazu, dass auch internationale Immobilien-Investoren weiterhin Interesse an Objekten in Wien haben.

Digitalisierung erzeugt veränderte Nachfrage

Die Digitalisierung führt zu markanten gesellschaftlichen Veränderungen. Das wirkt sich auch auf den Immobilienbereich aus. So gewinnen etwa durch den E-Commerce-Trend gut angebundene Lagerflächen in Zentrumsnähe an Bedeutung. Der Bedarf an stationären Handelsflächen verringert sich zwar einerseits, andererseits bietet der Online-Handel auch Chancen durch neuartige Verkaufsstrukturen. Zudem macht sich nun zunehmend der klassische Online-Handel stationär breit. In Berlin etwa betreibt Amazon seinen ersten stationären Laden in Deutschland. Zalando hat in München ein Filialnetz übernommen. Aber auch für die stationären Packstationen der Online-Händler, wie z. B. Amazon Locker, werden passende Immobilien gebraucht. An Bedeutung gewinnen außerdem kleinere Fachmarktzentren in einfach zu erreichenden, guten Lagen, die den Kunden ein attraktives Ambiente und hochwertige Gastronomie bieten. Auch reine Showrooms, in denen die Ware nur noch präsentiert und probiert werden kann, werden in den nächsten Jahren das Straßenbild ändern. Bestellt wird online, geliefert wird zum Kunden nach Hause.

Digitalisierung verändert die Immobilien selbst

Die rasant fortschreitende Digitalisierung führt nicht nur zur weiteren Professionalisierung der Immobilienwirtschaft, sondern wird mittel- bis langfristig auch die Immobilien selbst maßgeblich verändern. Technologische Innovationen wie immersive virtuelle Realität, Lösungen auf Basis künstlicher Intelligenz, Anwendungen des maschinellen Lernens und Predictive Analytics, etwa wenn



es um Wartungen geht, werden sukzessive Einzug in die Gebäude halten. Damit treten neue Player auf den Markt, die über das entsprechende Know-how verfügen und in Wettbewerb mit etablierten Anbietern treten.

Co-Living und Co-Working

Komprimierte Wohn- und Arbeitsformen werden vor allem die Städte noch intensiver als bislang prägen. Sechs von zehn Menschen weltweit leben in Städten und urbanen Ballungsräumen. Die Nachfrage nach flexiblen und energieeffizienten Co-Working-Spaces, Micro-Apartments mit kleinen Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen, nach Wohnen auf Zeit sowie nach Co-Living-Angeboten, in denen sich Wohn- und Arbeitsraum vermischt, wird steigen. Auch seniorengeeignete Wohnimmobilien sowie Mehrgenerationenhäuser rücken verstärkt ins Zentrum des Interesses. Dazu kommen neue Flächennutzungen wie etwa Urban Gardening oder Community Gardening.

Finanzielle und soziale Vorteile

Immobilien, die nicht nur in finanzieller Hinsicht interessant sind, sondern den Nutzern auch sozialen Mehrwert bieten, liegen im Trend. Die Verschmelzung von Co-Working-Einrichtungen, Einzelhandel, Last-Mile-Logistik mit nicht kommerziellen Nutzungen wie Gemeinschaftszentren und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie leistbarem Wohnraum führt zu einem höheren gesellschaftlichen Wert der Immobilie. Langfristig zahlt die Schaffung gesellschaftlichen Nutzens auch in die finanzielle Rendite einer solchen Immobilie ein.

Nachhaltigkeit ungebrochen wichtig

Die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien bleibt auch 2019 ganz oben auf der Agenda. Energieeffizienz spielt sowohl bei Büro- als auch bei Wohnimmobilien eine große Rolle. Nachhaltigkeit bedeutet aber mehr als nur Energieeffizienz. Von modernen Gebäuden wird erwartet, dass sie den aktuellen ökologischen Standards entsprechen, langlebig und werthaltig sind. Sie sollen flexibel sein und sich ändernden ökologischen, ökonomischen, sozialen Rahmenbedingungen sowie geänderten Nutzungsanforderungen anpassen. Und nicht zuletzt wird erwartet, dass sie den durch den Klimawandel hervorgerufenen Wetteranforderungen, wie z. B. extreme Stürme, gerecht werden.

Wachsende Unsicherheit am Wiener Wohnungsmarkt

Die Vermietung von Altbauwohnungen wird in Wien spürbar schwieriger. Denn die Stadt hat ihre Lagezuschlagskarte überarbeitet und viele Vermieter sind nun verunsichert, ob sie noch einen Lagezuschlag verlangen dürfen oder nicht. Auch die vorgezogene Verschärfung der Abbruchbestimmungen von Häusern, die vor 1945 errichtet wurden, die in Abbruchstopps mündete, hat für allgemeine Verunsicherung gesorgt. Das Mietrechtsgesetz hängt durchaus von sich verändernden politischen Rahmenbedingungen ab. In Summe könnte das kurz- oder mittelfristig das Wohnungsangebot negativ beeinflussen und für eine leichte Entspannung bei den Wohnungspreisen und Wohnungsmieten sorgen.



Pressekontakte:

Andreas Pucher

Marketing & PR / willhaben

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: andreas.pucher@willhaben.at

Thomas Reiter

Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: thomas.reiter@reiterpr.com