DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Kommerzialrat Georg Spiegelfeld
Spiegelfeld Immobilien GmbH

Bad Hofgastein, 18. Jänner 2022

Kommerzialrat Georg Spiegelfeld

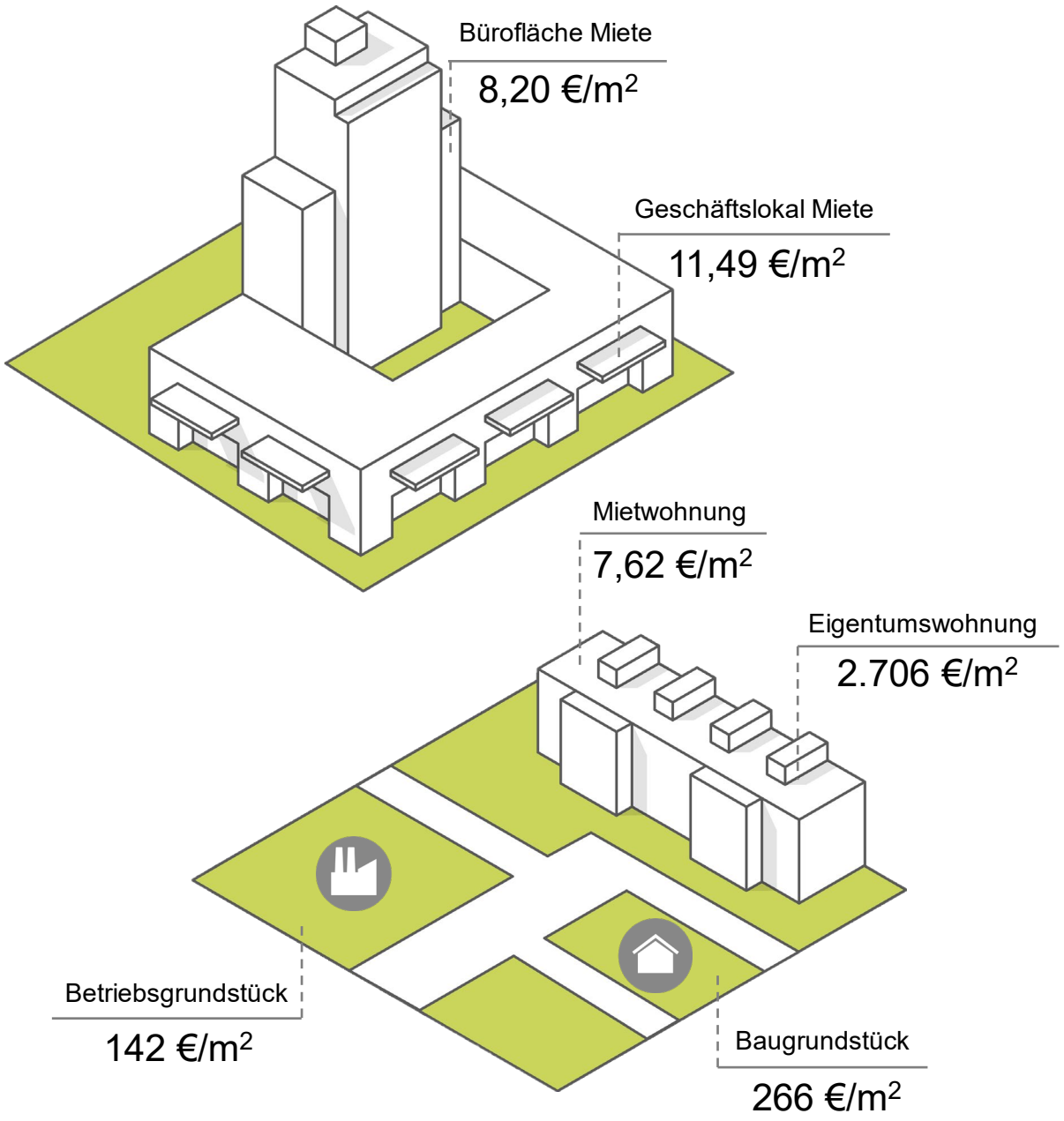
Spiegelfeld & Wohlgemuth OG

1974 - 1980	Aufbau und Entwicklung der Shopping City Süd und des Multiplex Kinocenters
1980 - 1982	Werbeleiter Stiefelkönig und Delka
1982	Gründung Spiegelfeld Immobilien GmbH
2015 - heute	Projektentwicklungen in Tirol
2019 - heute	Miteigentümer der Fa First Facility GmbH

Gerichtlich beeideter Sachverständiger seit mehr als 20 Jahren

Mitglied bei RICS, REV, ÖVI,WKÖ, WKW, IV und Marke Österreich

Präsident des Immobilien Ring Österreich



Marktsituation 2019

Baugrundstücke im Städtevergleich:

Quelle: Eurostat, OeNB

Marktsituation 2019

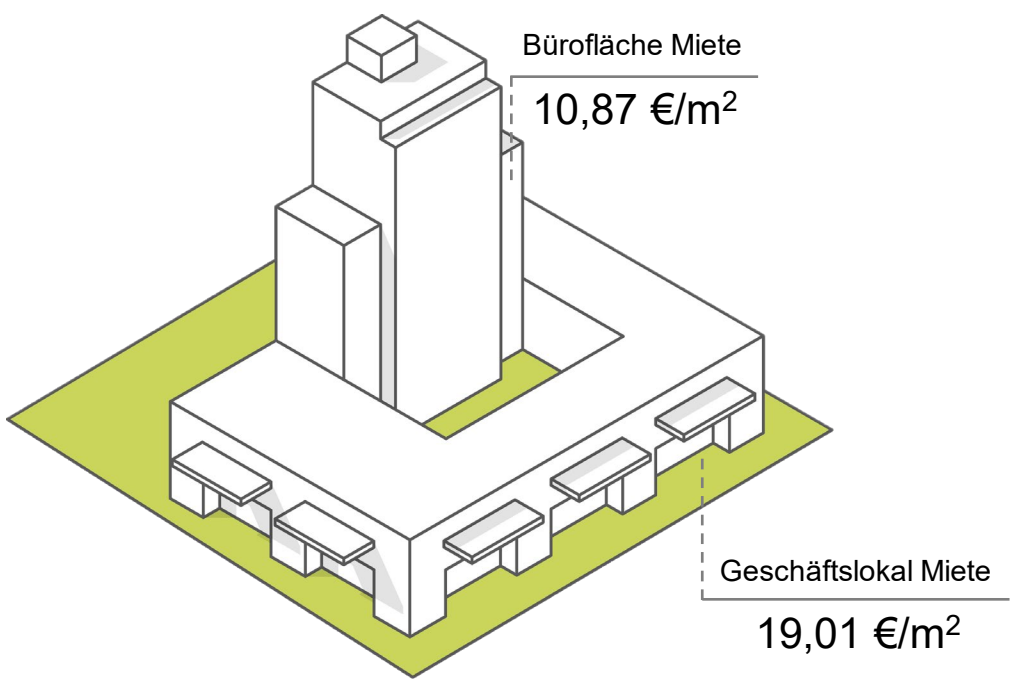
Wirtschaftliche Kennzahlen

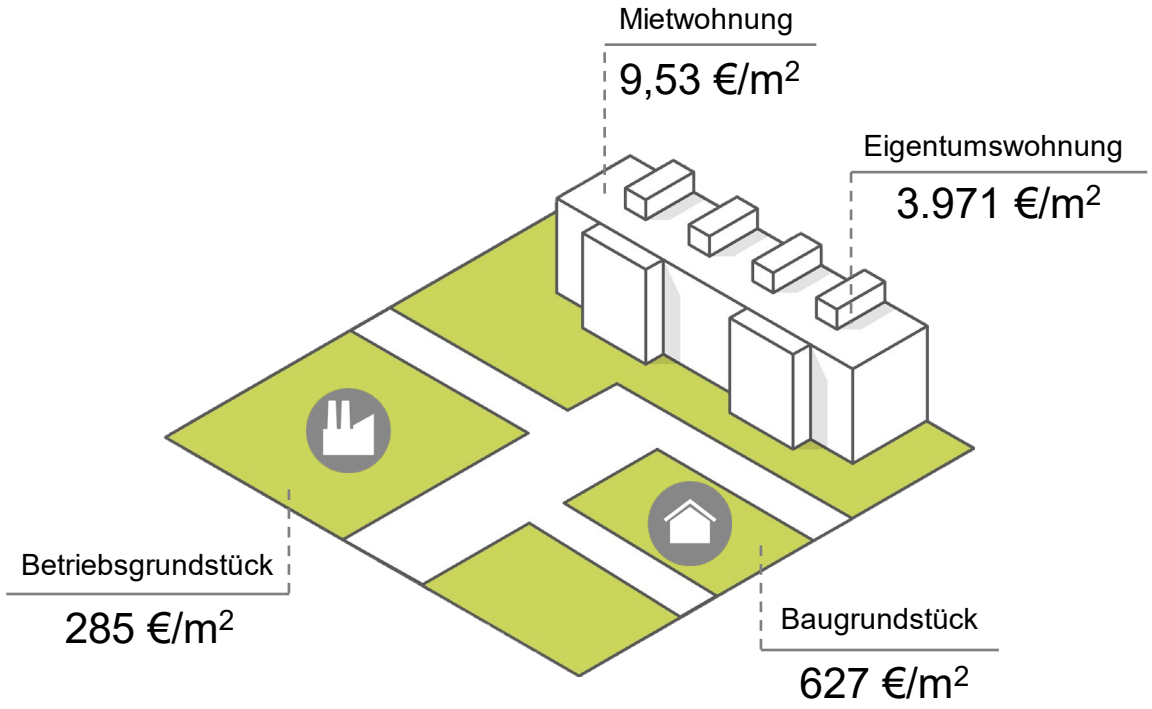
Arbeitslosenquote	Inflationsrate	Wirtschaftswachstum
4,6%	**2,1%**	**2,0%**

Quelle: Eurostat, OeNB

Marktsituation 2019

Wien

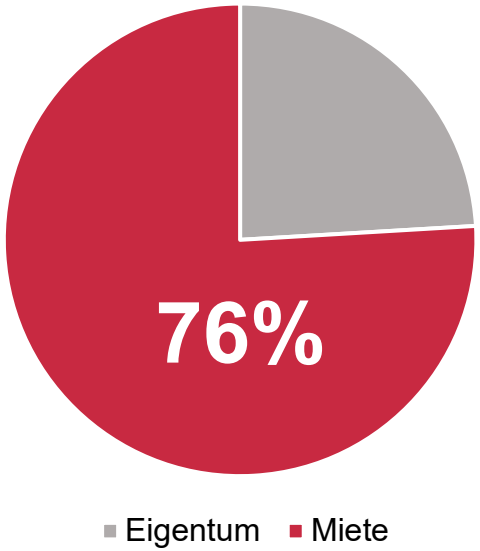




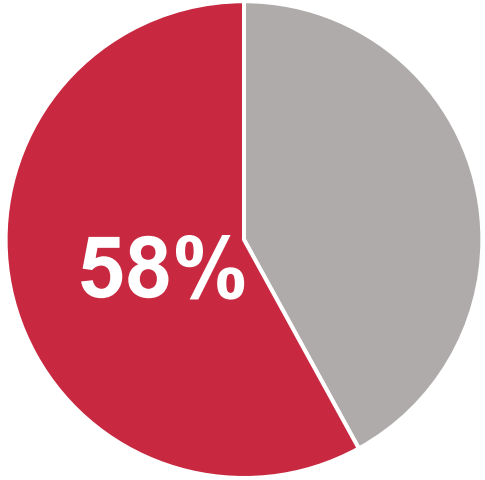
Marktsituation 2019

Wien

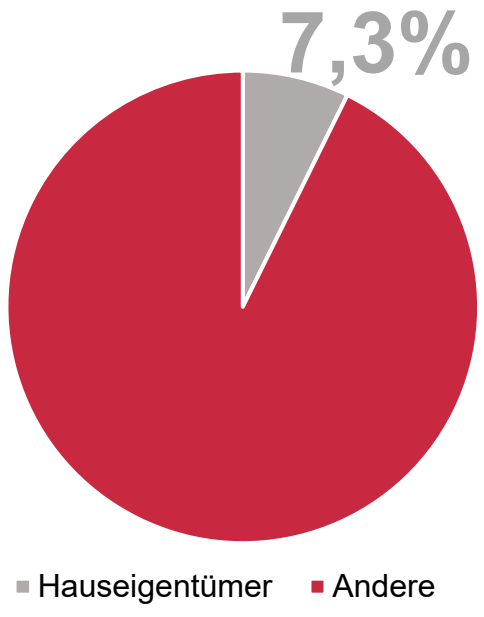
Wohnungen allgemein



Mietwohnungen



Wohnformen

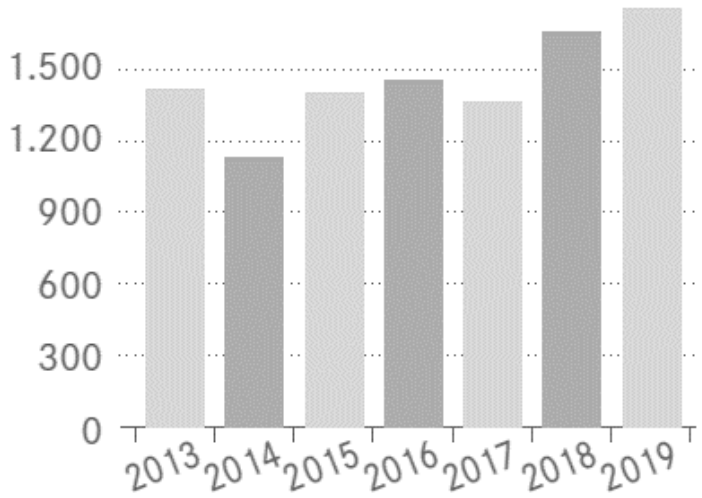


Quelle: Wiener Wohnungsmarktbericht 2020 von EHL Immobilien

Zinshäuser 2019

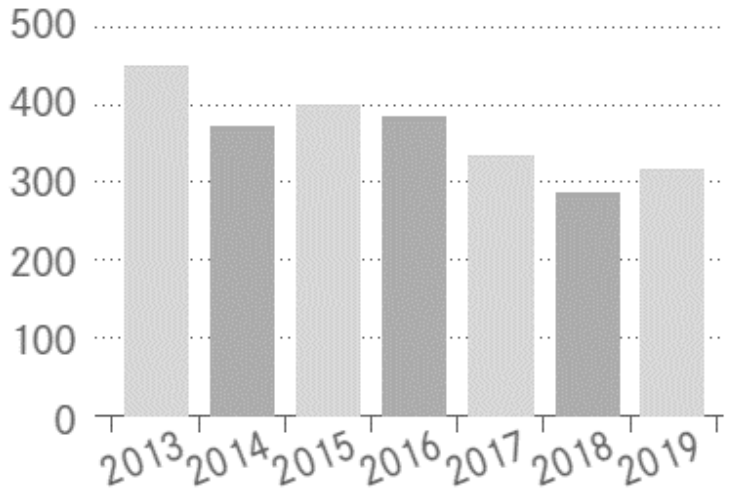
Wien

Transaktionsvolumen in Mio. EUR*



*Zinshäuser + Zinshausanteile

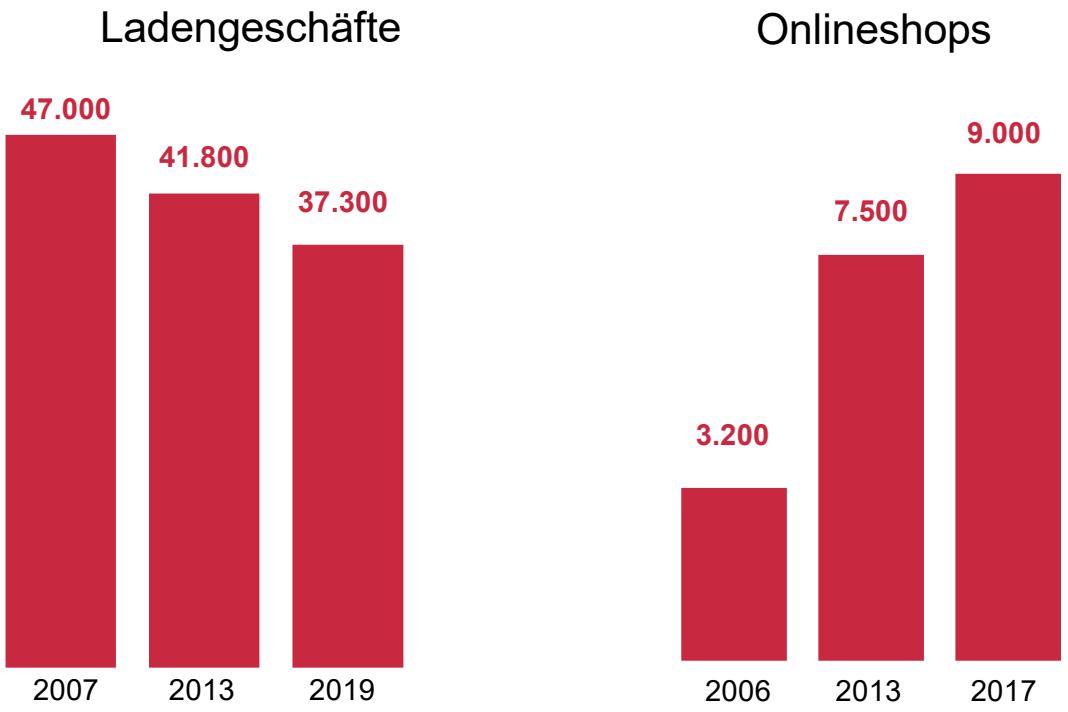
Anzahl Transaktionen Zinshäuser



Quelle: EHL Zinshausmarktbericht

Geschäftsflächen 2019

in m²



Quelle: KMU Forschung Austria

Büromarkt 2019

Wien

Leerstandsrate	Spitzenmiete pro m^2	Rendite
4,8%	**25,50 €**	**3,5%**

Quelle: EHL Market Research

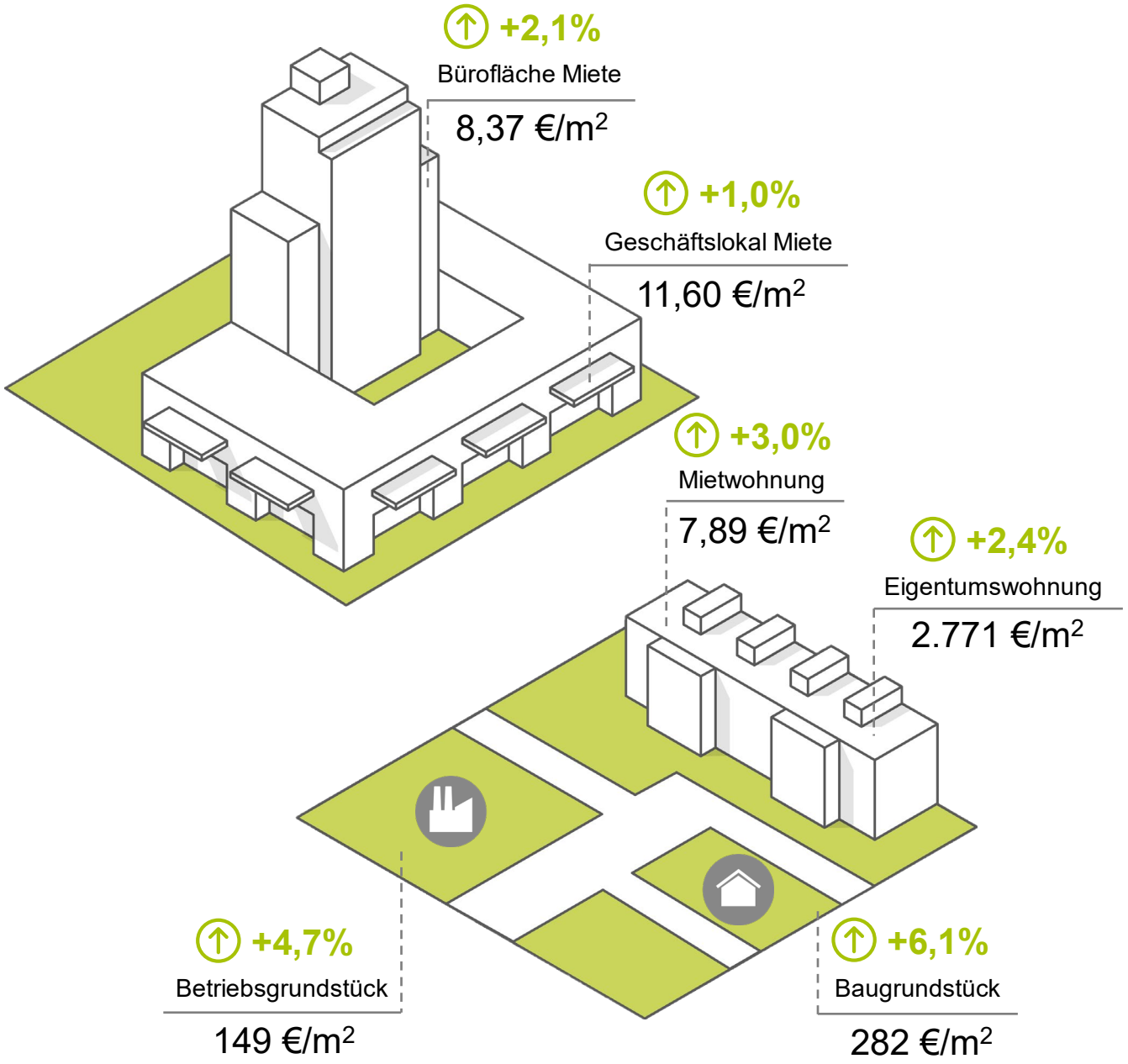
#STAYHOME

Marktsituation 2020

Wirtschaftliche Kennzahlen

+0,9%	-1,3%	-9,0%
Arbeitslosenquote	Inflationsrate	Wirtschaftswachstum
5,5%	**0,8%**	**-7,0%**

Quelle: Eurostat, OeNB



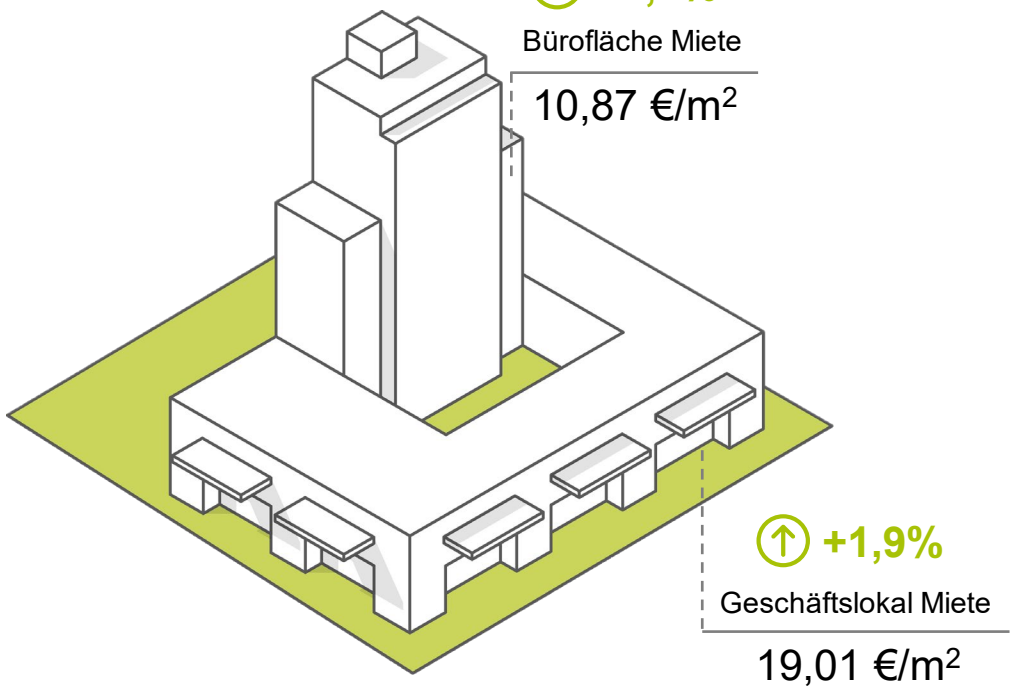
Marktsituation 2020

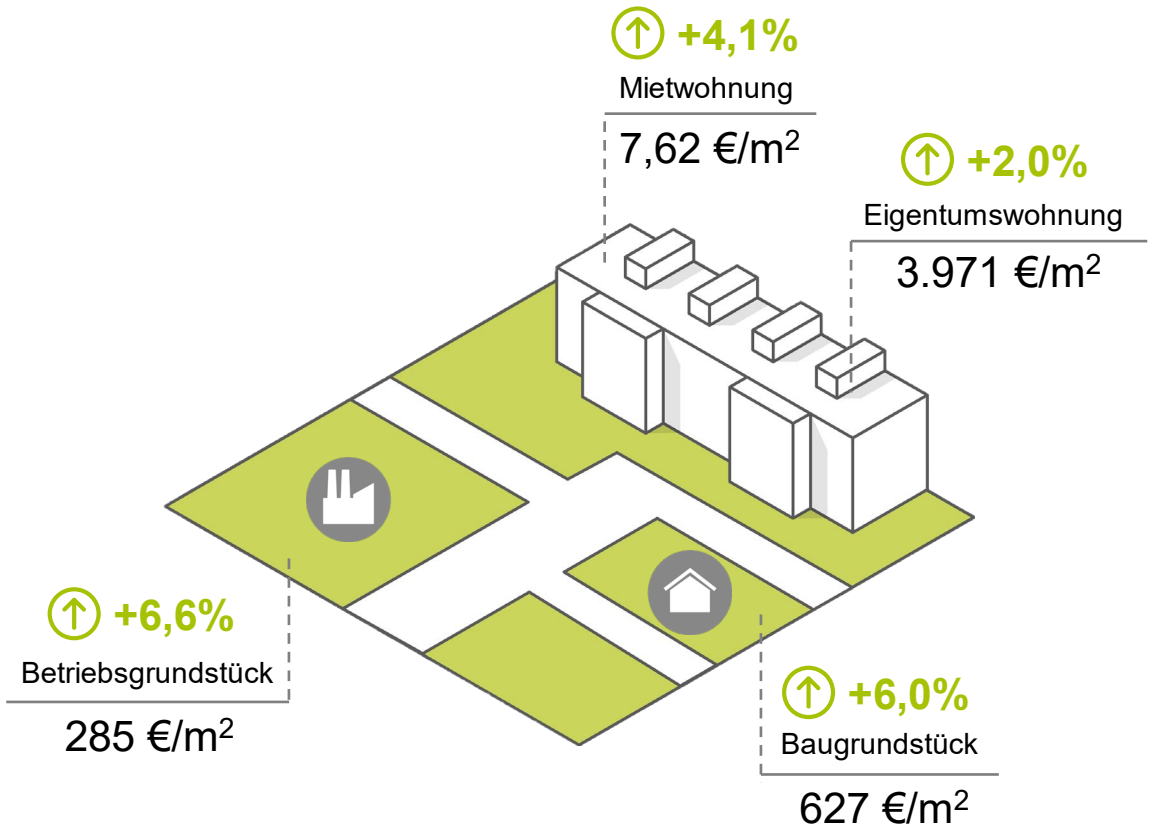
Baugrundstücke im Städtevergleich:

Quelle: Eurostat, OeNB

Marktsituation 2020

Wien





Wohnungsmarkt 2020

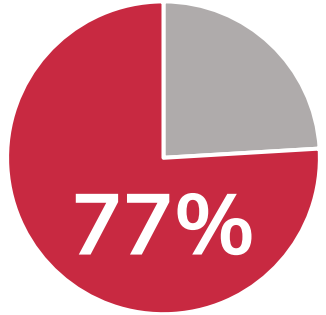
Wien

Preisentwicklung*

+4,1%

*2. Quartal 2020 im Vgl. zum Vorjahr

Wohnformen



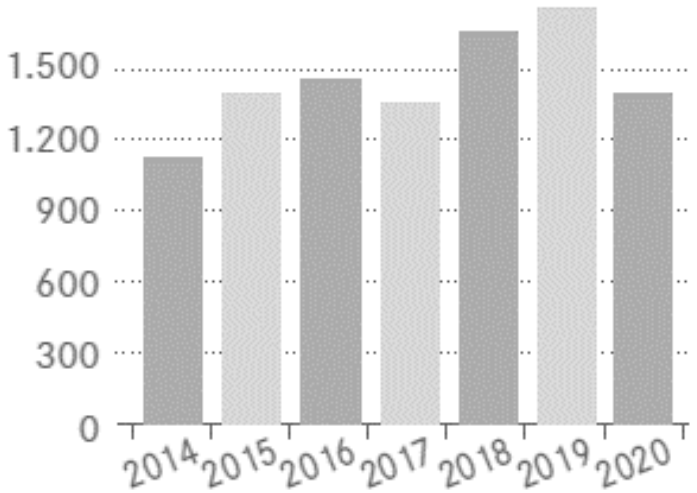
+1,0%
im Vgl. zum Vorjahr

Quelle: Wiener Wohnungsmarktberihcht 2021
von EHL Immobilien

Zinshäuser 2020

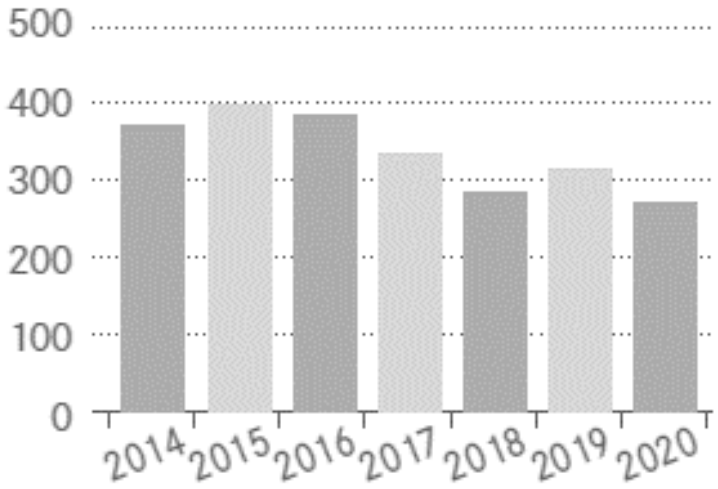
Wien

Transaktionsvolumen in Mio. EUR*



*Zinshäuser + Zinshausanteile

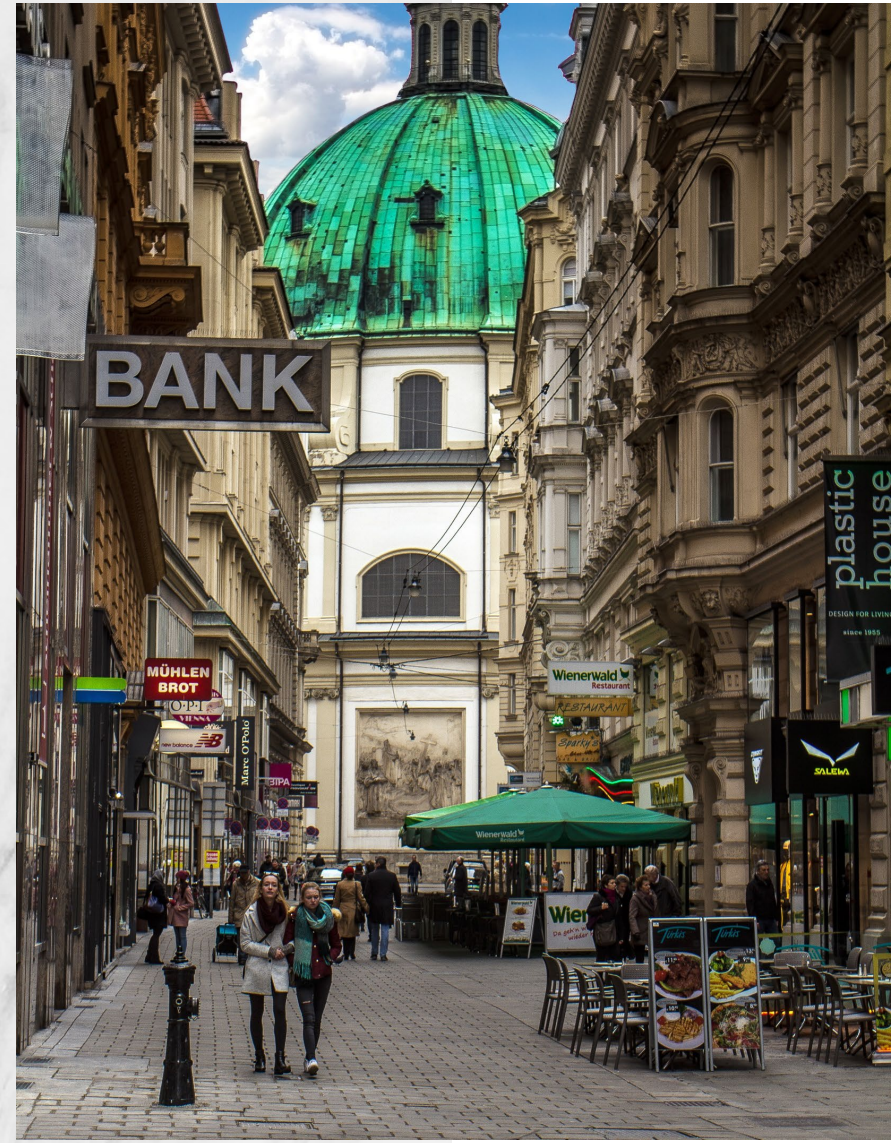
Anzahl Transaktionen Zinshäuser



Preisentwicklung

+20,0%

Quelle: EHL Zinshausmarktbericht



Geschäftsflächen 2020

Wien

- starke Trendumkehr: Expansionspläne ruhen, Bereinigung von Filialnetzen, Insolvenzen
- Umsatzrückgänge in den Bereichen Retail und Gastronomie
- Große Zurückhaltung der Konsumenten

Büromarkt 2020

Wien

±0,0%

Spitzenmiete pro m²

25,5 €

-0,1%

Leerstandrate

4,7%

- Interesse an Büroobjekten in Toplagen unverändert hoch
- vor allem deutsche und österreichische Anleger
- Zurückhaltung beim Start von Neuprojekten

Quelle: EHL Market Research

Marktsituation 2021

in Zeiten der Pandemie

- stark gestiegene Preise für Baumaterial
- Zinshäuser sind für Anleger weiterhin sehr attraktiv
- steigende Nachfrage nach Vorsorgewohnungen

Investitionsvolumen Vorsorgewohnungen	Quadratmeterpreis Eigentumswohnung
+30%	**+20%**
innerhalb von 2 Jahren	im Vgl. zu 2020 in Wien

Gewinner und Verlierer

der Krise

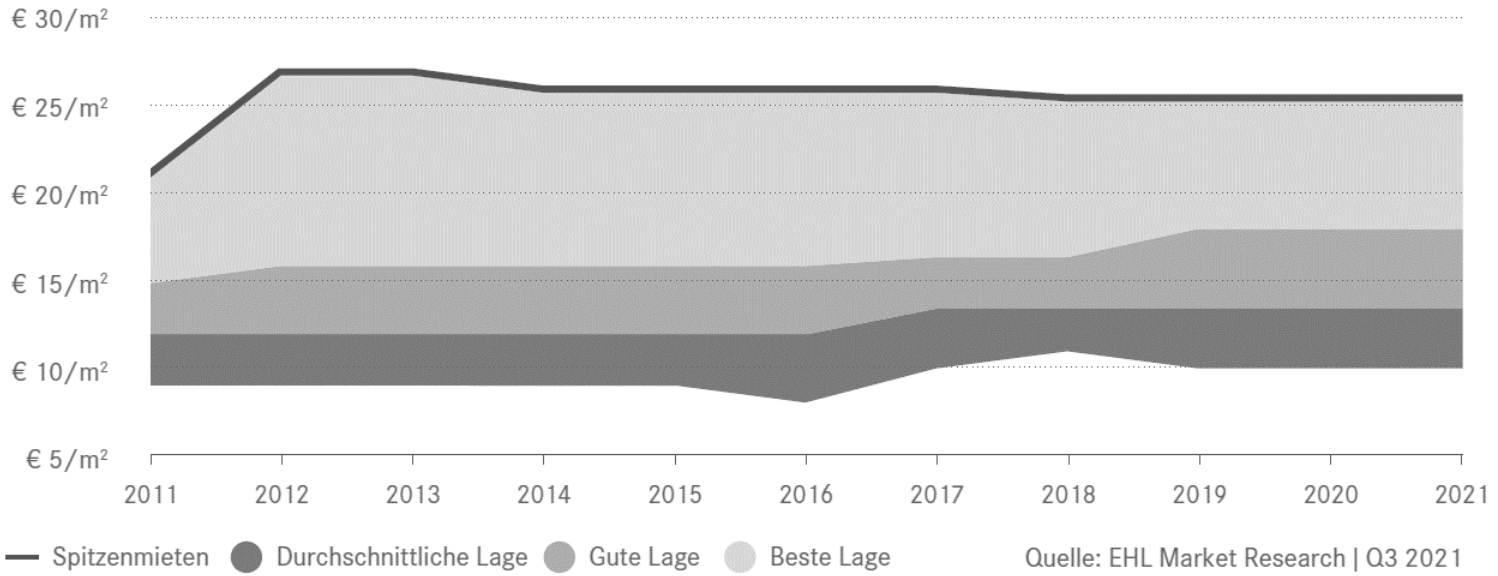
Verlierer der Krise
Mode-, Schuh-, Elektronikhandel, Tourismus-Hotspots und zweitklassige Lagen

Gewinner der Krise
Gartencenter, Baumärkte, Sport-, Einrichtungs- und Lebensmittelhandel

Büromarkt 2021

Wien

Mietpreisentwicklung 2011 - 2021



-0,3%

Leerstandrate

4,4%

-87.000m²

Neuflächenproduktion

73.000m²

+0,2 Mrd. €

Investitionsvolumen

1,7 Mrd. €

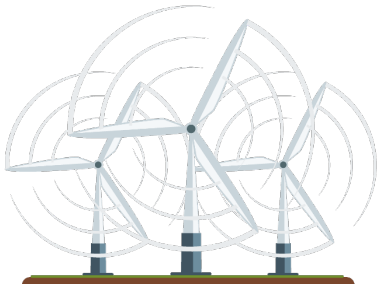
Immobilientrends

Nachwirkungen aus der Krise

- neue Assetklassen wie Co-Working-Spaces und Selfstorage-Flächen werden für Anleger interessant
- Orte sozialer Interaktion werden immer beliebter
- Individualität wird von Konsumenten geschätzt
- Einkaufen muss Freizeit- und Erlebniswert haben

Nachhaltigkeit

Gebote der Stunde



Klimawandel & Energiewende

1

Kreislaufwirtschaft

2

Wirkungsbewertung

3

Nachhaltige Finanzstrategie

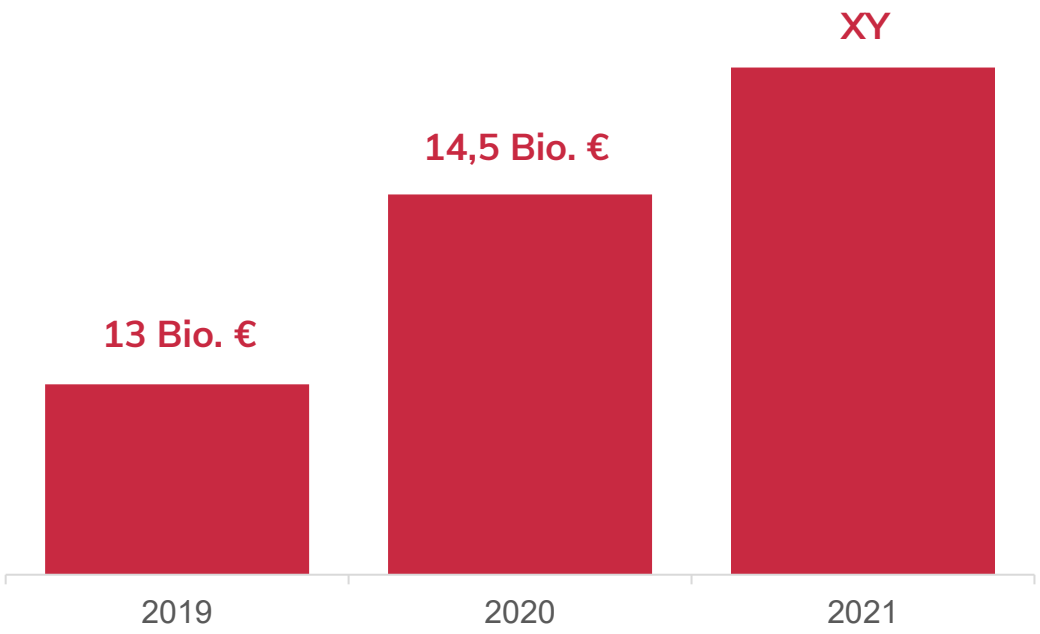
4

ESG „Environment Social Governance“

5

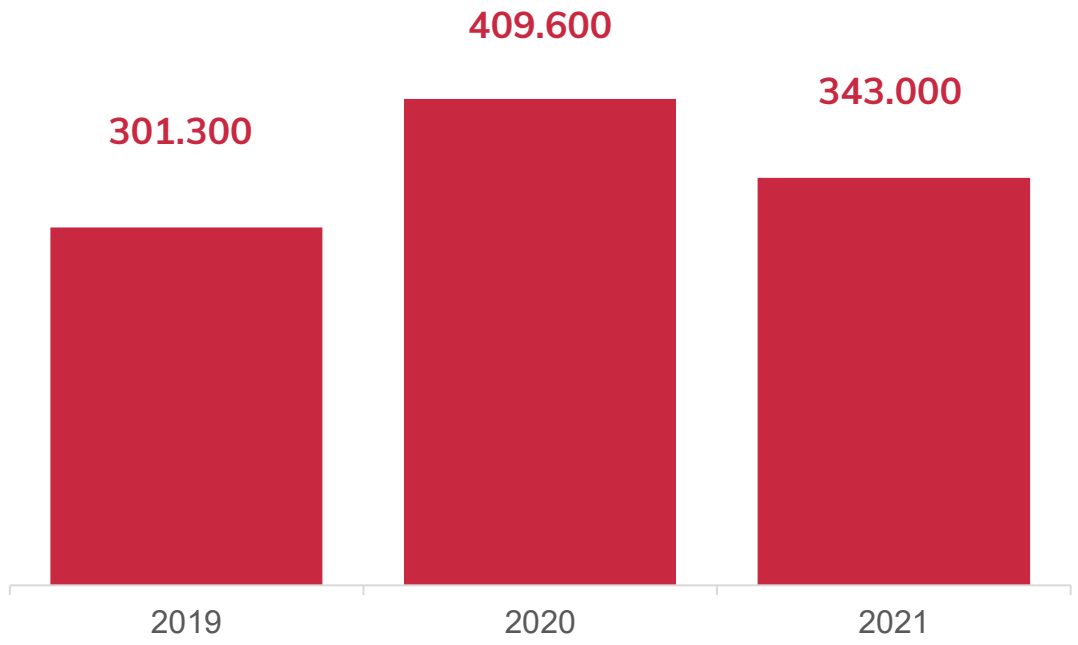
Entwicklung der Geldmenge

Euro-Zone



Entwicklung der Arbeitslosenquote

Österreich



New Work

Veränderungen in der Arbeitswelt

Home Office

1

Nachhaltigkeit

2

Büroplanung

3

Wohnen von morgen

neue Vorlieben

- Tendenz zum Wohnen im Grünen und Abzug ins Stadtumland
- Wohnen im Eigentum nimmt auch im Osten Österreichs stark zu
- Wunsch nach mehr öffentlichen Begegnungsräumen und kurzen Wegen

63%
der Wiener·innen wollen im Grünen wohnen

20,4%
der Wiener·innen wohnen im Eigenheim

3.431
Bewohner haben 2020 Wien verlassen

DANKE
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT