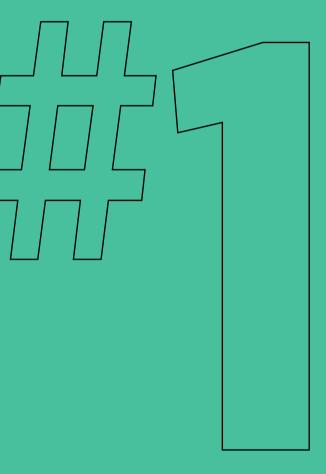
## IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

**GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS** 

HERBST 2021





Was bekommt

## Wir leben Immobilien.



ehl.at







## NEUE PERSPEKTIVEN BÜROS MIT WEITBLICK

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Entwicklung nachhaltiger und ganzheitlicher Bürostandorte.

#### SMART OFFICE GRAZ

Dieses zukunftsweisende Projekt wird zu 80 % klimaneutral beheizt und gekühlt. Für seine herausragende Nachhaltigkeit wurde es mit

#### VIENNA TWENTYTWO

Das Kooperationsprojekt mit SIGNA ist eines der fortschrittlichsten städtebaulichen Projekte Wiens. Das gemischt genutzte Quartier bietet rund 26.000 m² Bürofläche. Genlante Fertigstellung 2025





**REGRESSION** 

Ich bin der Heimo und ich hatte einen schönen Sommer, Das war 1986. Wir urlaubten in einem Feriendorf im Seewinkel, kurz nachdem wir weg waren, brannte es. 35 Jahre lang habe ich nichts von dem Dorf gehört. Auf der Suche nach interessanten Immobilien stieß ich heuer auf den verloren geglaubten Ort und auf seine spannende Geschichte, wie er sich zu einem authentischen und nachhaltigen Resort mit Gratisfahrrädern, Obstgarten und weißen Eseln entwickelt hat (Seite 44).

Außerdem flatterten im aktuell abgelaufenen Sommer zahlreiche Umfrageergebnisse in die Redaktion. Ihre Erkenntnis: Die Menschen wollen ins Grüne. Sie wollen raus aus der Stadt oder zumindest mehr Garten, Balkon und ein Zimmer mehr zum Arbeiten. Ja eh. Vielleicht noch eine Sauna dazu? Ich meine, wünschen darf man sich's ja, aber was soll das? Ich habe noch keine Meldungen bekommen, die beweisen, dass die Leute das alles auch tun. Wie auch? Mit welchem Lottogewinn?

Auch nicht besser: die Erleuchtungen, die Umfragen bezüglich Zweitwohnsitzen liefern. Festhalten! Wasser steht hoch im Kurs. Der Top-Zweitwohnsitz liegt am Meer (40 Prozent), gefolgt vom See oder Teich (36 Prozent). Was ist jetzt daran bitte neu?

Viel interessanter als dieser PR-Unsinn ist doch, dass wir Tausende Wohnungen produzieren, die keiner braucht. In Wien gibt es seit Jahren weit weniger neue Haushalte. als neu produzierte Wohneinheiten auf den Markt kommen. In acht Wiener Bezirken wurden 30 Prozent oder mehr Wohnungen von Anlegern gekauft. Das sind Ergebnisse, die wir von Exploreal für diese Ausgabe ausgewertet bekommen haben (Seite 30) und die eine dramatische Tendenz aufzeigen: Weil alle (sowohl Private als auch Institutionelle) wie irre Immobilien kaufen, steigen die Preise und es wird auf Teufel komm raus weiter produziert. Mitunter in schlechter Qualität und mit dummen Grundrissen. Ich bitte Sie, kein junger Single will am Stadtrand in einer Garçonnière - Verzeihung: in einem Microloft wohnen. Das ist ein Ort für Familien! Die kann sich bei den Quadratmeterpreisen aber eine große Wohnung gar nicht mehr leisten, und auch für die Anleger sind kleine Investitionspakete praktisch.

Schon schräg: Die einen können es sich leisten, die falschen Wohnungen zu kaufen, die anderen hätten gerne mehr Wohnraum, haben aber kein Geld. Da will ich gleich wieder in den Sommer 1986, da war ich mit Immobilien in der Sandkiste beschäftigt und da hat mich so etwas nicht wütend gemacht.



**ALLE AUSGABEN AUCH ONLINE NACHLESEN** www.immobilien-wirtschaft.at

## Trendkarte

Ihr Überblick über die aktuellen Trends am Immobilienmarkt. Der erfahrene, aber kurz vor der Pensionierung stehende Polier steuert mit 3D-Brille am Kopf und Gaming-Stick in der Hand durch die virtuelle Baustelle. Die Jungen schauen zu.

Seite 48

TREND#2

#### WOHNUNGSKAUF ALS KAPITALANLAGE

Alle wollen ihr Geld in Wohnungen anlegen. Auch für Private ist das attraktiv, sofern sie sich um einige Sachen selbst kümmern.

Seite 14

TREND#1

#### QUARTIERS-ENTWICKLUNG

Ein virtuoses Gebäude setzte den letzten Baustein in der Transformation der ehemaligen Vet-Med in Wien-Landstraße. Nun residiert hier die Wiener Musikuni auf einem einzigartigen Campus.

Seite 06

TREND#10

#### **AM MARKT VORBEI**

Überall wird gebaut, alle wollen in Immobilien investieren. Aber wer mietet das alles? Eine exklusive Datenauswertung zeigt, wo sich Wohnungen noch lohnen.

Seite 30

TREND #11

#### **MEGAMARKT**

Dass wir in Europa Chinas Immobilienmarkt ignorieren, sei ein großer Fehler, meinen die Gastautoren Tobias Just und Bing Wang und führen dafür fünf klare Argumente an.

Seite 34

**VERÄNDERUNG** 

TREND#12

#### REGIONAL-ENTWICKLUNG

Im Seewinkel, nur eine gute Stunde von Wien entfernt, warten ein nachhaltiges Urlaubsparadies für Familien, neue Luxusvillen mit Privatsauna und einige ausgesprochen ungewöhnliche Immobilien.

Seite 44

TREND #13

#### **INNOVATION**

Start-ups digitalisieren den Vermietungsprozess, ein Baukonzern lässt alte Poliere Computer spielen, und etablierte Player jagen neue Produkte auf den Markt.

Seite 48

#### TREND#3

#### VORSORGE-WOHNUNG

Sie bringt steuerliche Vorteile, darf aber 20 Jahre lang nicht selbst bewohnt werden – und die Organisatoren wollen auch ein Honorar.

Seite 16

#### \_\_

**TREND#4** 

#### OFFENER IMMOBILIENFONDS

Sicherer geht's kaum. Offene Fonds unterliegen hohen regulatorischen Vorgaben. Das dämpft die Rendite.

Seite 18

In acht Wiener Bezirken wurden 30 Prozent oder mehr der Wohnungen von Anlegern gekauft.

Seite 30

#### **TREND#5**

#### BAUHERREN-MODELL

Für Besserverdienende ein Modell mit enormer Hebelwirkung. Nachteil: Raus kommt man aus dieser Nummer nicht so leicht.

Seite 20

#### **GELDANLAGE**

#### TREND#6

#### **FERIENWOHNUNG**

Klingt verlockend, aber wer in den schönen Monaten selbst in der Ferienimmobilie wohnen will, nimmt kaum was ein.

Seite 22

#### TREND#7

#### IMMOBILIEN-AKTIEN

Leicht handelbar, aber der Börsenpsychologie unterliegend. Heimische Immo-Aktien werden aber laut Experten unter ihrem (inneren) Wert gehandelt.

Seite 24

#### TREND#9

#### **ZINSHAUSANTEILE**

"Wie Gold mit ein bisschen laufender Rendite" sollen Zinshäuser sein. Aber Achtung: Diese Anlageform ist nur etwas für Profis mit ordentlichem Startkapital!

Seite 28

#### TREND #8

#### IMMO-CROWD-INVESTING

Innovativ, einfach – und riskant. Wer mit der Crowd digital anlegt, sollte die Bauträger genau unter die Lupe nehmen.

Seite 26

Gut aufgelegt!
Vier erfolgreiche Bücher der
Edition Immobilienwirtschaft
wurden mit aktuellen
Entscheidungen, Gesetzen
und Entwicklungen
upgedatet und sind in
einer aktuellen Auflage
erschienen.

Seite 50

## Der furiose letzte Satz

Ein gänzlich ungewöhnliches Immobilienprojekt: Die Bundesimmobiliengesellschaft stellte mit dem Future Art Lab ein virtuoses Werk ans Ende des Campus der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien.

In Beethovens Violinsonate Nr. 9, der Kreutzer-Sonate, treffen zwei gar unterschiedliche Instrumente aufeinander: eine Violine und ein Klavier. Sie streiten und versöhnen sich, halten sich zurück und preschen plötzlich vor, spielen sich kontrastreich auseinander und verschmelzen dann wieder zu einem Ganzen.

Das neueste Gebäude am Campus der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien, nennt sich Future Art Lab und liegt zwischen der Ungargasse und der Rechten Bahngasse. Spaziert man durch oder um das Gebäude, eröffnen sich mit jedem Schritt neue Blickwinkel, mal geschmeidig rund, mal spannend kontroversiell. Hier furios, da lieblich schön. Die Räume sind in sich verschränkt und verschlungen, Ebenen vermischen sich, überall setzt Tageslicht variable Akzente und in der Mitte steigt ein metallic-violett-färbiger Kubus über zwei Geschosse empor und bildet einen Kontrast zum sonst praktizierten Sichtbeton.

#### Absolut schallsichere Räume

Die Nutzer des außergewöhnlichen Gebäudes sind vielfältig: Die Wiener Filmakademie hat in der Immobilie ebenso ihr neues Zuhause wie das Institut für Konzertfach Klavier und das Institut für Komposition, Elektroakustik und TonmeisterInnen-Ausbildung. Studierende





Filme können im eigenen Arthouse-Kino direkt an der Leinwand bearbeitet werden.



>

der Kammermusik und Alten Musik nützen die neuen Räumlichkeiten genauso wie das neue Artistic Research Center (ARC). Dementsprechend multifunktional sind die Räumlichkeiten, dementsprechend hochkarätig ist die Technik. Der zentrale Kubus beherbergt einen Aufnahmesaal und das Klangtheater – ein Konzert-, Forschungs-, Experimentier- und Proberaum insbesondere für elektrische Musik und Live-Elektronik. Hier kann richtig aufgegeigt werden – ohne dass die anderen gestört werden. "Ein Betonwürfel in einem Betonwürfel", beschreibt der verantwortliche Projektleiter der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), Thomas Breitsching, die Sonderkonstruktion.

#### **Absolute Schallsicherheit**

Die Betonbodenplatte schwimmt akustisch getrennt vom restlichen Gebäude auf Sylomerplatten, seitlich und über der Decke machen eine Dämmung und Luft und danach wieder ein Betonwürfel die Räume absolut schallsicher. Um die Aufführungen und Aufnahmen nicht zu stören, sind extra große Lüftungsauslässe installiert. "Die Luft muss möglichst langsam und auf möglichst viel Fläche einströmen", erklärt Breitsching. Die Haustechnik dafür ist im untersten Geschoss untergebracht und braucht die Fläche eines mittelgroßen Turnsaals. Beinahe selbstverständlich wirken in so einem durchdachten Bau die nachhaltigen Energie- und Klimaschutzmaßnahmen: Geothermie zur Unterstützung der Heizung und Kühlung, Abwärmenutzung und Wärmerückgewinnung, Bauteilaktivierung, Nachtkühlung und energiesparende Beleuchtungskonzepte - eh klar.

#### ÜBER DIE MDW

Die mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien ist die größte Musikuniversität weltweit und die erste österreichische Universität, die in einem weltweiten Universitätsranking den ersten Platz erreichen konnte (2019 gemeinsam mit der New Yorker Juilliard School).

Die optimale Akustik bestimmt den Aufnahmesaal (unteres Bild): Die Holzpaneele seitlich und an der Decke sind millimetergenau angepasst, der Raum ist 9,6 Meter hoch. Eine doppelschalige Betonhülle verhindert, dass sich Schallemissionen von einem äußeren Raum auf den Saal übertragen.

>



CENTRAL HUB

IHR NEUES BÜRO

IM HERZEN

VON FLORIDSDORF

www.twentyone.immo









CENTRAL HUB TWENTYONE IM ÜBERBLICK

LOBBY

>

#### Platz unter der Erde

Als wäre das alles nicht schon genug, verfügt das Haus zusätzlich zum Klangtheater und dem Aufnahmesaal, diversen Büros, Bibliotheken und Musikzimmern über einen Konzertsaal mit 100 Plätzen und ein Arthouse-Kino. Hier können von den Studierenden Filme direkt auf der großen Leinwand bearbeitet werden. Hightech auch beim Sound: 45 Lautsprecher in Dolby-Atmos-Qualität und selbst hinter der Leinwand lassen jeden kommerziellen Kinobetreiber in Österreich neidisch werden. Werden keine Filme gezeigt oder bearbeitet, strahlt auch hier Tageslicht durch die Oberlichten und es können Vorlesungen gehalten werden.

Und wie bitte passt das alles plus mehr (etwa Aufzüge für Konzertflügel) in dieses Gebäude? Die Antwort liegt unter der Erde. 12 Meter des insgesamt 30 Meter hohen Hauses befinden sich unter dem Nullniveau. Ein versenkter Innenhof stellt sicher, dass es auch auf den Schnittund Regiepulten im Keller Tageslicht gibt.

#### Konzertiertes Zusammenspiel

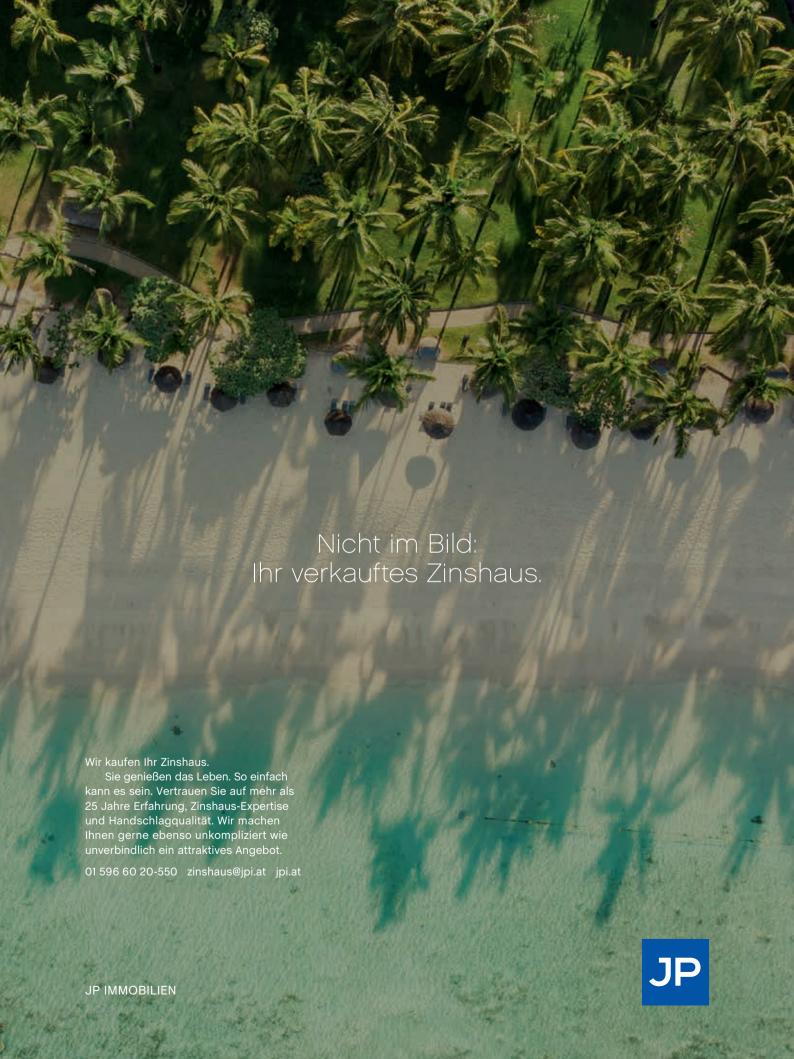
Ein so elaboriertes Gebäude braucht ein orchestrales Zusammenwirken: eine intelligente Planung (kommt von Pichler & Traupmann Architekten), eine funktionierende Steuerung (die BIG als Bauherr und Projektmanager mit einem entsprechenden Budget – 24 Millionen Euro für 6.200 Quadratmeter Nettoraumfläche) und kompetente ausführende Firmen. Die ocker-gold schimmernde Fassade, die wiederum einen Gegenpol zu den glatt-grauen Innenwänden darstellt, wurde von einem Tochterunter-

nehmen der Strabag geschaffen – solche Aufträge erfreuen nur wenige Unternehmen, zu schwierig ist die Herstellung der verdrehten Aluminiumverbundplatten. Eine die Haupttreppe tragende, sich zu einem S windende Stiegenwange aus Beton konnte dank fachkundigem Polier der Granit Bau realisiert werden – er war schon für die Betonarbeiten beim Bau des Zaha-Hadid-Gebäudes am WU Campus zuständig. Wenn so ein Team gut gestimmt ist und richtig zusammenspielt, dann klappt es auch mit der Bauzeit: In 1,5 Jahren stand das Raumschiff da und ist jetzt sicherlich der modernste Teil des Campus und der letzte große Baustein in der umfassenden Sanierung des Areals.

Die virtuose, expressive und zugleich liebliche Kreutzersonate galt lange Zeit als unspielbar. Nun wurde sie gebaut. ■







# DAS INVESTMENT DILEMMA



Der Run auf Immobilien ebbt nicht ab, im Gegenteil, er wird immer heftiger. Wohnungen werden nicht mehr nur für den Eigenbedarf gekauft, sondern von Privaten als auch von Institutionellen im großen Stil zur Geldanlage gehäuft. Das ist verständlich, weil Otto Normalverbraucher wie auch Investmentprofis kaum Alternativen haben. Im Vergleich zu anderen Anlagen bringen Immobilien höhere laufende Renditen als Gold und Anleihen und haben weniger Risiko als Aktien. Die Inflation könnte in der näheren Zukunft ansteigen, die Zinsen werden dennoch moderat bleiben, schätzen so gut wie alle Experten. Das alles bedeutet: Noch mehr Nachfrage nach Immobilien, das wiederum treibt die Preise nach oben.



Wird alles, was gebaut wird, verkauft und dann auch vermietet? Mit welchen Anlageformen können Privatanleger wirklich von dem Trend profitieren, und was sind die Risiken, die gerne verschwiegen werden?

Auf den nächsten 14 Seiten hinterfragen wir die üblichen Jubelmeldungen des Wohnimmobilienmarktes, analysieren den wahren Bedarf in Österreich und erklären Anlagemöglichkeiten für Privatpersonen.

Die Sache wäre ja eigentlich ganz einfach. Man kauft sich eine Wohnung und vermietet diese. Die Miete tilgt dann den hierzu möglicherweise aufgenommenen Kredit. Danke, Feierabend! Aber selbst wenn diese Formel funktioniert, ist es nicht ganz so simpel.

#### **Die Basis-Variante**

Wer ausgabenseitig möglichst schlank bleiben will, muss sich um die Suche, die Renovierung, die Vermietung, die Instandhaltung, die Fremdfinanzierung, die steuerliche und rechtliche Komponente selbst kümmern. Beim Einkauf ist der Neo-Investor schon auf sich gestellt: Welche Wohnung hat am meisten Zukunftspotenzial und welche sind Ladenhüter? Einige hilfreiche Antworten dazu finden Sie im Artikel auf Seite 30. Klar, auch eine Vorsorgewohnung oder ein Bauherrenmodell will ordentlich ausgewählt werden, zumindest nehmen einem Dienstleister bei diesen beiden Varianten dann aber viel operatives Zeugs ab - was halt immer auf die Performance schlägt. Ein Vorteil dieser Variante: Ein eventueller Verkauf der selbst gekauften Wohnung wird nur mit 30 Prozent ImmoESt (Immobilienertragsteuer, solange kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt) besteuert und ist - im Gegenteil zu einem Bauherrenmodell - jederzeit möglich.

#### Die Susi-Sorglos-Immobilie

Wird die Eigentumswohnung als Anlage genutzt und nicht selbst bewohnt, sondern vermietet, spricht man von einer Vorsorgewohnung. Das hat steuerliche Vorteile, denn als solch ein Vermieter ist man unternehmerisch tätig und daher auch vorsteuerabzugsberechtigt. 20 Jahre lang darf die Wohnung nicht selbst bewohnt werden, sonst muss die ersparte Umsatzsteuer (anteilig) an das Finanzamt zurückgezahlt werden. Selbiges gilt, wenn sich die Vermietung nicht spätestens nach einem gewissen Zeitpunkt lohnt, sprich: eine Pseudovermietung um wenig Geld an einen Freund oder

Kinder geht nicht.





Anders als bei der selbst gekauften Wohnung, die man (vielleicht zuerst saniert und dann) vermietet, braucht sich der Anleger um fast nichts zu kümmern. Das schlägt auf die Rendite, die laut Anbieter diverser Anlagewohnungen dennoch attraktiv ist. Aber Achtung! In den Prognoserechnungen ist jedenfalls zu prüfen, ob die angenommenen Miethöhen, die Leerstandskosten und die anderen unterstellten Parameter realistisch sind. Genau das sind die Stellschrauben, die eine Kalkulation schnell vom Plus ins Minus drehen können – oder umgekehrt.

#### Werden Sie Bauherr!

>

Ähnlich wie die Vorsorgewohnung ist auch das Bauherrenmodell ein "Sorglospaket": der Investor braucht sich um nichts zu kümmern. Christoph Pramböck, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer sowie Partner bei BDO Austria, erklärt: "Er zahlt die Investitionssummen ein und braucht dann nur mehr die steuerlichen Ergebnisse in seine Steuererklärung einzutragen. Alles andere wird für ihn im Rahmen des Bauherrenmodells vom Initiator erledigt." Der eigentliche Clou dieses Modells liegt in den steuerlichen Anfangsverlusten, die man als Bauherr (der man als Mitinvestor ist) macht. Diese kann man steuerlich geltend machen – die Berechnungsbasis der Einkommensteuer sinkt. Im Vergleich zu anderen Anlagen

#### **WOHNUNGSKAUF**

Ab wie viel Kapital (Eigenmittel/ Fremdmittel) macht der Kauf einer Wohnung als Anlage Sinn?

Aufgrund des Niedrigzinsniveaus werden zurzeit Kredite zu sehr günstigen Konditionen vergeben. Zuallererst ist relevant zu wissen, ob entsprechend Eigenkapital verfügbar ist, um bei einer Bank eine Finanzierung zu erhalten. Die Höhe des geforderten Eigenkapitals ist von den Einkommensverhältnissen und den bereits bestehenden Vermögenswerten abhängig, aber auch von der Kredithöhe selbst. Denn Banken setzen höhere Bewertungsabschläge an, je höher der Kaufpreis der Immobilie ausfällt. Der sogenannte Loan to Value (LTV) liegt dabei höchstens bei 90 Prozent. Für eine Finanzierungszusage wird derzeit von vielen Banken eine Eigenkapitalquote von ca. 20 Prozent des Bruttokaufpreises (Kaufpreis zuzüglich Kaufnebenkosten) vorausgesetzt.

Ob nun aber für die restlichen 80 Prozent des Kaufpreises Fremdkapital aufgenommen wird oder mehr Eigenkapital eingesetzt wird, ist eine subjektive Frage und hängt meist vom Investitionszweck ab. Beispielsweise kann durch die Aufnahme von Fremdkapital die Eigenkapitalrentabilität gesteigert werden, wenn die Fremdkapitalzinsen unter der Verzinsung des Eigenkapitals liegen. Diesen Hebeleffekt nennt man Leverage-Effekt und hier gilt: Je mehr Fremdkapital aufgenommen wird, desto höher fällt die Eigenkapitalrentabilität aus. Wird aber hingegen anfänglich mehr Eigenkapital für den Ankauf eingesetzt und dafür weniger Fremdkapital aufgenommen, können beispielsweise die laufenden Finanzierungkosten über die Mieteinnahmen gedeckt werden. Damit refinanziert sich die Immobilie nach der Anschaffung von selbst, und der Liegenschaftseigentümer muss mit keinen laufenden Tilgungskosten rechnen.

#### Was sind die Risiken?

Die Höhe der Verzinsung eines Investments ist immer an ein potenzielles Risiko geknüpft. Je höher das Risiko, desto höher die Verzinsung und andersrum. Wohnimmobilien gehören zu einer krisensicheren und risikoarmen Assetklasse. weshalb die Rendite grundsätzlich niedriger ausfällt als bei Gewerbeimmobilien. Dennoch bedarf ein Investment genauer Überlegungen, wie beispielsweise die finanziellen Rahmenbedingungen sind und wie hoch die persönliche Risikotoleranz ausfällt. Eine Berechnung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben ist immer sinnvoll. Kreditnehmer müssen sich daher bereits bei Aufnahme von Fremdkapital Gedanken zur Kredithöhe, der Laufzeit und der Verzinsungsvariante machen. Je länger die Laufzeit vereinbart wird, desto niedriger sind die monatlichen Tilgungsraten. Des Weiteren kann der Faktor Verzinsung je nach persönlichen Vorstellungen mit einem variablen oder fixen Zinssatz vereinbart werden. Bei Immobilien sind außerdem die laufenden Kosten wie Betriebskosten oder etwaige Reparaturen bzw. Instandhaltungen zu berücksichtigen. Ist die Immobilie vermietet, sind hingegen die Mieteinnahmen so zu berechnen, dass auch etwaige Leerstandskosten in den Kalkulationen berücksichtigt sind, die im Falle von Mieterwechsel entstehen können. Für besondere Aufwände oder außertourliche Kosten kann ein Reservekapital für eine zusätzliche Absicherung sorgen.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Der Zweck eines Immobilienkaufs sollte grundsätzlich bei der Anschaffung definiert sein. Wird beispielsweise eine sanierungsbedürftige Wohnung angekauft, revitalisiert und anschließend wieder weiterveräußert, sind der Zweck und der Investitionszeitraum ein anderer als bei einer langfristig gedachten Eigennutzer- oder Anlegerimmobilie. Möchte man langfristig investieren und Kapital binden, werden Entscheidungen – auch in Bezug auf eine etwaige Finanzierung – anders zu treffen sein.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist? Wenn ja, welche und warum?

Vorsorgen und Immobilieninvestments sind schon lange keine Frage mehr des persönlichen Alters. Ganz im Gegenteil: Wir sehen, dass verstärkt auch jüngere Generationen genaue

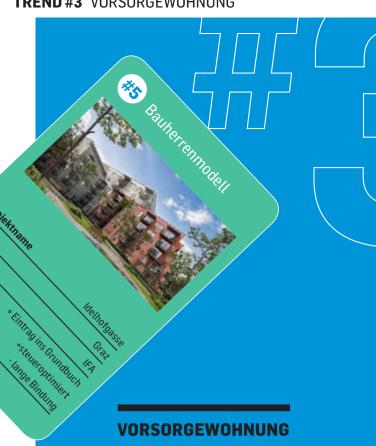


Zukunftsvorstellungen haben und dabei die Punkte Sicherheit, Wohnen, Kapitalanlage und Einkommenssicherung bei Pensionsantritt eine wichtige Rolle spielen. Einige dieser Punkte greifen ineinander und sind gerade mit Immobilieninvestments gut vereinbar.

## Welche Fees, Nebenkosten, Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Im Gegensatz zur Bruttoanfangsrendite (BAR) werden bei der Nettoanfangsrendite (NAR) die Nettomieteinnahmen um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit den Gesamtinvestitionskosten (GIK) gegenübergestellt. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Positionen wie die laufende Abschreibung, ein Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und die nicht umlagefähigen Betriebskosten. Bei den Gesamtinvestitionskosten werden neben dem Kaufpreis der Immobilie auch die Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer (3,5 Prozent), Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 Prozent) sowie die etwaigen Kosten für die kaufvertragliche Abwicklung (Rechtsanwalt- bzw. Notarhonorar gem. Kammertarifen) und die Maklerprovision (bis zu 3 Prozent zzgl. 20 Prozent USt.) hinzugerechnet.

Die Fragen wurden von Karina Schunker, Geschäftsführerin EHL Wohnen GmbH, beantwortet.



#### Ab welcher Höhe macht ein Investment in Ihr Produkt Sinn - gibt es eine Mindestsumme?

Generell gibt es keine Mindestsumme. Als Faustformel gilt: Für ein gesundes Investment sollte man zumindest 20 Prozent Eigenmittel bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten des Immobilienkaufs zu Beginn einsetzen. Es gibt aber auch Kunden mit sehr starken Bonitäten, die steueroptimiert arbeiten und teilweise Vollfinanzierungen durchführen.

Das kommt vor allem in Deutschland vor. wo kein Nettokauf einer Wohnung möglich ist und kein steuerlicher Gewinn im Prognosezeitraum von 20 Jahren ab Vermietungsbeginn erreicht werden muss.

#### Was sind die Risiken?

Generell gibt es bei Wohnungen natürlich ein Leerstands- und Mietausfallsrisiko. Minimieren kann man dies durch den Kauf einer Wohnung in Regionen mit stabilem Bevölkerungszuwachs. Auch der Grundriss der Wohnung muss gefragt und effizient sein. Für sinnlose Gangflächen etc. zahlt niemand gerne Miete – leistbares Wohnen lautet die Devise. Auch der Check der Mieter muss sorgfältig erfolgen. Unsere Leerstandsquote liegt unter 1 Prozent. Bei einer Fremdfinanzierung gibt es natürlich noch das Zinsrisiko. Dieses lässt sich aktuell durch sehr günstige langfristige Fixzinsvereinbarungen weitestgehend ausräumen.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

TREND #3 VORSORGEWOHNUNG

Grundsätzlich sollten unsere Investoren einen langfristigen Anlagehorizont mitbringen.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist? Wenn ja, welche und warum?

Ja, Anleger die gerne eine gute, solide Rendite einfahren wollen, aber ein bestimmtes Sicherheitsbedürfnis mitbringen. Sehr gut eignet sich das Produkt auch für Personen, die für die private Altersvorsorge etwas machen wollen. Mit überschaubarem Eigenmitteleinsatz zu Beginn und einer überschaubaren monatlichen Zuzahlung lässt sich hier für Menschen, die noch etwas Zeit mitbringen, ein Zusatzeinkommen für die Pension aufbauen.

#### Welche Fees, Nebenkosten, Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Zu Beginn natürlich die Kaufnebenkosten mit ca. 6,5 Prozent (Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent, Eigentumseintragung 1,1 Prozent und Kaufvertragsabwicklung/Notar). Bei einer Fremdfinanzierung fallen rund 3 Prozent Kosten der Finanzierungssumme an (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechteintragung, Schätzung etc.). Bei der laufenden Mieteinnahme wird die Reparaturrücklage (Sanierungen am Haus etc.) und ggf. ein Subverwaltungshonorar (wenn jemand das Service Eigentümerabrechnungen, Vermietung etc. in Anspruch nimmt, also ein Rundum-Service für Anleger). Gewinn ist je nach persönlicher steuerlicher Situation zu versteuern. Seriös kalkuliert sind noch ein realistischer Mietausfall und Instandhaltungskosten für die Wohnung anzusetzen. In unseren Prognoserechnungen beziehen wir all das mit ein.

Die Fragen wurden von Albert Sacher, CSO von C&P Immobilien, beantwortet.



### GRÜN WOHNEN BEIM DONAU-ZENTRUM

Nach dem Landmark-Projekt Kirschblüte befindet sich bei der ZIMA Wien bereits der nächste Meilenstein in puncto innovative Projektentwicklung in den Startlöchern: Der ATTEMSGARTEN beim Donauzentrum.

Auf einer Gesamtnutzfläche von etwa 16.000 Quadratmetern entsteht hier ein dreiteiliges Gebäudeensemble mit rund 240 Wohneinheiten. Das Thema Begrünung zieht sich dabei wie ein roter Faden durch die gesamte Konzeption des Wohnbauprojekts: Neben vielen Pflanztrögen auf Balkonen und Terrassen profitieren die künftigen Bewohner:innen unter anderem von individuell nutzbaren Beeten auf den Flachdächern. In Kombination mit dem Einsatz von Photovoltaik sowie einer geplanten klimaaktiv-Auszeichnung in Gold untermauert die ZIMA Wien eindrucksvoll die ökologische Verantwortung, der sie bei diesem Projekt nachkommt. Die grüne Wohnoase ATTEMSGARTEN entsteht im Zentrum des 22. Bezirks und bietet mit seinen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen für jeden Wunsch das

perfekte Zuhause. Hier soll die Natur mit einziehen – dazu laden unter anderem die einzigartigen Dachgärten ein. Die hervorragende Lage fußläufig zum Donauzentrum ermöglicht einen entspannten Alltag – damit mehr Zeit bleibt für die wesentlichen Dinge des Lebens.

#### Wo die Natur mit einzieht

Das Thema Grün ist im ATTEMSGARTEN überaus wichtig. Das Grundstück war immer grün und ist von Grün umgeben, da sollte sich das Wohnprojekt gut einfügen. Damit die Bewohner:innen das grüne Bild der Häuser mitgestalten können, entstehen unzählige Pflanztröge auf den Balkonen und Terrassen, die vielfach Teil des Beschattungs- und Sichtschutzkonzeptes sind.

Auf den Flachdächern wird es Beete für den individuellen Anbau von Gemüse oder Blumen geben. Hier wird auch eine schattige Pergola verwirklicht. Ein Ort der Begegnung für jedes Haus, wo man sich trifft und die Gärtner:innen gemütlich fachsimpeln können. "Wo früher einmal eine Gärtnerei war, können die Bewohner künftig beim Anbau von Obst und Gemüse auf den Flachdächern ihren grünen Daumen unter Beweis stellen", so Thomas Thaler, Standortleiter der ZIMA Wien. "Eine nachhaltige und umweltbewusste Lebensweise wird für die Menschen immer wichtiger - auch oder gerade im privaten Lebensraum. Mit dem ATTEMSGARTEN realisieren wir daher ein Projekt, das den Zeitgeist voll trifft und eine grüne Oase mitten im pulsierenden und vielfältigen Wien schafft", so Thaler weiter.

#### Ein bunter Strauß an Wohnmöglichkeiten

Der Anteil an 4- und 5-Zimmer-Wohnungen ist besonders hoch – so wird Raum für Familien in einem Umfeld geschaffen, das nicht besser sein könnte. In den 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind all jene ideal aufgehoben, die sich einen Ruhepol wünschen, eine Startwohnung suchen oder sich den perfekten Wohnort für die Rentenjahre schaffen möchten. Auch für Anleger:innen eignen sich die Wohnungen optimal als Kapitalanlage: sicher, ertragreich, nachhaltig.

#### Die Stadt zum Greifen nah

Die Verbindungen vom ATTEMSGARTEN zum Einkaufen, zur Arbeit und in die Stadt sind perfekt. Hier sind kurze Wege Programm und das Auto kann in der Garage bleiben. Das Projekt liegt nur 5 Gehminuten von den U1-Stationen "Kagraner Platz" oder "Kagran" entfernt. Das Donauzentrum kann ebenfalls in 5 Gehminuten erreicht werden. Weiters sind es von der Haustüre nur 5 Radminuten zur Alten Donau, 20 Minuten zum Stephansplatz und 25 Minuten zum Hauptbahnhof. Wer in Wien gleich an der U1 wohnt, weiß: die Wege sind kurz. •

#### JETZT VORMERKEN LASSEN

www.zima.at/attemsgarten

Ansprechpartner: Josef Kinsky, Judith Kroiss ZIMA Wien GmbH >

ist das Geld lange gebunden und die Bruttomietrendite (vor Steuereffekt) geringer als allgemein bei Wohnungskäufen (2,5 Prozent bis 3 Prozent in Wien). Der Ertrag nach Steuer ist zwar in den Anfangsjahren sehr hoch, jedoch nach Auslaufen der beschleunigten Abschreibung (ab dem 16. Jahr) eher moderat bis gering (rund 1,5 Prozent). Positiv dafür ist, dass der Investor zu den laufenden Vermietungseinkünften auch an der Wertsteigerung der Immobilie partizipiert.

#### Hauptsache sicher

Wer Immobilieninvestments toll findet, aber so gut wie kein Risiko eingehen möchte, der packt sein Geld in einen offenen Immobilienfonds. Diese haben sehr hohe regulatorische Anforderungen und müssen hohe Liquiditätsbestände aufweisen – das alles schafft Sicherheit. Schlägt aber wieder auf die Rendite. "Zudem ist die Management Fee im Vergleich zu den laufenden Mieteinkünften vergleichsweise hoch", kommentiert Christoph Pramböck. Steuerlich sei es aber ein Vorteil, dass die Erträge nur mit 27,5 Prozent KESt endbesteuert sind – genau wie bei Aktien.

>

Ferienwohnung Crowding Projektname Wohnung am Wörthersee Lage Krumpendorf Anbieter RE/MAX + mit Auto und Zug erreichbar + guter Zustand - hoher Einkaufspreis Vorteil & Nachteil - Vermietungsaufwand Projektnan Lage + online und ein **Anbieter** + relativ hohe Rendite - Cluster- und Ausfallsrisiko

#### OFFENER IMMOBILIENFONDS

Ab welcher Höhe macht ein Investment in Ihr Produkt Sinn – gibt es eine Mindestsumme?

Die beiden Immobilienfonds, der ERSTE IMMOBILIENFONDS und der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, können mit einem Einmalerlag oder mittels s Fonds Plan bereits mit kleinen monatlichen Beträgen ab rund 50 Euro angespart werden. Der guten Ordnung halber sei erwähnt, derzeit ist eine Zeichnung der beiden Fonds mit Einmalerlag nicht möglich, da keine zeichnungsfähige Tranche aufliegt.

#### Was sind die Risiken?

Es handelt sich um eine Investition in Grund und Boden, und der Immobilienfonds ist unabhängig vom Kapitalmarkt – also ein börseunabhängiger Sachwert. Die Wertentwicklung des Immobilienfonds hängt maßgeblich von den erwirtschafteten Mieterträgen und den Aufwertungen der Immobilien ab. Die Risiken eines Immobilienfonds liegen damit hauptsächlich im Immobilienportfolio (Ausfall von Mietern, hohe Leerstände), aber auch in der Steuerung der Liquidität. Natürlich spielen auch die Immobilienpreise am Markt eine wesentliche Rolle. Wenn die Nachfrage nach Immobilien nachlässt, können die Preise auch fallen. Das Augenmerk liegt damit beim Einkauf der Immobilie und der Entwicklung des Marktes.

In Bezug auf das Immobilienportfolio ist zu beachten, in welche Immobilien investiert wird, wo die Immobilien liegen und wie diese gemanagt werden. Die Liquiditätssteuerung spielt ebenso eine wichtige Rolle, da der Immobilienfonds verpflichtet ist, eine Liquiditätsreserve von mindestens 10 Prozent und maximal 49 Prozent zu halten, um täglich Rücknahmen von Anteils-

TREND #4
OFFENER IMMOBILIENFONDS

Vorteil & Nachteil

scheinen gewährleisten zu können. In Zeiten wie diesen, in denen viele Investoren sich auf Sachwerte und damit Immobilienfonds konzentrieren, besteht eher die Gefahr, dass es zu hohen Mittelzuflüssen kommt, die nicht zeitnah in Immobilien veranlagt werden können. Aufgrund der derzeitigen Zinssituation führt dies zu einer geringeren Performance des Fonds.

In Bezug auf die Liquiditätssteuerung haben sich die beiden Immobilienfonds entschieden, nur ein gewisses Volumen von Anteilsscheinen auszugeben, das zeitnah in Immobilien investiert wird. Dies dient dem Schutz der Anleger, indem die Performance nicht zu sehr belastet wird und bestehende Anteilsscheine nicht verwässert werden. Eine Rückgabe der Anteilsscheine ist aber jederzeit möglich.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Der Immobilienfonds ist als langfristiges Investment gedacht. Unsere Empfehlung liegt bei mindestens drei Jahren für beide Immobilienfonds.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist? Wenn ja, welche und warum?

Beide Immobilienfonds richten sich an Anleger, die in Sachwerte investieren möchten und bereit sind, ein längerfristiges Investment einzugehen. Die besonders konservative Veranlagung wird durch die Nutzungsart Wohnen abgedeckt, diese betont die starke Ausrichtung an die demografische Entwicklung. Die Immobilien liegen

hauptsächlich in Österreich und im Falle des ERSTE IMMOBILIENFONDS auch zu einem Teil in Hamburg.

## Welche Fees, Nebenkosten, Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Beide Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG sind offene Immobilienfonds nach dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) bzw. nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG). Der Immobilienfonds unterliegt nicht der Körperschaftssteuer, sondern der Anleger ist mit seinem darauf anfallenden Anteil steuerpflichtig. Der private Anleger (und Steuerinländer), der seinen Anteil bei einer inländischen depotführenden Bank deponiert hat, ist ohne weitere Erklärung mit 27,5 Prozent Kapitalertragsteuer endbesteuert. Die Managementfee des ERSTE IMMOBILIENFONDS beträgt 0.85 Prozent des Fondsvermögens, im Falle des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS beträgt diese 0.75 Prozent des Fondsvolumens. Diese sind damit bereits beim Fondsergebnis berücksichtigt. Jeweilige institutsabhängige Kosten (zum Beispiel Ausgabeaufschlag, Konto- und Depotgebühren) sind darin nicht berücksichtigt.

Die Fragen wurden von Peter Karl, CEO der ERSTE Immobilien KAG, beantwortet.



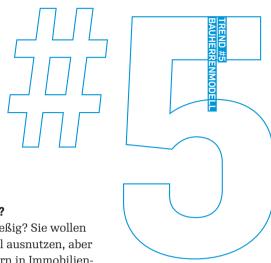


Eine Immobilie ist eine solide Sache. Noch besser sind 363.





>



Geht das nicht lässiger? Klingt alles viel zu spießig? Sie wollen die Digitalisierung voll ausnutzen, aber nicht in Aktien, sondern in Immobilienprojekte investieren? Nun sagen Sie es schon, Crowdinvestments locken Sie! In den letzten Jahren entstanden mehrere Plattformen, die es recht einfach machen, an Immobilienprojekten zu partizipieren. Schon mit kleinen Beträgen ist man dabei, zahlreiche Experten stellen sich aber die Frage, ob da alle wirklich wissen, was sie tun? "Das Problem ist, dass die meisten Investoren aufgrund der niedrigen Investitionsbeträge nicht wissen, worin sie eigentlich investieren und welche Risiken sie eingehen, da häufig Risikokapital (Nachrangkapital) zur Verfügung gestellt wird." Heißt: Im Falle des Falles, wenn der Projektentwickler in Konkurs geht - was ja schon mal vorkommen soll - bekommen die Anleger als Letztes ihr Geld zurück. Klar, das Risiko eines unfähigen Projektentwicklers ergibt sich bei Bauherrenmodellen auch - sollte das Projekt schlecht organisiert sein, hängt der Investor mit drinnen. Drum prüfe, wer sich bindet - das sollte grundsätzlich aber auch für Kleinbeträge im Crowdinvestment gelten. Durchleuchten Sie also die Qualität des Projektentwicklers, das kann vor bösen Überraschungen schützen. Steuerlich gesehen muss man beim Crowdinvestment zwei Vorgehensweisen unterscheiden, so Pramböck: "Sofern fremdkapitalähnliches Crowdfunding durchgeführt wird (Nominalgenussrechte), erfolgt die Besteuerung mit dem laufenden Einkommensteuertarif und somit bis zu 55 Prozent im Privatvermögen. Beim eher seltenen eigenkapitalähnlichen Crowdfunding (Substanzgenussrechte) erfolgt die Besteuerung mit 27,5 Prozent KESt-Endbesteuerung."

#### Aktie bleibt Aktie

Schnelle Autos, fette Zigarren, Broker mit hochgekrempelten Ärmeln – irgendwie hat die Aktie als Anlage ein lässiges Image. Im Zeitalter der digitalen Investments hat sich das Wallstreet-Gehabe dennoch überholt, und cool



#### **BAUHERRENMODELL**

#### Ab welcher Investitionssumme macht ein Bauherrenmodell Sinn?

Bei einem klassischen Bauherrenmodell (Beteiligung) liegt die Bruttoeinzahlung vor Steuer in der Regel zumindest über 100.000 Euro. Die Mindestbeteiligungen werden je nach Projektgröße und Modell ganz unterschiedlich dimensioniert. Bei größeren Publikumsmodellen werden Beteiligungen meist ab 30 Quadratmeter herum vergeben.

Bei einem Bauherrenmodell mit Wohnungseigentum gelten in der Regel ähnliche Größenordnungen – hier wählt man ab Beginn eine bestimmte Wohnung. Auf Ebene eines Anlegers/Investors kann man ein Bauherrenmodell dann als sinnvoll und geeignet sehen, wenn das zu versteuernde Einkommen bei 40.000 bis 90.000 Euro liegt. Bei noch höheren Einkommen über 100.000 Euro ist die Effizienz noch mal höher im Hinblick auf die Verwertungsmöglichkeit der beschleunigten Abschreibung, die bei Bauherrenmodellen zu steuerlichen Verlusten führt. Diese Verluste rechnet der "Bauherr" seinen sonstigen Einkünften gegen und dadurch reduziert sich die Einkommensteuer des jeweiligen Veranlagungsjahres - ein Effekt, der sich sehr positiv auf die Nettorentabilität eines solchen Investments auswirkt.

#### Was sind die Risiken?

Ein Bauherrenmodell ist ein Investment, eine Kapitalveranlagung mit Chancen und Risiken und einer langfristigen Ausrichtung, Ein "Bauherr" kauft einen Altbestand und beauftragt die Sanierung (kann auch eine Neuerrichtung sein) von Wohnraum unter bestimmten Auflagen – in der Regel unter Ausnutzung von Landesförderungen, Je nachdem, ob es sich um eine "große" oder "kleine" Bauherreneigenschaft handelt, muss der Bauherr mehr oder weniger "Risiko" übernehmen, um die steuerlichen Begünstigungen nutzen zu können. Der "große Bauherr" muss eine Mitsprachemöglichkeit haben und das Herstellungskostenrisiko tragen. Beim "kleinen Bauherren" sind Preisgarantien nicht steuerschädlich im Bereich der Herstellungs-/ Sanierungskosten, sofern der Bauherr zumindest das sogenannte "Behördenrisiko" trägt – also Kostenüberschreitungen, die sich aus behördlichen Verfahren, Auflagen und Zeitverzögerungen daraus ergeben. Einfacher formuliert kann man sagen, dass man bei einem "kleinen Bauherrenmodell" in ein fertiges Konzept mit investieren kann, aber dennoch ein bestimmtes Kostenveränderungsrisiko zu tragen hat.

Weitere Risiken liegen im Bereich der Finanzierung (zum Beispiel Zinsänderungen) und der steuerlichen Situation des Investors selbst. Nicht zuletzt muss man sich bewusst sein, dass es steuerliche Fristen gibt (in der Regel bis zu 20 bis 25 Jahre) und man Kapital mittel- bis langfristig bindet.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Je nachdem, wie das Investment finanziert wird. Wer mit geringem Eigenkapital am Anfang arbeitet, muss sich bewusst sein, dass er erst nach Ablauf der Finanzierung Erträge und bis dahin meist laufende Zuzahlungen haben wird. Wer alles aus Eigenmitteln finanziert, wird schon ab dem ersten Vermietungsjahr im Vergleich zur Anlegerwohnung einen höheren Nettoertrag haben, da die Mieterlöse durch die beschleunigte Abschreibung de facto steuerfrei gestellt werden.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist?

Ja – diese Anlageform ist für jene geeignet, die höhere Einkommen haben und dadurch auch in hohe Steuerklassen fallen. Sehr nachgefragt sind Bauherrenmodelle bei Ärzten, Freiberuflern, Unternehmern und Dienstnehmern meist im mittleren bis oberen Management, die gezielt und mit System in Immobilien als Kapitalanlage und Altersvorsorge investieren wollen.

#### Welche Fees, Nebenkosten, Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Bei einem Bauherrenmodell ist dem Bauherren eine Kostenaufschlüsselung vorzulegen, wenn ein professioneller Initiator (der Entwickler im weiteren Sinne) das Modell organisiert. Ähnlich wie beim Kauf einer Wohnung gibt es Kauf- und Finanzierungsnebenkosten. Der große Unterschied liegt aber darin, dass die Kosten für die Immobilie selbst aufgeschlüsselt werden in Bau- und Baunebenkosten, Konzeptions-, Beratungs- und weitere Dienstleistungskosten, die für die Herstellung/Sanierung der Immobilie und alles rundherum notwendig sind. Das ist nötig, um die jeweiligen Positionen beschleunigt bzw. teilweise auch sofort steuerlich abzugsfähig zu halten. Ebenfalls gleich wie bei der Anlegerwohnung sind dann bei der laufenden Vermietung die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen -Verwaltung, Vermietung und Finanzierungskosten bzw. zumindest kalkulatorisch jedenfalls auch Leerstands- und Instandhaltungskosten anzusetzen.

Die Fragen wurden von Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH, beantwortet.

#### **FERIENWOHNUNG**

Ab welcher Höhe macht ein Investment in eine Ferienwohnung Sinn - gibt es eine Mindestsumme?

Die Bandbreite an Ferienwohnungen ist groß. Wer sie in einem Pool weitervermieten will braucht einen vernünftigen Standort, eine entsprechende Ausstattung und eine gute Vermarktung, Solche Modelle beginnen bei circa 300.000 Euro mit einem Eigenmittelbedarf von rund 60.000 bis 70.000 Furo.

#### Was sind die Risiken?

Einbruch des Vermietungsmarktes (was derzeit allerdings gar nicht der Fall ist; bei unseren Produkten messen wir die besten je dagewesenen Belegungszahlen), Preisverfall an den Immobilienmärkten (für qualitativ hochwertiges Produkt derzeit nicht abzusehen), massive Zinserhöhungen (nicht abzusehen, aus makroökonomischer Sicht seitens der EZB kaum /nicht umsetzbar).

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Für einen sehr langen Anlagehorizont, je nach Strategie des Anlegers, welcher über die ersten fünf Jahre an garantierten Mieterträgen hinaus auch in den Folgejahren die Kosten und eine kleine Mietrendite erwirtschaftet.





#### Für wen ist diese Anlage geeignet?

Wie gesagt, es gibt viele verschiedene Angebote. In unserem Fall sprechen wir stark Familien an, welche neben dem Anlageaspekt die Annehmlichkeiten eines Appartementkonzepts mit 5-Stern-Hotelservice und voller Resort-Infrastruktur schätzen. In anderen Worten Kunden, welche auch die "Lifestyle-Rendite" bewerten und sich ein zweites Zuhause in Destinationen ohne Kopfweh (Sicherheitsthemen, Garten- und Wohnungspflege, Rechtssicherheit im Ausland) gönnen wollen.

#### Welche Fees, Nebenkosten, Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Laufende Kosten: Betriebs-, Resortkosten, Reparaturrücklage, abhängig von der Nutzfläche rund 3 bis 3,5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Wir verlangen darüber hinaus eine PREMIUM LIVING Servicepauschale, sie beträgt 1,5 bis 2,75 Euro pro Quadratmeter und Monat zur Nutzung der Hotel- und Resortannehmlichkeiten.

Kaufnebenkosten: Anwalts-, Notar-, Vertragserrichtungskosten: 1,5 bis 2 Prozent von der Kaufpreissumme.

Grunderwerbssteuer: 0 bis 3 Prozent (abhängig vom Land)

Finanzierungskosten: sofern Bankfinanzierung in Anspruch genommen wird

Die Fragen wurden von Robert Hermandinger, verantwortlich für Entwicklung und Vertrieb der Ferien immobilien für die Falkensteiner Gruppe, beantwortet.

Vorteil & Nachteil









#### WOHNEN nahe am Prater und direkt an der U2

CAMPUS LODGE: 1020 Wien, Josef-Fritsch-Weg 1,3,5

- Helle 2-Zimmer-Wohnungen, 66 m² mit Balkon, unmöbliert
- Moderne Wohnküche, Außenjalousien, Fußbodenheizung, Alarmanlage
- Outdoor-Pool, Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna
- Top Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Garage im Haus verfügbar

Miete: ab € 938; BK: ab € 143; HK: ab € 31 (inkl. USt.)

 $HWB = 24 \text{ kWh/m}^2 \text{a} \text{ (gem. EA vom } 13.5.2011)$ 

0800 80 80 90 I www.ig-immobilien.com

>

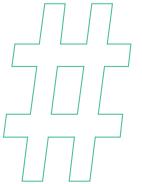
sind eher die Crowd-Typen. Egal. Anders als eine Vorsorgewohnung oder eine Beteiligung bei einem Bauherrenmodell, können Aktien - in welcher Paketgröße auch immer - mit einem Klick zu- und verkauft werden. Steuerlich fällt im Privatvermögen die KESt an, also 27,5 Prozent auf Kurswertzuwächse und Dividendenerträge. "Die Investoren brauchen in der Steuererklärung nichts anzugeben, da die Steuer bereits von der depotführenden Bank einbehalten wird. Insofern ist dies für die Aktionäre sehr einfach", meint Bernd Winter, ebenfalls Partner bei BDO und Leiter des Branchencenter Immobilienunternehmen. Die langjährige Rendite von Indizes liege bei rund 6 bis 8 Prozent p. a., ergänzt Christoph Pramböck, das ist schon ganz stattlich, wenn man zum Vergleich an die mickrigen Sparbuchzinsen denkt. Großer Wermutstropfen bei der Sache ist natürlich, dass man nicht direkt in Immobilien investiert. Selbst, wenn die von der AG getätigten Investments top sind, ist das kein Garant für einen steigenden Börsenkurs. Die Psychologie und das Management spielen hier eine gewichtige Rolle.

#### Zinshausanteile - nicht für jeden

Nur für Profis und Vermögende ist jene Möglichkeit, bei der man sein Geld in Anteile eines Zinshauses investiert. Mehrere 100.000 Euro sind als Startkapital nötig, um hier mitzuspielen, und man sollte sich richtig gut auskennen. "Die Zinshausbranche ist noch weitaus spezieller als ein Wohnungskauf", warnt Bernd Winter. Die Hausverwaltung und die Besonderheiten des Mietrechtsgesetzes sollte man ebenfalls überblicken können. Zudem ist dieses Investment steuerlich aufwendiger, da Steuererklärungen abzugeben sind (jährliche Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärungen sowie Umsatzsteuervoranmeldungen und Umsatzsteuererklärungen). Die Besteuerung erfolgt im Privatvermögen mit dem laufenden Einkommensteuertarif (bis zu 55 Prozent).



MMOBILIENAKTIEN



#### **IMMOBILIENAKTIEN**

#### Ab welcher Höhe macht ein Investment in Immobilienaktien Sinn?

Grundsätzlich gibt es keine Mindestsumme, um in Aktien zu investieren. Allerdings sind Kleinstbeträge aufgrund der zu entrichtenden Spesen eher nicht zum Aktienkauf geeignet. Aktien werden erst dann rentabel, wenn die beim Kauf zu bezahlenden Gebühren verdient sind. Daher sollte man im Vorfeld eines Investments alle anfallenden Kosten genau prüfen.

#### Risiken?

Die Rendite einer Aktie setzt sich aus Kursgewinn bzw. -verlust sowie möglichen Dividendenerträgen zusammen. Beide unterliegen möglichen Schwankungen – Konjunktur, Zinsentwicklung, (gesellschafts)politische Ereignisse, all das sind Einflussfaktoren am Kapitalmarkt. Daneben gibt es die unternehmensinternen Faktoren wie Gewinn- oder Umsatzentwicklung, die man sich vor jedem Investment genau ansehen sollte. Dieses unternehmensspezifische Risiko lässt sich durch geschickte Zusammensetzung mehrerer Aktien jedenfalls senken.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Im Normalfall eignen sich Aktieninvestments vor allem für längere Investitionszeiträume, um nicht von kurzfristigen Kursschwankungen etc. abhängig zu sein.

#### Für wen sind Immobilienaktien geeignet?

Jede und jeder, der sich für den Kapitalmarkt interessiert, kann – unter Beachtung des oben Beschriebenen – in Aktien investieren.

#### Nebenkosten, Fees, Steuern?

Ankaufsspesen, Verkaufsspesen, Kosten für ein Depotkonto, auf dem die Wertpapiere verwahrt werden müssen = Kontoführungsprovision und Depotgebühren. Hinzukommen können allfällige Kosten für Research, da man Investments nicht ohne vorherige Informationsbeschaffung tätigen sollte. Die Kosten der angegebenen Dienstleistungen sind dabei nicht pauschal zu beziffern, da diese je nach Kundenbonität bei der Bank bzw. beim Onlinebroker entsprechend unterschiedlich ausfallen können. Für alle gleich zu entrichten ist die KESt, die man mit 27,5 Prozent auf Kurswertzuwächse und Dividendenerträge nicht außer Acht lassen darf.

Die Fragen wurden von Bruno Ettenauer, CEO S IMMO AG, beantwortet.



Psychologie und das Management spielen bei der Aktie eine große Rolle.

ADVERTORIAL

#### MENSCH. UMGEBUNG. IMMOBILIE.

Mit 360-Grad-Ansatz und agilen Dienstleistungen die neue Arbeitswelt gestalten

Die gesamte Arbeitswelt hat sich durch Covid-19 nachhaltig verändert. Eine internationale Studie von Steelcase liefert dazu interessante Erkenntnisse: Inzwischen geben 87 Prozent der Führungskräfte an, dass sie in Zukunft mehr Flexibilität ermöglichen möchten, was Arbeitszeit, Arbeitsort und Arbeitsweise angeht. Michael Freitag, Country President Sodexo Österreich, sieht darin eine große Chance: "Für uns als Dienstleister in den Bereichen Catering, Facility Management sowie Workplace & Technical Services ist die wichtigste Frage in dieser Transformation: Wie können wir unseren Kunden den Rücken freihalten? Wie können wir zu mehr Lebensqualität beitragen?"

Es werde noch mehr als bisher um eine ganzheitliche Betrachtung der Arbeitswelt gehen – Arbeitgeber, Arbeitnehmer, Gebäude, Arbeitsabläufe, Wertesysteme und das Zusammenspiel all dieser Komponenten. "Wir bei Sodexo sehen hier einen klaren Auftrag, denn Innovation und Digitalisierung sind Teil unserer DNA", so Freitag.

#### Flexibilität als Zauberwort

Flexibilität sei auch gefordert, wenn man die Work-Life-Balance im Unternehmen verbessern möchte: flexibel in Bezug auf den Arbeitsort – zu Hause, im Büro oder hybrid – aber auch auf die Wünsche der Mitarbeitenden eingehend. Für solche Fragestellungen hat Sodexo das Konzept "Vital Spaces" entwickelt, das eine 360-Grad-Betrachtung von Mensch, Immobilie und Umgebung im Fokus hat.

Werden die Büros der Zukunft gesünder? Ja, eindeutig, meint Michael Freitag. Denn Mitarbeitende erwarten von ihrem Arbeitgeber in Zukunft eine deutlich bessere Arbeitsumgebung und -atmosphäre als vor der Pandemie. Vor Ort im Büro sind Themen wie Hygiene, Sicherheit und Planbarkeit des Arbeitstages plötzlich Pflicht und nicht mehr Kür, um Wertschätzung den Mitarbeitenden gegenüber zu zeigen. Aber auch im Homeoffice spielt das Thema Gesundheit – Wie ernähre ich mich gesund? Wie ist mein Arbeitsplatz optimal gestaltet? – eine wichtige Rolle.



#### VITAL SPACES

Sodexo begleitet Unternehmen entlang der gesamten Employee Journey und gestaltet in einer 360-Grad-Betrachtung mit ihnen gemeinsam die Arbeitswelt von morgen neu. Weitere Infos unter

https://at.sodexo.com

 $G_{raz}$ 

Pericon

rag ins Grundbuch

usi-Sorglos-P<sub>aket</sub>

rer Steuerklasse

interessant



#### IN IMMOBILIEN

#### Ab welcher Höhe macht ein Investment in Ihr **Produkt Sinn – gibt es eine Mindestsumme?**

Der Mindestinvestitionsbetrag beträgt 250 Euro pro Projekt. Um den Einstieg für Neuinvestoren zu erleichtern, kann die allererste Investition auf der Plattform bereits ab 100 Euro getätigt werden. Welche Höhe eines Investments Sinn macht, hängt von der gewählten Anlagestrategie ab. Die Empfehlung liegt dabei auf Diversifikation, d. h., es ist besser, geringere Beträge in mehrere Projekte zu streuen, als nur auf ein Pferd zu setzen. Im Durchschnitt investiert die dagobertinvest-Crowd 1.200 Euro pro Projekt und hat elf aktive Projekte im Portfolio.

#### Was sind die Risiken?

Mit Nachrangdarlehen beteiligt man sich stark am unternehmerischen Risiko, aber auch am Erfolg des Projektentwicklers. Die hohen Zinsen sind daher manchmal von Unwägbarkeiten begleitet, die zu Beginn eines Projektes nicht sichtbar und erkennbar sind und zu Verzögerungen bei der Rückzahlung führen können – im absoluten Worst Case sogar zu einem Totalausfall (bisher gab es keinen einzigen Totalausfall in Österreich).

Die meiste Risikotoleranz wird beim Rückzahlungszeitpunkt abverlangt. Viele Projektentwicklungen erleiden in einer der vielen Phasen eine Abweichung vom Zeitplan, und damit ist der ursprünglich geplante Umsetzungszeitpunkt schon passé. Die Immobilienentwickler zahlen dann Verzugszinsen von mindestens 1,25 Prozent – für Projekte seit September 2020 sogar 4 Prozent p. a. Aber trotzdem verspäten sich manchmal geplante Zahlungen zum Laufzeitende. Daher ist es wichtig, kein Geld zu investieren, das zu einem bestimmten Zeitpunkt unbedingt wieder zur Verfügung stehen muss. Als Plattform begleiten wir alle Investitionen zuverlässig, bis sie zurückbezahlt sind.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Die Laufzeiten der einzelnen Proiekte liegen zwischen 12 und 36 Monaten – in manchen Verlängerungsoption von bis zu sechs Monaten gewählt. Für diesen Verlängerungszeitraum kommt ein um 1,25 bis 4 Prozent erhöhter Zinssatz zur Anwendung – sprich 7 bis 8.5 Prozent und zusätzliche 1,25 bis 4 Prozent, sodass auch 12,5 Prozent p. a. möglich sind.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist?

Um bei dagobertinvest zu investieren, muss man weder Finanz- noch Immobilienexperte sein. Alle auf der Plattform präsentierten Projekte durchlaufen eine sorgfältige und umfangreiche Projektprüfung. geprüft, da nur solche Projekte mitfinanziert werden, die bereits eine Finanzierungszusage einer Bank vorweisen können. Unsere Projektpräsentation auf der Plattform gestalten wir nachvollziehbar und transparent, d. h., jeder Investor bzw. jede Investorin bekommt alle projektrelevanten Informationen so aufbereitet, dass man sich ein konkretes Bild über das Projekt selbst, den Projektentwickler und die Lage des Projekts machen kann. Zahlreiche bereitgestellte Zusatzdokumente liefern weiterführende Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, der Lage und dem Emittenten.

#### Welche Fees. Nebenkosten. Steuern etc. fallen an bzw. sind abzuziehen, um auf eine Netto-Rendite zu kommen?

Bei dagobertinvest zu investieren ist kostenfrei es entstehen dem Investor bzw. der Investorin keine Kosten und Gebühren, und dennoch ist das Service von dagobertinvest in vollem Umfang gegeben (d. h. Handling und Abwicklung der Investition, ein eigenes Dashboard zum Verwalten der Investitionen, Projektinformationen während der Laufzeit etc.). Am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres stellt dagobertinvest eine Zinsbescheinigung aus. Darin sind alle Zinserträge aufgelistet, die während des Jahres zurückgezahlt wurden. Der Investor bzw. die Investorin selbst meldet diese Beträge bei der Steuererklärung/ Arbeitnehmerveranlagung selbst dem Finanzamt.

Die Fragen wurden von Andreas Zederbauer, Co-Gründer und Geschäftsführer von dagobertinvest, beantwortet.



#### **IHRE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT**

Eine Eigentumswohnung bietet Ihnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie bietet Sicherheit. In herausfordernden Zeiten gewinnt dies zunehmend an Bedeutung, denn Sie investieren nicht nur in Ihre Zukunft, sondern auch in die Ihrer Kinder. In unserem neuen Projekt in der Oberfeldstraße in Villach-Perau ist Ihre Zukunft gut aufgehoben.







11

#### VERMARKTUNG

NAGELER Immobilien GmbH / Hausergasse 9 / 9500 Villach +43 (0)4242 / 45 304 / office@nageler.biz / www.nageler.biz

WWW.NEXLIVING.AT



>

"Wie Gold mit ein bisschen laufender Rendite" seien Zinshäuser, heißt es salopp, und wer sich trotz der Nachteile für Zinshausanteile, die in Wien rund 1,5 bis 2,5 Prozent Rendite bringen, entscheidet, der kann mit kleineren Tickets sogar überraschend hohe Preise beim Wiederverkauf erzielen. Im klaren Gegensatz zur 20 Jahre lang vorherrschenden Lehre, kleinen Zinshausanteilen deutlich weniger Wert beizumessen, fand die Bewertungsabteilung von OTTO Immobilien diesen Sommer heraus, dass beim Verkauf von kleineren Anteilen gegenüber Zinshaus-Komplettverkäufen deutlich weniger Abschläge und dadurch höhere Preise erzielbar sind, als von der herrschenden Bewertungsliteratur und Bewertungsexperten bisher angenommen wurde. Auch das zeigt: Finger weg, wenn man beim Mitdenken nicht fit genug ist!

#### Es muss auch jemand mieten

Egal, in welcher Form man sein Geld nun in Immobilien parkt, eine Frage stellt sich immer: Was passiert mit den Wohnungen? Sie müssen ja in jedem Fall vermietet werden, damit sich die Modelle rechnen. Darum haben wir den Wohnimmobilienmarkt mit exklusivem Zahlenmaterial auf den nächsten Seiten analysiert. ■

#### ZINSHAUSANTEILE

#### Ab welcher Höhe macht ein Investment in Zinshausanteile Sinn?

Ein Zinshaus kann von einer Person oder auch in einer Käufergemeinschaft erworben werden. Im letzteren Fall schließen sich mehrere Anleger zusammen und erwerben gemeinsam eine Liegenschaft und teilen die Erträge. Dadurch wird das Risiko und das Einstiegsinvestment aufgesplittet. Eine beliebte Alternative stellen vermietete Wohnungspakete dar. Der Einstieg dafür liegt bei einigen Hunderttausend Euro.

#### Für welchen Zeitraum eignet sich das Investment?

Beim Zinshaus handelt es sich grundsätzlich um eine langfristige Wertanlage und oft um eine Entscheidung für Generationen. Das heißt, wir liegen bei einem Planungshorizont von mindestens 10 bis 15 Jahren.

#### Gibt es Gruppen, für die diese Anlage besonders geeignet ist?

Wir sind vor allem für vermögende Privatpersonen, Family Offices und Stiftungen tätig. Im Fall einer Käufergemeinschaft können es auch durchaus Personen wie Sie und ich sein. Sie ist also für Anleger geeignet, deren Strategie vorwiegend auf den Werterhalt und nicht so sehr die dem Konjunkturzyklus unterliegenden kurzfristigen Renditen ausgerichtet ist.

#### Nebenkosten, Fees, Steuern?

Dazu zählen einerseits "öffentliche Abgaben" wie Grunderwerbsteuer oder die Eintragungsgebühr ins Grundbuch, aber andererseits auch Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrags sowie das Maklerhonorar.

Die Fragen wurden von Christoph Lehner, Head of Acquisition bei Arnold Investments, beantwortet.

## DIE 200.000-EURO-FRAGE

Angenommen, Sie hätten vor rund 15 Jahren 200.000 Euro investiert – was würden Sie mit den einzelnen Anlagevehikeln herausbekommen?

#### **CROWDINVESTMENT**

dagobertinvest hat Anfang Juni eine Leistungsbilanz veröffentlicht, die die Performance eines Investierenden zeigt, wenn er in jedes der bisher gelaunchten Projekte 1.000 Euro investiert hätte. 189 Projekte gab es bislang, macht also fast 200.000 Euro aus. Der Investierende würde auf eine Rendite von 6,32 Prozent p. a. kommen, heißt es seitens dagobertinvest, für die noch aktiven Projekte sei aktuell eine Rendite von 7,36 Prozent p. a. prognostiziert.

#### OFFENER FONDS

Der Erste Immobilienfonds wurde im Jahr 2008 aufgelegt und hat ein Fondsvolumen von rund 2,4 Milliarden Euro. Die Performance des Fonds liegt seit Fondsbeginn bei rund 41,10 Prozent (also rd. 2,64 Prozent p. a.)

Der Erste Responsible Immobilienfonds wurde erst im Jahr 2016 aufgelegt und konzentriert sich auf das Thema Nachhaltigkeit. Seine Performance kumuliert bei rd. 8,34 Prozent, das entspricht rd. 1,7 Prozent p. a.

#### **AKTIE**

Hat man zum 30. Juni 2006 für 200.000 Euro Aktien der S IMMO gekauft, so ist dieses Paket jetzt 469.711 Euro wert. Zusätzlich hat man im Veranlagungszeitraum Dividenden in Summe von insgesamt 74.186 Euro bekommen. Somit bleibt – vor allen Steuern, Gebühren etc. – ein Gewinn von 343.957 Euro. Der CEO der S IMMO AG, Bruno Ettenauer, macht per Mail aber auf eine sinnvolle Diversifizierung aufmerksam: "Ich denke, wir sind uns einig, dass oben durchgeführte Rechnung durchaus beeindruckend ist. Dennoch würde ich immer davon abraten, alles auf eine Karte zu setzen – selbst wenn diese Karte S IMMO heißt."

Die Berechnungen für Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodelle sind etwas komplizierter, weil es mehrere Parameter zu berücksichtigen gibt. Um die beiden Modelle zu vergleichen, haben wir auf Basis zweier tatsächlicher Angebote (eine Vorsorgewohnung am Wiener Genochplatz und eine Beteiligung am Grazer Projekt Wohnen im Park) folgende Zahlen errechnet. Die Annahmen dabei: Es werden – wie bei den anderen Veranlagungen auch – 200.000 Euro cash investiert. Natürlich könnte man leicht mit einer Fremdfinanzierung einen weiteren attraktiven Hebel erzielen und die Investitionen auch auf eine größere Einmalzahlung und dann eine monatliche/ jährliche Zuzahlung aufteilen. Weitere Annahme: Die unten stehende Bewertung erfolgt nach 20 Veranlagungsjahren, die Vermietungsjahren entsprechen, um durch sehr unterschiedliche Bau- und Development-Zeiten das Ergebnis nicht zu verwässern.

#### **VORSORGEWOHNUNG**

- Gesamtinvestitionskosten: 201.734 Euro
- Laufzeit Finanzierung: keine
- Nettokapitaleinsatz nach 20 Jahren: 118.185 Euro
- Eigenkapitalrendite der Immobilie vor ImmoESt nach 20 Jahren bei 1,75 Prozent p. a. Wertsteigerung: 3,55 Prozent p. a. IRR (interner Zinssatz)
- Mieterlöse bereinigt nach 20 Jahren: 6.536 Euro
- Miete laut Plan ab Vermietung netto: 12,55 Euro
- Erlöse p. a. netto nach Steuer durchschnittlich in den ersten 20 Vermietungsjahren: 4.100 Euro
- Mietrendite netto nach Steuer durchschnittlich in den ersten 20 Vermietungsjahren: 2,05 Prozent p. a.

#### **BAUHERRENMODELL**

- Gesamtinvestitionskosten: 200.527 Euro
- Laufzeit Finanzierung: keine
- Nettokapitaleinsatz nach 20 Jahren: 67.846 Euro
- Eigenkapitalrendite der Immobilie vor ImmoESt nach 20 Jahren bei 1,75 Prozent p. a. Wertsteigerung: 4,34 Prozent p. a. IRR (interner Zinssatz)
- Mieterlöse bereinigt nach 20 Jahren: 5.990 Euro
- Miete laut Plan ab Vermietung netto: 9,30 Euro
- Erlöse p. a. netto nach Steuer durchschnittlich in den ersten 20 Vermietungsjahren: 5.854 Euro
- Mietrendite netto nach Steuer durchschnittlich in den ersten 20 Vermietungsjahren:
   3,2 Prozent p. a.

#### TREND#10

#### **SEIT JAHREN MEHR WOHNUNGEN** fertiggestellte Wohnungen **ALS HAUSHALTE IN WIEN** Haushaltsentwicklung · · Pipeline Wohnungen Wohnungen in neuen Gebäuden bzw. Veränderung Privathaushalte (Stand: 2.2.2021) Quelle: Statistik Austria, EXPLOREAL/WKO · · · · Haushaltsprognose 20.000 18.000 16.000 14.000 12.000 8.000 6.000 4.000 2.000

2017

2018

2019

2020

## WOHNT DA JEMAND?

2015

2016

Überall wird gebaut, alle wollen in Immobilien investieren. Kann sich das ausgehen? Macht eine Anlage in Immobilien überhaupt noch Sinn? Eine exklusive Auswertung der Daten von EXPLOREAL für den Trendguide Immobilienwirtschaft zeigt, wo sich Wohnungen noch lohnen.

2014

2013

Einfache Rechnung: In Wien wurden 2019 14.305 Wohnungen gebaut, während es nur 2.600 neue Haushalte gab. Klingelt's? Wenn man den Bevölkerungszuwachs (11.090) durch die Anzahl der neuen Haushalte dividiert, müssten durchschnittlich 4,27 Personen in einer neuen Wohnung leben – die meisten der neuen Wohnungen sind dafür aber zu klein.

Die Überproduktion ist natürlich differenziert zu betrachten. Wo entstehen welche Wohnungen, wie groß sind sie mit welchem Grundriss, und werden sie zur Eigennutzung oder von Anlegern zur Vermietung gekauft? Um diese Fragen zu beantworten, hat die Bauträgerdatenbank EXPLOREAL Daten ausgewertet. Sogar die

Renditen von Anlegerprojekten konnten berechnet werden. Aber mit Zahlen ist es so eine Sache. Um richtige Schlüsse für eine Investmententscheidung zu ziehen, muss man schon hinterfragen, was welche Zahl denn eigentlich aussagt - und was das für die jeweils individuelle Situation bedeutet. Wer nach einer alchemistischen Formel sucht, bei der am Ende "Kaufen Sie das Objekt in der Irgendwasstraße als Vorsorgewohnung" steht, wird scheitern. Folgende Orientierungspunkte können wir Ihnen aber liefern, wobei wir uns geografisch auf Wien und seine Umlandbezirke sowie auf die Landeshauptstädte konzentriert haben:

2021

2022

Es macht natürlich Sinn, zu wissen, wie viele Wohnungen in der Umgebung des anvisierten Investments sonst noch so gebaut werden. Diese Größe können Sie in der Spalte "Geplante Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner" ablesen. Sie bezieht sich auf alle Fertigstellungen ab dem Jahr 2021. In Wien wird schnell klar, dass die Baustellendichte im 22. Bezirk enorm ist, 104 Projekte pro 1.000 Einwohner werden dort heuer und in den nächsten Jahren fertig, in den Bezirken 1, 4, 6, 8, 9 und 15 sind es weniger als 10! Jetzt leben aber im 22. Bezirk weit mehr Menschen als in

TREND #10 MARKTENTWICKLUNG

2012



# WIRMACHEN IHRE LIEGENSCHART ZUBLEIBENDEN WERTEN

Als Wohnbauträger und Zinshausentwickler sind wir stets auf der Suche nach Liegenschaften mit Potenzial – vorwiegend in Wien und Umgebung, aber auch in Landeshauptstädten.

Auch wenn Sie bereits ein Angebot erhalten haben, kontaktieren Sie uns für ein verbindliches Gegenangebot!

WINEGG REALITÄTEN GMBH / ANKAUF@WINEGG.AT / T +43 1 907 61 78

WINEGG.AT

der Inneren Stadt, und der Zuzug ist auch größer. Also macht es Sinn, diese Werte mit der Bevölkerungsprognose in Bezug zu setzen. Hier sticht die Donaustadt mit einem Spitzenwert (plus 17 Prozent bis 2030) heraus, am diametralsten ist wohl das Verhältnis in Rudolfsheim-Fünfhaus. In den Landeshauptstädten lässt sich eine hohe Wohnungsproduktion in Graz und St. Pölten ablesen, wobei letztere vor keinem bedeutenden Wachstum steht.

#### Trends folgen oder meiden?

Als Nächstes stellt sich die Frage, wie viele Anleger denn schon in der Umgebung sind und ihre Wohnung auch vermieten wollen. Diese Spalte bezieht sich auf Kaufverträge für Neubauwohnungen der letzten drei Jahre. In Wien gibt es also acht Bezirke, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnungen als Anlage gekauft wurden. Ist das gut oder schlecht? Ansichtssache. Man kann es als Trend sehen und folgen oder als Konkurrenz und diese Gegenden meiden. Gleichzeitig lohnt es sich, den Bezirk zu analysieren und nach Großpro-

jekten zu suchen, die für diese hohen Zahlen verantwortlich sein könnten. Das TrIIIple (Landstraße), die Lorystraße 1 (Simmering), die Bendlgasse 33 und die Rosaliagasse 20 – 22 (Meidling) sowie die Breitenseer Straße 47 (Penzing) sind etwa Großprojekte, in denen besonders viele Wohnungen gekauft wurden, die vom Käufer nicht selbst genutzt werden. Im Wiener Umland sticht St. Pölten mit enorm niedrigem Anleger-Anteil und Graz, Innsbruck und der Bezirk Bruck an der Leitha mit sehr vielen Anlegerkäufen (teils über 50 Prozent!) heraus.

Was eine Anlegerwohnung im Durchschnitt in dem jeweiligen Bezirk kostet, lässt sich aus der nächsten Spalte ablesen. Diese Information ist nicht nur wichtig, um sein Investment zu portionieren, sie ist auch die Basis, um sich eine Bruttoanfangsrendite auszurechnen. Die durchschnittliche Jahresmiete pro Quadratmeter

In acht Wiener Bezirken wurden 30 Prozent oder mehr der Wohnungen von Anlegern gekauft.

he

WIENER STADTBEZIRKE	Geplante neue Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner	Bevölkerungs- prognose 2030 (2018 = 100)	Anteil Anleger	Mittlerer Anlegerpreis für eine Wohnung im Angebot*	Mittlerer Mietpreis pro Quadratmeter Nutzfläch im Angebot	Bruttoanfangsrendite*
01. Bezirk, Innere Stadt	8	94	4 %	€ 1.513.600	€ 18,20	1,4 %
02. Bezirk, Leopoldstadt	66	112	16 %	€ 530.000	€ 12,80	2,5 %
03. Bezirk, Landstraße	42	108	30 %	€ 341.920	€ 13,00	3,0%
04. Bezirk, Wieden	5	107	5%	€ 695.640	n.a.	n.a.
05. Bezirk, Margareten	10	110	7%	€ 417.000	n.a.	n.a.
06. Bezirk, Mariahilf	6	111	24%	€ 747.120	n.a.	n.a.
07. Bezirk, Neubau	14	109	10%	€ 730.400	n.a.	n.a.
08. Bezirk, Josefstadt	3	109	13%	€ 702.240	n.a.	n.a.
09. Bezirk, Alsergrund	7	111	18%	€ 498.134	€ 11,90	2,3%
10. Bezirk, Favoriten	30	113	32%	€ 252.285	€ 14,90	3,7%
11. Bezirk, Simmering	29	110	34%	€ 205.946	€ 13,40	3,8%
12. Bezirk, Meidling	28	108	34%	€ 297.280	€ 12,40	3,3 %
13. Bezirk, Hietzing	16	99	24%	€ 392.793	€ 13,50	2,6 %
14. Bezirk, Penzing	44	107	33%	€ 402.000	€ 13,00	3,0 %
15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	3	112	32%	€ 274.990	€ 13,70	3,1%
16. Bezirk, Ottakring	11	110	30%	€ 253.500	€ 13,30	3,0 %
17. Bezirk, Hernals	13	108	21%	€ 224.000	€ 14,60	3,0 %
18. Bezirk, Währing	13	104	17%	€ 424.545	€ 16,20	3,3%
19. Bezirk, Döbling	12	103	18%	€ 658.240	€ 16,70	2,7%
20. Bezirk, Brigittenau	23	114	33%	€ 261.019	€ 14,00	3,2 %
21. Bezirk, Floridsdorf	51	114	26%	€ 283.000	€ 11,60	3,1%
22. Bezirk, Donaustadt	104	117	28 %	€ 247.747	€ 12,90	3,3%
23. Bezirk, Liesing	48	109	16%	€ 268.000	€ 12,60	3,3%

WIENER UMLAND	Geplante neue Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner	Bevälkerungs- prognose 2030 (2018 = 100)	Anteil Anleger	Mittlerer Anlegerpreis für eine Wohnung im Angebot*	Mittlerer Mietpreis pro Quadratmeter Nutzfläche im Angebot	Bruttoanfangsrendite*
Baden	12	108	28%	€ 218.333	€ 6,90	2,4%
Bruck an der Leitha	16	111	52%	€ 345.523	€ 6,10	1,7%
Gänserndorf	9	110	12%	€ 242.282	€ 9,60	3,0%
Korneuburg	13	110	30 %	€ 292.810	€ 11,00	3,2%
Mödling	16	109	24%	€ 409.545	€ 11,90	3,2%
Sankt Pölten (Land)	12	104	11%	€ 277.038	€ 10,70	3,3%
Tulln	16	110	24%	€ 263.120	€ 14,20	3,7%

#### LANDES-HAUPTSTÄDTE

Bregenz	3	106	12%	€ 400.752	n.a.	n.a.
Eisenstadt	38	109	7%	€ 221.141	€ 8,20	3,3%
Graz	54	113	54%	€ 207.130	€ 9,80	3,0 %
Innsbruck	11	113	45%	€ 457.800	€ 14,80	2,3%
Klagenfurt	27	108	14%	€ 297.352	€ 10,60	3,3%
Linz	29	109	24%	€ 337.351	€ 9,10	2,5 %
Salzburg	13	103	11%	€ 478.257	€ 16,80	2,9%
Sankt Pölten	46	104	15%	€ 315.376	€ 7,90	3,4%
Wien	37	110	26%	€ 303.000	€ 13,20	3,2%

<sup>\*</sup> Preise für Anleger, in Einzelfällen aufgrund zu geringer Fallzahlen aus Eigennutzerpreis abgeleitet; Datenstand: 18.8.2021

dividiert man durch den durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter (er ist so nicht in der Tabelle angeführt). In Döbling und Donaustadt kommt man so in beiden Fällen auf eine Rendite von 3,3 Prozent in Döbling kauft man teurer ein, erhält aber auch mehr Miete, in der Donaustadt ist die Miete niedriger, die durchschnittliche Anlegerwohnung aber mit weniger Kapitaleinsatz (nämlich um 247.747 Euro) erhältlich. Dass ein Bezirk in sich auch noch heterogen ist, zeigt das Beispiel Favoriten sehr gut. Hier ist die Miete recht hoch (14,90 Euro), die Stückkosten niedrig (im Durchschnitt rund 250.000 Euro), macht eine attraktive Bruttoanfangsrendite von guten 3,7 Prozent. Dies dürfte auf den Hauptbahnhof-Effekt zurückzuführen sein - hier werden Top-Mieten verlangt, das treibt die Statistik in die Höhe - ist aber nicht mit den Wohnungen neben der Südosttangente vergleichbar. Je größer,

je unterschiedlicher der Bezirk ist, desto unklarer sind Durchschnittswerte, so ist die Mathematik nun mal. Im Bezirk Tulln jagt zum Beispiel Klosterneuburg die Mietwerte in die Höhe.

Eine Immobilieninvestition setzt sich immer aus zwei Komponenten zusammen. Neben den laufenden Einkommen durch die Vermietung kann man von einer Wertsteigerung des Objekts ausgehen. Sie war in den letzten Jahren besonders hoch, Zahlenmaterial (das meist zu PR-Zwecken verbreitet wird) überschwemmt die Zeitungen. Eine unabhängige Quelle ist der Wohnimmobilienpreisindex der Oesterreichischen Nationalbank (OENB), die Methodik wird auf der Website der OENB erklärt. Aus den tatsächlichen Wiederverkäufen konnte EXPLOREAL eine valide Zahl für Wien errechnen. Demnach beträgt die Wertsteigerung für Wohnungen in der Bundeshauptstadt neun Prozent pro Jahr (Durchschnittswert der letzten drei Jahre). Das macht ja auch schon eine ganz gute Figur, vielleicht ist es deswegen so vielen egal, ob die Wohnung dann auch vermietet wird.

Errechnet anhand echter Wiederverkäufe beträgt die Wertsteigerung in Wien 9 Prozent pro Jahr.



## HEIMISCHER AUFHOLBEDARF

#### ÜBER DIE AUTOREN

Tobias Just ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Bing Wang ist Associate Professor in Practice of Real Estate and the Built Environment an der Harvard University Graduate School of Design (GSD).

Die Gastautoren Tobias Just und Bing Wang plädieren dafür, dass Immobilienprofessionals mehr über Chinas Märkte lernen sollten.

China ist gewaltig: Auf 10 Millionen Quadratkilometern leben 1,4 Milliarden Menschen und davon über 850 Millionen in Städten. Die Hälfte dieser Stadtbevölkerung wohnt in einer der etwa 130 Millionenstädte. Es gibt allein 30 Metropolen, die größer sind als Berlin. Tatsächlich zählt allein Shanghai sieben Mal mehr Einwohner als Berlin und ist seit dem Jahr 2000 um dreieinhalb "Berlins" gewachsen. Gerade der Urbanisierungsprozess der letzten vier Jahrzehnte ist schwindelerregend: Die Zahl der Einwohner in den gut 400 chinesischen Städten, für die im World Urbanization Prospects der UN Daten verfügbar sind, hat sich seit 1970 im Durchschnitt verdreizehnfacht, in Dongguan ist die Bevölkerungszahl in dieser Zeit nahezu um den Faktor 60 gestiegen und in Shenzhen um den Faktor 350. Gemäß geläufigen Prognosen, zum Beispiel der United Nations, ist allenfalls eine Verlangsamung der Dynamik, aber noch lange keine Grenze der Entwicklung erreicht.

Wenn sich
1,4 Milliarden
Menschen auf den
Weg machen, um
über wirtschaftliche Aktivitäten
Wohlstand aufzubauen, dann
entstehen sehr

DMAA (Delugan Meissl Associated Architects) ist eines der wenigen österreichischen Unternehmen, das an der Transformation Chinas partizipiert. Das Büro hat zum Beispiel die Pläne zur Umwandlung eines Kohleabbaugebiets zu einem Landschaftspark entworfen.

#### Riskante Ignoranz

Für Immobilienmarktprofessionals und Immobilienmarktforscher bietet China sehr viele Untersuchungsfragen und wahrscheinlich auch sehr viele Geschäftsmöglichkeiten. Dies war der zentrale Grund, warum wir vor vielen Jahren begannen, uns intensiv mit Chinas Immobilienmärkten zu beschäftigen und vor allem den Sammelband "Understanding China's Real Estate Markets" Anfang 2021 zu publizieren. Einen so großen Markt zu ignorieren dürfte riskanter sein, als über diesen zu lernen. Richtig ist, Chinas Märkte, und damit auch die Immobilienmärkte, unterliegen einer Vielzahl strikter Regeln, die zudem sehr häufig geändert werden.

Tatsächlich spielen Cross-Border-Immobilientransaktionen in China weiterhin eine große Rolle, eher für institutionelles als privates Kapital. Das Analysehaus RCA weist sogar einen steigenden Anteil der Cross-Border-Investments an allen Immobilientransaktionen aus, und dies dürfte die Entwicklung sogar aufgrund der Schwierigkeit, alle Transaktionen zu erfassen, eher unterschätzen. Gerade weil sich der regulatorische Rahmen für Immobilientransaktionen in China mitunter schnell ändert, lohnt die genaue und stetige Analyse.

Wir sind davon überzeugt, dass aus mindestens den folgenden fünf Gründen die Beschäftigung mit dem Geschehen auf chinesischen Immobilienmärkten lohnt:

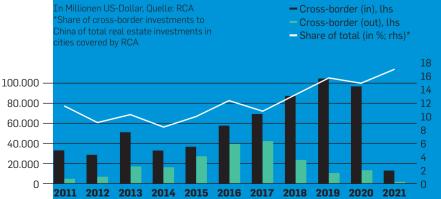
#### TOO BIG TO IGNORE

Erstens, die chinesische Wirtschaft ist zu groß und zu eng in die internationale Arbeitsteilung integriert, heftige Umschwünge auf möglicherweise überbewerteten Teilmärkten blieben nicht allein ein chinesisches Problem. Auch der massive Rückgang der aus China herausgehenden Immobilieninvestitionen seit 2017 könnte unanalysiert für den einen oder anderen westlichen Marktteilnehmer unangenehme Überraschungen bedeutet haben.

#### EGAL OB ES INVESTITIONEN GIBT

Zweitens profitieren US-amerikanische und europäische Ingenieure, Zulieferer, Architekten, Stadtplaner, Bauprozessmanager, Investmentberater und Finanzdienstleister auch dann von der Dynamik auf den chinesischen Immobilienmärkten, wenn das Cross-Border-Investmentgeschäft schrumpfen würde. Es gibt folglich mannigfaltige indirekte Möglichkeiten, von der Entwicklung zu profitieren. Außerdem gibt es Kapitalmarktprodukte, die direkt (zum Beispiel als REIT) oder indirekt (siehe zum Beispiel die oben skizzierten Dienstleister) an dem Immobilienmarktgeschehen in China hängen.

## CROSS BORDER IMMOBILIENINVESTITIONEN NACH UND AUS CHINA



#### IT'S PEOPLE'S BUSINESS

Drittens: real estate is people's business. Diese Binsenweisheit gilt auch für China, vielleicht sogar noch stärker als in Europa oder den USA. Persönliche Beziehungen werden nicht über Nacht geknüpft. Wer sich auf eine Zeit weiterer Öffnungen vorbereiten möchte – auch wenn die Planung keineswegs sicher ist –, muss früh mit dem Aufbau von Beziehungen beginnen.



Viertens, wenn sich 1,4 Milliarden Menschen auf den Weg machen, um über wirtschaftliche Aktivitäten Wohlstand aufzubauen, dann entstehen sehr viele Ideen. Unsere Kinder nutzen TikTok, wir bestellen vielleicht schon bei Alibaba Waren, und in vielen Einzelhandelsgeschäften kann mit Alipay bezahlt werden. Wir sollten als Immobilienprofessionals die Offenheit mitbringen, wenigstens zu schauen, was wir von chinesischen Architekten, Stadtplanern und Asset Managern lernen können. Manche Dinge lassen sich mit Sicherheit auch in Europa und den USA implementieren.

Zuletzt ging DMAA
mit seinem Entwurf
für den Expo Cultural
Park in Shanghai als
Sieger hervor. Die Stadt
errichtet auf dem riesigen
ehemaligen EXPO-Gelände
in zentraler Lage eine
Naherholungszone. In
dem als Null-Energiehaus konzipierten
Hauptgebäude können
die Besucher die unterschiedlichen Klima- und
Vegetationszonen des
Planeten erfahren.

## 5

#### FORSCHUNG HINKT HINTERHER

Der fünfte Punkt gilt gerade auch für die akademische Forschung und Ausbildung: Graeme Newell hat in einem aktuellen Artikel im Journal of Property Investment and Finance zu Recht gefordert, dass den asiatischen Immobilienmärkten mehr Beachtung in akademischen Publikationen geschenkt wird. Er bezieht dies zwar nicht ausschließlich, aber auch auf China. Um diesen Forschungsrückstand zu illustrieren, haben wir uns die Publikationen in einer Auswahl führender immobilienwirtschaftlicher Zeitschriften etwas genauer angeschaut (diese Zeitschriften waren: Real Estate Economics, The Journal of Real Estate Finance and Economics, Journal of Property Investment and Finance, Journal of Real Estate Research und das Pacific Rim Property Research Journal): Von den 507 Beiträgen, die seit 2018 in diesen Journals publiziert wurden, hatten nicht einmal 4 Prozent der Artikel einen Bezug zu China, aber immerhin fast 9 Prozent wurden von mindestens einem Co-Autor einer chinesischen Hochschule verfasst. Selbst wenn wir die Artikel zu Hongkong respektive von Forschern aus Hongkong hinzurechnen, liegt der Anteil deutlich unterhalb des Anteils, den beispielsweise die chinesische Wirtschaft an der Weltwirtschaft einnimmt; dieser Anteil (inklusive Hongkong) liegt nämlich gemäß Daten der Weltbank in laufenden US-Dollar bei fast 17 Prozent.

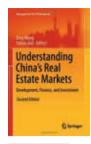
4.

Es bieten sich viele Untersuchungsfragen und wahrscheinlich auch sehr viele Geschäftsmöglichkeiten.



### **Buch füllt Lücke**

Mit unserem Sammelband zum chinesischen Immobilienmarkt möchten wir einen kleinen Beitrag leisten, um nicht nur diese Lücke in der akademischen Ausbildung und Forschung etwas zu schließen, sondern vor allem, um den genannten fünf guten Gründen, warum es sich für Immobilienprofessionals lohnt, sich mit den chinesischen Immobilienmärkten zu beschäftigen, neue Nahrung zu geben. Die Autoren zeigen makro- und regionalökonomische Entwicklungen auf, kennzeichnen die zentralen rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmen, beschreiben die verbesserte Datenlandschaft, analysieren die Finanzierungs- und Investmentmärkte und skizzieren Entwicklungen für einzelne Assetklassen. Dies sind sicherlich nur kleine Schritte auf einer langen Reise, doch wenn diese Schritte helfen, dass sich mehr Professionals, Analysten und Akademiker mit den chinesischen Immobilienmärkten beschäftigen, dann sind wir zufrieden, da jede Reise in Gemeinschaft interessanter und unterhaltsamer ist.



### UNDER-STANDING CHINA'S REAL ESTATE MARKETS

Development, Finance, and Investment Second Edition Bing Wang, Tobias Just (Hrsg.) Springer, ISBN 978-3-030-49032-4



Wer beim Investment auf stabile Werte baut, hat mit Sicherheit mehr Möglichkeiten, das Leben zu genießen und für Generationen vorzusorgen. Diese Werte sind für uns nicht nur Immobilien in Bestlage. Sondern vor allem auch Verlässlichkeit, Ehrlichkeit und genaue Marktkenntnis. Ihr ganz privater Makler wird Sie auf allen Wegen unterstützen. In Österreich, Deutschland, Spanien, Italien, Portugal, Tschechien, der Slowakei und Ungarn.

www.arnold.immobilien



EXPE RTEN FORUM RA Dr. Daniela Huemer, LL.M. (Praxisgruppe Immobilienrecht)





RAA Mag. Kaleb Kitzmüller (Praxisgruppe 360° Erneuerbare Energie)

# GREEN DEAL FÜR IHRE IMMOBILIE – RECHTLICH COOL BEI HEISSEM THEMA

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit sind schon längst nicht mehr Kür bei Immobilienprojekten, sondern Teil des Pflichtprogramms. Der anwendbare Rechtsrahmen kann herausfordernd sein.

### Immobilien als Klimakiller?

Der aktuellste Bericht des UN Environment Programme zeigt deutlich, welchen enormen Einfluss die Immobilienwirtschaft auf die Klimaentwicklung hat. Insgesamt ist der Immobiliensektor für etwa 38 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Dabei ist es inzwischen kein Geheimnis mehr, dass sich mit nachhaltigen Immobilienprojekten oft höhere Renditen, Verkaufs- und Mietpreise erzielen lassen. Der Weg zur nachhaltigen Immobilie stellt die Immobilienbranche vor Herausforderungen – auch rechtliche.

### Wo liegen die Probleme?

Für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilienprojekten sind vor allem die Bauart und die verwendeten Baustoffe sowie Energieerzeugung und -verbrauch (samt Wärme & Kälte) verantwortlich. Darüber hinaus spielt auch der Konnex Immobilie/Mobilität eine tragende Rolle. Indirekt dient zudem oft die Finanzierungsart als eine Weggabelung, an deren Ende entweder eine nachhaltige Vorzeigeimmobilie oder ein weiteres Klimaproblem stehen kann.

### Lösungen, Lösungen, Lösungen

Statt auf Location, Location, Location kann man sich beim Thema Nachhaltigkeit aber zum Glück auf Lösungen konzentrieren. Bei der aktiven Planung der Energieeffizienz und Energieautarkie kann der nachhaltige Werkzeugkasten neben der klassischen Dach-PV- Anlage nun zum Beispiel um die Energiegemeinschaften erweitert werden. Vor allem bei gewerblichen Immobilienprojekten kommt es zudem zu einer Abkehr vom klassischen Energieversorgungssystem und erfreuen sich Direktliefermodelle (zum Beispiel Power-Purchase-Agreements) immer größerer Beliebtheit.

### **Rechtliches Neuland in Sicht**

Mit Spannung wird die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erwartet. E-Ladestationen und PV-Anlagen sollen dadurch leichter errichtet werden können. In den Bundesländern werden zudem in Raumordnung und Baurecht allmählich die Stellschrauben in Richtung Klimaschutz gedreht. Neben Wien soll etwa auch in der Steiermark die Errichtung von PV-Anlagen beim Neubau von Gebäuden zur Pflicht werden.

### **Green Deal statt Greenhorn**

Gute Intentionen reichen für nachhaltige Immobilienprojekte nicht aus, vielmehr ist gerade wegen der vielen neuen Möglichkeiten eine verknüpfte Rechtsberatung empfehlenswert. Dadurch kann Nachhaltigkeit idealerweise risikominimiert über alle Phasen eines Projekts gelebt werden. Ein 360°-Blick ist deshalb der Schlüssel zur nachhaltigen Rechtsberatung.

www.haslinger-nagele.com www.360ee.at

# ÖKOLOGISCH VERTRÄGLICH PLANEN UND BAUEN ALS FIXER BESTANDTEIL

Klimaschonendes Bauen ist eine Grundhaltung. Um Menschen qualitätsvollen, nachhaltigen und energieeffizienten Wohnraum zu leistbaren Konditionen zur Verfügung stellen zu können, verfolgen wir neue Strategien. Als größter gemeinnütziger Bauträger Österreichs prägt die ÖSW-Gruppe maßgeblich Gebäudestandards.

Um den kulturellen Mehrwert von Architektur und die Leistbarkeit von qualitätsvollem Wohnen sicherstellen zu können, muss neben Ästhetik und Funktion ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden. Es gibt keine Standardlösungen. Ein optimales Ergebnis im Sinne der Nachhaltigkeit und der Kreislaufwirtschaft kann nur unter Betrachtung des Gebäudes im gesamten Lebenszyklus, von der Entwicklung über die Realisierung bis hin zur Bewirtschaftung und Instandhaltung, inklusive Bauund Abbrucharbeiten, erzielt werden.

### Neue Maßstäbe für Nachhaltigkeit

Zukünftig wird neben dem Heizen das Kühlen immer stärker in den Vordergrund rücken. Im Neubau präferieren wir daher bereits Fern-/Nahwärme auf Basis erneuerbarer Energieträger, wo möglich und sinnvoll kommen verstärkt Wärmepumpensysteme in Kombination mit Photovoltaikanlagen zum Einsatz. Im Projekt Biotope City WIENERBERG haben wir in unseren Gebäuden die Bauteilaktivierung als Teil des Gesamtkonzeptes, mit Beschattung und Begrünung ohne technisch aufwendige Maßnahmen, umgesetzt. Biotope City WIENERBERG erhielt die erste GREENPASS Platinum Zertifizierung – weltweit. Bis dato stand immer das einzelne Gebäude im Mittelpunkt. Mit der Zertifizierung von Quartieren werden international neue Maßstäbe für nachhaltige, grüne Stadtentwicklung gesetzt.

Für die permanente Weiterentwicklung von klimafreundlichen Maßnahmen ist die interne Kommunikation eines Unternehmens besonders wichtig. Der Know-how-Transfer innerhalb unseres Konzerns hat die Umsetzung von Vorzeigeprojekten wie "Biotope City WIENER-BERG" oder die 115-Kilowatt-Peak-Photovoltaikanlage inkl. 240 kWh fassendem Stromspeicher auf unserer Konzernzentrale in Wien, "Rosa Zukunft" von der Salzburg Wohnbau GmbH sowie aktuell in Entwicklung die "Neunergründe" in Kärnten ermöglicht.



MIT EINEM VOLUMEN VON DERZEIT 3.500 WOHNEINHEITEN IM BAU UND 3.000 IN PROJEKTENTWICKLUNG PRÄGEN WIR ALS ÖSW-KONZERN MASSGEBLICH GEBÄUDESTANDARDS IN GROSSEN TEILEN ÖSTERREICHS – AUCH BEIM THEMA DER NACHHALTIGKEIT.

Michael Pech, Generaldirektor der ÖSW-Gruppe

EXPE RTEN FORLIM

# DER INVESTMENT-MARKT TROTZT DER KRISE

Österreichs Immobilieninvestmentmarkt weist auch in der Coronakrise eine starke Performance auf, unterliegt aber tiefgreifenden Änderungen.



Dipl. BW (BA) Markus Mendel, MRICS, Geschäftsführer der EHL Investment Consulting

Das Investmentjahr 2021 ist weiterhin stark von den Auswirkungen der Pandemie geprägt, dies zeigt sich jedoch nicht durch eine Zurückhaltung der Investoren bei ihren Immobilieninvestments, da weiterhin sehr viel Liquidität vorhanden ist und diese investiert werden muss. Vielmehr ist eine risikoadjustierte Verschiebung bei den Assetklassen, in die investiert wird, zu sehen.

Gerade die oftmals eher sicherheitsorientierten institutionellen Investoren haben in den letzten Monaten ihr Investmentprofil überarbeitet und die krisengeschüttelten Segmente Hotel und Shoppingcenter durch eine Verstärkung ihres Engagements in den "Corona-resistenten" Bereichen Wohnen, Logistik und Nahversorgung ersetzt.

Aufgrund dieser Marktanpassung gehen die Assetklassen Wohnen, Logistik und Nahversorgung als große Gewinner der Coronakrise hervor, was sich auch an deren Anteil am Gesamtinvestmentvolumen deutlich zeigt.

### VIELE INSTITUTIONELLE INVESTOREN VERFOLGEN DERZEIT EINE EHER RISIKOAVERSE ANLAGESTRATEGIE

Dipl. BW (BA) Markus Mendel, MRICS

Während nahezu wöchentlich neue Investoren das Segment Wohnen für sich entdecken und die Assetklasse der institutionellen Wohninvestments mit einem Anteil von 37 Prozent im Jahr 2020 sowie auch im 1. Halbjahr 2021 auf Platz 1 der beliebtesten Investments katapultierten, wurden Büroinvestments auf Platz 2 verdrängt. Hier unterbindet vor allem die geringe Verfügbarkeit von sogenannten Core-Objekten ein höheres Transaktionsvolumen, wobei in diesem Bereich maßgeblich langfristig vermietete Top-Objekte mit bonitätsstarken Mietern gesucht sind. Die Renditen für diese Spitzenobjekte tendieren hier mittlerweile unter 3 Prozent.

Daneben gehört der Logistik- und Nahversorgungsbereich derzeit zu den mit Abstand beliebtesten Assetklassen. Getrieben vom Lebensmittelhandel und dem auch pandemiebedingten, enormen Zuwachs des Onlinehandels ist der kurz- bis mittelfristige Flächenbedarf für Logistikflächen stark gestiegen. Das hat nicht nur die Vermietungsdynamik in diesem Bereich befeuert, sondern auch für entsprechendes Produktangebot am Investmentmarkt gesorgt. Die Renditen für Top-Objekte erreichen hier bereits das Niveau von sehr guten Büroobjekten und haben die 4-Prozent-Hürde längst unterschritten, insbesondere wenn es um die sogenannte "letzte Meile" geht. Es gibt hierbei allerdings ein Problem: Die Objekte sind nach wie vor Mangelware und die Nachfrage kann nicht in ausreichendem Maß befriedigt werden.



developed by

# • eyemaxx

**REAL ESTATE GROUP** 



Mit diesem Code finden Sie weitere Informationen über Element Offices.

www.eyemaxx.com

# OFFICES That's working.

Element Offices auf halbem Weg zwischen City und Flughafen bieten auf 19.000 m² die perfekte Umgebung für Neues Arbeiten – und das zu einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis, sowohl bei Miete als auch Betriebskosten.

That's working.

www.lmnt.at

EXPE RTEN FORLIM

# BETONGOLD GLÄNZT NICHT IMMER

Wie hat die Pandemie die Bewertung der unterschiedlichen Assetklassen verändert?



Wolfgang M. Fessl, Geschäftsführer Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH

Die Lücke, welche die Pandemie im Jahr 2020 verursacht hat, ist längst geschlossen. Generell kann man feststellen, dass die Immobilienbranche einer der wenigen Profiteure der Krise ist. Doch wie haben sich die einzelnen Assetklassen entwickelt:

### Wohnen

Der Sturm auf die sicherste Assetklasse hat die Prognosen bei Weitem übertroffen. Einzelne Marktsegmente wirken sogar "ausverkauft". Der Markt ist sehr liquide und es besteht keine Blasengefahr, dennoch ist Vorsicht geboten: Einige Angebote am Markt werden von Glücksrittern zu deutlich überzogenen Preisen angeboten. Wer hier kauft, der wird lange keinen wirtschaftlichen Erfolg seines Investments sehen.

### Büro

Der Büromarkt kommt langsam wieder in Fahrt. Derzeit ist bei den Renditen kein Aufschlag zu verzeichnen. Doch nahezu jede Firma denkt über die zukünftigen Anforderungen ihrer Büroflächen nach. Die Bürofläche der Zukunft wird anders aussehen als heute, die Räume werden mehr unterschiedliche Funktionen haben und die Zeiten der Zellen- oder Großraumbüros sind vorbei.

### Einzelhandel

Es sind geringe Aufschläge bei der Rendite bemerkbar, diese dienen jedoch eher dazu, den Markt in gute und schlechte Objekte zu segregieren. Der stationäre Handel kann sich noch behaupten, aber die Änderungen durch den wachsenden Online-Anteil sind stark spürbar. Die Flächen in Einkaufszentren werden zukünftig

andere Wertigkeiten haben: Auslage, Showroom, Verkauf, Lager, Versand und Dienstleistung sind heute oft noch in einer Fläche subsumiert.

### Logistik

Dieser Bereich gehört zu den größten Gewinnern der Krise, die Nachfrage nach modernen Lagerflächen ist förmlich explodiert. Der Onlinehandel kann diese problemlos auslasten. Gleichzeitig steigt die Anforderung an die Qualität der Flächen. Die Renditen für moderne und gut gelegene Logistikflächen erreichen heute bereits das Niveau von Wohnimmobilien.

### **Hotels**

Die Hotelbranche leidet noch länger unter den Auswirkungen der Pandemie, der Investmentmarkt durchläuft derzeit eine Konsolidierungsphase. Gute Objekte finden nach wie vor ihre Käufer.

DER BEREICH LOGISTIK GEHÖRT ZU DEN GRÖSSTEN GEWINNERN DER KRISE.

Wolfgang M. Fessl, Geschäftsführer Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH

# KLIMASCHUTZ-PROGRAMM SEESTADT

**aspern** Seestadt ist eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Die Ziele der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420: Klimaschutz, hohe Lebensqualität und zukunftsfitte Wirtschaft.

Gerhard Schuster ist CEO der Wien 3420 aspern Development AG. Angesichts der aktuellen Diskussionen zur Rolle von Städten hat Chefredakteur Heimo Rollett ihn um seine Zwischenbilanz gebeten.

Rollett: "Mit dem Quartier "Am Seebogen" wird das dritte Quartier in der Seestadt sukzessive fertig – und damit bald die Hälfte des Gesamtprojekts. Wo sehen Sie den Stadtteil heute?

**Schuster:** Wir sind dabei, viele Versprechen, die die Seestadt mit dem Masterplan 2007 gegeben hat, einzulösen. Gleichzeitig müssen wir auf viele Fragen noch Antworten finden.

### Bitte um Beispiele!

Eine Vorgabe war immer der Nutzungsmix auf Quartiers- und oft sogar Gebäudeebene. Das haben wir wirklich erkämpfen müssen. Heute sehen Sie Wohnhäuser mit Bürogeschossen und im Erdgeschoss Einzelhändler und Lokale. Es gibt Grätzel mit Spielplätzen, Swimmingpools, Urban Gardening, Schulen, Kindergärten – und nur einige Gassen weiter Produktionsbetriebe, Forschung, einen Start-up-Cluster.

### Was ist daran so besonders?

Das alles passiert in der Stadt der kurzen Wege, in der viel mehr Menschen zu Fuß gehen und mit dem Rad fahren als mit dem Auto. Statt der Shopping Mall gibt es bei uns schon zwei Einkaufsstraßen zum Flanieren. Die Trolleys, die wir beim Einzug übergeben, sehen Sie überall. Genauso die Gratis-Räder und Cargo-Bikes unserer SeestadtFLOTTE.

# Also ist bei Ihnen die autofreie Stadt Realität?

Nein, aber dank unseres Sammelgaragen-Konzepts und des Stellplatzregulativs von durchschnittlich 0,7 Parkplätzen pro Wohnung ist das Auto nicht von vornherein im Zentrum. Am Rand eines Flächenbezirks halten wir bei einer Pkw-Quote wie in der City, 250 pro 1.000 Haushalte. Bei unserem Öffi-Angebot mit U-/S-Bahn, Bussen und dem mittlerweile ansehnlichen Nahversorgungsmix brauchen sehr viele Menschen kein Auto. Wir werden



über 25.000 Bewohner und um die 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze haben – alles rund um einen Öffi-Knoten, der noch ausgebaut wird. Stellen Sie sich vor, diese Menschen müssten täglich vom Speckgürtel in die Arbeit, die Schule, zum Einkaufen fahren.

# Und wie hält es die Seestadt mit dem Bauen und der Energieeffizienz?

Unser Gebäudestandard ist extrem hoch. Dazu wurde schon für die ersten Wettbewerbe eine Untergrenze definiert, die in etwa bei Niedrigenergiestandard liegt und viele weitere Kriterien berücksichtigte. Heute gibt es Plus-Energie-Häuser und so viele prämierte Projekte, dass ich sie nicht mehr aufzählen kann. Trotzdem werden wir das Niveau da noch steigern.

### Und die Bodenversiegelung? Sind Sie da besser als der Ruf, der der Stadt vorauseilt?

Und wie! Die Bodenversiegelung in der Seestadt wird auf 240 Hektar knapp 52 Quadratmeter pro Einwohner betragen – inklusive Wohnraum, Straßen, Wege, Infrastruktur, Geschäftsflächen etc. Ländliche Gemeinden kommen zum Teil auf das Zehnfache und verursachen enorm viel motorisierten Verkehr.

# Und wo sehen Sie die großen Herausforderungen?

Zum Beispiel in der steigenden Hitze in unseren Breiten. Da drehen wir an großen Stellschrauben. In den neuen Quartieren haben wir statt der extensiven nun verpflichtende intensive Dachbegrünung, viel mehr grüne Fassaden und Überschirmung des Straßenraums. Zwei Drittel der Seestadt werden "Schwammstadt". Dabei wird Regenwasser in unterirdische Schotterbecken statt in die Kanalisation geleitet. Bäume, die in diesem Schwamm stehen, wachsen stärker, verdunsten mehr und schaffen ein besseres Mikroklima.

www.aspern-seestadt.at



Blick auf den Seepark und die Skyline des Seeparkquartiers in aspern Seestadt

# Die Schönheit des Seriellen

Eine Reise in die Vergangenheit des Immobilienwirtschaft-Chefredakteurs Heimo Rollett – und die Zukunft der Immobilien

Ch weinte so bitterlich, dass sich das Rot, das Schwarz und das Weiß der Cowboy-Schminke in meinem Gesicht als dreckiges kleines Rinnsal den Weg über meine Wangen bahnte und auf den Pferdesattel tropfte. Ich war acht Jahre alt und ein Streit mit meinem Bruder kränkte mich aufs Tiefste.

Keine Kavallerie hätte mich in diesem Moment voller Ungerechtigkeit retten können. Fünf Minuten später war alles vergessen, und ich trabte wieder gemächlich durchs steppige Burgenland des Jahres 1986 und durch das "Feriendorf Pannonia", wie es damals hieß. Diesen Sommer war ich wieder dort. Ohne Tränen, dafür um die neuesten Immobilien anzuschauen. Nachdem es völlig heruntergewirtschaftet war, hat sich das Feriendorf nach und nach zu einem modernen, nachhaltigen und in seiner Art einzigartigen Hideaway entwickelt. Und auch die Immobilien der Pamhagener Bauern und Betriebe rechtfertigen eine ausführlichere Berichterstattung.

Nach einer guten Stunde Zugfahrt von Wien nach Wallern steige ich also aus und atme nach 35 Jahren wieder die Luft des burgenländischen Seewinkels ein. Dass ich in meine Vergangenheit reise, bestätigt sich übrigens erst, als ich schon dort bin und mir der Geschäftsführer des heutigen Resorts, Joe Gelbmann, die Historie des Areals erzählt.

Noch im Jahr unseres Urlaubs brannte das Hauptgebäude ab. Ich sag's gleich ... es waren Flämmarbeiten auf einer Baustelle und keine guten Vorzeichen. Es ging bergab, 1992 war der Betrieb insolvent. Reinfried Pohl, der Gründer der (nicht unumstrittenen) Deutschen Vermögensverwaltung, und seine Frau Anneliese kauften die Liegenschaft aus der Konkursmasse und bauten das Resort mit Vision und Geld nach und nach aus, renovierten die Bungalows etc. Das Vermögen der Familie ist in mehreren Tourismusimmobilien in Portugal (ein Fünf-Stern-Resort an der Algarve sowie Weinbau und Landwirtschaft im Alentejo), in Deutschland (drei Resorts bzw. Seedörfer) und eben in Österreich angelegt. Allein das Vila Vita Pannonia beschäftigt derzeit rund 250 Mitarbeiter im Jahr. Etwa 100.000 Nächtigungen sorgen für 18 Millionen Euro Umsatz. Nach dem Tod von Reinfried und Anneliese führen heute die beiden Söhne das Immobilienimperium.

Ich schnappe mir eines der luxuriösen Kalkhoff-Fahrräder und drehe eine Runde durchs Dorf auf der Suche nach Erinnerungen. Das gesamte Areal ist mehr oder weniger autofrei, 600 Fahrräder stehen den Urlaubern zur Verfügung, um von A nach B zu kommen. Da der weitgezogene Strand des Sees, brandneu ist eine Snackbar und das Fine Dining Restaurant Möwe daneben. Hier sollte ich später noch Eierschwammerlcremesuppe mit Wurzelspeckstangerl, Jakobsmuschel mit Kalbsfilet und Zitronensorbet genießen – wäre mir bei meinem letzten Besuch eher wurscht gewesen. Vorbei bei der Kinderbetreuungs-





### BURGENLÄNDISCHE FUNKTIONALITÄT

Weniger was fürs Auge – mehr etwas für den Teller. In diese Produktionsimmobilie in Pamhagen – Österreichs einzige Zanderzuchtanlage – darf weder Chemie noch Antibiotikum rein. Auch Besucher dürfen, wenn überhaupt, nur in die Vorräume, die eher pragmatisch ausgestaltet sind. Viel wichtiger ist, was aus der Anlage dahinter rauskommt: 30.000 Fische pro Jahr.

station Villa Kunterbunt biege ich ins Herz des Dorfs ein: schilfbedeckte kleine Häuser mit Terrassen, die direkt in die großzügigen Wiesen, ins Schilf, in Spielplätze übergehen. Charmant. Jetzt verstehe ich, warum meine Eltern hierher wollten.

Verpackt in eine angenehm normale, regionale Welt gibt es ein pralles Sportund Natur-Angebot: Fußball, Beachvolleyball, Motorikpark, Minigolf und sehr gut markierte Lauf- und Radstrecken. Meine Töchter würden aktuell die meiste Zeit bei den zehn Reitpferden, den acht Ponys, den Hühnern, Hasen und Meerschweinchen verbringen. Selbst weiße Esel gibt es. Ein skurriles Bild liefern die auf dem begrünten Steildach der Tennishalle grasenden Ziegen. Die Enten und Gänse, weiter hinten im Wald des 200 Hektar großen Areals, bekommen zwei Mal in der Woche die nicht korrekt gekrümmten Gurken und anderen Gemüseabfall des Seewinkler Gemüsebetriebs Perlinger. Und seitdem ein pensionierter Imker im resorteigenen, 1.500 Bäume umfassenden Obstgarten ein Bienenhotel aufgestellt hat, stieg der Obstertrag um 25 Prozent und die rund 200 Kilogramm Honig können beim Frühstücksbuffet portionsweise aufs Brot

>

geschmiert werden. Ich muss jetzt aber zurück in meine Unterkunft - sie ist der eigentliche Grund, warum ich hier bin. Die neuen Villen direkt am See. Vorbei an dem Spielplatz, auf dem ich als Kind nach einem Starkregen in der Sandkiste den Matsch genoss wie heute Peppa Wutz. Rechts das in der Corona-Zeit neu gebaute Mitarbeiterhaus, dann der Veranstaltungssaal, der bis zu 700 Leute fasst. Der ganzjährige Betrieb wird stark vom MICE-Geschäft gestützt - Hochzeiten, Firmenveranstaltungen, Tagungen. Am anderen Ende des Sees stehen die neuen Luxushäuser aufgefädelt. 20 Stück nebeneinander, die Schönheit des Seriellen, die man von innen aber gar nicht weiter mitbekommt. Auf 116 Quadratmetern finden Wochenendflüchtlinge und Langzeiturlauber zwei Schlafzimmer mit Bad, eine private finnische Sauna, einen großzügigen Küchen-Wohn-Knotz-Ess-Bereich, alles geschmackvoll und mit regionalen Referenzen gekonnt eingerichtet. Der Weinkühlschrank weist auf einen lukullischen Aufenthalt hin, die überdachte Terrasse mit Privatsteg auf die Luxusliga. Da könnte man locker vier Nächte verbringen, wenn man die 560 Euro pro Nacht dafür zahlen kann und will. Die Bungalows im Schilfdorf sind budgetfreundlicher.

Ein Sprung ins Wasser und mein Körper ist genug abgekühlt, um entspannt den bereits erwähnten Geschäftsführer Gelbmann zu interviewen. Wir treffen uns in der Panorama Lounge, einem futuristisch anmutenden Turm, der als Landmark 25 Meter in die Höhe ragt. Der Blick von hier oben reicht weit in die pannonische Tiefebene, Gelbmann zeigt mir die Lange Lacke – oder wo sie sein sollte, sie ist heuer bereits



### **ANTHROPOSOPHISCHER NEUBAU**

In Pamhagen betreibt die Familie Michlits unter dem Namen "Meinklang" einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tieren, Gemüse und (seit 2003 im Mittelpunkt) Wein. Seit über 30 Jahren wird er nach den Bio-Regeln, seit gut 20 Jahren als Demeter-Hof geführt. Nun haben die Michlits einen beeindruckenden Neubau hingestellt. Auf rund 8.000 Quadratmetern werden die Produkte angeliefert, gelagert, verarbeitet und verkostet. Beton wurde nur dort verbaut, wo unbedingt nötig, da dafür mit Betonkernaktivierung. Sonst kommen Holzriegelbauweise mit Hanfdämmung,

Glasschaumschotter und Stampflehmboden zum Einsatz. Der Lehm stammt aus dem Nachbarort, der Stein aus einem Steinbruch in der Umgebung. Werner Michlits erwähnt im Gespräch außerdem, dass man stolz sei, im ganzen Bau nur ein Kilo Styropor verwendet zu haben.

Manche Lehmmauern in dem Neubau sind fünf Meter dick und sorgen so für das richtige Klima.





### ENDLOSE WEITEN

Unweit vom Meinklang-Demeterhof finden sich satte

12 Hektar Anbaufläche für Paprika – alle unter einem lang gezogenen Glashaus. Dank eines eigenen Blockheizkraftwerks wird hier das ganze Jahr sehr clever ausgesprochen guter Paprika gezüchtet. Das anfallende CO<sub>2</sub> wird zur Düngung der Pflanzen verwendet, die Überproduktion an Strom wird ins Netz eingespeist. Auch überschüssiges Gießwasser wird gesammelt, wegen möglicher Bakterien erhitzt und gemeinsam mit dem Regenwasser (Auffangbecken über die gesamte Arealsfläche) wiederverwendet.

ausgetrocknet. Als er erwähnt, dass wir uns gerade auf dem Dach eines Biomasse-Kraftwerks befinden, schaue ich wohl ein wenig verdutzt. Die Panorama-Bar und der Aussichtsturm verdecken nämlich die Schornsteine des Kraftwerks, so hat man aus der Not eine Tugend gemacht, ähnlich wie bei dem aktuell entstehenden Ökopark hinter den Seeresidenzen. Der durch die Vergrößerung des Sees entstandene Aushub bildet die hügelige Heimat für Bienen, Zauneidechsen, Schmetterlinge und zahlreiche klimaangepasste Pflanzen – ein gemeinsames Projekt mit der Universität für Bodenkultur Wien.

Es braucht keinen immer größeren Wasserrutschenpark und keine Comichelden-Themen-Wanderwege, denke ich mir und erwäge ernsthaft mit meiner Familie zum Urlauben wiederzukommen. Meine Töchter lieben es, zu reiten, die eine mag auch das Schminken. Also was kann schon schiefgehen? Sogar ein Streit unter Geschwistern kann irgendwann zur schönen Erinnerung werden. ■





Mit der Kraft der Daten, mit neu gedachten Geschäftsmodellen und cleveren Ideen verändern Unternehmen die Immobilienwirtschaft. Ein Update.

Der erfahrene, aber kurz vor der Pensionierung stehende Polier steuert mit 3D-Brille am Kopf und Gaming-Stick in der Hand durch die virtuelle Baustelle. Die Jungen schauen zu. Zocken und die Bauindustrie - das passt gut zusammen. Wobei nicht risikoreiche Daumen-mal-Pi-Kalkulationen gemeint sind, sondern Computerspiele, also Gaming. Hubert Rhomberg, Chef des Rhomberg-Bau-Imperiums, erzählte auf einem kleinen, exquisiten Branchentreffen diesen Sommer in Kitzbühel, wie er diese Technik zum Wettbewerbsvorteil und zum Wissenstransfer zwischen den Generationen verwendet: Mittels CAD- oder BIM-Daten und ergänzenden Drohnenflügen schafft Rhomberg im Infrastrukturbau einen digitalen Zwilling einer Baustelle. Der erfahrene, aber kurz vor der Pensionierung stehende Polier steuert mit 3D-Brille am Kopf und Gaming-Stick in der Hand durch diese virtuelle Welt und spielt die Baustelle gewissermaßen nach. Er bedient jene Maschinen, die auch in echt eingesetzt werden, er verbraucht das Material, das benötigt wird etc. Auf diese Weise optimiert er die Abläufe. Neben ihm sitzen ein paar Junge, ebenso eine 3D-Brille übergestülpt. Das taugt ihnen, es ist ihre Welt, und darum spielen sie an einem Nachmittag gleich drei Baustellen durch - Erfahrung, für die sie sonst Jahre bräuchten.

Für die echten Baustellen gibt es dann Standardprozesse, die zuerst genauso individuell simuliert und optimiert werden. Im Hintergrund läuft wie eine Zähluhr mit, welche Maschinen wann wie lange gebraucht werden, wie viel Material vonnöten ist etc. "Der Kunde bekommt das Video auf einem Stick, damit er weiß, wie wir bauen", erklärt Rhomberg. Das könne ihm auch niemand so leicht nachmachen, nicht einmal Google, weil: "Das Kern-Know-how des Bauens steckt in den Köpfen der Mitarbeiter." In diesem Sinne ist auch zu verstehen, wenn der Vorarlberger absichtlich pointiert meint: "Konkurrenz ist was für Loser. Wer Konkurrenz hat, muss sich fragen, warum."

### Mietprozess komplett digital

Was uns gleich mal zu der mitbewerbsdichten Branche der Immobilienmakler bringt. Noch schlimmer: Viele wollen ja gar keinen Makler. Man nehme eine Wohnung nicht wegen, sondern trotz des Maklers, hört man immer öfter. Das ist keine Neuigkeit, aber dass es in Österreich nun rein digitale Mietmöglichkeiten gibt, schon. Andreas Dorner und Anita Körbler haben mit trovato die Vermittlung einer Mietwohnung auf komplett digitale Füße gestellt: "Sobald man eine gewünschte Mietwohnung auf der Website gefunden hat, bucht man den Besichtigungstermin online, besichtigt mittels AirKey-Code in Ruhe selbst und unterzeichnet das Mietanbot", erzählt Anita Körbler. Über trovato spare sich der Mieter 50 Prozent der Provision, er zahlt somit nur eine Bruttomonatsmiete. Identitätsnachweis, Selbstauskunft, Einkommensnachweis und Bonitätsprüfung - alles läuft automatisiert und online. Hilfreich auch, dass der Mieter in der App Schritt für Schritt durch den Prozess geführt wird - mit der Usability, die man von Apps gewohnt ist, und die - könnten böse Zungen sagen -

ist oft besser als bei manch chaotischen Real-Dienstleistern. Ein ganz ähnliches Service bietet orea an. Es ist laut Eigenbeschreibung ein Online-Makler, der kein Makler ist. Das Prinzip ist wie bei trovato, alles wird online erledigt. Kosten hier: 299 Euro. Laut Co-Founder Alexander C. Penkner werden künftig zwei Immobilienholdings aus Deutschland und Österreich auf die Dienste von orea für die Vermarktung einer dreistelligen Anzahl an Wohnungen zurückgreifen.

### Abgeber keilen

Bottimmo hingegen will die Makler unterstützen. Es verspricht Abgeber-Leads und stellt Maklern einige Tools zur Verfügung, wie man an die Objektabgeber gelangt. Darunter befinden sich Ratgeber zu diversen Themen (wie Leibrente, Wohnen im Alter, Sanierung einer Immobilie ...), Immobilienbewertungstools und Callback-Buttons, die als Link oder iFrame in Mail-Funnels stecken oder andere Landingpages ergänzen. Die einzelnen Produkte sind zentral in einem Cockpit verknüpft und steuerbar.

### **Alte Hasen**

Nicht nur neue Start-ups zeigen mit frischen Ideen auf, auch die alten Hasen beweisen, dass Ideen und Innovationen zu einem zunehmend wichtigen Wettbewerbsvorteil werden. Das in der österreichischen Immobilienwirtschaft wohl bekannteste Innovations-Unternehmen ist IMMOunited. Durch die digitale Aufbereitung von Grundbuch- und Kaufvertragsdaten hat das Unternehmen über die Jahre einen richtigen Industriestandard geschaffen. Mit vorhandenen Daten hat Mastermind Roland Schmid mit seinen Mitarbeitern einen beachtenswerten Fächer von hilfreichen Services und Produkten geschaffen, darunter IMMOmapping (geografische Visualisierung von Kaufverträgen), IMMOstats (statistische Auswertung von Transaktionen) und IMMOfarming (Informationen aus dem österreichischen Grundbuch zeitgemäß und übersichtlich aufbereitet). Für die Bewertung von Immobilien wurde zusätzlich der Service IMMOvaluation entwickelt. Dank IMABIS kann auch der Online-Immobilienangebotsmarkt übersichtlich analysiert

trovato und orea digitalisieren den kompletten Prozess der Vermittlung einer Mietwohnung – mit der von Apps gewohnten Usability.

werden. Was kann da noch kommen? Das jüngste, Ende September vorgestellte Produkt nennt sich IMMOdeveloper, ist eine Bauprojektdatenbank und liefert Informationen zu Wohnbauprojekten. Es soll einen Überblick über den Markt, einzelne Regionen, Projektphasen sowie Objektpreise liefern und so Akquisechancen für das Maklergeschäft ermöglichen.

### Automatisierung - da geht noch was!

Ebenfalls schon "alt" und noch kein bisschen oldschool: die Maklersoftware onOffice. Über 30.000 Anwender verwenden sie, 2001 wurde das Unternehmen gegründet. Aber da geht noch was, denn die meisten reizen die Software nicht mal annähernd aus, wie Firmengründer und Alleineigentümer Stefan Mantl sagt: "Mit der Software lassen sich eigentlich so viele Prozesse in der Akquise und Vermarktung automatisieren - von der Bewertung über die Terminvergabe für Besichtigungen bis hin zur Provisionsabrechnung. Das Potenzial wird noch von recht wenigen ausgeschöpft, macht die Maklerunternehmen aber natürlich extrem effektiv." Trotzdem kommen permanent neue Features, etwa neue Funktionen wie Videochats, virtuelle Begehungen etc. während der Corona-Zeit. Von Rezession keine Spur. 20 neue Mitarbeiter wurden seit Jänner 2021 aufgenommen, Büros in Turin und Zagreb eröffnet. Somit ist das eigenfinanzierte und inhabergeführte Familienunternehmen in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Slowenien, Italien und Spanien vertreten. Innovation kennt keine Krise.

https://www.rhomberg.com/de https://www.trovato.immo https://orea-home.com https://bottimmo.com/ https://at.onoffice.com https://www.immounited.com

### 1. IDEEN-WETTBEWERB DER IMMOBILIEN-BRANCHE

Gute Ideen braucht das Land! Und die Immobilienbranche! Darum hat IMMOunited den 1. Ideenwettbewerb der Immobilienbranche ausgerufen. Auf die erstplatzierte Idee warten 10.000 Euro Preisgeld und eine Reise nach Marbella. Im Zuge dieses Ideenwettbewerbs können kreative Köpfe – von Branchenneulingen und Studierenden bis hin zu etablierten Kennern - ihre Ideen zur Zukunft der Branche einreichen. "Die Menschen und Innovationen von heute prägen die Welt von morgen. Darum ist es so wichtig, eine Plattform zu schaffen, wo neue Ideen entstehen und diskutiert werden können. Das IMMOunited Innovation Lab bietet dafür die optimale Möglichkeit", wirbt Roland Schmid. Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOunited.

### Details:

- Einreichungsfrist: 23.8.2021 – 17.10.2021
- Gewinn:
  eine gemeinsame Reise nach
  Marbella (voraussichtlich
  im November, abhängig von
  möglichen pandemiebedingten
  Einschränkungen) und einmalig
  10.000 € für die erstplatzierte Idee
- Alle weiteren Informationen rund um den Wettbewerb gibt es unter www.immounited.com/innovation

# **GUT AUFGELEGT**

Vier erfolgreiche Bücher der Edition Immobilienwirtschaft wurden mit aktuellen Entscheidungen, Gesetzen und Entwicklungen upgedatet und sind in einer aktuellen Auflage erschienen.

### IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

Autoren: Karin Fuhrmann, Stephan Verweijen, Daniela Witt-Dörring 2. Auflage 2021 (Erscheinungstermin: 30.9.2021) ca. 190 Seiten

34.- Euro

### DAS 1 x 1 DER STEUERN BEI IMMOBILIEN

Autoren: Karl Portele, Martina Portele 212 Seiten 4. Auflage 2021

36,- Euro





### MIETRECHT IN DER PRAXIS

Autor: Daniel Richter 288 Seiten 2. Auflage 2021

42,- Euro



Alle Bücher der Edition Immobilienwirtschaft sind im Linde Verlag erschienen.



### DAS 1 x 1 DER ABRECHNUNG IM MIETS- UND ZINSHAUS

Autoren: Michael Klinger, Melanie Klinger 140 Seiten 2. Auflage 2021

32,- Euro

Online bestellbar unter: www.lindeverlag.at

### IMPRESSUM

**Chefredakteur** Heimo Rollett **Grafik** Vera Kapfenberger, Barbara Günther

### Fotografie & Bildbearbeitung

Matthias Dorninger, Reinhard Lang Fotos immobranche.at (S. 03). Herta Hurnaus (S. 07, 08), Heimo Rollett (S. 10), Toni Rappersberger (S. 10), Valuita GmbH (S. 12), Falkensteiner (S. 12), C&P Immobilien AG (S. 13), rendity (S. 15, 18) IFA AG (S. 16), Martin Matula (S. 13), Hasenauer & Kogler Property GmbH (S. 14, 22), Erich Sinzinger (S. 15), shutterstock/Christopher Moswitzer (S. 18), shutterstock/creativemarc (S. 20, 25), shutterstock/Dariusz Jarzabek (S. 20), ZOOMVP (S. 22), Herta Hurnaus (S. 22), Valuita GmbH (S. 26), shutterstock/Alexandre Zveiger (S. 28), DMAA Delugan Meissl Associated Architects (S. 34, 36), Haslinger / Nagele (S. 38), © Gerlinde Gorla (S. 39), EHL (S. 40), Reinberg & Partner (S. 42), Heimo Rollett (S. 45, 46, 47), VILA VITA Pannonia Pamhagen (S. 44, 46, 47)

**Autoren** Vanessa Kornfeld, Tobias Just, Bing Wang

**Lektorat** Iris Erber, Gunther Natter

### Redaktionsanschrift

immobranche.at Kommunikationsbüro, Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien office@immobranche.at

### Anzeigen- und Promotionskontakt

STANDARD

Verlagsgesellschaft m.b.H., Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

Anzeigen: Henning Leschhorn, T: +43-1-531 70-234,

henning.leschhorn@derStandard.at

**Das Expertenforum** (S. 38 – 42) bietet Einblick in die Meinung führender Immobilienprofis und entsteht auch unter deren finanzieller Beteiligung.

### Druckunterlagen

T: +43-1-53170-388 oder -431, produktion@derStandard.at

### Druck

Walstead Leykam Druck GmbH & Co KG, Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfl

### Eigentümerin (100%)/ Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und

### Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing, Vordere Zollamtsstraße 13,

### 1030 Wien, T: +43-1-5248900 **Geschäftsführung**

Martin Kneschaurek

## Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz

www.egger-lerch.at/impressum

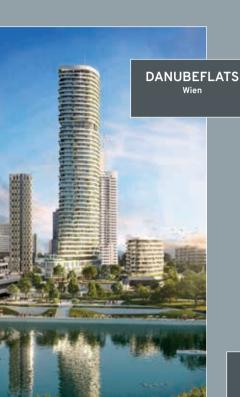
Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Personenbezogene Bezeichnungen beziehen sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

Donau City: UNO modernste technische Ausstattung VIC 1.400m<sup>2</sup> pro Geschoß Austria Center Vienna flexible Anbindung: U-Bahn U1 Autobahn A22 Raumgestaltug Conference-Bereiche öffenbare Fenster ares-tower.at Sky Lobby Portier Tiefgarage OWER ARES est. 2001

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

















### **VISIT US ONLINE:**

sb-gruppe.at S+B Gruppe AG (O) sb.gruppe