

immobilien investment

März & April 2020

01/2020

**FERIEN
IMMOBILIEN**

P.b.b. 402038453 M. Verlagspostamt 1010 Wien
€ 2,90



€ 2,90



Auf Urlaub – und doch Zuhause:
das Feriendomizil als Investment

- Wien bietet viele neue Plätze zum Wohnen
- Vorsorgewohnung bleibt Anlagehit
- Traumhaussuche im Speckgürtel von Wien



EHL gewinnt IMMYs

Immobilienmakler | Immobilienverwalter
Die Auszeichnung für höchste Qualität.

ehl.at

An alliance member of
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**





SÜBA

„Schön,
daheim zu sein.“

BARBARA SCHETT

KellerbergLiving 1230 Wien, Kellerberggasse 70, 70A

- 4 Villen mit je 11 bis 17 exklusiven Wohnungen
- 48 bis 93 m² Wfl. zuzüglich großzügigen Freiflächen
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020

HWB = 29 – 39, FGEE = 0,730 – 0,795

Ein Unternehmen der


HALLMANN
CORPORATE GROUP

+43 1 580 10 20 | www.sueba.at





© RICHARD TANZER

Liebe LeserInnen!

Der heimische Immobilienmarkt entwickelte sich 2019 wieder großartig. 5,9 Milliarden Euro wurden vergangenes Jahr in österreichische Immobilien investiert. Ein Rekord – und das trotz sinkender Renditen. Doch was können wir für das heurige Jahr erwarten? Die Renditen werden auch 2020 weiter sinken, prognostiziert der Experte Andreas Ridder, Managing Director CBRE Austria & CEE. Was der guten Performance unseres Marktes aber nicht abträglich sein wird. Denn Österreich ist aufgrund des Nachfrageüberhangs ein Verkäufermarkt, das heißt, die Nachfrage ist größer als das Angebot. Käufer entdecken neue Immobilienklassen für sich, wie etwa Logistikimmobilien, deren Renditen noch – voraussichtlich aber nicht mehr lange – über europäischem Niveau liegen. Zudem entdecken Investoren das Potenzial von Mixed-Use-Objekten, die aufgrund der sich verändernden Arbeitswelt spannend werden.

Eine leichte Entspannung wird am Büromarkt in Wien erwartet, wo 2020 und 2021 deutlich mehr Flächen fertiggestellt und zur Vermietung zur Verfügung stehen sollten. Allerdings waren rund 40 Prozent der Flächen, die in den Jahren 2020 und 2021 bezugsfertig werden, bereits Ende 2019 vorvermietet. Der Bauboom am Wohnungsmarkt erreicht heuer seinen Höhepunkt. Beinahe 10.000 neue geförderte Mietwohnungen werden 2020 fertiggestellt, darüber hinaus rund 5.000 neue frei finanzierte Wohneinheiten. Das ist im Vergleich zum Jahr 2017 eine Versechsfachung des Volumens bei frei finanzierten Wohneinheiten. Die Zahl der aktuellsten Baubewilligungen lässt darauf schließen, dass nach 2021 vorerst einmal Schluss sein sollte mit dem Bauboom in Wien.

E-Commerce, Urbanisierung und die alternde Gesellschaft: 2020 werden Investoren auch von diesen Megatrends in ihren Entscheidungen beeinflusst sein. Und nicht vergessen darf man den Faktor Nachhaltigkeit, der die Immobilienauswahl von Investoren wie Mietern immer stärker bestimmt.

Herzlichst Ihre

Elisabeth Della Lucia
Herausgeberin



Ferienimmobilien & Zweitwohnsitze 35-44
Objekte in Österreich und den Mittelmeerländern stehen hoch im Kurs.



Viel Platz zum Wohnen 18
In Wien entstehen auch 2020 viele interessante Wohnprojekte.



Mehr ums selbe Geld 22
Der Speckgürtel rund um Wien punktet mit viel Grün & Infrastruktur.

INHALT

news österreich	06
news international	10
news events	12
news blockchain	14
news finanzen	15
news personality	16
neue wohnprojekte für wien	18
von der donaustadt bis favoriten	
der speckgürtel von wien wächst weiter	22
mehr wohnqualität für weniger geld	
vorsorgewohnung bleibt anlagehit	26
mieteinnahme dient später als zusatzpension	
verkaufspotenzial wäre doppelt so hoch	28
interview mit marion weinberger-fritz,	
geschäftsführerin der rvw	
öffentliche gebühren erhöhen betriebskosten	30
eine analyse der rustler gruppe	
projekt eigentumswohnung:	
gut geplant ist die „halbe miete“	34
rechtstipp von anwältin simone maier-hülle	
auf urlaub und doch zuhause	36
eine ferienimmobilie kann erholung	
und rendite gleichzeitig bringen	
rund um das wasser	38
liegenschaften an heimischen seen sind sehr begehrt	
nah am gipfel	40
ferienimmobilien in den bergen sind beschränkt verfügbar	
der duft von zitronenbäumen	42
die mittelmeerländer punkten mit ihrem klima	
was ist bei der nutzung von ferienimmobilien zu beachten?	44
steuertipps von tpa	
ausgebucht vor fertigstellung	52
hohe vorvermietung von neuen office-projekten	

IMPRESSUM

Medieninhaber:

DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Esslinggasse 13/3. OG/Top 11,
1010 Wien
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,
Fax +43 (0)1 997 43 16-99
Mail: office@dmv-immobilien.at

Herausgeber:

Elisabeth Della Lucia

Chefredakteurin:

Vanessa Haidvogel

Redaktion:

Linda Benkö, Oliver Berndt,
Harald Kolerus, Walter Senk

Produktion/CvD:

Nadine Tomberger

Anzeigenverkauf:

Elisabeth Della Lucia,
Matthias Hannel

Druck:

Print Alliance
HAV Produktions GmbH
Druckhausstraße 1,
2540 Bad Vöslau

Layout: bitroost.eu

Foto Titel:

FALKENSTEINER RESIDENCES JESOLO
© FMTG GROUP

Offenlegung gemäß Mediengesetz § 25:

immobilien investment ist ein Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft und deren Nebenbranchen mit dem Fokus auf Österreich und erscheint sieben Mal im Jahr.

Medieninhaber:

DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Esslinggasse 13/3. OG/Top 11, 1010 Wien
T +43 (0)1 997 43 16-0, F +43 (0)1 997 43 16-99
Verlagspostamt: Wien 1010

Eigentümer der Gesellschaft:

100 % Elisabeth Della Lucia

Geschäftsführer:

Elisabeth Della Lucia

Unternehmensgegenstand: Werbung und Kommunikation sowie die Herausgabe von Druckwerken für die Immobilienwirtschaft und deren Nebenbranchen. Dazu zählt insbesondere auch: die Gestaltung, der Betrieb, die Produktion, die Verwertung der Anzeigen sowie die Anzeigenverwaltung und der Druck sowie die Verwertung, die Verlagsrechte, die Lizenzrechte und die Beteiligung an Unternehmen jeder Art, die geeignet sind, dem Geschäftsgegenstand dienlich zu sein.

Ausrichtung: Unabhängiges Magazin, das speziell auf Leser aus dem Bereich Immobilien, Investment und Standortsuche ausgerichtet ist. Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht immer mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. Titel, Vorspanne und Bildunterschriften stammen von der Redaktion.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Datenträger kann keine Haftung übernommen werden und es entfallen sämtliche Honoraransprüche.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia medien & verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.dmv-immobilien.at

www.facebook.com/DMVMedien



© RICHARD TANZER

Liebe LeserInnen!

Egal, ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung: Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze sind als Investments äußerst begehrt. Für alle, die höhere Geldbeträge anzulegen haben, ist trotz steigender Immobilienpreise der Kauf einer Ferienimmobilie weiterhin eine attraktive Idee. In einem „Spezial“ widmen wir uns daher in dieser Ausgabe dem Thema „Ferienimmobilien & Zweitwohnsitze“ (ab Seite 35). Ob See, Berg oder Meer: Eine Immobilie dient für viele als Ort der Entspannung und Erholung bzw. als idealer Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig ist der Kauf einer Immobilie eine recht stabile Wertanlage. Ein ebenso wichtiger Beweggrund für eine solche Investition ist das Thema Vorsorge, denn eine Wohnung kaufen und sie dann zu vermieten bringt bei einer hohen Auslastung eine gute Rendite.

Wer persönlich mit Experten zu diesem Thema sprechen möchte, hat auf der WIM – Wiener Immobilienmesse Gelegenheit dazu. Bereits zum zweiten Mal ist unser Medienhaus mit dem Gemeinschaftsstand „Ferienimmobilien & Zweitwohnsitze als Anlageimmobilien“ in der Messe Wien vertreten. Am 21. und 22. März werden an diesem Stand Projekte unter anderem aus der Region Neusiedler See, aus Italien, Kroatien und Spanien präsentiert. Steuerliche Tipps zum Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich bzw. im Ausland geben die Experten des Steuerberatungsunternehmens TPA.

Ebenfalls eine gute Möglichkeit, sein Geld relativ sicher zu investieren und sogar noch eine Rendite herauszuholen, ist der Kauf einer Vorsorgewohnung (ab Seite 26). Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH, spricht im Interview ab Seite 28 über die ausgezeichnete Nachfrage nach Vorsorgeimmobilien auf der einen Seite und den großen Preisdruck für Anbieter auf der anderen Seite.

Zu den weiteren Themen dieser Ausgabe gehören die neuen Projekte, die in Wien in den nächsten Jahren errichtet werden (ab Seite 18). Wer hinaus ins Grüne möchte, aber doch in Schlagdistanz zu Wien eine Immobilie sucht, wird vielleicht im immer breiter werdenden Speckgürtel (ab Seite 22) fündig. Was es beim Erwerb einer Eigentumswohnung alles zu beachten gibt, weiß unsere Rechtsexpertin Simone Maier-Hülle (Seite 34).

Viel Spaß beim Lesen

Vanessa Haidvogel,
Chefredakteurin



Wettbewerb für Event-Arena

Wien bekommt eine neue multifunktionale Arena für Großveranstaltungen in den Bereichen Konzert, Show, Entertainment und Sport. Die neue Wien Holding-Arena für rund 20.000 Menschen wird in Neu Marx errichtet. Nach der Standortentscheidung Anfang 2019 wurden die Grundlagen für das Projekt erarbeitet. Dazu zählen etwa das Raum- und Funktionskonzept, das Mobilitäts- und Sicherheitskonzept oder die Analyse der Besucherströme. Nun folgt der zweite Meilenstein: der internationale Architekturwettbewerb. Er wird als EU-weit offener, anonymer, zweistufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wird im Herbst 2020 feststehen.



Neuer Business-Standort für Liesing

Um anspruchsvolle Office-Kunden zu halten und neue zu gewinnen, müssen Bürogebäude heute eine immer größer werdende Liste an Anforderungen erfüllen. „Unser neues Officeprojekt ‚EIGHTY TWO‘ ist ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung der Infrastruktur im kommenden Business-Cluster Liesing-Mitte“, berichtet Martin Hübl, Head of Sales und Investment bei CPI. „Deshalb legen wir auch großen Wert auf eine gute

Durchmischung von Büro-, Gastro- und Retailflächen sowie zusätzliche Mitarbeiter-Relaxzonen.“ Unternehmen, die Büroflächen im Süden von Wien suchen, erwartet hier ab 2021 direkt neben der U6-Station Perfektastraße ein besonders ressourcenschonender Neubau mit hervorragender Anbindung an den Individualverkehr, multifunktionalem Nutzungspotenzial und vielfältiger urbaner Nahversorgung.

Stilvoll wohnen in Innsbruck



In Hötting, einem begehrten Stadtteil von Innsbruck, bietet das neueste Projekt von CARISMA-Immobilien viele Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen. Die kleine Wohnanlage überzeugt durch süd-/westausgerichtete Einheiten, perfekt konzipierte Architektur und durch die Nähe zur Innsbrucker Altstadt und zum Naherholungsgebiet Nordkette. Die sieben Wohnungen (Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) und eine Penthouse-Wohnung verfügen über Terrassen, Balkone und/oder Gartenflächen, eigene Kellerabteile und Tiefgaragenstellplätze. Für die Generation 50+ besteht Barrierefreiheit von der Tiefgarage bis hin zur eigenen Terrasse. Die Fertigstellung soll Ende 2021 erfolgen.

Badeerlebnis in Salzburg

Der Neubau des Salzburger Paracelsus Bad & Kurhaus von Berger+Parkkinen Associated Architects erweist sich als visionäres Architekturprojekt im Herzen der historischen Stadt Salzburg. Der Sockel des neuen Badehauses beherbergt das Kurhaus und die Garderoben des Bades. Darüber liegt die offene Panorama-Badeebene, überdeckt durch die Anlage der Gastronomie und der Saunalandschaft. Die gesamte Dachebene wird für die Saunaanlage mit spektakulärem Außenpool und freiem Blick über die Stadt genutzt. Das Bad & Kurhaus schützt sich vor Einblicken von außen durch ein umlaufendes Kleid aus Keramiklamellen. Lediglich die Badeebene öffnet sich direkt zum Mirabellpark und zur Stadt. Als erstes Hallenbad in Österreich wurde es einer umfassenden Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen. Das Ziel, die höchste Zertifizierung Klimaaktiv GOLD, konnte erreicht werden.



© C. RICHTERS

GASTKOMMENTAR

Wenig Spielraum für konkrete Interpretationen

Wohnen betrifft alle – umso mehr interessiert, was die neue Regierung plant. Doch Genaues lässt sich noch nicht sagen.

Die Textbausteine, die im aktuellen Regierungsprogramm dem Wohnrecht gewidmet sind, lassen nur wenig Spielraum für konkrete Interpretationen zu.

Für das Mietrecht sollen offenbar in einem längerfristigen Dialogprozess mit Bürgern und Experten auf parlamentarischer Ebene „geeignete Maßnahmen identifiziert werden“. Ein fairer Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter soll dabei gewahrt werden. Konkrete Maßnahmen und die dringend nötige Stärkung der Rechtssicherheit schon in einem ersten Schritt (Gründerzeitviertel, Lagezuschlag zum Richtwertmietzins), wie im vorigen Regierungs-

programm angekündigt, vermisst man gänzlich.

Ebenfalls nur überschriftenartig, aber umso folgenreicher ist hingegen das schon im Wahlkampf heraufbeschworene Bestellerprinzip. Wie dieses konkret aussieht, ist noch völlig offen. Ein Blick



Anton Holzapfel,
ÖVI Geschäftsführer

nach Deutschland zeigt aber auf, dass kurzfristige Geldersparnis nicht immer zum Vorteil der Mieter ist: Die Auswahl auf dem Markt ist um ein Drittel reduziert, das Ablöseunwesen greift um sich.

Ein umweltpolitischer Akzent soll aber auch im Wohnrecht nicht fehlen: Das sogenannte Right to plug ist eine Umsetzung der europarechtlichen Verpflichtung, die E-Mobilität zu forcieren. Wie das im Mehrparteienhaus wirklich umgesetzt werden soll, ist angesichts der komplexen rechtlichen Ausgangslage wohl „juristisch sehr schwierig“ – um Vizekanzler Kogler aus einem anderen Zusammenhang zu zitieren.

© MAZDION



Neues Stadthaus in Dornbirn

Ende Jänner wurde die Fertigstellung der Rohbauarbeiten des neuen Stadthauses in Dornbirn gefeiert. Nach Plänen der Architekten Dietrich Untertrifaller werden dort bis Sommer dieses Jahres 14 Mietwohnungen sowie eine ergänzende Geschäftsfläche entstehen. Die Wohnungen dieses PRISMA-Projekts sind in den grünen

Innenhof nach Süden ausgerichtet. Die Marktstraße 55 befindet sich in innenstadtnaher und dennoch ruhiger Lage. Der Marktplatz ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, und viele weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahversorgung, Kinderbetreuung etc. befinden sich im nahen Umfeld.

EHL City Map Wien 2020 ist da

Die „EHL City Map Wien 2020“ ist seit vielen Jahren ein beliebtes Instrument für Immobilieninvestoren sowie Büro- und Einzelhandelsmieter, um einen raschen Überblick über den Gewerbeimmobilienmarkt der Bundeshauptstadt zu gewinnen. Die vor allem auch bei internationalen Kunden beliebte Karte wurde für das Jahr 2020 neu aufgelegt. Die Zahl der Einträge ist mit 126 Büro- und 35 Einzelhandelsobjekten so umfangreich wie nie zuvor. Außer dem Wiener Stadtgebiet wurden auch wichtige Standorte im Umland, wie etwa die AirportCity Vienna mit dem Neubauprojekt „Office Park 4“, berücksichtigt. Zu den spannenden Fertigstellungen im heurigen Jahr zählen u. a. das „QBC 1+2“ am Hauptbahnhof sowie „myhive am Wienerberg“ und „myhive Ungargasse“. Die EHL City Map kann kostenlos per Mail an office@ehl.at bestellt oder unter www.ehl.at/research heruntergeladen werden.

© PRISMA



REALE FRAUENSACHE

Wenn der Speckgürtel immer dicker wird

Das Umland von Wien profitierte in den letzten Jahren stark von den steigenden Immobilienpreisen in Wien und dem weit verbreiteten Traum vom eigenen Haus mit Garten. Gut angebunden muss es sein und vor allem leistbarer als direkt in der Stadt. Inzwischen sind durch die hohe Nachfrage aber auch im näheren Umland die Preise gestiegen und für viele zu hoch geworden. Die Konsequenz: Pendelstrecken werden immer länger, und der Speckgürtel dehnt sich sukzessive aus.

Die daraus resultierende Suburbanisierung ist eine Herausforderung für die Raumplanung. Vor allem die kleinteilige Parzellierung ist aus Expertensicht kritisch zu sehen: Sie trägt zwar dem

Wunsch nach dem frei stehenden Einfamilienhaus Rechnung, führt aber durch den hohen Flächenbedarf zu einer zunehmenden Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft. Stattdessen sollte die Errichtung größerer Objekte mit höherer Bebauungsdichte forciert werden.

Gerade das wird aktuell aber erschwert, da viele Gemeinden Baustopps

verhängt haben, um das Wachstum einzubremsen. Der starke Zuzug bedeutet nämlich auch hohe Kosten für den Ausbau der Infrastruktur, und er führt zu einer Veränderung des sozialen Gefüges innerhalb einer Kommune. Agiert wird deshalb oft nach dem Florianiprinzip: Wachstum gerne, aber bitte im Nachbarort.

Lösung ist das aber keine. Der wachsende Speckgürtel braucht etwas ganz anderes: eine proaktive und zukunftsorientierte Raumplanung zur optimierten Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen – im Idealfall kommunen- und bundesländerübergreifend und unter Einbeziehung politischer Steuerungsinstrumente wie etwa der Wohnbauförderung.



Birgit Staffel
Reflectory
Immobilienberatung

© JAKOWITSCH



Baugenehmigung für PEMA-Turm

Mit dem Projekt P3 errichtet die PEMA Holding ihren mittlerweile dritten Turm im Zentrum Innsbrucks. Nach der kürzlich erfolgten baurechtlichen Genehmigung stehen nun alle Zeichen auf Grün. Die Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

Der dritte PEMA-Gebäudekomplex in unmittelbarer Nähe zum Innsbrucker Hauptbahnhof wird eine Höhe von 47 Metern haben. Auf zwei Dritteln der Gesamtfläche von ca. 9.400 m² wird die Hotelkette Motel One einziehen, die hier ihren ersten Tirol-Standort mit ca. 240 Zimmern eröffnen wird. Weiters entstehen großzügige Büroflächen, ein Retailbereich, eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen sowie eine frei zugängliche Skybar im obersten Stockwerk.

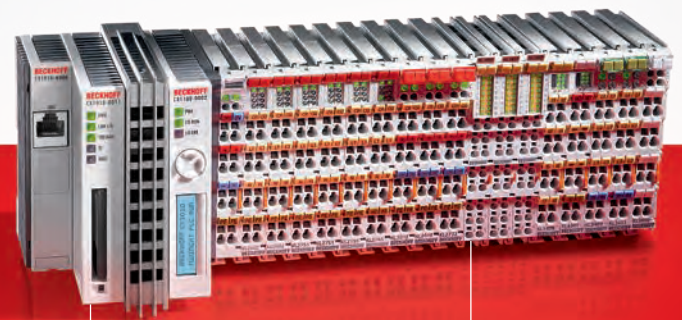


Union Investment verkauft zwei Fachmarktzentren

Union Investment hat auf Vermittlung des Einzelhandelspezialisten COMFORT zwei Fachmarktzentren in Fürstenfeld (Steiermark) und Feldkirchen (Kärnten) mit zusammen rund 9.800 m² Mietfläche aus dem Bestand des Immobilienfonds 1 an zwei unterschiedliche Privatinvestoren veräußert. „Wir haben nach wie vor Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit Lebensmitteleinkauf, hoher Aufenthaltsqualität und online-resilientem Mieterbesatz in unserem Ankaufsfokus und werden unser Portfolio in diesem Bereich gezielt ausbauen“, so Henrike Waldburg, Leiterin Investment Management Retail bei der Union Investment Real Estate GmbH.

Der Grundstein für die Architektur der Zukunft

Building Automation von Beckhoff



Skalierbare Steuerungstechnik

Das modulare Steuerungssystem von Beckhoff bietet Lösungen vom leistungsstarken Industrie-PC oder Embedded-PC als Gebäudeleitrechner bis zum dezentralen Ethernet-Controller.

Der Automatisierungsbaukasten

Das Beckhoff-Busklemmensystem für die Anbindung der Datenpunkte unterstützt mit 400 verschiedenen I/O-Klemmen alle gängigen Sensoren und Aktoren.

www.beckhoff.at/building

Mit PC- und Ethernet-basierter Steuerungstechnik von Beckhoff lassen sich alle Gebäudefunktionen softwarebasiert realisieren. Das durchgängige Automatisierungskonzept mit Hard- und Softwarebausteinen für alle Gewerke bietet maximale Flexibilität bei geringen Engineeringkosten. Die Automatisierungssoftware TwinCAT beinhaltet alle wesentlichen Gebäudefunktionen sowie eine standardisierte Systemintegration über Ethernet, BACnet/IP, OPC UA oder Modbus TCP. Der Beckhoff Baukasten erfüllt eine Gebäudeautomation nach Energieeffizienzklasse A.



New Automation Technology

BECKHOFF



UBM realisiert Großprojekt in Prag

UBM Development hat ein neues Wohnprojekt in der tschechischen Metropole Prag akquiriert. Das Projekt, das den Namen Arcus City tragen wird, umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 80.000 m², auf der bis 2023 rund 300 moderne Wohneinheiten in einem der aufstrebenden Bezirke Prags entstehen werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Topstädten wie Prag ist ungebrochen hoch. Daher erweitert UBM die bereits prall gefüllte Wohnbau-Pipeline um dieses Projekt. „Aktuell haben wir knapp 3.500 Wohnungen in den gefragtesten Metropolen Europas in der Entwicklungspipeline“, erklärt Thomas G. Winkler, CEO von UBM Development. Die „Arcus City“ umfasst 284 Wohnungen und 26 Einfamilienhäuser. Der Baustart ist für Ende 2020 geplant, die Fertigstellung der Wohnungen soll 2023 erfolgen.

Kooperation Österreich – Schweiz



Die Immobilienmakler-Organisationen von Raiffeisen in Österreich und der Schweiz haben eine länderübergreifende Kooperation vereinbart. Bei der Vermittlung und Verkehrswertermittlung von Immobilien arbeiten sie ab sofort zusammen. Verkäufer und Vermieter

können so ihre Immobilien auch im jeweils anderen Land anbieten. Und für Käufer bzw. Mieter wird die Immobiliensuche über Landesgrenzen hinweg dadurch deutlich einfacher. Schweizer etwa, die nach Österreich ziehen wollen, können über ihren Raiffeisen-Immobilienmakler in der Schweiz auf das Angebot von Raiffeisen Immobilien Österreich zugreifen – und umgekehrt. „Für alle, die eine Immobilie suchen oder anbieten, bringt die Kooperation einen besseren Service und ein breiteres Angebot“, so Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich.



CA-Immo-Projekt vorzertifiziert

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) hat Ende Jänner das Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt am Main mit einem Vorzertifikat in Platin ausgezeichnet. So erreicht das ONE beispielsweise durch eine Vielzahl von Maßnahmen die höchstmögliche Punktezahl bei der Innenraumluftqualität, den Risiken für die lokale Umwelt und beim akustischen Komfort. Gleiches gilt für die Sicherheit im Gebäude, für die Barrierefreiheit und die Nutzungsangebote für die Öffentlichkeit. Das 190 Meter hohe Gebäude entsteht derzeit an der Schnittstelle von Banken- und Europaviertel und verfügt insgesamt über 68.000 m² Mietfläche in 49 Geschossen. Das Investment der CA Immo beträgt rund 410 Mio. Euro.



Eröffnung des Shopping-Centers ALEJA

Am 19. März ist es so weit: Der Entwickler und Betreiber SES Spar European Shopping Centers wird Sloweniens modernstes Shopping-Center eröffnen. ALEJA liegt im nördlichen Stadtteil Šiška in Ljubljana und soll auf 32.000 m² ein multifunktionaler Treffpunkt mit Schwerpunkt auf Shopping, Gastronomie und Freizeit werden. Die Investition in das

Projekt beträgt rund 150 Mio. Euro. „Wir freuen uns sehr darauf, das neueste Shopping-Center der SES in Ljubljana und somit unser fünftes Center in Slowenien zu eröffnen. Das Konzept von ALEJA trifft den Puls der Zeit und ist auf die Bedürfnisse am Standort ausgerichtet“, so Marcus Wild, CEO von SES Spar European Shopping Centers.

WWW.HUDEJ.COM

ENDLICH DAS MEHR SEHEN

Verkäufer wollen mehr.
Investoren wollen mehr.

Wir liefern.



HUDEJ 

HUDEJ ZINSHÄUSER GRUPPE

WIEN | GRAZ | LINZ | SALZBURG | KLAGENFURT | ZÜRICH



Preisträger des **IMMY in Gold** in den Kategorien „Makler“ und „Verwalter“.

Wiens beste Makler und Verwalter 2019

Ende Jänner wurde wieder der begehrte IMMY vergeben.

Mit uns Immobilienmaklern und Verwaltern sind unsere Kunden sicher! Denn egal ob Mieten, Kaufen oder Verkaufen, die Vermittlung einer Immobilie ist eine hochkomplexe Unternehmung, für die sich die Beiziehung eines Spezialisten dringend empfiehlt“, lautete der klare Appell von Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, bei der diesjährigen IMMY-Gala.

Für alle Wohnungssuchenden dient der IMMY als Qualitätsmaßstab, wenn es darum geht, den passenden Makler oder Hausverwalter zu finden. Kein Wunder also, dass die Auszeichnung in der Branche jedes Jahr mit großer Spannung erwartet wird. Am 30. Jänner war es wieder so weit: Die Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder kürte Wiens beste Makler und zum dritten Mal Wiens beste Hausverwalter.

Pisecky betonte auf der Veranstaltung auch den Schutz der Mieter durch den Immobilienmakler. Er verwies dabei auf die negativen Erfahrungen, die in Deutschland nach der Änderung bei den Maklerprovisionen bei Mietobjekten gemacht wurden. Dort sparen sich die Mieter zwar nun die Provision, finden aber immer schwerer Wohnungen. Über Nacht seien

40 Prozent des Wohnungsangebots von den Internetportalen verschwunden, so der Obmann. Auch verlieren die Mieter den rechtlichen Schutz, weil sie nicht mehr von professionellen Maklern betreut werden, sondern oft direkt mit den Vormietern verhandeln, denen sie dann auch noch hohe Ablösen bezahlen müssen.

IMMY bürgt für Qualität

Aus rund 200 Wiener Immobilienbetrieben wählte die Jury jene Firmen aus, die sich durch höchste Qualität in puncto Kundenorientierung und hervorragende Dienstleistung auszeichneten. Dabei mussten diese einem strengen mehrteiligen Prüfverfahren standhalten. Hier spielten Kriterien wie „umfassende Kundenorientierung“, „kontinuierliche Fortbildung“, „unkomplizierte Terminvereinbarung“ oder „rasche Anfragebearbeitung“ eine große Rolle.

Überzeugen konnten dieses Jahr fünf Makler- und drei Hausverwaltungsunternehmen, die jeweils den IMMY in Gold verliehen bekamen. Weitere 15 Maklerunternehmen zeichnete die Jury mit dem IMMY in Silber aus, und zwei Hausverwaltungen gewannen zudem einen IMMY-Sonderpreis.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



Die IMMY-Preisträger 2019

Makler: IMMY in Gold

ANOBIS Immobilien GmbH
Adonia Immobilien GmbH
MF Immobilien Consulting GmbH
Reischel Immobilien e. U.
STADTQUARTIER Home GmbH

Makler: IMMY in Silber

A. Property Service
APS Immobilien GmbH
Accenta Immobilien e. U.
kubicek Immobilien
EHL Wohnen GmbH
Elisabeth Rohr Real Estate e. U.
freyflaechen – Thomas Frey Immobilien
IG Immobilien Management GmbH
IMMOKONTOR Srnka e. U.
IMMOTOTAL
Immobilientreuhand GmbH
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH
MAISON Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH
MCR Immobilien e. U.
OTTO Immobilien GmbH
PlanetHome Immobilien GmbH
Mag. Maja Eggenberger,
Selected Homes

Verwalter: IMMY in Gold

AKZENTREAL Hausverwaltung
EHL Immobilien Management GmbH
Sabo + Mandl & Tomaschek
Immobilien GmbH

Verwalter: IMMY Sonderpreis

Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner
Ulreich VerwaltungsGmbH

Neujahrscocktail von Otto Immobilien



Es ist traditionell das erste große Branchenevent im neuen Jahr: Bereits zum 21. Mal bat der Wiener Immobilienunternehmer Eugen Otto am 23. Jänner zu seinem eleganten Neujahrscocktail in das Hotel Sacher. Vor mehr als 350 Gästen aus Immobilienbranche und Wirtschaft zog er für sein Unternehmen erfolgreich

Bilanz: „Das Vorjahr war das umsatzstärkste in unserer bisher 64-jährigen Firmengeschichte, wobei alle Bereiche, Wohnen wie Gewerbe, zu diesem Erfolg beigetragen haben“, so der Gastgeber. „Viele Erfolge gehen dabei auch auf die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit unserem internationalen Netzwerk Knight Frank zurück.“ Als Beispiel für eine erfolgreiche Kooperation nannte Eugen Otto den Verkauf des Zinshauspakets einer englischen Familie im Wert von 45 Mio. Euro.

© OTTO IMMOBILIEN, RE/MAX



#racon20 im Design Center Linz

RE/MAX hielt dieses Jahr seine jährliche Convention in Linz ab.

Das Geschäftsjahr 2019 war für das Unternehmen mit einer Umsatzsteigerung von knapp elf Prozent sehr erfolgreich gewesen. Die Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Peter Reikersdorfer und Bernhard Reikersdorfer, beleuchteten das aktuelle Jahr und gaben einen visionären Ausblick auf die Weiterentwicklung des Netzwerks bis in das Jahr 2024. Bei der #racon20, zu der mehr als 600 RE/MAX-Makler aus ganz Österreich erschienen sind, konnten Weiterbildungsworkshops zu verschiedenen Immobilienthemen wie Steuern und Recht oder Digitalisierung besucht werden. Getreu dem heurigen Motto „The Digital Twenties“ war das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX namens DAVE ebenfalls im Angebot.



**ALLE TOP THEMEN
AUF EINEN BLICK!**

Ihr Kontakt für Buchungen:

Elisabeth Della Lucia

s.dellalucia@dmv-medien.at

Mobil: +43 (0)664 307 74 11

www.dmv-medien.at

DMV della lucia
medien & verlags GmbH

www.wisag.de

wisag

Facility Management

Intelligent & wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Mit individuellen Facility-Lösungen sorgen wir für optimale Abläufe, mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!





Build & Invest-Initiative setzt auf digitale Geschäftsmodelle

Die globalen Herausforderungen Klimawandel und Urbanisierung, gepaart mit der Diffusion von Hightech, legen für **The Blue Minds Company** nahe, die Geschäftsfelder Energie, Mobilität und Immobilien nicht mehr getrennt voneinander zu behandeln, sondern mit einem ganzheitlichen Ansatz zu transformieren, um intelligente und lebenswerte Städte zu bauen.

Eveline Steinberger-Kern, Geschäftsführerin der Blue Minds Company, startet dafür mit Build & Invest ein Investmentvehikel mit Fokus auf innovative Geschäftsmodelle, das nicht nur in österreichische und internationale Start-up-Teams investiert, sondern auch neue Geschäftsideen aufgreift: „Im Vergleich zu vielen anderen Sektoren sind der Energie- und Immobilienbereich noch wenig digitalisiert. Das wollen wir mit Build & Invest ändern, indem wir mithilfe von AI, Robotics, Big Data, Blockchain und



anderen innovativen Technologien neue kombinierte Geschäftsmodelle entwickeln und skalieren.“ Als wesentlichen

Erfolgsfaktor sieht man die Kombination der agilen Start-up-Welt und des industriellen Backgrounds der Gesellschafter Eveline Steinberger-Kern, Christian Kern und Bernhard Raberger sowie deren Netzwerk. Die Build & Invest Initiative wurde vor Kurzem bei einem Event präsentiert. Vortragende waren Bernhard Heinzl und Stefan Artner (DORDA), Bernd Winter und Karl Stückler (BDO), Eveline Steinberger-Kern (The Blue Minds Company) sowie Vertreter von Start-ups aus Österreich und Israel.

Asset-Tokens – Finanzierungsinstrument der Zukunft

Die **Blockchain-Technologie** ermöglicht die Digitalisierung von Vermögenswerten, unter anderem von Anteilen an Immobilien oder Gesellschaften.

Bei der Tokenisierung wird der Wert des Assets in Tokens abgebildet, die beliebig gestückelt werden können und sich in der Blockchain einfach übertragen lassen. Eine Veranstaltung von Lansky, Ganzger + Partner erläuterte die Chancen und Vorteile einer Finanzierung durch Tokenisierung für Unternehmen und Investoren. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Aspekt der Liquidität. Ronald Frankl, Managing Partner und Head of Blockchain & Cryptocurrencies, betonte dabei die Relevanz des Themas Liquidität im Zusammenhang mit einer Tokenisierung



zum Zweck des Capital-Raising. Durch eine Tokenisierung kann eine flexibel ausgestaltbare Rechtsposition fungibel gemacht werden. Mit einer Tokenisierung

ist es daher möglich, für ein an sich völlig illiquides Asset Liquidität herbeizuführen. Die Durchführung eines Security Token Offering (STO) im Wege eines Initial Exchange Offering (IEO) kann als Modalität genutzt werden, von Anfang an Liquidität zu schaffen. Das Unternehmen gibt dazu bei einem STO mit Aktien vergleichbare Security-Tokens aus, die anschließend von Investoren erworben werden. Mittels Smart Contracts einer Blockchain werden sowohl Funktion als auch Ausgabe der Security-Tokens geregelt.

Gold: Weiter im Trend



Gold spielt seine Vorzüge vor allem dann aus, wenn es in Wirtschaft und Politik nicht rund läuft. Wobei es in jüngerer Vergangenheit nicht an Krisen mangelte: Zunehmende Spannungen im Nahen Osten, der ungelöste Brexit-Deal, Handelsstreit, abflauende Konjunkturaussichten, Coronavirus-Panik etc. sorgen für Unruhe an den Finanzmärkten und lassen Gold als Sicherheitsfaktor heller glänzen. Mobeen Tahir, Rohstoffexperte beim Anlagehaus WisdomTree, meint dazu: „Das Edelmetall wird als Safe Haven bei Investoren weiterhin in der Gunst stehen.“ Als weiterer Einflussfaktor kommt die Geld- und Niedrigzinspolitik der Notenbanken hinzu: Weil fixverzinsliche Formen wie Anleihen oder Sparbücher keine Rendite mehr abwerfen, läugeln viele Anleger verstärkt mit Gold. Marktbeobachter sehen deshalb den Preis pro Feinunze in Richtung 1.650 und 1.700 Euro steigen (im Februar lag er bei rund 1.450 Euro).



Coronavirus befällt Börsen

Menschliches Leid lässt sich nicht materiell messen oder in Zahlen fassen, dennoch ist auch die Infektion der Wirtschaft durch die neue Epidemie eine reale Gefahr. Ökonomen rechnen mit einem zumindest leichten Rückgang des chinesischen BIP im ersten und vielleicht auch zweiten Quartal 2020. In dieser Situation stellen sich Anleger natürlich die Frage nach dem Umgang mit der Coronavirus-Krise. Didier Saint-Georges, Investmentexperte des Vermögensverwalters Carmignac, verweist auf erhebliche Unsicherheiten: „So ist es beispielsweise

unmöglich, die potenziellen Folgen der Tatsache zu quantifizieren, dass zirka fünf Millionen Menschen, deren Ansteckungsfähigkeit völlig unbekannt ist, Wuhan verlassen konnten, bevor die Stadt unter Quarantäne gestellt wurde.“ Sein rationaler Rat fällt allerdings nicht negativ aus: „Jede Abwärtsbewegung nutzen, um sich stärker in Aktien von Unternehmen zu engagieren, deren Wachstum am wenigsten vom Zyklus der Weltwirtschaft anhängig ist, und bei den anderen Titeln konservative Gewinne mitnehmen.“



US-Wahlen: Spannung steigt

Chaos bei den Demokraten: Als bester „Wahlhelfer“ Donald Trumps erweist sich aktuell der politische Gegner. Den Demokraten fällt es diesmal besonders schwer, ihren Präsidentschaftskandidaten zu nominieren. Libby Cantrill, Politikexpertin beim Anlageriesen PIMCO, kommentiert: „Die Finanzmärkte könnten im Verlauf der kommenden Wochen durchaus auf die Ergebnisse der ersten Vorwahlen reagieren. Wir meinen aber, dass es für Investoren wichtig ist, sich nicht von daraus resultierenden Marktschwankungen

ablenken zu lassen.“ US-Anleger sollten also bei bestehenden Strategien bleiben und nicht „Wetten“ auf den Wahlausgang abschließen. Gut zu wissen: Statistisch gesehen zog die Wall Street fast immer ab der Mitte eines Vorwahljahres überdurchschnittlich an und behielt diesen Trend bis kurz vor dem Urnengang bei. Außerdem spricht für US-Unternehmen, dass sie „im Vergleich zu Europa bessere Gewinnmargen und Renditen aufweisen“, so Sven Anders, Aktienspezialist bei JP Morgan Asset Management.



IMV erweitert Geschäftsführung

Die langjährigen Mitarbeiter und bisherigen Prokuristen **Florian Hörmann** (re.) und **Markus Woratschek** wurden vor Kurzem zu kollektiv zeichnungsberechtigten Geschäftsführern ernannt. Sie werden somit künftig gemeinsam mit dem geschäftsführenden Gesellschafter Wolfgang Macho die Geschicke der mit einem Verwaltungsbestand von über 3,5 Mio. m² größten privaten Hausverwaltungsgruppe Österreichs lenken.



Neue Head of Sales bei IMMOUnited

Mit **Martina Sauer** holte Roland Schmid eine anerkannte Branchenexpertin ins Team, die seit Neuestem für die Vertriebsleitung und -strategie verantwortlich ist. Die Betriebswirtin aus Wien bringt langjährige Sales-Erfahrung aus der Versicherungs- und Immobilienbranche mit und war zuletzt bei Immobilienscout24 als Teamlead im Key-Account-Management tätig. „Den wichtigsten Aufgabenbereich sehe ich in der nahtlosen Betreuung unserer Kunden und dem stetigen Ausbau von New Business“, so Sauer.

Findheim holt sich Cristian Busoi an Bord

Das Wiener PropTech-Start-up Findheim verstärkt sich an der Vertriebs- und Innovationsfront mit dem Immobilien- und



Digitalprofi **Cristian Busoi**. Busoi etablierte bereits ein Start-up als Marktführer am österreichischen Maklersoftwaremarkt und erarbeitete erfolgreiche Konzepte für unterschiedlichste Anwendungsfälle in der Immobilienbranche. Busoi steigt als Head of Business Development bei Findheim ein und bringt neben seinem Know-how und Netzwerk auch die Assets seines vor Kurzem gegründeten Unternehmens fifty online services GmbH ein. Mit fifty online services konzipiert der Experte maßgeschneiderte Webauftritte von Maklerbüros und steht namhaften Immobilienunternehmen als Consultant zur Seite.



Neue Führung bei EHL Investment Consulting

Markus Mendel wurde zum Geschäftsführer der EHL Investment Consulting GmbH bestellt. Er wird damit gemeinsam mit dem geschäftsführenden Gesellschafter Franz Pörtl das Maklerunternehmen im Bereich gewerblicher Immobilieninvestments und Zinshäuser leiten. Der gebürtige Bayer studierte Betriebswirtschaftslehre mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft und Finanzdienstleistung. 2011 übernahm er eine leitende Position bei PwC und war dort zuletzt als Senior Manager im Bereich Real Estate Advisory tätig, bevor er Anfang 2015 zur EHL Investment Consulting wechselte und die Leitung des Transaktionsberatungsbereichs übernahm.

Lukas Sattlegger wird Geschäftsführer bei Glorit



Lukas Sattlegger steigt beim Premiumbauträger Glorit in die Geschäftsführung auf. Vor seinem jüngsten Karrieresprung war der gebürtige Steirer bei Glorit fünf Jahre lang für die Bereiche Marketing, Vertrieb und Controlling verantwortlich. Durch die neue Führungsposition wird sein Fokus künftig vor allem auf dem weiteren Ausbau des ohnehin beachtlichen Unternehmenserfolgs liegen. Sattlegger zeichnet ab sofort für die Bereiche Produktion, Marketing und Vertrieb, Finanzen sowie IT und Organisation verantwortlich.



**WIENER
IMMOBILIEN
MESSE**
21.-22. März 2020
Besuchen Sie uns am Stand-Nr. 10170

FÜR JEDE/N DAS PASSENDE ZUHAUSE

Die BUWOG ist der führende Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt und blickt auf eine mittlerweile 69-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst rund 22.500 Bestandseinheiten und befindet sich in Österreich, die Development-Pipeline in Wien umfasst rund 6.000 Wohneinheiten. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die BUWOG ist eine Tochter der Vonovia SE, Europas führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum (Deutschland). www.buwog.at

BUWOG



2021 fällt der Startschuss zum letzten großen Immobilienprojekt im **Seeparkquartier** westlich der U-Bahn-Trasse.

Viel Platz zum Wohnen

Von Nord nach Süd, von der Donaustadt bis Favoriten: Jedes Jahr werden **zahlreiche neue Spatenstiche** gesetzt, um in Wien attraktiven Wohnraum zu schaffen.

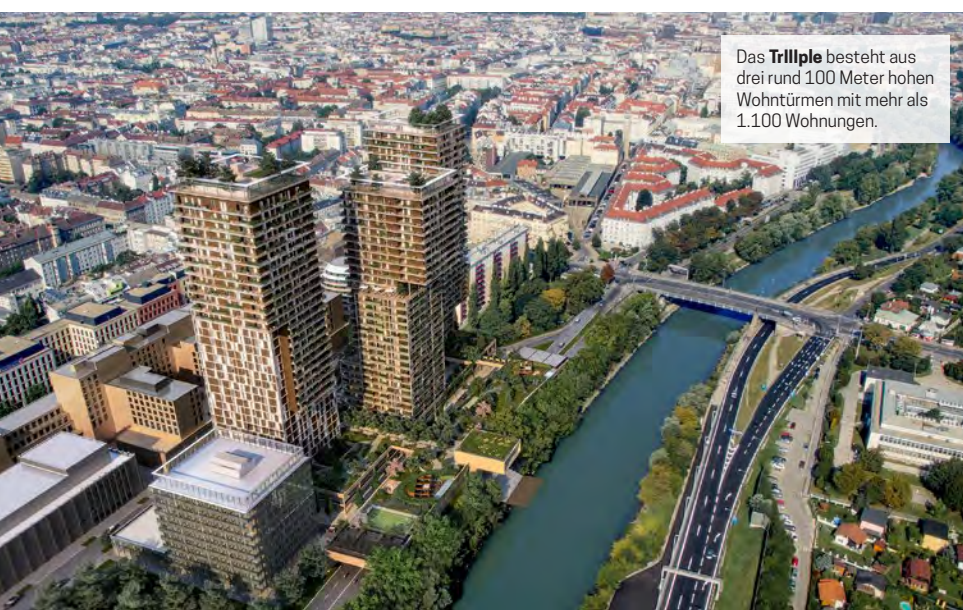
Fast hat es den Anschein, als würden die Kräne in Wien niemals stillstehen. Allein die Türme des Trillple wachsen alle zehn Tage um ein Stockwerk. Und die Bautätigkeit bleibt weiterhin äußerst rege. Laut CBRE werden im Jahr 2020 in Wien so viele Wohnungsneubauten finalisiert wie noch nie zuvor – zumindest seit Aufzeichnungsbeginn. Bereits 2019 wurden rund 12.000 Wohnungseinheiten fertiggestellt, im heurigen Jahr sollte dieses Volumen

noch einmal deutlich übertroffen werden. Neu ist, dass die bisher dominierenden Eigentumswohnungen nicht mehr an der Spitze der Fertigstellungsleistung stehen, sondern von frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen abgelöst werden. „Die Tatsache, dass zurzeit mehr frei finanzierte und geförderte Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden, ist auf die verstärkte Aktivität von institutionellen Investoren

am Wiener Wohnungsinvestmentmarkt zurückzuführen“, so Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich.

Große Fortschritte in der Seestadt

Wenn man einen Blick auf die aktuelle Stadtentwicklung wirft, führt kein Weg an der Seestadt Aspern vorbei. Tausende Menschen leben und arbeiten bereits in diesem neuen Viertel. Tausende weitere werden noch kommen. Das Seeparkquartier wird als Business-Hotspot 2020 größtenteils fertiggestellt. Auch im Quartier „Am Seebogen“ wird intensiv gebaut. Und wie es nördlich des Sees weitergeht, weiß Gerhard Schuster, CEO der Wien 3420 aspern development AG: „Unsere städtebauliche Konzeption des Quartiers ‚Seeterrassen‘ an der nördlichen Seekante ist abgeschlossen. Entlang des westlichen Teils der Seepromenade – in einer der besten Lagen am See – werden wir die nächsten großen Entwicklungen anstoßen. Man darf sich auf einen sehr urbanen neuen Teil der Seestadt freuen. Hierhin kommen Hochhäuser mit spektakulären Office- und wunderschönen Wohnlagen samt Blick auf den See, mit Arkaden entlang der Promenade, Restaurants, Gastgärten und Shops zum Flanieren.“



Das **Trillple** besteht aus drei rund 100 Meter hohen Wohntürmen mit mehr als 1.100 Wohnungen.

Die rege Bautätigkeit führt auch zu einer gewissen Beruhigung auf dem in den vergangenen Jahren so bewegten Wiener Wohnungsmarkt. Die Phase großer Preissprünge, vor allem im Eigentum, ist bis auf Weiteres vorbei. „Nach dem Zuwanderungsschub von 2015/16 ist das Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahl auf ein normales Niveau zurückgekehrt, und auch die zeitweise stark überhitzten Baupreise haben ihren Höhepunkt überschritten“, so Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH. „Das Angebot kann mit der Nachfrage langsam wieder Schritt halten.“

Wohnen im Turm

Die bereits erwähnten Türme des Triple sind nicht die einzigen Türme, die in Wien-Landstraße entstehen. Bis 2022 möchte die BUWOG mit dem Projekt „The Marks“ attraktive Wohnräume mit hochwertiger Ausstattung schaffen. Es sollen 228 frei finanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen auf 33 Obergeschoßen entstehen. An viele Annehmlichkeiten wurde schon im Vorfeld gedacht, wie zum Beispiel an die Errichtung eines hauseigenen Kindergartens mit grünen Freiflächen, an einen weitläufigen Dachbereich mit komfortablen Freiräumen, an Gemeinschaftsgärten im 3. Obergeschoß, an eine Sockelzone mit einladenden Geschäftsflächen und an ein Angebot von Car-Sharing-Modellen.

Neues Leben für den Eising Süd

Der Eising Süd in Favoriten ist ein Ort, der über eine lange Sporttradition verfügt. Künftig soll das Gelände noch besser genutzt werden und in allen Belangen viel Lebensqualität schenken – mit modernen Sporteinrichtungen, einer guten Infrastruktur und vor allem auch leistbarem Wohnraum. Nicht nur, dass das dortige Sportzentrum mitsamt der Eisfläche im Freien generalsaniert wird, auf insgesamt vier Bauplätzen sollen auch rund 550 Wohnungen, ein Supermarkt, ein Kindergarten und Grünflächen entstehen.

Die IG Immobilien ist einer von vier Wohnbauträgern, die im Rahmen des attraktiven Gesamtkonzepts der Hermann & Valentiny und Partner Architekten ZT GmbH das Gelände des ehemaligen Eisrings Süd mit neuem Leben erfüllen sollen: Moderne Häuserreihen, dazwischen viele offene Grünflächen und praktische Einkaufsmöglichkeiten sind Teil des Konzepts. Die neue Anlage erinnert dabei an einen Anger, also einen zentralen Treffpunkt mit charmantem Dorfcharakter und Blick auf den Wasserturm. Die IG ist für die Gestaltung des Bauplatzes zwischen Windtenstraße und Gussriegelstraße zuständig. Auf 1.234 Quadratmetern Grundfläche sollen 62 Wohnungen in Größen von 38 bis 69 Quadratmetern entstehen.

Bis zum Sommer 2021 wird die Gesiba 138 Mietwohnungen errichten, und das geplante Wohnhaus der



Südhang Oberlaa

- 331 Eigentums- und Anlegerwohnungen
- fertiggestellt Ende 2019

www.suedhang-oberlaa.at



Brünnerstraße 124

- 124 Mietwohnungen + 1 Geschäftsfläche
- fertiggestellt Ende 2017

www.wohngesellschaft.at



Garten z'haus

- 32 Eigentums- und Anlegerwohnungen
- fertiggestellt Ende 2019

www.gartenzhaus.at



Auf dem **Eisring-Süd-Areal** direkt beim Wasserturm entstehen auf insgesamt vier Bauplätzen rund 550 Wohnungen, ein Supermarkt, ein Kindergarten und Grünflächen.



Das BUWOG-Projekt „**Kennedy Garden**“ wird u. a. einen Schwerpunkt für „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ haben.

GEWOG wurde von den Architekten mit dem Begriff „Feuerring“ kombiniert. So werden sich in den Grün- und Freiflächen rund um das Wohnhaus vulkanartige Farben und Formen auf den Gehwegen und in den Pflanzen wiederfinden.

Alte Flächen neu genutzt

Auch in den Bezirken westlich des Gürtels werden in den nächsten Jahren interessante Projekte verwirklicht, und zwar auf Flächen, die bereits seit vielen Jahren brachliegen, wie etwa die Komet-Grün-

de in Meidling oder die Elin-Gründe in Penzing. In der Penzinger Straße 76 im 14. Bezirk sollen bis 2022 mit dem BUWOG-Projekt „Kennedy Garden“, aufgeteilt auf mehrere Bauteile, rund 500 neue Wohneinheiten entstehen. Davon werden 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative mit dem Schwerpunkt „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ entwickelt, 114 Wohnungen sind als frei finanzierte Mietwohnungen geplant und 273 weitere Wohnungen als frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Auf dem Komet-Gründen in Meidling sollen nach jahrelangen Bürgerprotesten wegen des geplanten 120 Meter hohen Turms bis 2023 auf dem brachliegenden Grundstück unweit der U4-Station Meidling Hauptstraße Wohnungen, Büros, ein Hotel und ein Shoppingcenter entstehen. Der Turm des neuen Projekts „Vio Plaza“ soll allerdings nur mehr 60 Meter gen Himmel wachsen. Gekauft hat die Komet-Gründe erst vor einigen Wochen die Raiffeisen-Tochter REAL-TREUHAND.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL

© SCHREINERKASTLER, BUWOG

EXPERTEN TIPP

Zuwachs auch in „abgegrasten“ Bezirken

Deutlicher Anstieg bei den Transaktionszahlen von Bauträgerobjekten.

Zuletzt konnte man in den Medien immer wieder vernehmen, dass die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen in Wien deutlich zunimmt. Diese Meldungen können wir von IMMOUnited eindeutig stützen. Für die Jahre 2018 und 2019 zeigt sich eine klare Steigerung der verbücherten Bauträgerprojekte mit mindestens fünf Transaktionen bzw. Einheiten je Projekt. Waren es im Jahr 2018 schon immerhin 180 Bauträgerprojekte mit mindestens fünf Transaktionen, die

verbüchert wurden, so waren es im Jahr 2019 277 Transaktionen. Das ist ein Anstieg um knapp 54 Prozent.

Spannend sind die Zahlen durchaus im Hinblick auf die oftmals als „abgegrast“ bezeichneten Bezirke. Überraschenderweise gab es in den Bezirken eins bis neun auch einen deutlichen Anstieg um

35 Prozent bei den Bauträgerprojekten zu denselben Kriterien. In den Außenbezirken nahmen Projekte dieser Kategorie sogar um gut 60 Prozent zu.

Allgemein teilen sich die Projekte in beiden Jahren zu 20,5 Prozent auf die Bezirke innerhalb des Gürtels und zu 79,5 Prozent auf die Außenbezirke auf. Momentan wird das Thema Baurechtszinsverträge in Projekten immer präsenter. Aufgrund der großen Nachfrage sind wir bereits mitten in der Analyse dieser sogenannten Baurechtsprojekte. Zu diesem Zweck heben wir aktuell alle Baurechtsverträge seit dem Zeitpunkt der digitalen Veröffentlichung im Jahr 2006 aus und planen auch, die Daten in Zukunft bereitzustellen.



Andreas Millionig,
Chief Innovation
Officer, IMMOUnited
GmbH

© IMMOUNITED

Real Success for Real Estate

DIE ETWAS ANDERE ART IMMOBILIEN ZU ENTWICKELN.

Ausgesprochen sorgfältig betreibt 6B47 Immobilienentwicklungen in Österreich, Deutschland und Polen. Von der Auswahl der Objekte über die Planung und Umsetzung bis zur Nutzung und Verwertung. Ausgesprochen transparent sind sämtliche Maßnahmen für Investoren. Sie entscheiden, in welche Projekte Sie mitinvestieren und sind in alle Entscheidungen eingebunden. Ausgesprochen wird 6B47 übrigens so: **Six before Seven. Die Entscheidung kommt vor der Tat.**

6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG
HEILIGENSTÄDTER LÄNDE 29/4 | 1190 WIEN
WWW.6B47.COM | T +43 1 350 10 10 | OFFICE@6B47.COM

6B47
REAL ESTATE INVESTORS



Mehr ums selbe Geld

Für viele ist das **Haus mit Garten** immer noch der Wohntraum schlechthin. Die Stadtflucht hat laut Experten aber oft weniger romantische als rein finanzielle Gründe.

Immer noch träumt die Mehrzahl der Österreicherinnen und Österreicher vom Wohnen in schöner Grünruhelage, am besten im eigenen Haus mit (kleinem) Garten. „Einfamilienhäuser bleiben im Trend“, bestätigt Anton E. Nenning, Managing Director von RE/MAX Austria. In der „Nachfrage-Erwartung“ des Maklernetzwerks hätten sich Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um einen weiteren Rang auf Platz zwei verbessert. Das Angebot bleibe 2020 auf dem Niveau von 2019. „Wer ein Haus mit Garten besitzt und es verkaufen möchte, der hat aktuell sehr gute Chancen.“

Haus statt Wohnung

„Was in Wien auf den Markt kommt, ist sehr teuer“, erklärt Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG. Wenn Familien nicht auf den Traum vom Haus und Garten verzichten wollen, suchen sie oft im sogenannten Speckgürtel. „Eine Jungfamilie kann sich dort um das gleiche Geld statt einer Wohnung in Wien ein entsprechend größeres Haus kaufen. Der infrastrukturelle Vorteil Wiens wird nicht mehr aufgewogen“, meint Lorenz Trettenhahn, Geschäftsführer der Vlow Immo GmbH. Der Entwickler ist vor allem im Korneuburger Raum tätig,

derzeit beispielsweise mit Projekten in Tresdorf, Königsbrunn oder Manhartsbrunn. Interessant seien auch Gemeinden mit guter Infrastruktur im Ortskern wie Großweikersdorf. Einen Beleg für die hohe Attraktivität der Region Korneuburg sieht Trettenhahn darin, dass die RWA Raiffeisen Ware Austria AG ihr neues Bürogebäude dort errichten lässt. Es wird ab dem Jahr 2020 die Unternehmenszentrale – mit rund 500 Mitarbeitern – beherbergen.

Wirklich nicht weit, nämlich nur zehn Autominuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt wird derzeit das Projekt Kirchhaimershöfe in Brunn am Gebirge von der KVG Immobilien GmbH vorangetrieben. Es entstehen 33 Wohneinheiten, zwischen 50 und 150 Quadratmetern groß – in Ruhelage, aber doch im Ortskern. Wichtig sind dem Entwickler, der seit mehr als 20 Jahren tätig ist, Bauweise, Ergonomie und Energieeffizienz. So werden die drei Baukörper in Massivbauweise errichtet, die Niedrigenergie-Einheiten versprechen geringe Energiekosten. Von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoß und auf den Freiflächen wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse zeichnet sich das Projekt zudem durch Barrierefreiheit aus.

Die ARE Austrian Real Estate GmbH und die HANDLER Immobilien GmbH sind seit kurzem Projektpartner beim Neubau des Südstadtzentrums in Maria Enzersdorf.



Auf dem knapp 1,3 Hektar großen Grundstück entstehen bis 2021 ein neues Wohnprojekt und ein Nahversorgungszentrum.

Speckgürtel reicht bis St. Pölten

Die immer stärkere Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten rund um Wien bzw. auch in weiter entfernten, aber sehr gut angebundenen Städten wie St. Pölten hat in den Augen von Michael Neubauer, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers NOE Immobilien Development GmbH (NID), weitere Gründe: „Die allgemeine Lebensqualität wird oft als besser empfunden, sehr oft ist auch die Wohnqualität höher.“

Der große Niederösterreich-Player NID stellt heuer nicht weniger als 230 Einheiten fertig. „Nach den Wohnungen in einer Größe zwischen 55 und 116 Quadratmetern in Baden besteht starke Nachfrage sowohl aus Baden selbst als auch von Interessenten aus Wien“, sagt Neubauer.

Der Grundstein für eine weitere ertragsstarke Expansion in den kommenden Jahren ist gelegt, denn NID hat sich mehrere Liegenschaften in niederösterreichischen Wachstumsregionen gesichert, darunter weitere Baugrundstücke in St. Pölten sowie in Wiener Neustadt, Korneuburg, Melk und Klosterneuburg-Kritzendorf.

Insgesamt werden auf diesen Flächen rund 650 Wohneinheiten entstehen.

Auch die Anbindung St. Pöltens über die Grenzen sei optimal, führt der Developer 6B47 ins Treffen, der erstmals ebenfalls auf St. Pöltner Pflaster aktiv ist. Silvia Wustinger-Renezeder, Geschäftsführerin der 6B47 Wohnbauträger GmbH,



Grundsteuer, Strom, Gebrauchsabgabe, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfung: Wer behält da den Überblick?

Wir machen das: Österreichs führende private Hausverwaltung. Marktbedeutend wie ein Großkonzern, dabei überzeugend individuell dank lokaler Erfahrung und Vor-Ort-Betreuung in Österreich, Deutschland und Polen.

Ihr Partner zum Bewirtschaften von Büro-, Gewerbe- und Garagenobjekten, für erfreuliche Renditen und Wertsteigerung bei Vorsorgewohnungen sowie Zinshäusern und bei allen Angelegenheiten rund um Ihr Eigenheim.



Die Mieter des NID-Projekts „Quartier Quadrant“ in St. Pölten brauchen zu ihrem Arbeitsplatz in Wien gerade einmal eine halbe Stunde.

nennt die Lage an der Schnellstraße S33 sowie die Nähe zur A1 – Westautobahn als Vorteile. In einer ersten Bauphase ist auf dem ehemaligen Metro-Areal in der Dr.-Wilhelm-Steingötter-Straße ein diversifizierter Wohnungsmix mit rund 150 Wohneinheiten geplant. Das Projekt glänze vor allem mit seiner attraktiven Lage und den kurzen Wegen im Umfeld, sagt Wustinger-Renezeder: „Neben einem Kindergarten und einer Schule gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Auch das Naherholungsgebiet Viehofner Seen befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohnquartier.“

Öffentlicher Verkehr punktet

Anders als früher sei weniger die Entfernung nach Wien für Nachfrage und Preise entscheidend als vielmehr die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist Neubauer überzeugt. „Vom Karrée Korneuburg ist man in fünf Minuten

am Bahnhof und dann in 20 Minuten in Wien-Mitte. Von Baden aus, wo wir gerade das Projekt ‚Aqua No8‘ in der Vöslauer Straße 8 realisieren, dauert es 21 Minuten nach Meidling“, nennt Neubauer einige Beispiele. Und seit St. Pölten rund 100 Schnellverbindungen täglich nach Wien habe, zähle die Landeshauptstadt bei Fahrzeiten zwischen 19 und 25 Minuten bis zu den großen Wiener Bahnhöfen praktisch ebenfalls zum Speckgürtel. Die Erhöhung der Taktung der Korneuburger Schnellbahn auf alle 15 Minuten in den Stoßzeiten habe zu 40 Prozent mehr Passagieren geführt, beobachtet auch Trettenhahn.

Bedenken müsse man, so Trettenhahn, dass der Wohnraum im Grünen – sofern die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht optimal ist – oft einen oder zwei Wagen je Familie erforderlich mache oder dass das Pendeln mit Zeit und Kosten verbunden sei. „Manche bemerken oft erst spät, wie schwer

es ist, Kinderbetreuung oder auch nur Raumpflegepersonal im Umland zu bekommen“, merkt auch Mühlhofer an.

Reihenhäuser als Alternative

Der Schritt raus aufs Land muss daher auf jeden Fall wohlüberlegt sein. Denn wenn die Stadtflucht bedeutet, dass zuweilen einer der beiden Elternteile daheimbleiben oder Teilzeit arbeiten muss, wäre es unter Umständen doch durchaus billiger gewesen, in der Stadt zu bleiben.

Eine verhältnismäßig günstige Alternative sind Doppel- und Reihenhäuser, so die Experten etlicher Bauträger. Zumal längst nicht mehr so viele Menschen wir früher bereit sind, selbst zu bauen, meint Reinhard Pacejka, Gründer von AC Wohnen. „Noch vor etlichen Jahren konnte man Grundstücke etwa in Deutsch-Wagram um 150 Euro pro Quadratmeter einkaufen. Heute gibt es nichts unter 350 Euro. Ohne höhere Verdichtung sind Leistbarkeit und Klimaschutz nicht möglich.“ AC Wohnen hat sich auf die Regionen Marchfeld und Weinviertel spezialisiert. Aktuelle Projekte befinden sich in Deutsch-Wagram und Gänserndorf sowie in Obersdorf und Schleinbach. Die Orte haben gute Verkehrsanbindungen einerseits über die A5, andererseits über die Schnellbahnen mit Knotenpunkten wie Wolkersdorf.

Wunsch nach Baugrund

Dass Baugrundstücke wie 2019 auch 2020 das „Maß aller Immobilienwünsche“ sind, wie es bei RE/MAX heißt, spüren freilich auch die Bauträger. Markus Kitz-Augenhammer, Vorstand Immobilienrendite AG: „Als wir unsere Grundstücke in Purkersdorf gekauft haben, lag der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen bzw. Reihenhäuser in der Nähe bei rund 3.000 Euro. Inzwischen halten wir bei etwa 4.200 Euro. Die Entwicklung Wiens strahlt eben auf den Speckgürtel aus. Von Perchtoldsdorf über Gießhübl, Hinterbrühl, Gumpoldskirchen und Baden bis Mödling kosten Grundstücke in guten Lagen bereits um 800 Euro/Quadratmeter. Vor zwei bis drei Jahren bezahlte man noch 400 bis 600 Euro/Quadratmeter.“

■ ■ ■ LINDA BENKÖ



Im Projekt „Land48“ in Krems ist Eigentum mit Außenflächen unter 200.000 Euro zu haben.



Die beste Vorsorge ist so
aufregend, wie einem Tablet
beim Aufladen zuzusehen.
Und das ist richtig gut so.



Huttengasse 27
Zwinzstraße 1,
1160 Wien

**noch 11 Wohnungen
verfügbar**

Stand 12.02.2020

HWB 26,7 – 27,2 kWh/m²/a

© BOAnet.at





Für die **23 Wohnungen in der Penzinger Straße** können sich Interessierte bereits bei der RVW vormerken lassen.

Vorsorgewohnung bleibt Anlagehit

Wer sein Geld relativ sicher investieren und sogar noch eine Rendite herausholen möchte, denkt immer öfter an den **Kauf einer Vorsorgewohnung**.

Eine Vorsorgewohnung ist und bleibt in Zeiten niedriger Zinsen ein attraktives Anlageobjekt. Der Grundgedanke: Für die Wohnung wird ein Kredit aufgenommen, dessen Raten durch die Mieteinnahmen refinanziert werden. Die Kreditraten werden in der Regel so gewählt, dass die Mietzahlungen diese abdecken können. Jahr für Jahr sinkt dann der Schuldenstand der Wohnung, bis diese schließlich belastungsfrei ist. Danach sorgt die Miete für eine Zusatzpension, oder die Immobilie wird verkauft, falls das Geld auf einen Schlag benötigt wird.

Altersvorsorge

Die Möglichkeit des totalen Kapitalverlusts ist bei einer Vorsorgewohnung so gut wie ausgeschlossen. Die Wohnungspreise fallen oder steigen nicht von heute auf morgen um mehrere Prozentpunkte. Das ist für viele Anleger der größte Vorteil gegenüber Pensionsversicherungen oder Fondssparplänen. Dank steigender Mieten und hoher Nachfrage nach Wohnungen kann sie sogar attraktive Renditen abwerfen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem Lage, Qualität,

Grundriss und Ausstattung, aber auch Energieeffizienz. Diese Parameter entscheiden auch über die Vermietbarkeit. „Wer es sich leisten kann, sollte in eine Drei-Zimmer-Wohnung investieren. Aktuell vermieten wir diese als Erstes“, empfiehlt Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW). *(Lesen Sie mehr dazu im nachfolgenden Interview!)*

Die Vorsorgewohnung ermöglicht zudem Flexibilität im Alter. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist die eigene Immobilie oft zu groß. Die Vorsorgewohnung kann dann altersgerecht umgebaut werden. Der Vorteil: Wenn das nicht erwünscht ist, bleibt die Vorsorgewohnung einfach weiterhin vermietet oder wird verkauft. Das ist gerade vor dem Hintergrund, dass die Pension bei vielen Anlegern erst in mehreren Jahrzehnten fällig wird, ein entscheidender Vorteil.

Unternehmer werden

Mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung wird man aus steuerlicher Sicht Unternehmer und kann die anfallende Umsatzsteuer in Form des Vorsteuerabzugs beim

Kauf geltend machen. Dieser wesentliche Steuervorteil durch Refundierung der Vorsteuer zu Beginn der Investments macht den Kauf auf einen Schlag um 16,6 Prozent billiger. Wer diese Option zur Umsatzsteuer nützt oder Umsatzsteuerpflicht besteht, muss für spätere Mieteinnahmen Umsatzsteuer zahlen.

Doch für den privaten Investor ist es derzeit gar nicht so einfach, überhaupt an eine Vorsorgewohnung zu kommen. Das Marktvolumen wird dadurch limitiert, dass Entwickler wieder deutlich öfter als in den vergangenen Jahren Objekte gesamthaft an Großinvestoren verkaufen, die diese dann langfristig zur Vermietung im Eigenbestand halten. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen seitens der Eigennutzer anhaltend stark, was das Angebot für Vorsorgewohnungskäufer weiter einschränkt.

Außerhalb des Gürtels

Der Vorsorgewohnungsmarkt konzentriert sich in Wien auf die Bezirke außerhalb des Gürtels. Die Preise für Vorsorgewohnungen entwickelten sich laut EHL im ersten Halbjahr 2019 weitgehend stabil. Der durch-



Der **Wohnpark Stadlau** bietet Raum für insgesamt 408 Wohnungen aufgeteilt auf sechs Türme.



Beim Projekt „**POST QUADRAT**“ wird gezielt auf den nachhaltigen, regional nachwachsenden Baustoff Holz gesetzt.

schnittliche Quadratmeterpreis lag bei 4.027 Euro. Aktuell bietet beispielsweise die RVW Wohnungen in der Huttengasse in Ottakring an. Die U3-Station Kendlerstraße ist innerhalb von zwei Gehminuten erreichbar. Das Projekt Linzer Straße 71 in Penzing überzeugt ebenfalls durch seine Lage: Fußläufig in rund zehn Minuten erreichbar sind etwa das Technische Museum Wien und der Auer-Welsbach-Park. Zum Schloss Schönbrunn kommt man mit der Straßenbahn in sieben Minuten.

Und in der Donaustadt ist die Haring Group derzeit besonders aktiv: Das Unternehmen vermarktet hier etwa den Wohnpark Stadlau, für den bereits die Dachgleiche begangen wurde, mit mehr als 400 Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie das Projekt Ziegelhofstraße 64 direkt am Badeteich Hirschstetten mit 110 Eigentums- und Vorsorgewohnungen. In der Erzherzog-Karl-Straße 176 fällt demnächst der Startschuss für 135 Eigentums- und Vorsorgewohnungen. „Wir sind im boomenden 22. Bezirk stark aktiv, und ich freue mich, dass wir in

Kürze ein weiteres hochwertiges Bauprojekt hinzufügen können“, erläutert die Geschäftsführerin Denise Smetana.

Investments in Graz

Aber auch Graz ist eine gute Stadt für Immobilieninvestments. Die Stadt an der Mur ist der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs. Dieser enorme Zuzug in die steirische Hauptstadt bietet Anlegern Sicherheit mit langfristiger Vermietbarkeit und stabilen Renditen. Die PREMIUM Immobilien AG startete vor Kurzem mit dem Verkauf von Vorsorgewohnungen im Grazer Stadtteil Gries. Inmitten des neuen Wohnviertels an der Alten Poststraße errichtet PREMIUM zwei moderne, zeitlos elegante Neubauten, die aufgrund nachhaltiger und hochwertiger Bauweise hohe Wohn- und Lebensqualität bieten sollen. Die 40 Wohneinheiten im „POST QUADRAT“ bestehen aus Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit 42 bis 61 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Wohneinheiten bieten helle Räume mit großen Fensterflächen

und großzügigen Freiflächen wie Balkon oder Terrasse mit Eigengarten.

Im grünen Trendstadtteil Straßgang bietet die IFA AG Anlegern aktuell zum Beispiel das Wohnbauprojekt „186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“. Das IFA Bauherrenmodell Plus umfasst 44 Neubaugewohnungen in Größen von 38 bis 74 Quadratmetern. Beim IFA Bauherrenmodell Plus wählen Investoren selbst, in welche Wohnung investiert wird. Das Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet, eine spätere Eigenvermietung ist grundsätzlich möglich. „Anleger profitieren beim Investment von attraktiven Renditen, Sicherheit durch persönlichen Eintrag der Anteile ins Grundbuch, steuerlichen Begünstigungen des Bauherrenmodells, Förderungen sowie aktivem Asset- bzw. Property-Management durch Spezialisten. Das Investment eignet sich damit optimal zum langfristigen Vermögensaufbau sowie zur Alters- und Generationenvorsorge“, erklärt Michael Baert, Vorstand der IFA AG.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



www.rustler.eu

Körper und Geist im R²
1120 Wien, Rauchgasse 40-44

53 freifinanzierte Eigentumswohnungen
von 39m² bis 104m² mit Garten,
Terrasse, Loggia oder Balkon.

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

... von Haus aus gut betreut!



Dino Mujic
+43 676 834 34 686
mujic@rustler.eu



Verkaufspotenzial wäre doppelt so hoch

Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW), spricht im Interview über die tolle Nachfrage nach Immobilien auf der einen Seite und den großen Preisdruck auf der anderen Seite.

Wie sieht der Markt für Vorsorgeimmobilien aus?

Absatzseitig ist der Markt ein Wahnsinn. Wir könnten sicher noch deutlich mehr verkaufen, als wir ohnehin schon tun. 2019 waren es 120 Vorsorgewohnungen, das Verkaufspotenzial wäre sicher doppelt so hoch gewesen. Das Problem ist die Nachbeschaffung. Dank meines tollen Netzwerks kommen wir zwar zu Projekten, aber mit den Preisen bekommen wir es oft nicht mehr hin. Eine Vorsorgewohnung muss einfach noch eine Rendite darstellen.

Woher kommt der Preisdruck?

Wir spüren vor allem, dass die großen Projekte von institutionellen Investoren, sprich von Fonds oder Stiftungen, regelrecht aufgesaugt werden. Auch die neue Wiener Bauordnung mit dem Stopp von Abbruchgenehmigungen für Häuser vor 1945 sowie die Verpflichtung von gefördertem Wohnbau lässt die Preise steigen.

Der Grundstückspreis für den geförderten Wohnbau ist beschränkt. Daher muss der frei finanzierte Markt das kompensieren, denn der Verkäufer des Grundstücks will trotzdem den markt-

üblichen Preis, sonst kommt das Geschäft nicht zustande und letztendlich das Produkt nicht auf den Markt.

Das heißt, die Rendite hat sich seit dem Markteinstieg von RVW im Jahr 2006 verringert.

Ja, deutlich. Wir haben damals mit Bruttomietrenditen von zirka fünf Prozent gerechnet. Jetzt sind wir froh, wenn wir 2,7 bis 3,1 Prozent erreichen. Weil die Mieten eben nicht so steigen, wie das viele vorrechnen. Wir haben rund 1.000 Wohnungen in unseren Mietenpools. Wir wissen also, was wir realistisch an Miete bekommen. Es wurde in den letzten Jahren viel produziert, vor allem viele Zwei-Zimmer-Einheiten, die für den Verkauf ideal sind, die aber gleichzeitig viel Auswahl für die Mieter bieten. Und Kalkulationen, in denen 16 oder 17 Euro Miete netto pro Quadratmeter veranschlagt werden, sind unrealistisch. Vielleicht bekommt man diese Preise noch in einer Erstvermietung. Viele ziehen aber nach einem Jahr aus, weil sie sich die Wohnung nicht mehr leisten können oder um das gleiche Geld wieder etwas Neues finden.

Was ist das Besondere am Wiener Markt?

Der Markt für Vorsorgeimmobilien ist in Wien ein sehr lokaler Markt. Sprich: Die Wiener kaufen dort, wo sie sich auskennen, wo sie wohnen, also in der eigenen Stadt. Umgekehrt funktioniert es sehr wohl: Interessenten aus den Bundesländern kaufen in Wien.

Könnte sich die RVW nicht den Stopp von Abbruchgenehmigungen sogar zu nutze machen?

Ich arbeite gerade an der Konzeptionierung eines – wie ich es nenne – „Bauherren-Modells light“. Das heißt, man kauft Bestand und saniert. Daraus ergeben sich erhöhte steuerliche Abschreibungen und ein grundbücherliches Eigentum an einer parafizierten Wohnung. Damit könnten wir vielleicht eine Nachfragelücke füllen.

Wie können Bauträger von einer Kooperation mit RVW profitieren?

Was wir bei gemeinsamen Projekten anbieten, ist eine Abnahmegarantie in einem sehr frühen Stadium. Das heißt, der Bauträger hat eine Vorverwertung von bis zu 100 Prozent, damit kann er wesentlich günstiger finanzieren. Wir kümmern uns dann um Vertrieb, Marketing etc. Wir als RVW sind in der günstigen Position, dass wir im Prinzip mit jedem Bauträger, der beim Kauf eines Grundstücks zum Zug kommt, zusammenarbeiten könnten.

Welche Wohnungsgröße verlangt der Markt?

Da gibt es zwei unterschiedliche Interessen. Im Verkauf gehen die kleinen und kleinsten Wohnungen natürlich am schnellsten weg, weil das Gesamtinvest-

„Ziel ist, dass sich der Kunde nur um die Finanzierung kümmern muss und nicht um das Management der Wohnung.“



ment unter Kontrolle bleibt. Für die Vermietung gilt dies nicht mehr so ganz. Da werden die kompakten Drei-Zimmer-Wohnungen mit rund 65 Quadratmetern von Familien immer stärker nachgefragt.

Viele Anleger kaufen eine Eigentumswohnung auf dem freien Markt. Warum sollte man lieber in eine „echte“ Vorsorgewohnung investieren?

Ein wichtiges Plus ist der steuerliche Vorteil. Darüber informieren wir unter anderem auch in unserer kostenlosen Erstberatung. Diese Beratung ist Teil unseres „Rundum-sorglos“-Pakets, das natürlich auch die Mietersuche, den Mietvertrag, Reparaturen, die Vorschreibung für das Finanzamt etc. beinhaltet. Ziel ist, dass sich der Kunde nur um die Finanzierung kümmern muss und nicht um das Management der Wohnung. Die Kosten für diesen Service sind überschaubar, sie liegen bei einer 40-Quadratmeter-Wohnung bei rund 35 Euro im Monat, die ebenfalls steuerlich absetzbar sind.

Wo werden neue Projekte entstehen?

In den nächsten Jahren werden für uns der Nordwestbahnhof und seine Umgebung interessant. Derzeit arbeite ich an Projekten im 20. und im 13. Bezirk. Und für die Linzer Straße erwarte ich die Baugenehmigung bis zum Sommer, dann starten wir den Verkauf.

Eine Vorsorgewohnung ist dann profitabel, wenn sie durchgehend vermietet ist. Auf welche Kriterien sollte der Käufer daher achten?

Thema Nummer eins in Wien ist die öffentliche Anbindung. Auch die Infrastruktur in der Umgebung – vom Supermarkt über Ärzte bis zum Kindergarten – muss stimmen. Und wenn dann noch ein Naherholungsgebiet vor der Tür liegt, wiegt das den Wert der Immobilie enorm auf. Wer es sich leisten kann, sollte in eine Drei-Zimmer-Wohnung investieren. Im Moment vermieten wir



„Wer es sich leisten kann, sollte in eine Drei-Zimmer-Wohnung investieren. Im Moment vermieten wir diese als Erstes.“

diese als Erstes. Familien sind meist langjährige Mieter, da etwa ein Schulwechsel nicht gerne in Kauf genommen wird.

Gibt es Trends, die die Projekte der RVW künftig beeinflussen werden?

Natürlich beobachten wir den Markt. Überlegenswert ist es zum Beispiel, ein komplettes Projekt der Nutzung durch Airbnb zu widmen. Nachfrageseitig begleitet uns schon länger das Thema „Betreutes Wohnen“. Ein ganzes Haus könnte diesem Service gewidmet sein. Es müssen betreubare Einheiten sein – mit breiteren Türen, rollstuhlgerechten Aufzügen, durch Taster zu öffnende Haustore sowie einem Angebot an Betreuungsleistungen. Der Anleger kauft die Immobilie als normale Vorsorgewohnung, vermietet sie aber an zu

betreuende Personen. Vielleicht sogar mit dem Hintergrund, diese Wohnung einmal selbst zu nutzen. Und nicht zu vergessen: Grün statt Grau. Begrünte Fassaden und Dächer sind mir ein Herzensanliegen.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL





Öffentliche Gebühren steigern Betriebskosten

In einem aktuellen Bericht analysiert die Rustler Gruppe die **Entwicklung der Betriebskosten** sowie der Energiekosten, die in einem Wohnobjekt in der Regel anfallen.

Auf Basis der Betriebskostenabrechnungen von zahlreichen Mehrfamilienhäusern in Wien hat das Research-Team der Rustler Gruppe die geläufigsten Betriebskostenpositionen, die laut Mietrechtsgesetz (MRG) dem Mieter weiterverrechnet werden dürfen, ausgewertet und in einer Tabelle in Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat dargestellt. Die ausgewiesenen Werte verstehen sich als Nettowerte. Die analysierten Wohnhäuser sind mit marktüblichen technischen Einrichtungen ausgestattet.

In der Grafik links unten wird die lineare Entwicklung der allgemeinen Betriebskosten der letzten zehn Jahre, wobei hier sämtliche verrechneten Betriebskosten (zum Teil auch Aufzugskosten) berücksichtigt wurden, dargestellt.

Die Auswertung zeigt eine Steigerung der Betriebskosten im zehnjährigen Betrachtungszeitraum um 23,04 Prozent. Die inflationsbedingte Preissteigerung betrug im gleichen Zeitraum 18,50 Prozent. In Wien sind in den letzten zehn Jahren (2009–2018) die Wasser- und Ab-

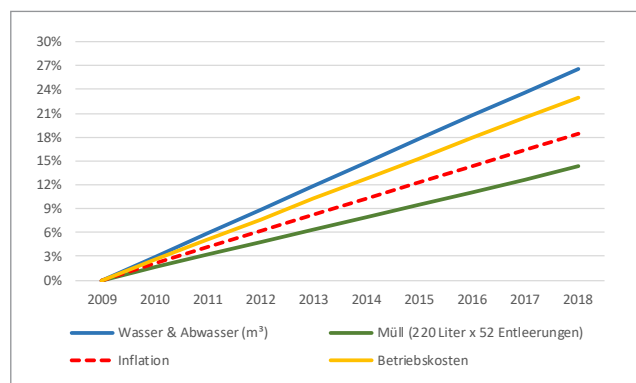
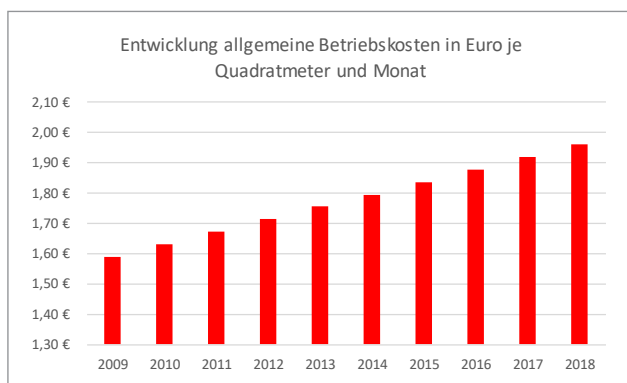
wasserkosten um rund 27 Prozent, die Müllgebühren um rund 14 Prozent gestiegen. Um die besagten Erhöhungen zu verdeutlichen, wurden diese in einem Zehn-Jahres-Vergleich der Inflation gegenübergestellt. (Grafik rechts unten)

Bei den erwähnten Positionen handelt es sich zudem um maßgebliche Betriebskostenpositionen, die in einem durchschnittlichen Objekt fast ein Drittel der gesamten Betriebskosten ausmachen. Weitere wesentliche Kostenfaktoren sind die Kosten der Hausverwaltung, der Versicherung und der Reinigung beziehungsweise des Winterdienstes.

Aufzugskosten

Die Höhe der Aufzugskosten hängt vor allem von der Art des Wartungsvertrags ab. Es gibt grundsätzlich zwei Arten von Wartungsverträgen, die Vollwartung und die Teilwartung. Bei der Vollwartung sind neben der reinen Wartung und dem Service auch Reparaturen enthalten. Für Zinshäuser mit rund 1.200 Quadratmetern Nutzfläche werden für die Teilwartung jährlich zwischen 800 und 1.000 Euro zzgl. USt, für die Vollwartung zwischen 2.100 und 2.500 Euro zzgl. USt seitens der Aufzugsunternehmen verrechnet. Die Kosten einer Vollwartung sind daher mehr als doppelt so hoch wie bei einer Teilwartung. Gemäß Mietrechtsgesetz dürfen Mietern nur die Kosten einer Teilwartung weiterverrechnet werden.

Typische Aufzugsbetriebskosten laut MRG sind Wartungskosten, Betriebskontrollen, jährliche gesetzliche Überprüfungen (TÜV), Kosten für das Notruftelefon und Energiekosten. Personenbefreiungen



und Störungsbehebungen fallen nicht unter die Betriebskosten nach MRG.

Energiekosten

Neben den allgemeinen Betriebskosten und den Aufzugsbetriebskosten im Sinne der §§ 21 ff. MRG gibt es auch jene Kosten, die im Alltag innerhalb eines Bestandsobjekts anfallen, wie beispielsweise die Kosten für Strom und Gas.

Bei den Strom- und Gaskosten ergibt sich ein gegenteiliger Trend zu den Betriebskosten. Diese Kosten sind nämlich in den letzten zehn Jahren nahezu gleichgeblieben beziehungsweise sogar leicht zurückgegangen. So sind die Stromkosten marginal um 0,4 Prozent über diesen Zeitraum gesunken, bei Gas lag der Wert für 2018 um 4,1 Prozent unter jenem von 2009.

Resümee

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die allgemeinen Betriebskosten in den

letzten Jahren stärker gestiegen sind als die Inflation. Die Ursache liegt insbesondere in Gebührenerhöhungen der Stadt Wien und in deutlich gestiegenen Versicherungskosten. Anders verhalten sich – wie erwähnt – die Strom- und Gaskosten, die nahezu unverändert geblieben sind.

Gebäudeverwaltungen und Eigentümer können Preisanstiege wie Gebührenerhöhungen nur indirekt beeinflussen, indem sie beispielsweise nicht verwendete Müllcontainer entfernen lassen. Die Wasser- und Abwasserkosten lassen sich nur durch eine Herabsetzung der Abwassergebühr aufgrund von Grünflächenbewässerung senken. Ansonsten führt nur ein bewusster Umgang der Bewohner zu einer Kostenreduktion.

Gestiegene Kosten von externen Dienstleistern wie Reinigungsunternehmen und Versicherungen lassen sich durch Nachverhandlung der bestehenden Verträge beziehungsweise durch Neuabschlüsse senken.

Zu den Betriebskosten zählen:

- öffentliche Abgaben
(z. B. Grundsteuer)
- Versicherung
- Verwaltungskosten
- Rauchfangkehrer
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung
- Reinigung & Winterdienst
(mit und ohne Hausbesorger
bzw. Hausbetreuer)
- Wasser/Abwasser
- Müllgebühr & Entsorgungskosten
- Aufzugskosten

■ ■ ■ GAST-AUTOREN:
ALEXANDER SCHEUCH, MANAGING DIRECTOR und
MAXIMILIAN KAINZ, REAL ESTATE VALUATION & RESEARCH -
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND GMBH



ZAUBERHAFTER ALTBAUWOHNUNG, EINRICHTUNG ABLÖSEFREI!

BEI IMMOBILIENGESCHÄFTEN AN DER FALSCHEN STELLE SPAREN KANN TEUER WERDEN.
IHR RECHTSANWALT ERSTELLT IHREN KAUFVERTRAG UND GIBT IHNEN ALS TREUHÄNDER FINANZIELLE SICHERHEIT.
STARK FÜR SIE!

RECHTSANWALT FINDEN:
WWW.RAKWIEN.AT

DIE WIENER
RECHTSANWÄLTE  STARK FÜR SIE



In Eigentumswohnungen investiert – was nun?

Das **Rustler Wohnungsmanagement** unterstützt Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten wollen.

Sie haben eine Eigentumswohnung als Anlage erworben und überlegen nun, diese zu vermieten? Hier gibt es zwei unterschiedliche Herangehensweisen:

Sollten Sie selbst die Vermietung in Angriff nehmen, werden Sie die Wohnung auf Immobilienplattformen oder auch in Immobilienanzeigen-Teilen von Printmedien inserieren. Sie werden dann in weiterer Folge mit einer Vielzahl von Anrufen, Anfragen und Besichtigungen konfrontiert und könnten unsicher sein, daraus dann den „richtigen“ Mieter auszuwählen. Jetzt geht es daran, einen Mietvertrag zu erstellen, und hier tauchen wieder Fragen auf. Welchen Mietzins darf man verlangen, gilt das Mietrechtsgesetz nur teilweise oder voll? Wer hat für die Instandhaltung aufzukommen, und kann man diese Verpflichtung vertraglich regeln? Und wer schreibt den Mietvertrag?

In weiterer Folge müssen Sie sich als Eigentümer um die Kontrolle des Zahlungseingangs kümmern, die Betriebskostenabrechnung für den Mieter erstellen, dessen Anrufe zu allen Themen rund um Gebrechen in der Wohnung entgegennehmen und bearbeiten.

Diese Darstellung mag auf den ersten Blick erdrückend wirken, ist aber von der Realität gar nicht so weit entfernt. Ins-

besondere dann, wenn Sie nicht schon viel Erfahrung mit der Vermietung von Wohnungen haben, sind dies auch keine Routinetätigkeiten.

Management vom Profi

Genau hier setzt das Rustler Wohnungsmanagement an, denn der Bedarf, dass sich jemand professionell um die erworbenen Wohnungen kümmert, ist definitiv im Steigen begriffen, auch weil die Eigentümer von Anlagewohnungen oft nicht im Umfeld der entsprechenden Wohnung leben und daher umso mehr einen verlässlichen Partner benötigen.

Das Rustler Wohnungsmanagement bietet diese Betreuung in ganz Österreich an:

- monatliche Überweisung des Guthabens und quartalsweise Eigentümerabrechnungen
- Vorschriften an den Mieter und Inkasso sowie die fristgerechte Indexierung der Miete
- Abwicklung und Beauftragung von Reparaturen sowie Einholung von Kostenvoranschlägen (in Abstimmung mit Ihnen als Wohnungseigentümer)
- Ansprechpartner für den Mieter in allen Dingen
- Versicherungsabwicklung bei Schäden

Zudem kümmert sich Rustler gerne auch um die Suche eines geeigneten Mieters. Wohnungseigentümer müssen damit keine Besichtigungstermine mit Mietinteressenten wahrnehmen, sich nicht um die Vermarktung ihrer Wohnung kümmern und auch nicht unzählige Anfragen bearbeiten und sortieren. Das Makler-Team von Rustler vermietet jährlich viele hundert Mietwohnungen in ganz Österreich und vereinbart gesondert mit den Eigentümern entsprechende Maklervereinbarungen, die auch die Höhe der Maklerprovision umfassen. Und nun noch die spannende Frage zum Schluss: Was kostet dieses Service?

Rustler bietet das Wohnungsmanagement für 23,50 Euro pro Monat inkl. USt. an. Sollte das Objekt, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, auch insgesamt von der Hausverwaltung Rustler betreut werden, reduziert sich dieser Betrag auf 17,50 Euro pro Monat inkl. USt.

Auf Wunsch unterstützt Rustler die Wohnungseigentümer auch in steuerlichen Angelegenheiten oder übernimmt für die Eigentümer bauliche Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung hinausgehen.

Möchten Sie noch mehr über das Rustler Wohnungsmanagement erfahren?

Mag. Dagmar Robitza

Tel.: 43 1 891 39 DW 427

E-Mail: robitza@rustler.eu

— ÜBER DEN —

LINDEN

Lindengasse 48-54
1070 Wien



NIEDRIGENERGIESTANDARD KLASSE B (HWBSK 22-28 KWH/M²A, FGEE 0,64-0,67)

EXKLUSIVE
FREIFINANZIERTE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

55-230

QUADRATMETER

2-5

ZIMMER

— ZIEHEN SIE —
HOCH HINAUS

wohn-base

eco-base

TEL. +43 1 224 227 100
INFO@LINDENGASSE.CO.AT
WWW.LINDENGASSE.CO.AT

STRABAG
REAL ESTATE

Projekt Eigentumswohnung – gut geplant ist die „halbe Miete“

Der **Erwerb einer Eigentumswohnung** stellt für die meisten Menschen eine der wichtigsten und finanziell belastendsten Entscheidungen ihres Lebens dar. Umso genauer sollte darum das Augenmerk darauf gelegt werden, diesen Kauf als Projekt „eigene Wohnung“ zu sehen, das gut durchdacht und Schritt für Schritt geplant sein sollte.



Prinzipiell ist im Vorfeld zu unterscheiden, ob man eine Wohnung erwerben möchte, um selbst darin zu wohnen, oder ob man sich aus Vorsorgeerwägungen zum Kauf einer Eigentumswohnung entschließt. Abhängig von der jeweiligen Motivation hinter dem Kaufvorhaben kommen teils verschiedene Aspekte zum Tragen. Während bei einer Anschaffung zum Eigenbedarf die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse im Vordergrund stehen, überwiegt beim Kauf der Wohnung als Einnahmequelle der Faktor Wirtschaftlichkeit.

Themen wie Lage, öffentliche Anbindung und das Angebot an Nahversorgern sind allesamt Facetten, die man jedoch immer berücksichtigen muss. Ferner spielt der barrierefreie Zugang zum Wohnobjekt eine immer bedeuten-

dere Rolle, nicht zuletzt wegen der stetig steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung.

Finanzierung bedenken

Von großer Bedeutung bei jeglichem Erwerb von Immobilien ist grundsätzlich die Finanzierung. Dabei ist zu bedenken, dass im Zuge der Anschaffung nicht nur der Kaufpreis anfällt, sondern unter anderem auch Grunderwerbssteuer, Gebühren für die Eintragungen im Grundbuch sowie die Kosten des Notars und einer etwaigen anwaltlichen Betreuung. Es

empfiehlt sich, sich eingehend mit den Fragen, wie die Finanzierung konkret auszusehen hat, welche Eigenmittel man selbst beisteuern kann und in welcher Höhe man überhaupt einen Kredit erhält, zu beschäftigen. In diesem Zusammenhang ist es hilfreich, persönliche Beratungsgespräche bei Kreditgebern in Anspruch zu nehmen, um einen Einblick zu bekommen, welcher Kreditrahmen realistisch ist. So hat man schon einmal

einen Anhaltspunkt, in welcher Preiskategorie man sich bewegt.

Hat man nach der gezielten Suche anhand der genannten Parameter eine bzw. mehrere interessante und geeignete Objekte gefunden, so wird man früher oder später einen Besichtigungstermin vereinbaren. Dabei ist es ratsam, einen fachkundigen Berater an seiner Seite zu haben. Dies insbesondere dann, wenn man einen Umbau bzw. eine Sanierung plant. So kann im Vorfeld schon ein etwaiger Mangel leichter erkannt und beanstandet sowie negativen Überraschungen vorgebeugt werden. Darüber hinaus lässt sich die Durchführbarkeit geplanter Adaptierungen zuverlässiger beurteilen.

Gelangt man zu der Entscheidung, eine bestimmte Wohnung kaufen zu wollen, so ist es ratsam, für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrags eine eingehende rechtliche Betreuung in Anspruch zu nehmen. Gerade bei der Erstellung des Kaufvertrags sollte man die jeweiligen Eigenheiten des konkreten Geschäfts ausführlich regeln. Überdies erkennt ein geschultes Auge beispielsweise leichter gewisse Eigenheiten im betreffenden Wohnungseigentumsvertrag bzw. in der geltenden Hausordnung, die es im Vorfeld abzuklären gilt. Des Weiteren sollte man auch zwangsläufig einen Blick ins Grundbuch werfen, um etwaige bestehende Lasten auf der Liegenschaft ausfindig zu machen.

Alles in allem kann man festhalten, je mehr Engagement man im Vorhinein bei der Planung und Abstimmung des Wohnungskaufs zeigt, desto beruhigter kann man danach sein neu erworbenes Eigentum genießen.



Simone Maier-Hülle,
Müller Partner
Rechtsanwälte GmbH

Ferienimmobilien & Zweitwohnsitze ...



- Relaxen an heimischen Seen
- Wohnen in den Bergen
- Investieren in Immobilien am Meer



Auf Urlaub – und doch Zuhause

Ferienimmobilien oder Zweitwohnsitze sind nicht erst seit den 1960er-Jahren ein Trend, als die Österreicher begannen, sich nahe den Ballungsräumen ein (zweites) Leben einzurichten.



Objekt sollen einer potenziellen Käuferin oder einem Käufer zuallererst selbst gefallen. Egal, ob es sich um ein Haus am Neusiedler See oder eine Villa auf einer spanischen Insel handelt, denn man will ja auch seine Freizeit dort verbringen. Und die ist bekanntlich kostbar.

Interesse aus dem Ausland

Apropos kostbar: Dort, wo alle suchen, sind auch die Preise entsprechend hoch. Noch dazu, weil man in einigen österreichischen Regionen auch mit einer kaufkräftigen ausländischen Klientel konkurriert. Je attraktiver Österreich als Urlaubsland wird, desto interessanter wird es auch für Zweitwohnsitze. Neben Österreichern selbst sind es vor allem Menschen aus den Niederlanden, Deutschland, England und teilweise Skandinavien, die sich für Immobilien vornehmlich in der heimischen Bergwelt interessieren. Und das trotz rechtlicher Fallstricke und komplizierter Zweitwohnsitzregelungen, die von Bundesland zu Bundesland variieren.

Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist für EU-Bürger grundsätzlich kein Problem. Formell sind sie mit den Österreichern gleichgestellt. Kaufen, was sie wollen, können sie trotzdem nicht unbedingt, denn die Nutzung von Wohnimmobilien als Feriendomizil oder Zweitwohnsitz ist in vielen Gegenden Österreichs beschränkt. Jedes Bundesland hat seine eigenen Gesetze für den Kauf und Verkauf von Immobilien. Was in Tirol gilt, muss nicht in Salzburg gelten. Interessenten informieren sich daher am besten vorher über das Grundverkehrsrecht. Vor allem im Ausland ist es besonders wichtig, über die rechtlichen Modalitäten in den jeweiligen Regionen Bescheid zu wissen. Damit aus dem Traum kein Albtraum wird.

■ ■ ■ WALTER SENK

Es gab sie schon vor hundert Jahren, allerdings hießen sie da noch nicht Ferienimmobilien. Die stilvollen Villen an der Küste Istriens zeugen heute ebenso davon wie die alten Villen in Gars am Kamp. Wer es sich leisten konnte, der hatte einen zweiten Wohnsitz. So wie der Kaiser.

Ferienwohnsitze sind weiterhin gefragt. Aber während es in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder bestimmte Boom-Gegenden gab, so zieht sich heutzutage das Interesse an einer Ferienimmobilie quer durch alle Regionen und Staaten. Von den heimischen Wäldern, Bergen und Seen bis hin zu den Küsten, Stränden und Meeren – vornehmlich in Europa. Denn eines ist schon ein wesentliches Merkmal einer Ferienimmobilie: Relativ leicht erreichbar muss sie sein. Während der eine auf den eigenen Pkw setzt, ist für den anderen eine kurze Flugreise keine wirkliche Zumutung. Vor 40

Jahren waren einige Entfernungen noch etwas problematisch, aber das ist heute weder mit dem eigenen Wagen noch mit dem Flugzeug eine große Sache.

Immobilie als Anlage

Was sich in den letzten Jahren allerdings verändert hat, ist die Tatsache, dass Ferienimmobilien nicht mehr nur für den Eigennutzen gekauft werden. „Die Zahl der Kapitalanleger unter den Vermietern von Urlaubsdomizilen nimmt zu“, stellt die Vermittlungsplattform FeWo-direkt fest. Das hat einerseits damit zu tun, dass sich die Immobilie über das Internet leichter vermieten lässt, andererseits bieten immer mehr Unternehmen ihre Dienste an, die Vermietung, Abwicklung und Verwaltung umfassen.

Eines hat sich allerdings nicht geändert. Denn was für normale Immobilien gilt, gilt für solche an anderen Orten allemal: Lage, Lage, Lage. Diese und das

ANKOMMEN, AUSPACKEN, WOHLFÜHLEN:

EINE ZWEITE HEIMAT AM MITTELMEER



PREMIUM LIVING

Real Estate by Falkensteiner



Residences Jesolo

PREMIUM LIVING BY FALKENSTEINER®

Innovative Architektur, luxuriöse Vollausstattung, Top-Lagen, Investitionssicherheit und Renditemöglichkeit durch Rückvermietung: im Immobilienkonzept „Premium Living“ vereinen sich architektonische Gestaltung, höchste Ansprüche an Komfort und Service sowie jede Menge Liebe zum Detail in einer Vision.

Als Besitzer eines Falkensteiner Appartements profitiert man stets von der Infrastruktur eines Premium-Resorts und dem Service eines Luxushotels: Der Traumurlaub in den eigenen vier Wänden!

Die Residences Jesolo in Italien sind neben den Residences edel:weiss am Katschberg, Österreich, und Residences Senia in Punta Skala/Zadar, Kroatien, das bereits dritte serviced Appartements-Projekt in der Falkensteiner Gruppe.

Die hochwertig ausgestatteten Appartements sind mit den jeweilig am Standort bestehenden Falkensteiner Hotels verbunden, um den Appartamenteigentümern die bequeme Nutzung der Hotel-Annehmlichkeiten wie Spa, Fitness, Restaurant etc. zu ermöglichen.

Luxus und Lifestyle in mediterranem Flair – direkt am Meer, umgeben von atemberaubender Natur.

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Zuhause im Urlaub.

KONTAKT:

Falkensteiner Hotels & Residences
FMTG Development GmbH
+43 1 605 40 1156 | sales@fmtg.com
premiumliving.com | jesolo-residences.com



Residences Jesolo



Residences Jesolo



Bis zu 5.000 Euro pro Quadratmeter sind für eine Liegenschaft am berühmten **Wörther See** zu zahlen.

Rund um das Wasser

Seeliegenschaften sind in ganz Österreich heiß begehrt. Es gibt immer weniger von ihnen, und daher herrscht ein richtiges Griss um sie.

Österreichs landschaftliche Reize lassen sich wohl durch nichts besser bemessen als durch die Immobilienpreise in den reizvollen Gegenden. Daher zählen bei den nationalen und internationalen Käufern vor allem die Liegenschaften am Wasser zu den beliebtesten – und auch teuersten – Domizilen. In vielen Gegenden regelt der Preis den Markt, denn die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot. Selbst wer bereit wäre, viel zu zahlen, muss oftmals lange warten. „Es gibt kaum neue Projekte, und diejenigen, die bereits fertiggestellt beziehungsweise fast fertig sind, sind so gut wie ausverkauft“, berichtet Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien und mit dem Kärntner Seengebiet bestens vertraut. Was allerdings für die Seen im südlichsten Bundesland gilt, das gilt letztendlich für alle Seenlagen quer durch Österreich. Egal, ob am Wörthersee, Wolfgangsee,

Attersee, Zeller See oder ganz im Osten am Neusiedler See. Jeder See hat seinen eigenen Reiz, und wer diesem einmal erlegen ist, der ist auch bereit, hohe Preise in Kauf zu nehmen, wobei diese in manchen Gegenden schon sehr hoch geklettert sind.

Rare Juwelen

Das, was Kitzbühel in den Bergen ist, das sind Velden und andere Ortschaften rund um den Wörthersee: Preislich spielen sie in der höchsten Liga. „Grundsätzlich übersteigt die Nachfrage an Seegrundstücken bei Weitem das Angebot“, erklärt Günther Seidl. „Die Flächen sind begrenzt, dementsprechend sind weitere Preissteigerungen geplant.“ Wie stark die Nachfrage tatsächlich ist, veranschaulicht Seidl mit folgendem Beispiel: „In den letzten zehn Jahren sind die Preise für Seegrundstücke vor allem am Wörther-

see um bis zu 200 Prozent gestiegen.“ Bis zu 5.000 Euro pro Quadratmeter sind für eine Liegenschaft am berühmten Kärntner See zu zahlen, sofern überhaupt eine auf den Markt kommt. „Nur drei bis fünf Liegenschaften sind es pro Jahr“, so der Marktkenner. Da sind dann doch Neubauwohnungen im Zentrum von Velden und Pörschach mit 4.500 bis 6.000 Euro eher zu bekommen. Seeblick inklusive. Wer direkt beim See sein will, der muss sehr tief in die Tasche greifen, und die Spitzenpreise für Neubauwohnungen in direkter Wasserlage gehen bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter.

Mit Seezugang

Meist liegt aber die tatsächliche Herausforderung nicht im Preis, sondern schlicht und einfach darin, überhaupt ein Grundstück zu finden. Bevor es dann gar keinen Seezugang gibt, wechselt man eher den See. Am Ossiacher, Faaker oder Millstätter See werden zwar auch hohe Preise verlangt, aber dafür gibt es Immobilien mit Seezugang. Am Millstätter See kosten Neubau-Wohnungen mit Seezugang 8.000 Euro pro Quadratmeter, am Ossiacher See 9.000. Aber ein Feriendomizil soll ja auch dazu dienen, zu entspannen und sich Kraft und Energie in der Natur zu holen. Ein Haus am Wasser kann daher auch „der traumhafte Badensee in einmaliger Naturlandschaft im Kärntner Seengebiet sein“, wie Seidl-Immobilien aktuell anbietet.



Im Salzkammergut entsteht hoch über dem idyllischen Mondsee die „**Skyounge Mondsee**“.

Sommer am Wasser

Die heimischen Neubauprojekte sind so unterschiedlich wie die Landschaften rund um die Seen, und zwei Beispiele zeigen die Vielfalt. Das Projekt SUNDECK Weiden gehört zum „Seepark Weiden“, der am Neusiedler See realisiert wird. In unmittelbarer Nähe zum Wasser und zum Schilfgürtel entstehen auf einem der letzten gewidmeten Plätze am See 28 hochwertig ausgestattete Ferienapartments und -häuser mit Größen zwischen 54 und 86 Quadratmetern, erweitert um Eigengärten, Balkone und Terrassen. Obwohl sich die Preise je nach Objekt zwischen 6.300 und 7.400 Euro pro Quadratmeter bewegen, waren mit Stand Februar bereits elf von 28 Einheiten verkauft. Wie begehrt die Lagen direkt am See sind, unabhängig von diesem Projekt, zeigt die Aussage von Stefan Bayer, geschäftsführender Gesellschafter von SUNDECK: „Rund um den See gibt es



Die absoluten Highlights in **Weiden** sind das hauseigene Sonnendeck mit Swimmingpool sowie das nahegelegene Seeufer.

keine neuen Widmungen dieser Art, und anhand der Verkaufspreise im Seepark Weiden für teils 40 Jahre alte Objekte stellt ein Kauf hier neben der Eigennutzung ein sehr stabiles Investment dar.“ Und genießen kann man sein neues Heim auch schon im kommenden Sommer. Die Fertigstellung und der Bezug der schlüsselfertigen Einheiten sind Ende März 2020 und somit rechtzeitig zum Saisonbeginn und vor Ostern geplant. Auch in der „Skylounge Mondsee“ könnte

man bereits seine Ferien verbringen, denn die Fertigstellung ist für Sommer 2020 geplant. Das außergewöhnliche Projekt – das bei den European Property Awards als bestes Immobilienprojekt Österreichs in der Kategorie Real Estate Development ausgezeichnet wurde – liegt in wunderschöner Natur eingebettet und bietet einen unvergleichlichen Weitblick auf die atemberaubende Seen- und Berglandschaft im Salzkammergut.

■ ■ ■ WALTER SENK



WIM WIENER
IMMOBILIEN
MESSE

DER MARKTPLATZ FÜR WOHNIMMOBILIEN

21.–22. MÄRZ 2020
MESSE WIEN

MIT
FERIEN-
IMMOBILIEN



Nah am Gipfel

Wo die Alpen glühen, tun dies auch die Preise. Bei **Ferienimmobilien in den Bergen** sind die beliebten Regionen nicht nur teuer, sondern es gibt auch rechtliche Schranken.

Glasklare Bergluft. Schneebedeckte Gipfel. Ein Panorama wie aus dem Bilderbuch. Die Faszination der österreichischen Bergwelt zieht nicht nur Touristen an, die für ein paar Tage zum Skifahren oder Wandern kommen, sondern auch immer mehr Menschen, die in der Natur ein zweites Zuhause suchen.

Das mit dem zweiten Zuhause ist allerdings so eine Sache, denn egal ob in Salzburg, Kärnten oder Tirol, überall wächst die Anzahl an Gemeinden, in denen der Erwerb eines Zweitwohnsitzes grundsätzlich unzulässig ist: Zell am See, Saalfelden, Mondsee, Nußdorf am Attersee sind nur einige Beispiele dafür. Wer sich für den Kauf einer Immobilie in Österreichs Bergen interessiert, sollte sich am besten zuerst einmal bei einem ortsansässigen Makler kundig machen. Der weiß über die mit den Standorten zusammenhängenden Konditionen Bescheid und kann eventuell eine Immobilie in einer Gemeinde empfehlen, in der die Restriktionen weniger groß sind. Wer eine Ferienimmobilie kaufen will, sollte darauf achten, dass diese bereits als Ferien- oder Zweitwohnsitz genehmigt ist. Denn eine nachträgliche Zweitwohnsitzgenehmigung ist je nach Region oft schwierig bis unmöglich.

Chalets am Schneeberg

Grundsätzlich gilt, dass vor allem in den Bundesländern, die vom Tourismus leben, die Regelungen für die Anmeldung eines zweiten Wohnsitzes in den letzten Jahren erneut verschärft wurden. In Niederösterreich ist es daher weitaus leichter, ein Haus als Ferienwohnsitz offiziell nutzen zu können, als zum Beispiel in Kitzbühel. Wiener, die nicht jedes Wochenende in den Westen Österreichs pendeln wollen, aber trotzdem frische Bergluft schnupfern möchten, sollten etwa die Chalets



Die Apartmentgrößen des Projekts „Mein Chalet am Schneeberg“ liegen zwischen 64 und 71 Quadratmetern.

am Schneeberg ins Auge fassen. In einer ersten Bauphase werden fünf hochwertige, behutsam in die Umgebung integrierte Chalets mit mehreren Apartments direkt an einem See realisiert.

Warum es solche Verbote gibt, liegt auf der Hand: Es soll damit verhindert

werden, dass es in diesen Gemeinden zu einem Ausverkauf der Liegenschaften kommt, die Grundstückspreise explodieren und für die Einheimischen der Kauf eines Eigenheims unerschwinglich wird.

Kitzbühel am teuersten

In Kitzbühel ist es bereits so weit. Hier gibt es die teuersten Immobilienpreise von ganz Österreich. „Der Markt in der Region wird einerseits bestimmt durch Käufer, die nach Immobilien im normalen Segment suchen, andererseits sind es Käufer von Luxusimmobilien“, erklärt Christian Pfurtscheller, Geschäftsführer RE/MAX Premium. Im Bereich der Einfamilienhäuser ist der mondäne Skiort mittlerweile der teuerste Bezirk in Österreich – vor Innsbruck, der Stadt Salzburg, Wien und Mödling. Einfamilienhäuser erzielen einen Durchschnittspreis von einer Million Euro. Da reden wir aber noch nicht von den Chalets und sonstigen Immobilien-Kleinoden. „Das geringe Angebot führt

dazu, dass für herausragende Häuser Spitzenpreise von bis zu 20 Millionen Euro erzielt werden“, heißt es bei der Maklerfirma Engel & Völkers Kitzbühel. Laut einer Analyse von immowelt.at, in der Angebotspreise von Kaufimmobilien in den beliebtesten Skiregionen verglichen

wurden, liegen die Angebotspreise für Kitzbühel im Median bei rund 8.800 Euro pro Quadratmeter. Um fast 2.000 Euro billiger sind sie bereits im einige Kilometer entfernten Kirchberg im Bezirk Kitzbühel. Saalbach-Hinterglemm folgt mit 5.980 Euro pro Quadratmeter vor Ischgl mit 5.910 Euro. Bad Gastein ist mit 2.640 Euro im Vergleich relativ günstig.

Zum Vermieter werden

Aufgrund der rechtlichen Einschränkungen und der enormen Nachfrage werden immer mehr Ferienimmobilien in sogenannten Resorts angeboten, die das ganze Jahr betrieben werden. Die Käufer verpflichten sich bei diesem Buy-to-let-Modell zur Vermietung ihres Apartments, für die Eigennutzung stehen je nach Anbieter unterschiedlich



Für die Vermietung der **Apartments in Rauris** ist die Alps Residence Holidayservice GmbH verantwortlich.

viele Wochen zur Verfügung. Vorteil: Ein Teil der Anschaffungskosten kann wieder hereingebracht werden. Bei so einem Investment spielt allerdings der Betreiber eine ganz wesentliche Rolle. Und die Lage ist wichtiger als bei reinem Eigennutzen. Es sollte eine Immobilie in einer sommers wie winters belieb-

ten Ferienregion sein. Ein Beispiel für ein Projekt mit professionell betriebenen Ferienwohnungen entsteht derzeit in Rauris. Der Salzburger Projektentwickler Carpe Solem baut ein Hotelresort mit 79 Einheiten direkt an der Liftstation.

Um den Werterhalt braucht man sich keine Sorgen zu machen. Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen wird hoch bleiben, und damit werden auch die Preise

noch anziehen. Bei Ferienimmobilien in den Salzburger Bergen rechnen die RE/MAX-Experten für 2020 mit einem Anstieg von rund 5,2 Prozent, die Preise in den Tiroler Skiregionen sollen um die 4,9 Prozent zulegen, in den steirischen Schiregionen wird mit einem Plus von 4,3 Prozent gerechnet. ■ ■ ■ WALTER SENK

22.

RETAIL SYMPOSIUM

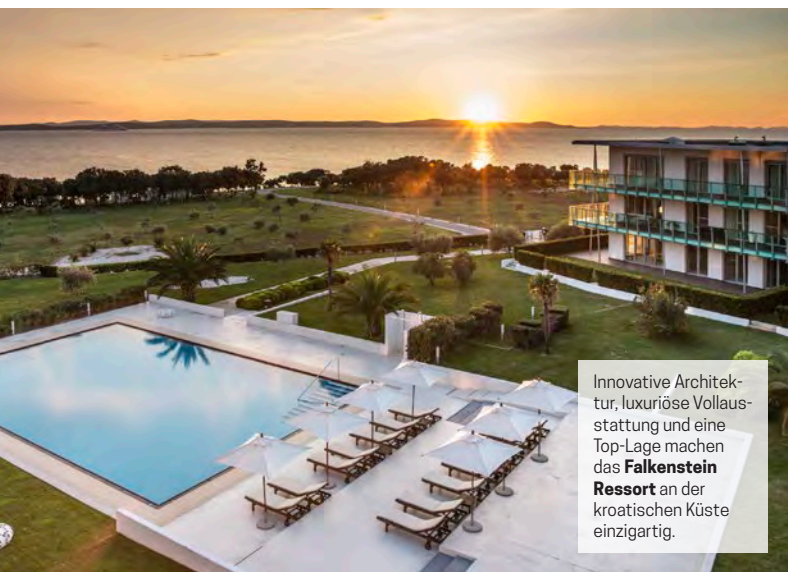
by RegioPlan

Real Estate | Retail | Future

07|05|2020
ORANGERIE
SCHLOSS SCHÖNBRUNN
WIEN

Jetzt anmelden!

www.retailsymposium.eu



Innovative Architektur, luxuriöse Vollaustattung und eine Top-Lage machen das **Falkenstein Resort** an der kroatischen Küste einzigartig.



Hochwertige Neubauten mit Meerblick, außergewöhnlichem Design und High-Tech-Ausstattung bietet die **Casa Dali** im Südwesten von Mallorca.

Der Duft von Meer und Zitrusfrüchten

Fragt man Herrn und Frau Österreicher, wo sie am liebsten eine **Ferienimmobilie im Ausland** hätten, liegen drei Länder immer vorne: Italien, Kroatien und Spanien.

Egal, ob Neubauprojekte, Gebrauchtimmobilien, Apartments, Wohnungen und Häuser als Ferienobjekt, zur Vermietung oder auch zur Selbstnutzung: Objekte gibt es so viele wie reizvolle Landschaften in Europa. Dass sich diese ganz erheblich von der heimischen unterscheidet, ist das Besondere und macht die Attraktivität eines Wohnsitzes im Ausland aus. Eines sei aber allen Interessenten gesagt: Da es in anderen Ländern unterschiedliche rechtliche Systeme und Gebräuche gibt, ist die Wahl des richtigen Geschäftspartners ganz wesentlich, ob es sich nun um ein Maklerbüro, einen Bauträger oder einen Projektentwickler handelt.

Kroatien

„Kroatien hat sich zu einem Insidertipp für anspruchsvolle Ferienimmobilien am Mittelmeer entwickelt“, so Robert Hermandering, Falkensteiner Michaeler Tourism Group. Kroatien vereint auf einzigartige Weise positive Faktoren, die mit einer Traumdestination am Meer verbunden werden. Kristallklares Wasser und traumhafte Inseln gehören ebenso dazu wie die ausgezeichnete Kulinarik. Und all das noch weitestgehend abseits vom Massentourismus.

Das klassische Kaufobjekt in Kroatien hängt entscheidend vom Nutzungsverhalten und Investitionsziel des Kunden ab. Robert Hermandering: „Eine Anlegerimmobilie wird andere Kriterien erfüllen müssen als ein Objekt, das vorwiegend der Eigennutzung des Käufers dienen soll.“ Der kroatische Ferienimmobilienmarkt wird sich aus heutiger Sicht sehr positiv entwickeln. Zum einen, weil es noch genügend Entwicklungspotenzial im Land gibt, und zum anderen, weil gerade in jüngster Zeit geopolitische Verwerfungen dazu führen, dass krisenarme Destinationen an Zuspruch gewinnen.

Wer bei einem Immobilienkauf auf Nummer sicher gehen will, der setzt am besten auf Full-Service-Betreiberkonzepte. Die FMTG Group verkauft in Kroatien noch unterschiedliche Projekte in verschiedenen Destinationen, wie zum Beispiel auf der Halbinsel Punta Skala, in der Nähe von Zadar.

Italien

Wer auf PREMIUM LIVING by Falkensteiner® setzen will, kann das aber auch in Italien tun. Nur eine knappe Fahrstunde von Venedig entfernt werden 42 Luxuswohnungen im Eigentum mit

einzigartiger Architektur in Lido di Jesolo direkt am Meer errichtet. Die 42 hochwertig ausgestatteten Apartments werden mit dem 5* Falkensteiner Hotel & Spa Jesolo verbunden sein.

Aber es muss nicht immer am Meer sein. „Italien ist aufgrund seines mediterranen Klimas, der zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten und seiner wildromantischen Landschaften, wie beispielsweise in Sardinien und Umbrien, eine beliebte Feriendestination“, schwärmt Johanna Seeber, Geschäftsführerin der Seeste. In der historisch geprägten Ortschaft Panicale bietet das Unternehmen ein mittelalterliches Anwesen, das im Jahr 1989 vollständig saniert wurde, zum Verkauf an. Für alle, die eine Wohnung bevorzugen: In der am Südostufer des Gardasees gelegenen malerischen Kleinstadt Lazise realisiert die Seeste Italien demnächst ein Neubauprojekt mit 30 Wohnungen.

Spanien

Mallorca genießt einen Kultstatus wie kaum eine andere Insel im Mittelmeer. „Auch ihre Verbindung zu historischen Persönlichkeiten und weltbekannten Stars macht die Baleareninsel zu einem international begehrten und glamourö-

sen Standort für Erst- und Zweitwohnsitze“, sagt Florian Hofer, Geschäftsführer von Engel & Völkers, auf den Balearen. Wer mehr die Küsten des Festlands schätzt, dem seien die Costa Blanca und die Costa Cálida ans Herz gelegt. „Durch die beiden nur jeweils rund 30 Kilometer entfernten Flughäfen von Alicante und Murcia ist diese Region optimal und auch preisgünstig zu erreichen“, meint Manfred Sommerfeld von MASA International, einer spanischen Immobiliengesellschaft.

„Die über 300 Sonnentage im Jahr und die angenehme Lufttemperatur von 18 Grad im Jahresdurchschnitt tragen zusätzlich zum Wohlbefinden bei.“ Außerdem sind die Geschäfte und Restaurants



Die exklusive Lage in erster Meereslinie mit traumhaftem Ausblick machen die **Residences Jesolo** unverwechselbar.

nicht nur in der Saison geöffnet. Auf diesen Punkt ist bei einem Zweitwohnsitz in Ferienregionen besonders zu achten – denn gerade außerhalb der Saison sein Domizil zu nutzen macht den besonderen Reiz aus. Wer dann nur geschlosse-

ne Läden vorfindet, verliert bald die Freude an seinem Wohnsitz im Ausland.

Wer eine Immobilie im Ausland erwerben möchte, muss die dort geltenden Steuern bezahlen. Eine besonders günstige Region innerhalb der EU sind die Kanarischen Inseln. „Die Mehrwertsteuer beträgt auf dem spanischen Festland sowie den Balearen zehn Prozent des Immobilienpreises beim Erstverkauf und 21 Prozent beim Zweit- oder Folgeverkauf.

Auf den Kanarischen Inseln beläuft sie sich seit 2019 nur noch auf 6,5 Prozent des Immobilienpreises“, so Elodie Casola von der Arum Group in Barcelona, die die Abama Luxury Residences auf Teneriffa betreibt und verkauft. ■ ■ ■ WALTER SENK

Von Ihnen die Lebensfreude Von uns Ihr neues Zuhause

ORAG

Immobilien | Seit 1871

WIM 2020
BESUCHEN SIE
UNSEREN STAND
W0160



FERIENWOHNUNG SELBST NUTZEN UND VERMIETEN: Das ist steuerlich zu beachten

Eine Ferienwohnung, die man nicht permanent selbst nutzt, kann auch zur Generierung von Einnahmen verwendet werden – mit entsprechenden steuerlichen Folgen. Buchungsplattformen haben seit Jahresbeginn neue **Aufzeichnungs- und Haftungsbestimmungen** zu beachten.



Im Folgenden gehen wir davon aus, dass Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden und die Wohnung auch vom Eigentümer genutzt wird.

Leerstandskosten: Verursacherprinzip zählt

Im Fall gemischt genutzter Ferienwohnungen stellen das Erreichen einer positiven Prognoserechnung und damit die Anerkennung als Einkunftsquelle oftmals eine Hürde dar. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat festgestellt, dass für die Zurechnung von Leerstandskosten bei zeitlich abwechselnder Vermietung und Eigennutzung das Verursachungsprinzip maßgeblich ist. Relevant ist folgender Aufteilungsschlüssel:

- **Kosten, die eindeutig auf die Zeit der privaten Nutzung entfallen**, sind auszuscheiden;

- **Kosten, die auf die Vermietung entfallen**, sind zu 100 Prozent als Werbungskosten anzuerkennen;
- **Kosten, die weder der privaten Nutzung noch der Vermietung zugeordnet werden können** (z. B. Grundsteuer, Fremdfinanzierung), sind hingegen aufzuteilen.

Die Aufteilung hat laut VwGH im Verhältnis der Nutzungstage – privat/ Vermietung – zu erfolgen.

Wie verhält es sich mit der USt?

Wenn die Einnahmen die Kleinunternehmergrenze (ab 1. 1. 2020 TEUR 35 netto) übersteigen, besteht Umsatzsteuerpflicht. Der Umsatz unterliegt dem ermäßigten Steuersatz von zehn Prozent.

Für die Aufteilung der allgemeinen Vorsteuern bei Eigennutzung kann o. a. Schlüssel herangezogen werden. Laut

EuGH kommt es auch bei Leerstand einer Immobilie (z. B. bei mehr als zwei Jahren) zu keiner Änderung der Verhältnisse bzw. Vorsteuerberichtigung, wenn der Unternehmer nachweislich durch Werbemaßnahmen aktive Schritte setzt, um seine Vermietungstätigkeit fortzusetzen.

Die Provision für die Vermarktung über Buchungsplattformen unterliegt der USt, die bei steuerpflichtiger Vermietung grundsätzlich als Vorsteuer abgezogen werden darf.

Neue Bestimmungen für Buchungsplattformen

Mit dem Digitalsteuerpaket wurden ab 1. 1. 2020 Aufzeichnungs- und Haftungsbestimmungen für Buchungsplattformen eingeführt. Plattformen, die den Verkauf von Dienstleistungen (z. B. Beherbergungsumsätze im Inland) an Nichtunternehmer vermitteln, haben alle Buchungen und Umsätze aufzuzeichnen und den Behörden umfangreiche Informationen über Vermieter und Vermietung bekanntzugeben. Bei einem Verstoß gegen die Aufzeichnungspflichten kommt es zur Haftung der Plattformen für die Steuer auf die vermittelten Beherbergungsumsätze.

Generell beschäftigt die Vermietung über Online-Plattformen und Kurzzeitvermietung auch aus gewerberechtlicher Sicht die Gerichte und hat in der Wiener Bauordnung ihren Niederschlag gefunden. Eine genaue Beurteilung der tatsächlich ausgeübten Tätigkeit ist daher nicht nur aus steuerlicher Sicht notwendig und empfehlenswert.

■ ■ ■ GAST-AUTOREN: RENATE PILZ, STEUERBERATERIN UND PARTNERIN BEI TPA, und HEINZ FRÖHLICH, STEUERBERATER UND SENIOR MANAGER BEI TPA

MESSE ABO-AKTION

zur Wiener Immobilien Messe

ALLE TOP THEMEN
AUF EINEN BLICK!



6x
für nur 10€

EVENTS
FINANZEN
IMMO-NEWS
RECHT & STEUERN
IMMOBILIENTRENDS
FACILITY MANAGEMENT

DMV della lucia
medien & verlags GmbH

Aktionspreis nur gültig bei Buchung von 6 Ausgaben und bei Bestellungen bis 31.03.2020.
Das jeweilige Abonnement verlängert sich automatisch um ein Jahr zum jeweils gültigen Abonnementpreis,
sollte es nicht sechs Wochen vor Ablauf schriftlich abbestellt werden. Dieses Angebot gilt nur im Inland.
Die AGB sind auf der DMV-Homepage - www.dmv-medien.at - abrufbar.

www.dmv-medien.at

Bestellung an: office@dmv-medien.at

Kennwort: MESSE ABO-AKTION
Angebot gültig bei Bestellungen bis 31.03.2020

Gute Aussichten

Smart Cities, Stadtklima, Architektur, Sozialer Wohnbau, Nachhaltigkeit, Büros, Wohnungslosigkeit, Hotellerie, Revitalisierung, Luxus, Wohnraumgestaltung, Stadtplanung, Investments, Grätzelerentwicklung, ...

Wir haben die Gegenwart und Zukunft von Wohnen und Bauen im Blick.

Jeden Samstag in Ihrer „Presse“ und unter:

[DiePresse.com/immobilien](https://www.diepresse.com/immobilien)



Die Presse



Albertina modern

Wiens neues Museum für **moderne Kunst** wird am 12. März eröffnet.

Der Industrielle und Kunstmäzen Hans Peter Haselsteiner und Klaus Albrecht Schröder, der Generaldirektor der Albertina, hatten ein gemeinsames Ziel: die Sammlung Essl einem breiten Publikum in Wien zugänglich zu machen. Das Ergebnis ist die Albertina modern. Mit über 60.000 Werken von 5.000 Künstlern wird sie zu den großen Museen für die Kunst der Gegenwart zählen. Als Ort für dieses neue Museum konnte das Künstlerhaus am Wiener Karlsplatz gewonnen werden, an dem Haselsteiner 2016 die Mehrheit erworben hatte. In den letzten drei Jahren wurde der Prestigebau des Historismus unter der Leitung der Architektursammlung der Albertina und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt im Außen- wie im Innenbereich originalgetreu restauriert. Die alten originalen Wandbemalungen und Dekorationen wurden ebenso wiederhergestellt wie die ursprünglichen Terrazzoböden. Die Kosten wurden von Haselsteiner übernommen.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



- ★ **RABATT** EUR 100
Gewinncode: REC2020/DMV
- 📅 7. / 8. Mai 2020
- 📍 Konferenz | Stegersbach
- 🏠 businesscircle.at/realstate

BUSINESS
circle

Seit 14 Jahren Österreichs exklusiver Treffpunkt
für Entscheider der Immobilienbranche

Real Estate Circle

REVOLUTION AM IMMOBILIENMARKT - Was bringt 2020?

- Marktentwicklungen, neue Nutzungskonzepte und Strategien in den einzelnen Assetklassen
- Mit den Besten vernetzen & kooperieren

IM TALK



Gerald Beck
UBM



Michael Gehbauer
WBV-GPA



Walter Hammertinger
value one



Michael Pech
ÖSW



Stefan Schilbe
HSBC, Düsseldorf



Claus Stadler
SIGNA



Peter Ulm
allora Immobilien



Friedrich Wachernig
S IMMO



Hans-Peter Weiss
BIG / ARE

Schweigend in den Spiegel schauen

Der **Otis** Aufzugs-Check hat untersucht, was die Österreicher am häufigsten in der Kabine machen.

Ein Viertel der Österreicher nutzt täglich den Aufzug. Doch was wissen die Nutzer über dieses Verkehrsmittel, und was machen sie während der Fahrt? Dies und vieles mehr versuchte die Studie „Otis Aufzugs-Check – Wissen, Wünsche und Gefühle zum sichersten Verkehrsmittel“ herauszufinden. Die repräsentative Online-Befragung wurde von Maketagent.com im August 2019 unter insgesamt 1.006 Befragten in der Altersgruppe 14 bis 69 Jahre durchgeführt.

„Leider wissen nur 14,8 Prozent der Befragten, dass der Aufzug das sicherste Verkehrsmittel ist. Hier ist also noch allernächst Bewusstseinsarbeit seitens unserer

Branche notwendig“, so Roman Teichert, Geschäftsführer von Otis Österreich. „Fakt ist aber, dass sich 83,5 Prozent der Österreicher beim Aufzugsfahren wohlfühlen.“ Dass Sicherheit ein wichtiges Thema ist, bekräftigt auch Christoph Sengstschmid, Director Sales & Marketing bei Otis: „Fast ein Drittel nutzt die Treppe, wenn suspekt Personen warten oder einsteigen, und mehr als ein Drittel wünscht im Aufzug der Zukunft eine ständige Kontrolle durch Sicherheitskameras und Mikrofone.“

Sauberkeit ist wichtig

Für 94,7 Prozent der Befragten ist Sauberkeit in einem Aufzug ein sehr wichtiger/



Rund 1,6 Millionen Österreicher fahren täglich mit dem Aufzug.

eher wichtiger Aspekt, gefolgt von Größe/ viel Platz (86,2 %) und einem wackel- und rüttelfreien Fahrerlebnis (82,1 %). Und was passiert hinter verschlossenen Türen? Zumeist bleibt es recht harmlos. Am häufigsten (73,5 %) betrachten sich Fahrstuhlnutzer im Spiegel. Gesprächig sind die Österreicher nicht – zumindest, wenn sie im Aufzug fahren. Dann herrscht unter den Fahrgästen meist betretenes Schweigen (70 %). Immerhin 51,1 Prozent der Befragten gaben an, Mitfahrende zu grüßen.

Mit der Wunschk Musik nach oben

KONE treibt die Vernetzung von Gebäuden und Nutzern durch den Ausbau seiner digitalen Plattform voran.

Die neue Aufzugsklasse DX ist serienmäßig an die cloudbasierte digitale Plattform von KONE angebunden und macht so zahlreiche smarte Services für eine große Masse von Nutzern verfügbar. Bereitgestellt werden die digitalen Services von KONE sowie von Partnern wie Amazon, Robotise und Soundtrack Your Brand, wobei Letzterer etwa lizenzierte Wunschk Musik in die Aufzüge bringt. Ziel des Konzerns ist die volle Vernetzung der Aufzüge mit Gebäuden, Betreibern, Dienstleistern und Nutzern. „Wir schaffen mit der DX-Klasse faktisch unbegrenzte Möglichkeiten, Gebäude wirtschaftlicher und nachhaltiger zu betreiben“, so Christian Wukovits, Vorstandsvorsitzender von KONE Österreich.

Mehrwert für Immobilie

Durch serienmäßige Anbindung an die digitale Plattform von KONE und ihre sichere offene Schnittstelle (API) lassen sich DX-Aufzüge mit allen denkbaren Geräten und Anwendungen einfach verbinden. „Wenn Bewohner über Amazon Alexa den Aufzug rufen oder den Sprachassistenten bitten, jemandem die Haustür zu öffnen, und dem Gast gleich den Aufzug ins Erdgeschoß schicken, dann vermitteln wir Menschen ganz neue Erfahrungen bei ihrem Weg durchs Gebäude“, so Wukovits. Mit dem Münchner Start-up Robotise arbeitet KONE an der Integration des Servicroboters Jeeves in die digitale Plattform: Jeeves kann



Der **KONE Magic Mirror** verwandelt die verspiegelte Kabinenwand in einen randlos integrierten digitalen Infobildschirm, den Betreiber mit Bildern und Videos bespielen können.

Hotelaufzüge nutzen, um den Gästen Zahnbürsten, Taschentücher und Getränke für die Minibar bis vor die Zimmertür zu bringen. Die neuen digitalen Services machen die Gebäudenutzung für Eigentümer und Mieter in jeden Fall attraktiver und steigern den Wert der Immobilie.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



Der Flughafen Wien und sein künftiges Entree – ein erster Blick auf den neuen „Office Park 4“.

Wiens Airport wird CO2-neutral

Die „**Airport City**“ am Flughafen Wien wächst stetig und mit Bedacht auf die Umwelt. Während der „Office Park 4“ im kommenden Mai seine Pforten öffnet, bringt die „Solarstromoffensive 2020“ etwa drei neue Fotovoltaikanlagen mit sich.

Der Flughafen Wien wächst kontinuierlich weiter, tut dies aber mit Verantwortung. Seit 2011 konnten vor Ort etwa die CO₂-Emissionen um satte 70 Prozent pro Verkehrseinheit und der Energieverbrauch um 40 Prozent reduziert werden. Für Günther Ofner, Vorstand der Flughafen Wien AG, aber noch lange nicht das Ende der Fahnenstange: „Wir wollen noch vor 2030 einer der ersten CO₂-neutralen großen Airports werden.“ Eine gewichtige Rolle soll dabei die eigene Stromproduktion spielen.

Gigantische Solarflächen

Bereits jetzt produziert der Flughafen Wien mit seinen Fotovoltaik-Anlagen rund zwei Millionen Kilowattstunden pro Jahr. Künftig wird die Jahresstromproduktion nahezu verdoppelt und auf mehr als drei Millionen Kilowattstunden steigen. Zudem werden 2020 zusätzlich 2.500 Solarmodule auf den Dächern der Parkhäuser 3 und 8 angebracht. Damit vergrößern sich die Solarflächen am Wiener Airport auf rund 16.000 Quadratmeter, was etwa einer Fläche von drei Fußballfeldern gleichkommt.

Weitere grüne Initiativen

Die Erweiterung der Fotovoltaikanlagen ist jedoch nur eine von vielen aktuellen

Maßnahmen im Rahmen des Umweltmanagements am Flughafen Wien. So wird die E-Flotte mit aktuell mehr als 380 E-Fahrzeugen laufend ausgebaut. Ein weiterer Fokus liegt auf der Energieoptimierung bestehender Bauten sowie auf der nachhaltigen Bauweise für künftige Gebäude wie das „Office Park 4“. Dieses Herzstück der Airport City Vienna wird im Mai seine Pforten öffnen. Dann stehen weitere 26.000 Quadratmeter Büro- und Eventflächen in der Airport City zur Verfügung. Für Ofner ist der „Office Park 4“ ein veritables Vorzeigeprojekt: „Der hochmoderne Gebäudekomplex ist nicht nur nachhaltig und energieeffizient, sondern wird in wenigen Monaten zum Zentrum für innovative Köpfe aus den unterschiedlichsten Branchen werden.“



Der Ausbau der Solarenergie soll die jährlichen CO₂-Emissionen um rund 1.800 Tonnen reduzieren.

Mit flexiblen Coworking-Spaces, einem Kindergarten sowie weiteren Gastronomie- und Eventflächen unter einem Dach könne man das bisher schon breite Angebot der Airport City Vienna – als idealer Betriebsstandort für Unternehmen – auf ein neues Qualitätsniveau heben, so der Vorstand weiter.

Attraktiver Winterflugplan

Aber auch hinsichtlich seiner Passagiere ist der Flughafen Wien auf Wachstumskurs. Am Standort Wien stieg deren Zahl von Jänner bis September 2019 um 19,5 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres zuvor auf 23.956.086 Reisende an. Dieser Steigerung spielt natürlich auch der noch bis 28. März aktuelle Winterflugplan in die Karten. Im Oktober 2019 steigerte u. a. Austrian Airlines die Frequenzen nach Washington und Kapstadt, während „Lauda“ und „Wizz Air“ seither mehr als 30 neue Ziele ansteuern. „Auf der Langstrecke sind Washington und Kapstadt öfter erreichbar, ‚Thai Airways‘ fliegt täglich nach Bangkok und es gibt viele neue Direktflüge von Wien – etwa nach Liverpool oder Bremen“, freut sich Julian Jäger, Vorstand der Flughafen Wien AG. ■ ■ ■ ROBERT PENZ

www.airport-city.at

AUSTRIA EUROPE'S HEART

ist das einzige internationale Fachmagazin
über den Wirtschaftsstandort Österreich

- Das prestigeträchtige Medium
für Ihre Präsentation im Ausland
- Hochqualitativ, englischsprachig,
120 Seiten Umfang
- Das jährliche Magazin
für Business, Betriebs-
ansiedlung und Investment
- Top-News und Insidertipps
aus Österreichs Wirtschaft



JETZT BESTELLEN:

office@dmv-immobilien.at

zum Preis von € 9,- inkl. Portokosten
(Ausland € 12,- inkl. Portokosten)

DMV - DELLA LUCIA MEDIEN & VERLAGS GMBH

Tel.: +43 (0)1 997 43 16-0, Fax: DW 99, Mobil: +43 (0) 664 307 74 11,

E-Mail: s.dellalucia@dmv-immobilien.at, www.dmv-immobilien.at



An den Bauteilen 1 und 2 des QBC wird noch bis Ende 2020 gebaut.

Ausgebucht vor Fertigstellung

Angesichts der **hohen Vorvermietung** von neuen Projekten werden umfassend modernisierte Objekte an Bedeutung gewinnen.

Nachdem die Neuflächenproduktion am Wiener Büromarkt 2019 ein neues Rekordtief (45.000 Quadratmeter) erreicht hat, gehen Experten für das laufende Jahr von einem deutlichen Anstieg aus. Konkret soll sich das Fertigstellungsvolumen laut der EHL Gewerbeimmobilien GmbH bis Ende 2020 auf rund 177.000 Quadratmeter belau-

fen. Das liegt zwar doch recht deutlich unter dem Rekordwert von 2018 (260.000 Quadratmeter), dafür aber immerhin über dem langjährigen Durchschnitt von 150.000 Quadratmetern.

Das vergleichsweise geringe Fertigstellungsvolumen bzw. das überschaubare Angebot an fertigen Erstbezugsflächen hat sowohl der Vermietungsleistung als auch der Leerstandsrate ihren Stempel aufgedrückt. „Die Vermietungsleistung ist immer direkt proportional zum Fertigstellungsvolumen“, bringt es Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE, auf den Punkt. Während die Vermietungsleistung um rund 18 Prozent auf 220.000 Quadratmeter zurückging, sank die Leerstandsrate auf – vor allem im Vergleich zu den Nachbarländern – überschaubare 4,7 Prozent.

Leerstandsrate sinkt weiter

Angesichts des deutlichen Anstiegs des Fertigstellungsvolumens im laufenden Jahr sei bei einem annähernd stabilen Nachfragevolumen in den kommenden zwei Jahren weiterhin von einer positiven Stimmung am Wiener Büromarkt, ebenso wie von einer weiter leicht sinkenden Leerstandsrate, auszugehen, so Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH. „Die Lage wird sich künftig wieder entspannen“, meint auch Schild. Allerdings bleibe das Angebot limitiert, da ein Großteil der Fertigstellungen der kommenden beiden Jahre bereits vorvermietet sei.

Laut Wernhart werden heuer hochwertig sanierte und umfassend modernisierte Bestandsobjekte die Vermietungsleistung prägen – nicht weniger als 31 Prozent der fertiggestellten Neuflächen sollen Refurbishments sein. Hintergrund: der hohe Anteil der Vorvermietungen – vor allem bei großen, zusammenhängenden Büroflächen – und die eingeschränkten Flächenreserven in den Hotspots des Vorjahrs. Dazu zählen vor allem Lagen rund um den Wiener Hauptbahnhof und den Praterstern. Auf der anderen Seite werde der Anteil hochwertiger Refurbishments künftig weiter steigen, so Wernhart.

„Haus am Schottentor“ wird fertig

„Wer eine gewisse Flexibilität an den Tag legt, wird bei der Qualität kaum Abstriche machen müssen und exzellente Büroflächen finden“, so der EHL-Experte weiter.

Welche Refurbishments werden heuer konkret fertig? Allen voran ist hier das bereits vollvermietete „Haus am Schottentor“ (24.500 Quadratmeter), das im Besitz der Familie Koch steht, zu nennen. Dazu kommen Standorte der Immobilien-Büromarke myhive am Wienerberg und in der Ungargasse. Im kommenden Jahr wird dann das großvolumige Refurbishment-Projekt Quartier Lassalle auf den Markt kommen.

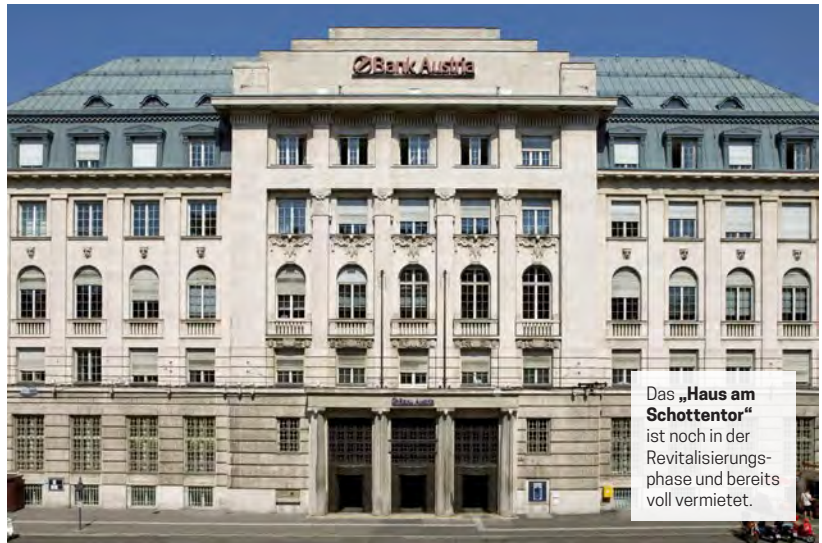
Aber auch gänzlich neue Büroprojekte werden 2020 und 2021 ihre Fertigstellung feiern. Zu den größten zählen heuer „The Brick“ am Wienerberg (Nutzfläche: 23.700 Quadratmeter), der Office Park 4 am



Mit „The Brick“ entstand ein neues Landmark am südlichen Einfahrtstor zu Wien.

Flughafen (26.000 Quadratmeter) und die Bauteile 1 und 2 (38.000 Quadratmeter) des Quartier Belvedere Central (QBC) beim Wiener Hauptbahnhof. Im kommenden Jahr soll dann unter anderem der Austro Control Tower im dritten Wiener Gemeindebezirk (Büronutzfläche: 28.000 Quadratmeter) fertig werden. Noch in Planung sind Großprojekte wie der Viertel-Zwei-Tower „Weitblick“ und der DC Tower 2, die in den Jahren danach auf den Markt kommen sollen.

Wernhart glaubt, dass auch neue periphere Bürostandorte verstärkt in den Fokus rücken könnten – vorausgesetzt, sie können Unternehmen mit entsprechenden Qualitäten überzeugen. Dazu zählt er herausragende Architektur, ein kreatives Nutzungskonzept, das auch die neuen Arbeitswelten berücksichtigt, sowie außerordentlich gute Serviceangebote. „Musts“ sind weiterhin eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten.



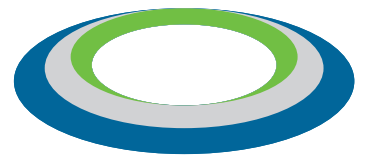
City: Spitzenmiete geht zurück

Wie schaut es mit den Mietpreisen aus? Zuletzt ist erstmals die Spitzenmiete in der Wiener City zurückgegangen – wenn auch nur leicht auf 25 Euro pro Quadratmeter im Monat. „Allerdings sind die Mieten in anderen Lagen wie am Hauptbahn-

hof und beim Prater gestiegen, sodass es zu einer Angleichung des Mietniveaus in den unterschiedlichen Lagen kommt“, erklärt Schild. Die Durchschnittsmieten belaufen sich im Übrigen aktuell auf rund 15 Euro pro Quadratmeter im Monat.

■ ■ ■ PATRICK BALDIA

Immobilienrecht für jede Lebenslage.

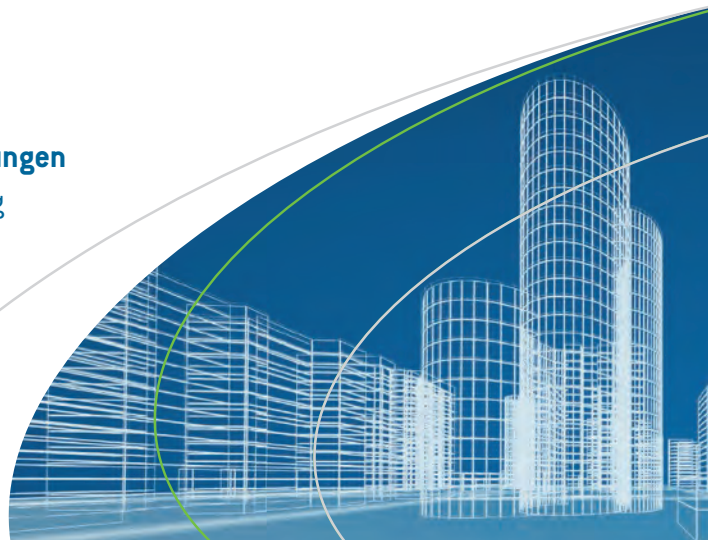


Hasberger Seitz & Partner
Rechtsanwälte

KOMPETENT UND UMKOMPLIZIERT.

Wir schaffen Klarheit bei jeglichen immobilienrechtlichen Fragestellungen und Herausforderungen.

- » Gestaltung und Überprüfung von **Mietverträgen**
- » Betreuung beim **Immobilienkauf und -verkauf**
- » Einholung von **zivil- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen**
- » **Wohnungseigentum** in allen Facetten (von der Begründung über die laufende Betreuung bis zur Aufhebung)
- » Unterstützung bei **Finanzierungsangelegenheiten**
- » Vertretung bei **Streitigkeiten** jeder Art





Wertvolle Momentaufnahme

Der Immobilienmarkt in Österreich ist derzeit ein „Verkäufermarkt“. Wer gut über den Wert eines Objekts Bescheid wissen will, engagiert am besten einen **qualifizierten Gutachter**.

Immobilien stellen in Österreich eine der wichtigsten Anlageklassen dar. Im Regelfall geht es dabei um viel Geld. Wer auf Nummer sicher gehen will, dem stehen für die Bewertung qualifizierte und zertifizierte Gutachter zur Verfügung. Eine „umfassende Marktkennntnis zusammen mit einer entsprechenden Zertifizierung als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger oder die Mitgliedschaft in einem internationalen Verband“ stellt für Astrid Grantner, Geschäftsführerin der EHL Immobilien Bewertung GmbH, die wichtigste Voraussetzung für eine marktgerechte Verkehrswertermittlung dar.

Die Bewertungsanlässe reichen vom An- und Verkauf bis zu Vermögensaufteilungen im privaten Bereich, „etwa im Rahmen von Verlassenschafts- oder Scheidungsverfahren“, so Michael Buchmeier, Geschäftsführer des Immo-Dienstleisters ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH. Erfahrungsgemäß hat am ehesten der Verkäufer Interesse am belegbaren Wert seines Betongoldes. „Sinnvoll ist ein Gutachten vor allem bei

Luxusobjekten“, meint Grantner. Institutionelle Investoren sind per Gesetz und Regularien dazu verpflichtet, ihre Immobilien regelmäßig bewerten zu lassen.

Passende Methode wählen

Der Gutachter muss die passende Bewertungsmethode entsprechend der Art und Nutzung des Objekts auswählen. Erste Aufgabe bei der Ermittlung eines Verkehrswertes ist ja die Abbildung des relevanten Immobilienmarktes. Das heißt, „wie sieht der Markt das Objekt, ist die erste Frage, die sich der Bewerter stellen muss“, erklärt Grantner. Der Verkehrswert gibt einen Hinweis auf den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis für die Immobilie – in einer gewissen Bandbreite.

Für eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, bieten sich das Vergleichswert- und Sachwertverfahren an. Dabei wird der Verkehrswert der Immobilie durch Vergleich mit ähnlichen Objekten am Markt abgeleitet oder auf Basis von Kosten für Grund und Gebäude bestimmt. „Das

Vergleichswertverfahren wenden viele Immobilienmakler an“, so die Experten. Das Sachwertverfahren komme vor allem bei Immobilientransaktionen ins Spiel, insbesondere dann, wenn eine Bankfinanzierung benötigt wird.

Wird eine Immobilie aus Renditeüberlegungen gehalten, zieht man die Ertragswertmethode heran. Hier werden die vom Eigentümer erzielten Erträge aus der Vermietung unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten über die Nutzungsdauer der Immobilien kapitalisiert. Diese drei genannten Methoden sind im heimischen Liegenschaftsbewertungsgesetz explizit genannt und geregelt. Auch die entsprechende ÖNORM gibt Aufschluss über die korrekte Wertermittlung.

Seitenstarke Expertis

„Das Ergebnis einer Bewertung ist freilich immer nur stichtagsbezogen, eine Momentaufnahme“, so Buchmeier. Und besagt noch lange nicht, dass sich der realisierte Kaufpreis damit deckt oder decken wird. Ändern sich die Rahmenbedingungen am Markt oder in steuerlicher und rechtlicher Hinsicht nicht signifikant – wonach es derzeit aussieht –, sollte ein Gutachten mindestens sechs Monate „halten“. Ein gutes Elaborat bietet reichlich Lesestoff, ist es doch mindestens 30 bis 40 Seiten stark. Dass damit erheblicher Stundenaufwand verbunden ist, leuchtet ein – das Honorar orientiert sich daher vor allem am Wert des Objekts.

■ ■ ■ LINDA BENKÖ

MIPIM 2020

THE FUTURE IS

Human

10-13 MARCH 2020

PALAIS DES FESTIVALS - CANNES, FRANCE

**THE WORLD'S LEADING
PROPERTY MARKET**

26,800 real estate professionals

100+ countries

22,000 sqm exhibition area

6,380 investors

130+ conferences

Reed MIDEM - MIPIM® is a registered trademark of Reed MIDEM - All rights reserved

mipim®

REGISTER NOW ON WWW.MIPIM.COM OR CONTACT OUR SALES TEAM MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM

