Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft

DPC IMMOBILIEN
www.dpcimmobilien.at

P.b.b. 10Z038453 M Verlagspostamt 1010 Wien € 2,90

immobilien investment

Oktober / November / Dezember 2020
05/2020

ZINSHAUS MARKT

€ 2,90

05
9 190001 016627

Das klassische Wiener Zinshaus ist als Investment ein bestens nachgefragtes Gut

- Office macht sich fit für die Zukunft
- Hotelmarkt: Dämpfer für Investments
- Logistik braucht laufend neue Flächen

Wir leben Immobilien.
Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement ehl.at
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE
EHL

SÜBA

LivingImFranks
3430 Tulln
Wiener Straße 6–8

- 82 attraktive Eigentumswohnungen
- 41 bis 130 m² mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten
- Effizientes, nachhaltiges und sparsames Energie- und Gebäudekonzept
- Einzigartige Lage in FUZO Tulln
- Beste Infrastruktur
- 50 Min. mit REX/S40 und U4 oder 40 Min. mit dem Auto in die City von Wien
- Ideal für Kapitalanleger!
- Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2022

HWB = 23 FGEE = 0,757

KellerbergLiving
1230 Wien
Kellerberggasse 70

- 4 Villen mit je 11 bis 17 exklusiven Wohnungen
- 48 bis 93 m² Wohnfläche 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!

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Eine Tatsache, die den Markt für Wohnimmobilien äußerst stabil macht. In Wien etwa wird die Produktion neuen Wohnraums 2020 ein neues Allzeithoch erreichen. Insgesamt werden rund 19.000 Wohnungen fertiggestellt werden, was fast exakt den Prognosen zu Jahresbeginn entspricht. Die Corona-bedingten Verzögerungen im Frühjahr konnten weitestgehend wieder aufgeholt werden.

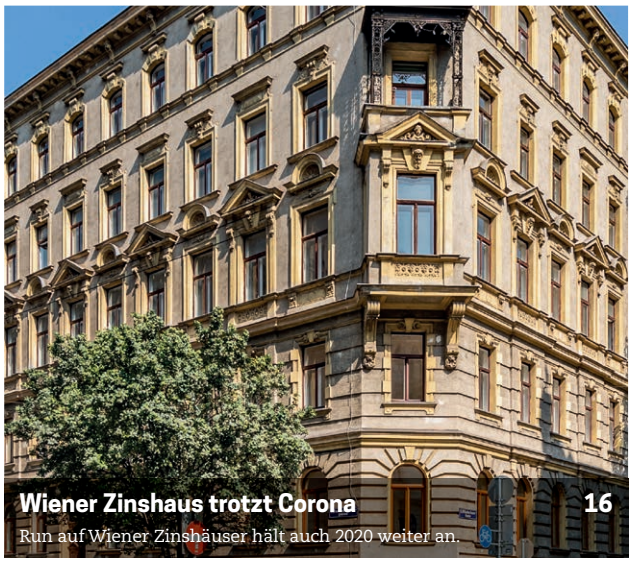
Wohnimmobilien werden von vielen Branchenexperten als krisenfeste Investition bezeichnet. Eine Analyse des zweiten Quartals 2020, den die Immobilienplattform willhaben mit dem Grundbuchexperten IMMOunited durchgeführt hat, bestätigt: „Betongold" trägt seinen Ruf zu Recht. Der Durchschnittspreis von Wohnimmobilien ist im Q2/2020 gegenüber dem Q2/2019 nahezu überall angestiegen. Bei Häusern wurden in ganz Österreich Preissteigerungen verzeichnet. Auch die durchschnittlich gezahlte Summe für Eigentumswohnungen lag in den meisten Bundesländern klar höher.

Zu demselben Schluss kommt auch die Oesterreichische Nationalbank: Ihre aktuelle Immobilienmarktanalyse zeigt für Wien und insbesondere für Österreich ohne Wien im zweiten Quartal 2020 eine merkliche Beschleunigung des Preisanstiegs für Wohnimmobilien auf 4,1 Prozent bzw. 6,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Nachfrage nach Wohnungen über die verschiedenen Preissegmente hinweg gestaltete sich ähnlich wie vor der Covid-19-Pandemie: Sowohl günstige als auch teure Wohnungen wurden auch im zweiten Quartal 2020 unverändert nachgefragt.

Für die Beschleunigung in Österreich ohne Wien war vor allem die Preissteigerung bei Einfamilienhäusern verantwortlich – mit einer Verdreifachung auf 10,6 Prozent im zweiten Quartal. Auch in Wien blieben die Preise für Einfamilienhäuser auf hohem Niveau – nach einer Zuwachsrate von 10,4 Prozent im ersten Quartal stiegen die Preise im zweiten Quartal sogar um 11,7 Prozent, jeweils im Vorjahresvergleich. Zurückzuführen ist dieser Trend möglicherweise auf Effekte der Pandemie. Homeoffice, Erfahrungen im Lockdown und Social Distancing verstärkten den Wunsch nach Wohnen im Grünen bzw. mit Garten.

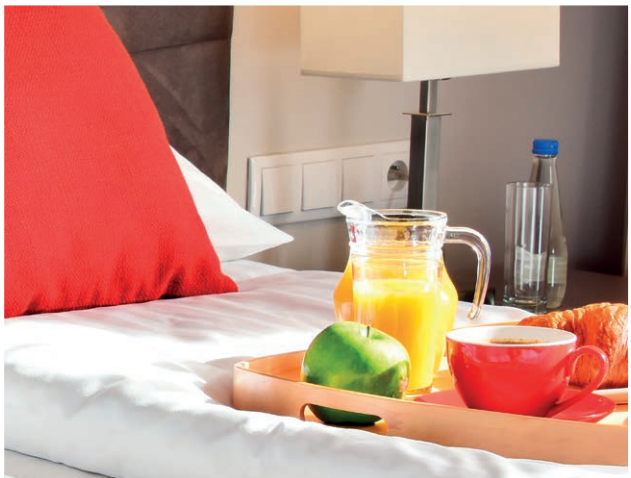
Herzlichst Ihre

Elisabeth Della Lucia
Herausgeberin



Wiener Zinshaus trotzt Corona 16
Run auf Wiener Zinshäuser hält auch 2020 weiter an.

Optimismus am Wiener Büromarkt 36
Der Markt für Büroinvestments bleibt stabil.



Neue Hotels öffnen ihre Pforten 46
Ferienhotels als Investmentprodukt gewinnen an Bedeutung.

INHALT

news österreich ... 06
news international ... 10
news finanzen ... 12
news personality ... 13
news events ... 14
zinshaus als investment-hit ... 16
die nachfrage nach wiener zinshäusern ist ungebrochen stark
„österreich hat einen exzellenten ruf“ ... 19
interview mit markus arnold, arnold immobilien
„run“ auf gründerzeithäuser ... 20
interview mit michael schmidt, 3si immogroup
wertzuwachs, von dem generationen profitieren ... 22
interview mit christian winkler, winegg realitäten
unternehmenspacht und pandemie ... 24
gastkommentar von rechtsanwalt alfred nemetschke
jede immobilie ist ein einzelstück ... 26
interview mit johannes endl, vorstand der örag
investitionsprämie im immobilienbereich ... 28
gastbeitrag von tpa
mieten oder kaufen? ... 30
entscheidungsfrage für alle, die ein neues zuhause suchen
„bis dato keine verzögerungen“ ... 34
interview mit bernhard ölz, prisma-unternehmensgruppe
büros machen sich zukunftsfit ... 36
das büro wird zur kommunikationszentrale
die arbeitswelten verändern sich ... 42
gastbeitrag von ewald stückler, tecno office consult group
vorzeigeobjekt office park 4 ... 44
interview mit wolfgang scheibenpflug, flughafen wien
eröffnung trotz krise ... 46
neue hotels wollen in österreich bald ihre pforten öffnen
kein packerl ohne logistik ... 50
re/max commercial logistikreport über tendenzen auf dem markt für logistikimmobilien
nachhaltig und modern ... 51
klimabilanz bei logistikimmobilien und business-parks soll stimmen
reinventing is the key ... 52
das war das 22. retail symposium
branchentreff in stegersbach ... 54
rückblick auf den real estate circle 2020

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-medien.at

Herausgeber:
Elisabeth Della Lucia

Chefredakteurin:
Vanessa Haidvogl

Redaktion:
Patrick Baldia, Anita Orthner, Carolin Rosmann

Produktion/CvD:
Manuela Neißl

Anzeigenverkauf:
Elisabeth Della Lucia

Druck:
Print Alliance
HAV Produktions GmbH
Druckhausstraße 1,
2540 Bad Vöslau

Layout: bitroost.eu

Foto Titel:
FLATIRON, 1060 Wien
© WINEGG REALITÄTEN GMBH

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-medien.at
www.facebook.com/DMVMedien

© RICHARD TANZER

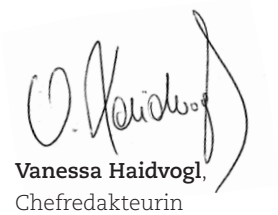
Liebe LeserInnen!

Die Corona-Krise hat gezeigt: Die eigenen vier Wände zu einem Ort zu machen, an dem man nicht nur wohnt, sondern sich auch richtig zu Hause fühlt, ist wichtig. Denn so viel Zeit wie in den letzten Monaten haben die meisten Österreicherinnen und Österreicher wohl schon lange nicht mehr durchgehend im eigenen Heim verbracht. Balkon, Terrasse oder Garten als Rückzugsorte stehen daher auf der Wunschliste weit oben. Wer sich aktuell auf die Suche nach einem neuen Zuhause macht, stellt sich außerdem sehr oft die Frage: Mieten oder doch lieber kaufen? Ab Seite 30 liefern wir Argumente für beide Optionen. Letztendlich muss diese Frage jeder für sich individuell in seiner spezifischen Lebenssituation beantworten.

Doch auch der Wunsch nach Urlaub bleibt stark. Das Bedürfnis nach Freizeit, nach Erholung, nach einem Tapetenwechsel ist gerade in Krisenzeiten enorm groß. Größer ist derzeit nur die Verunsicherung, was das Thema Corona und die damit einhergehenden möglichen Reisebeschränkungen etc. betrifft. Das könnte so manche Urlaubsfreude trüben. Was das für den österreichischen Hotelmarkt bedeutet, lesen Sie ab Seite 46.

Und noch ein Wunsch wurde durch die Corona-Krise intensiviert: jener nach Sicherheit. Das betrifft auch Investments. Investoren suchen sichere Anlagemöglichkeiten, Zinshäuser erweisen sich hier als gute Option (ab Seite 16). Selbst institutionelle Investoren haben ihre Strategie angepasst und setzen auf weniger Risiko. Und private Käufer bringen mehr Eigenkapital ein, da finanzielle Mittel von anderen Anlageformen abgezogen werden. Diese Faktoren lassen die Nachfrage am Zinshausmarkt steigen. In Interviews ab Seite 19 schildern die Zinshaus-Experten Markus Arnold (Arnold Immobilien), Michael Schmidt (3SI) und Christian Winkler (WINEGG Realitäten) ihre Sicht der Dinge.

Viel Spaß beim Lesen



Vanessa Haidvogl,
Chefredakteurin

Aspern Seestadt bekommt Eventlocation

Der Spatenstich für ARIANA ist erfolgt. Ab Herbst 2021 wird aspern Seestadt über eine Veranstaltungslocation der Sonderklasse verfügen, deren Architektur und Technik in Wien neue Standards setzen sollen. In unmittelbarer Nähe zur U2-Station Seestadt wird ARIANA insgesamt sechs individuell kombinierbare Eventflächen für Tagungen, Kongresse, Messen, Firmenevents oder private Feiern bieten. Auf Wunsch serviciert das Eventteam des ARIANA-Location-Managements Mieter und Veranstalter – von der Konzeption bis zur Umsetzung. Der Verwirklichung jeder noch so ausgefallenen Veranstaltungsidee dürfte in der Seestadt also künftig nichts mehr im Wege stehen.

Nachhaltiges Landmark-Projekt in Wiener Neustadt

Im Zentrum von Wiener Neustadt, unmittelbar an den Stadtpark angrenzend, entsteht in den kommenden Jahren ein lebendiges und nachhaltiges neues Stadtquartier mit einem diversifizierten Mischnutzungskonzept. Klemens Hallmann, Gründer und Alleineigentümer der HALLMANN HOLDING, hat gemeinsam mit seiner 100-prozentigen Tochtergesellschaft SÜBA AG sowie mit dem renommierten Architekturbüro Moser Architects einen intensiven Planungs- und Evaluierungsprozess für das Gelände an der Lederergasse gestartet und sich ein hohes Ziel gesetzt: eine innovative Quartiersentwicklung mit höchsten Standards für Qualität und Nachhaltigkeit, die Bedürfnisse der Menschen in Wiener Neustadt erfüllen soll.

Wohnen am Wasser

VI-Engineers entwickelt mit den Partnern Niederösterreichische Versicherung und Marktgemeinde Grafenwörth auf rund 13,7 Hektar ein Immobilienprojekt mit leistbarem Wohnraum am Wasser. Neben einem See sollen 170 frei finanzierte Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser inklusive 30 Apartments im Eigentum entstehen. Beim Energiekonzept wurde größter Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Sole-Wasser-Wärmepumpen bewirken eine optimale Temperierung der Wohnräume, und Fotovoltaik-Anlagen auf dem Dach jedes Hauses sorgen für die entsprechende Energieversorgung.

Arbeiten für das neue Sicherheitszentrum in Innsbruck gestartet

Um Platz für das neue Sicherheitszentrum zu schaffen, werden neben dem bereits abgebrochenen ehemaligen Pflegeheim weitere fünf der insgesamt sieben Bestandsgebäude der Landespolizeidirektion auf der Liegenschaft abgetragen. Das neue Sicherheitszentrum wird nach der geplanten Gesamtfertigstellung 2025 Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten – West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum sowie ein hochmodernes Einsatztrainingszentrum an einem Standort bündeln.

© ARIANA EVENT GMBH/DANESHGAR ARCHITECTS, MOSER ARCHITECTS/ZOOMVP AT; VI-ENGINEERS/SCOPPETTA, ARGE GIESWINKLER&GIESWINKLER/HD ARCHITEKTEN

Dachgleiche in Graz-Reininghaus

Mitte September wurde das Gleichengeld im Parkquartier Q5 übergeben. Die Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW AG) errichtet an diesem Standort als Generalübernehmer im Auftrag der Bank Austria Real Invest 447 Mietwohnungen und 108 Eigentumswohnungen im Projekt „mirror" für die Grazer ÖSW-Tochtergesellschaft ÖSW Wohnbauträger GmbH. Das Projekt wird als Gebäudeensemble aus drei Bauteilen samt einer gemeinsamen durchlaufenden Sockelzone mit rund 8.500 m² für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie bis voraussichtlich Herbst 2021 realisiert.

Startschuss für „Park Suites"

Modern, stilvoll und in einer der begehrtesten Lagen Wiens: Das Projekt „Park Suites" in Währing bietet hochklassiges Wohnen in einer geschmackvoll gestalteten Grün- und Parkanlage. Zwischen Naherholungsgebieten und Grünanlagen in der Hockegasse 49 werden in zwei Gebäuden auf einer Wohnnutzfläche von 2.450 m² insgesamt 34 exklusive Wohneinheiten errichtet. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über eigene Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Loggias oder Eigengärten. Hohe Ausstattungsstandards, eine Tiefgarage und ein mobiler Concierge-Service runden das exklusive Wohngefühl ab. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Spatenstich für Innovation-Hub

Am 22. September erfolgte der Baustart für den ersten Teil, den Innovation-Hub, des Wiener Gewerbequartiers TwentyOne von Bondi Consult im Herzen von Floridsdorf, in der Siemensstraße 87–89. Die rund 50 Gäste wurden von Anton Bondi de Antoni und Georg Papai, Bezirksvorsteher von Floridsdorf, begrüßt. Danach legten Georg Papai, Hubert Wetschnig, HABAU und Generalunternehmer für den Bau des Innovation-Hubs, Herbert Wegleitner, ELIN, als Generalunternehmer TGA sowie Anton Bondi und Dominik Erne, kaufmännischer Leiter TwentyOne, den Grundstein für den Innovation-Hub.

© PENTAPLAN ZT, WK DEVELOPMENT, BONDI CONSULT

sps connect
The digital automation hub

24. – 26.11.2020
Virtuell

Licht unlimited:
TwinCAT 3 Lighting Solution
für DALI 2

www.beckhoff.at/lighting-solution

Mit TwinCAT 3 Lighting Solution stellt Beckhoff eine über Excel konfigurierbare Lichtlösung vor, die vom Engineering bis zur Wartung auf die Vereinfachung aller Arbeitsschritte setzt. Alle typischen Lichtregelungen sind integriert, die Anzahl der DALI-Linien ist unbegrenzt. TwinCAT 3 Lighting Solution ist voll HTML- und webfähig, dezentral skalierbar sowie direkt über Panel bedienbar. Schnelle Funktionsänderungen, Adressierungen und Erweiterungen sind direkt im Betrieb möglich, ebenso wie von DALI-Linien unabhängige Gruppierungen. Auch tagesverlaufsbezogene Human-Centric-Lighting-Konzepte können umgesetzt werden.

New Automation Technology BECKHOFF

Wohntrilogie in Oberlaa

Favoriten ist einer der am stärksten wachsenden Bezirke Wiens. Mit der Verlängerung der U1 nach Oberlaa ist dieser Bezirksteil zu einem der begehrtesten Wohnentwicklungsgebiete geworden. Das ist einer der Gründe, warum der Bauträger Rustler nach mehreren erfolgreichen Wohnprojekten in anderen Wiener Grünbezirken nun auch in Favoriten startet. Aktuell ist der Verkaufsstart für das Neubauprojekt in der August-Kronberger-Gasse 16 erfolgt, wo bis Sommer 2022 16 frei finanzierte Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Oberlaa entstehen. Weitere zwei Projekte werden unter dem Titel „Favor-Vita-Oberlaa" in der Klederinger Straße sowie in der Unterlaaer Straße entstehen. Der Wohnungsmix von ein bis drei Zimmern macht die Projekte sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

© RUSTLER, UBM

UBM verkauft Projekt Nordbahnviertel

UBM Development verkauft das nächste Wohnprojekt in einem der gefragtesten Entwicklungsgebiete Wiens, dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs im zweiten Gemeindebezirk. Die BUWOG erwirbt das Projekt Nordbahnviertel (50 % UBM) knapp zwei Jahre vor Fertigstellung für rund 50 Mio. Euro. Innerhalb eines Jahres geht damit bereits das dritte UBM-Wohnprojekt an die Vonovia-Gruppe. Das Projekt an der Bruno-Marek-Allee umfasst 181 Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.

salon real

REALE **FRAUENSACHE**

Aus Alt mach Neu und das Wiener Flair

Die Bautätigkeit hat in Wien 2020 ihren Zenit erreicht, noch nie zuvor wurden hier in einem Jahr so viele Wohnungen fertiggestellt. Ein signifikantes Merkmal der Hauptstadt sind neben den vielen Neubauprojekten aber immer noch die zahlreichen Altbauten. Damit die Wiener Grätzel trotz reger Neubauaktivität authentisch und charmant bleiben, gilt es die Balance zwischen Alt- und Neubau zu wahren. Dies dient auch dem Werterhalt alter Zinshäuser, und im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnungen mit Altwiener Flair ist dies von großer Bedeutung.

Um den Wert derartiger Immobilien langfristig zu sichern, gibt es für Investoren zwei Möglichkeiten.

1.) Das Entwickeln und Sanieren von Zinshäusern und der darauffolgende Abverkauf der Wohnungen. Dies bringt derzeit eine gute Rendite, wohl auch wegen aktuell niedriger Zinsen und steigender Preise, die der starken Nachfrage nach Wohnungseigentum geschuldet sind. Vor allem auf den neuesten Stand der Technik gebrachte Altbauwohnungen in guter Lage, mit gehobener Ausstattung und Freifläche sind sehr stark nachgefragt.

Ulrike Siebenhofer
Leitung Wohnen Eigentum bei der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

2.) Zinshäuser werden zur Veranlagung angekauft, in den Bestand integriert und nach Entwicklung zur Vermietung in das Portfolio aufgenommen. Als Investition in die Substanz werden u. a. die Dachgeschoße ausgebaut und Freiflächen errichtet. Derzeit braucht es aufgrund der höheren Ankaufspreise und des Richtwertmietzinses aber etwas Geduld, bis sich dies gut rechnet, trotz niedriger Zinsen. Bei entsprechender Instandhaltung der Zinshäuser können Investoren längerfristig dennoch einen Substanzgewinn verzeichnen, und der Wert und der Wiener Charme bleiben auch erhalten.

© ÖRAG

Holzbau für BOKU

Die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) und die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) luden am 12. Oktober zur Eröffnung des neuen Seminargebäudes in Wien-Döbling ein. Die Schlüsselübergabe für das mit klimaaktiv Gold ausgezeichnete Holzgebäude fand im Beisein von Wissenschaftsminister Heinz Faßmann, Landwirtschaftsministerin Elisabeth Köstinger, BOKU-Rektor Hubert Hasenauer und BIG-CEO Hans-Peter Weiss statt. Der Holzbau in der Peter-Jordan-Straße 82 besteht aus vier Obergeschoßen, die bis auf einen Kern aus Sichtbeton komplett aus vorgefertigten Holzelementen konstruiert sind, einem Betonsockel und einem Untergeschoß. Dank vorgefertigter Holzelemente konnte das Seminargebäude – trotz Corona – in der kurzen Bauzeit von 14 Monaten errichtet und von der BIG zwei Monate früher als geplant an die BOKU übergeben werden. Das Investitionsvolumen betrug 15,5 Mio. Euro.

© BIG/BUCHINGER.SEESTE/OLN.AT

SEESTE baut im Wienerwald

Aufgrund der Corona-Krise hat das eigene Zuhause mit Grünflächen einen höheren Stellenwert bekommen. Das neue Bauprojekt der SEESTE – „Doppelvillen am Lerchenfeld" in Alland – folgt dem verstärkten Bedürfnis nach ausreichend Platz, großzügigen Gartenflächen und nahegelegenen Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Inmitten des Wienerwalds realisiert SEESTE in Kooperation mit dem Fertigteilhaushersteller HARTL HAUS sechs topmoderne Villen in Holzriegel-Bauweise. Jedes hochwertig ausgestattete Luxushaus besteht aus rund 140 m² Wohnnutzfläche und verfügt über eine Terrasse, einen großen Garten und einen belichteten, 70 m² großen Keller. Die Häuser werden nach einer speziellen Sonderplanung direkt im HARTL-HAUS-Werk im Waldviertel mit heimischen Rohstoffen maßangefertigt.

www.otto.at

OTTO IMMOBILIEN | Knight Frank

Hietzinger Investment-Ensemble

Charmantes Zinshaus mit Development-Potential

1130 Wien

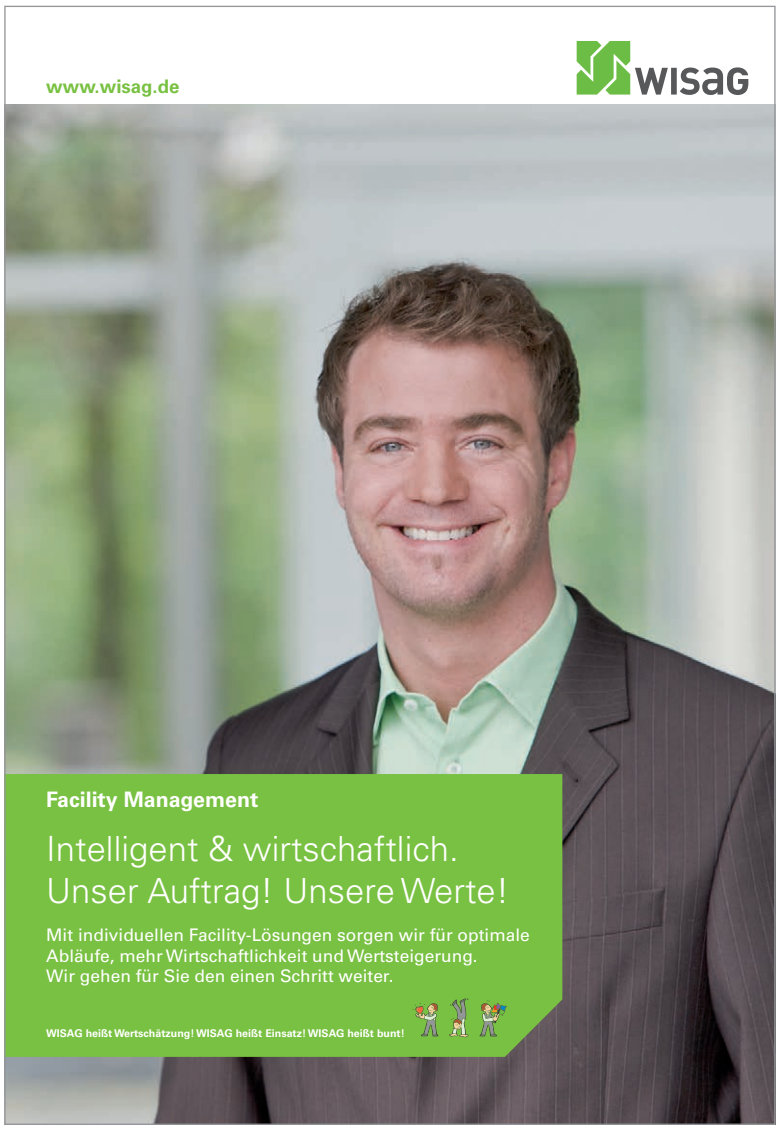
· Grundstücksfläche: ca. 1.529 m²
· Gesamt-Nutzfläche: ca. 1.238 m²
· Idyllisches Garten-Areal
· Leerstand: 42%, Befristung: 52%
· Tiefgarage
· Verkaufspreis: € 5.700.000,-
· HWB: 137 (Altbestand), 73,11 (Zubau), 60 (Neubau)

Die umfangreichste Website rund um`s Wiener Zinshaus: **www.zinshausverkauf.wien**

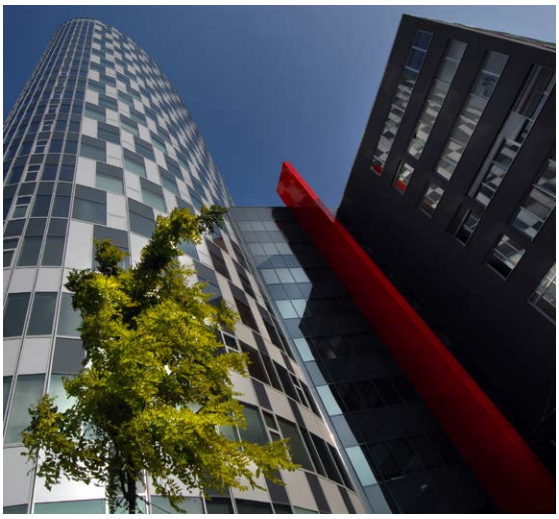
OTTO IMMOBILIEN, Mag. Jelena Pirker
01 512 77 77-339 **zinshaus@otto.at**

Grundsteinlegung für F.A.Z. Tower

Anfang September hat die UBM Development den Grundstein für das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) gelegt. Mit einer Bruttogrundfläche von knapp 30.000 m² wird der neue Turm der F.A.Z. über 60 Meter in die Höhe ragen. Das Bürohochhaus, entworfen von Eike Becker_Architekten, besteht aus zwei schlanken Scheiben, die aus der Achse gedreht und gegeneinander verschoben sind. „Der neue F.A.Z. Tower ist unsere aktuell größte Büroentwicklung, und wir freuen uns, mit einem derart prestigeträchtigen Projekt eine neue Landmark für Frankfurt zu schaffen", so Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development.



S IMMO AG erwirbt Zagrebtower



Die S IMMO AG hat den Bürokomplex Zagrebtower in der kroatischen Hauptstadt von der österreichischen CA Immo erworben. Der 79 Meter hohe Bau beherbergt auf 25.000 Quadratmetern Mietfläche ein umfassendes Angebot an Dienstleistungen und Einrichtungen für einen hohen Mieterkomfort. Zu den Mietern zählen das kroatische Ministerium für Wirtschaft und nachhaltige Energie genauso wie der Pharmakonzern Bayer oder das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Deloitte. Der Zagrebtower befindet sich im Business District East, der zu den nachgefragtesten Standorten in Zagreb zählt. Die Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, erfüllt hohe Nachhaltigkeitsstandards und ist mit einem BREEAM-Excellent-Zertifikat ausgezeichnet.

Krankenhausausbau mit BIM 5D®

Der Baukonzern STRABAG setzt mit seinen Tochtergesellschaften, der polnischen STRABAG Sp z.o.o. sowie der Ed. Züblin AG, einen Meilenstein am polnischen Markt: Erstmals erfolgt der Ausbau eines Krankenhauses komplett nach der BIM-5D®-Arbeitsweise (Building Information Modelling). Das Projekt umfasst den Neubau eines Gebäudes mit fünf oberirdischen und einem unterirdischen Geschoß sowie einer Gesamtfläche von rund 12.000 m², den Umbau bestehender Gebäude sowie die Errichtung eines Verbindungstrakts. Im neuen Trakt wird ein OP-Bereich mit zehn Sälen entstehen. Außerdem werden Heiz- und Kühlräume, das serologische Labor und die Krankenhauskapelle renoviert. Das Auftragsvolumen für die Modernisierung und Erweiterung der Klinik Bielanski in Warschau beträgt rund 27 Mio. Euro. Die Bauarbeiten sollen bis Juni 2023 abgeschlossen sein.

© BLOOMIMAGES, CA IMMO

Real Estate für Reale Erträge

ERFOLGREICH INVESTIEREN DURCH KNOW-HOW UND TRANSPARENZ.

Sebastian G. Nitsch, CEO: „Nachhaltiges Wachstum lebt von Innovation und Kreativität. Dank dieser Haltung ist es 6B47 gelungen, in kurzer Zeit ein führendes europäisches Immobilienunternehmen aufzubauen und am Markt zu etablieren. Aktuell entwickelt und verwaltet 6B47 ein Investitionsvolumen von mehr als 1,6 Milliarden Euro in Österreich, Deutschland und Polen.

Unsere besondere Stärke liegt in der internationalen Ausrichtung und in dem lokalen Know-how – getreu unserem Motto „Think global, act local".

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

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Interessant: Energieaktien

Die großen Energieunternehmen scheinen den Klimawandel auf der Agenda zu haben. In den vergangenen Wochen und Monaten haben vor allem etliche europäische Player nicht nur konkrete Ziele kommuniziert, wie und um wie viel sie ihre CO2-Emissionen reduzieren wollen. So hat etwa BP bekanntgegeben, das emissionsarme Strom- und Gasgeschäft forcieren zu wollen. Dasselbe trifft auch auf Eni und die OMV zu. Der heimische Öl- und Gaskonzern will darüber hinaus mit der Borealis-Akquisition die Chemiesparte ausbauen. „Borealis bringt Innovationskraft in unseren Konzern", meinte dazu kürzlich CEO Rainer Seele bei der Hauptversammlung. Hier wie dort bleibe das Hauptgeschäft allerdings weiter Öl und Gas, so Raiffeisen-Fondsmanager Hannes Loacker. Für ihn sind vor allem europäische Energieaktien eine Überlegung wert. „Geht man davon aus, dass sich der Ölpreis in der kommenden Dekade erholt, dann sind sie aktuell günstig bewertet", sagt er. Loacker glaubt im Übrigen, dass der Ölpreis in den nächsten fünf Jahren deutlich steigen könnte. Schließlich hätten die Unternehmen in den letzten Jahren zu wenig investiert.

Anleihen: zwischen 1 % und 4 % Rendite möglich

Anleihen – vor allem die Papiere von sicheren Emittenten – haben derzeit bekanntlich nicht das beste Standing. Peter De Coensel, Chef-Anleihenstratege bei Degroof Petercam Asset Management (DPAM), empfiehlt Anlegern dennoch, sich nicht von einem Finanzpopulismus anstecken zu lassen, der eine negative Einstellung gegenüber Anleihen verbreitet. Mit dem richtigen Anlagehorizont und einem diversifizierten globalen Anleihenportfolio könnten nämlich nach wie vor Renditen zwischen 1 und 4 % lukriert werden. 4 % seien etwa für Anleger erreichbar, die offen für Schwellenländer-Staatsanleihen und Hochzinsanleihen sind. Mit einem Portfolio, das sich zu zwei Dritteln aus Nicht-Euro-Papieren zusammensetzt, seien wiederum 2 % drinnen. „Ein defensives Profil begnügt sich mit einer Rendite von knapp über 1 %, wobei man hierfür immer noch gezwungen ist, ein Viertel in Nicht-Euro-Papieren anzulegen", so De Coensel.

Corona-Profiteur Gold

„Gold hat von der durch das Coronavirus ausgelösten Unsicherheit profitiert", so Robert-Jan van der Mark, Co-Manager des Aegon Global Diversified Growth Fund. Da Gold in US-Dollar notiere, werde es in der Regel recht attraktiv, wenn die realen Renditen von US-Staatsanleihen unter null fallen. Die derzeit historisch niedrigen Zinssätze der US-Notenbank dürften die Nachfrage nach Gold fördern, da die Renditen für kurz- und langfristige Staatsanleihen deutlich niedriger seien als Anfang 2020. Dennoch gebe es für Anleger einiges zu bedenken, meint der Experte. „Gold wird oft als das ultimative inflationsgekoppelte Instrument betrachtet, aber da es keine Zinsen abwirft, wird es mit einem Nullzinssatz verzinst." Auch die laufenden Lagerhaltungskosten müssten berücksichtigt werden, was die potenziellen Renditen im Laufe der Zeit leicht reduziere.

© ADOBE STOCK/LILEE25/BAKHTIARZEIN/AK-DIGIART

6B47 Corporate Finance formiert sich neu

Kurz nach der Bestellung von Sebastian G. Nitsch zum neuen CEO Anfang September wird der Geschäftsbereich Corporate Finance & Investment in der 6B47 Real Estate Investors AG neu strukturiert. Künftig leitet **Elke Plazeriano** das Team des Geschäftsbereichs Corporate Finance & Investment. Sie ist seit drei Jahren im Unternehmen tätig und hat bisher den Bereich Projekt- und Unternehmensfinanzierung sowie die Betreuung sämtlicher institutioneller Investoren verantwortet. Verstärkt wird das Team durch den Neuzugang von **Gerd Balon**, der mit Anfang Oktober als Head of Investment zur 6B47 gewechselt ist. **Martina Feuchtner** komplettiert das Team als juristische Expertin.

IMMOFINANZ bestellt Head of Development Office

Alexander Rössler hat mit September die Funktion des Head of Development Office übernommen. In seiner neuen Rolle verantwortet er die Entwicklung neuer Projekte des Konzerns im Bereich Office. Dabei ist er für die weitere Stärkung der Portfolioqualität und für die Kooperation mit anderen Entwicklern zuständig. Ein zusätzlicher Fokus liegt auf dem Thema nachhaltiges Bauen, das er im Rahmen der Konzernstrategie weiter vorantreiben wird. Der gebürtige Wiener hat seine Karriere in der Erste Group Bank und in der Falkensteiner Michaeler Tourism Group aufgebaut.

CA Immo verstärkt Development-Team

Michael Kötter hat zum 1. Oktober die Leitung der Projektentwicklung in der CA Immo am Standort Berlin übernommen. Vor seinem Eintritt bei der CA Immo war Kötter seit 2002 in Berlin bei der Anschutz Entertainment Group in verschiedenen Verantwortungspositionen tätig. Zuletzt trug er die Gesamtverantwortung für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Ostgüterbahnhofs sowie für sämtliche immobilienbezogenen Aktivitäten des Unternehmens in Deutschland und Österreich. In diesem Bereich verantwortete Kötter u. a. ein Transaktionsvolumen von über 500 Millionen Euro.

Neuzugang im SORAVIA-Management-Team

Seit 1. September ergänzt Gunther Hingsammer das Management-Team von SORAVIA im Bereich Investor-Relations. Darüber hinaus übernimmt er die Geschäftsführung des Tochterunternehmens IFA Invest GmbH und fungiert als wichtige Schnittstelle zur deutschen Tochter ONE Group GmbH in Hamburg. Zuletzt war Hingsammer bei der 6B47 Corporate Finance GmbH und als Leiter Investor-Relations der 6B47 Real Estate Investors AG tätig. Davor war er für die Deloitte Financial Advisory GmbH zwischen London und Vancouver unterwegs gewesen.

S IMMO AG: Martin Weinwurm übernimmt Akquisitionsagenden

Martin Weinwurm übernimmt neben seiner Funktion als Immobilien-Portfoliomanager bei der S IMMO AG zusätzlich den Aufgabenbereich Akquisition in Österreich sowie CEE & SEE. „Nach bald zehn Jahren bei der S IMMO bringt Martin Weinwurm die besten Voraussetzungen mit, auch die Akquisitionsagenden für unser Unternehmen zu verantworten. Er ist sowohl in Österreich als auch in den CEE- und SEE-Märkten hervorragend vernetzt", so Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG.

© 6B47/FEELIMAGE/MATERN, IMMOFINANZ/STEMPER, CA IMMO, SORAVIA, S IMMO/HÄUSLER

Cäsar 2020: Die Besten der Branche

Bereits zum 14. Mal bot **die Cäsar-Gala eine würdige Bühne**, um die außerordentlichen Leistungen von Personen aus der Immobilienbranche zu ehren.

Pandemiebedingt fand die diesjährige Cäsar-Gala anders als sonst, doch wie gewohnt in glanzvollem Rahmen, statt. Rund 190 namhafte Branchenmitglieder trafen sich am 24. September im Wiener Kursalon Hübner – selbstverständlich unter Einhaltung aller Sicherheitsmaßnahmen –, um der großen Kür der Cäsaren beizuwohnen. Alle Gäste, die nicht persönlich zur Veranstaltung kommen wollten, konnten sich per Livestream die Gala ansehen.

Neue Chancen nutzen

Die Vertreter der Hauptsponsoren des Abends, Markus Steinböck (3SI Immogroup), Andreas Millonig (IMMOunited) und Judith Kössner (willhaben), eröffneten die spannende Verleihung, die heuer im Rahmen eines gesetzten Gala-Dinners stattgefunden hat. In der Talkrunde mit Moderatorin Barbara Fleißner resümierten die Sponsoren die vergangenen Monate und waren sich einig, dass schwierige Zeiten neue Möglichkeiten eröffnen und sich ein großer Zusammenhalt in den Unternehmen gezeigt hat.

Cäsarin und Herausgeberin Elisabeth Della-Lucia wohnte gemeinsam mit „immobilien investment"-Redakteurin Carolin Rosmann der ehrwürdigen Verleihung bei.

Die inhaltliche Leitung des Cäsar wurde von den Interessensvertretungen FIABCI, ÖVI, RICS, Salon Real, immQu und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO übernommen. Sie hatten bereits im Juli die schwere Aufgabe, aus ursprünglich 156 Bewerbungen 21 Finalisten auszuwählen, die mit ihren herausragenden Leistungen im Jahr 2019/2020 überzeugen konnten. Die Wahl der großen Jury wurde heuer als notariell beglaubigte Briefwahl durchgeführt. In insgesamt acht Kategorien durfte jeweils eine der begehrten Cäsar-Statuen mit nach Hause genommen werden.

Würdigung der Branche

Unterstützt wurde der diesjährige Immobilienpreis von vier prominenten Unternehmen: Seit dem Jahr 2015 engagiert sich Roland Schmid, Owner und CEO der Roland Schmid Group für den Immobilienaward Cäsar. Bereits zum vierten Mal dabei ist Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. Ebenfalls unter den Hauptsponsoren sind Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter der 3SI Immogroup, und die HSP Rechtsanwälte, die durch Peter Fassl vertreten wurden.

„Wir freuen uns sehr, dass wir auch in diesem herausfordernden Jahr einen spannenden Gala-Abend zusammen verbringen konnten. Die Vielfalt an Ideen und Projekten aus der Immobilienbranche soll gewürdigt werden, das haben wir heuer geschafft!", erklärte Iris Einwaller, Geschäftsführerin der epmedia Werbeagentur und Veranstalterin des Cäsar. CAROLIN ROSMANN

Die Cäsaren 2020

Bauträger des Jahres:
Gerald Beck, Geschäftsführer UBM Development Österreich

Immobilienverwalter des Jahres
Peter Scharinger, Vorstand ÖRAG Immobilien

Makler des Jahres
Markus Arnold, Geschäftsführer Arnold Immobilien

Immobiliendienstleisterin des Jahres
Arabella Eichinger, Partnerin Schönherr Rechtsanwälte

Immobilienmanager des Jahres
Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter 3SI Immogroup

Small Diamond des Jahres
Hannes Horvath, Geschäftsführer HAND

Cäsar International
Daniel Riedl, Geschäftsführer BUWOG Bauträger und Vorstandsmitglied Vonovia

Auszeichnung für das Lebenswerk
Matthias Rant, Zivilingenieur für Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

© EPMEDIA/MADZIGON

Stabilität und Sicherheit.

Stabilität und Sicherheit – Werte, die insbesondere in Krisenzeiten von hoher Bedeutung sind. Die BUWOG steht als führender Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt seit ihrer Gründung im Jahr 1951 für attraktiven und hochwertigen Wohnraum, der jetzt und auch in Zukunft eine sichere Investition und ein krisenfestes Umfeld bietet.

BUWOG

buwog.at

Die Nachfrage nach **Wiener Zinshäusern** ist heute so stark wie seit Jahren nicht mehr.

Wiener Zinshaus trotzt Covid-19

Die Nachfrage nach klassischen Wiener Zinshäusern ist ungebrochen stark. Das Transaktionsvolumen ging allerdings im ersten Halbjahr zurück.

Das schwierige konjunkturelle Umfeld, überschaubar attraktive Alternativveranlagungen sowie die wohl auf Jahre in Stein gemeißelte Niedrigzinspolitik der EZB haben dafür gesorgt, dass der seit Längerem anhaltende Run auf Wiener Zinshäuser keineswegs an Dynamik verloren hat. Im Gegenteil, wie Franz Pöltl, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting, erklärt: „Die Nachfrage nach Zinshäusern war auch während der akuten Lockdown-Phase ungebrochen und ist heute so stark wie seit Jahren nicht mehr."

Tatsächlich: Im Vergleich zu anderen Immobilienklassen scheinen die Wiener Zinshäuser von den negativen Folgen der Covid-19-Krise unbehelligt geblieben zu sein. „Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum – vor allem in historischen Zinshäusern – ist seit vielen Jahren unabhängig von der konjunkturellen Situation deutlich größer als das Angebot", unterstreicht Pöltl die Krisenfestigkeit des „Dauerbrenners" unter Investoren. Mehr als andere Immobilienarten profitiere das Zinshaus von seinem Status als Stabilitätsanker, mit dem wenig Risiko verbunden wird.

Stichwort Risiko: Das Mietrechtsgesetz (MRG) sorgt dafür, dass die Mietpreise in den Zinshäusern deutlich unter dem Marktniveau bleiben. Daher müssen sich die Eigentümer auch weniger Sorgen darüber machen, dass die Mieter ihrer Zahlungsverpflichtung möglicherweise nicht nachkommen und es schlimmstenfalls zu deutlichen Leerständen kommen könnte. Pöltl gibt sich jedenfalls optimistisch, dass – ausgehend von einer gesamtwirtschaftlichen Erholung in absehbarer Zeit und vorausgesetzt, es kommt zu keinem zweiten Lockdown – Zinshäuser kurz-, mittel- und langfristig ein äußerst wertstabiles Investment bleiben werden.

Weitere Wertsteigerung

In die gleiche Kerbe schlägt auch Jelena Pirker, Immobilienberaterin Zinshaus bei otto Immobilien: „Zinshäuser bleiben weiterhin eine sichere, stabile und attraktive Investment-Assetklasse", sagt sie. Auch sie verweist darauf, dass klassische Wiener Gründerzeit-Zinshäuser in den kommenden Monaten weiterhin stetig an Wert gewinnen werden. „Wenn der Verkaufspreis stimmt, findet am Absatzmarkt eine sichere Transaktion statt. Liegt dieser allerdings über dem tatsächlichen Marktwert, suchen Investoren vergleichbare Objekte zu marktkonformen Preisen in gefragten Toplagen", hält Pirker fest, dass nicht mehr zu jedem Preis gekauft werde.

Der Stolz, ein klassisches Wiener Zinshaus mit strukturierter Fassade und prächtigem Entree in bester Lage sein Eigen nennen zu können, lasse Aufschläge von 20 bis 30 Prozent zu den sonst schon hohen Zinspreisen zu, meint Pirker weiter. Scheinbar kein Limit sieht die Expertin bei den Quadratmeter-Preisen für Objekte, die in Einkaufsstraßen liegen. Der Hintergrund: In solchen Zinshäusern ist der Gewerbe-Anteil deutlich höher, was auch deutlich höhere Mieteinnahmen zur Folge hat.

© STEINBRENNER, ARNOLD IMMOBILIEN

Ganz spurlos ging die Corona-Krise allerdings auch am Wiener Zinshausmarkt nicht vorüber. Laut OTTO Immobilien lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 – bei rund 170 Verkäufen – mit knapp 380 Millionen Euro um mehr als die Hälfte unter dem Vorjahreszeitraum. Dabei handelt es sich im Übrigen um den niedrigsten Wert, der seit 2016 in einer ersten Jahreshälfte erzielt wurde. Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien, macht die Corona-bedingten Einschränkungen im öffentlichen Leben, von denen auch die Grundbuchgerichte betroffen waren, dafür verantwortlich.

Die Preise stiegen am stärksten im 3., 5., 18. und 19. Bezirk.

Zweite Jahreshälfte: mehr Deals

Dabei dürfte es sich allerdings eher um eine Momenterscheinung handeln, denn schon im zweiten Halbjahr erwarten die Experten von OTTO Immobilien wieder einen deutlichen Anstieg bei der Transaktionstätigkeit. Bis zum Jahresende könnte ein durchaus starker Umsatz von 1,2 Milliarden Euro zu Buche stehen. Man dürfe nicht vergessen, dass eine Vielzahl von Deals in den ersten sechs Monaten von 2020 Corona-bedingt in das zweite Halbjahr verschoben wurde.

Gefragt waren in der ersten Jahreshälfte vor allem der 6. und der 18. Bezirk. Insgesamt gingen deutlich mehr Transaktionen außerhalb des Gürtels über die Bühne. Was die Mindestpreise betrifft, so haben diese in den einzelnen Bezirken deutlich zugelegt – am stärksten aber im 3., 5., 18. und 19. Bezirk. Die Maximalpreise sind auf hohem Niveau stabil geblieben. Ausnahmen stellen der Alsergrund und

EXPERTENTIPP

Darum prüfe, wer ein Zinshaus kauft

Je nachdem, welches Ziel der Käufer verfolgt – Geldanlage oder Wohnzwecke –, sind im Zuge eines Zinshauskaufs unterschiedliche Parameter von besonderer Wichtigkeit. Jedenfalls sollte vor Kaufvertragsabschluss eine Prüfung der faktischen und (steuer-) rechtlichen Gegebenheiten inklusive Abklärung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde des jeweiligen Bundeslandes erfolgen.

Ein ausschlaggebender Faktor für die Kaufentscheidung und die Höhe des Kaufpreises ist die Nutzfläche des Objekts (und im Fall der Geldanlage die Rendite). Der erste Schritt, den wir unseren Mandanten daher – neben dem obligatorischen Grundbuchsauszug vor dem Ankauf eines Zinshauses – raten, ist eine Besichtigung der Liegenschaft – im Idealfall mit einer Zinsliste, einem Sachverständigen und dem vertragserrichtenden Anwalt. Gerade bei älteren Gebäuden lässt die Zinsliste alleine oft nicht auf die Lage der einzelnen Wohnungen schließen. Beispielsweise kann eine Wohnung statt im Erdgeschoß auch im Souterrain oder im Mezzanin gelegen sein, was sich wesentlich auf die Nutz- und Verwertbarkeit auswirkt.

Nadja Holzer, Partnerin HSP Rechtsanwälte GmbH

Ein vielen bereits bekanntes, aber in der Praxis stets relevantes Problem ist die Rechtswirksamkeit der Bestandverträge bzw. die tatsächliche Bestandfreiheit der Immobilie. Vielen Kaufinteressenten sind beispielsweise das Risiko mündlich abgeschlossener Bestandverträge, welche auf den Erwerber übergehen (können), die mit (zu geringen) Rücklagen für Erhaltungsarbeiten verbundenen Risiken oder drohende behördliche Auflagen aufgrund vorgenommener Umbauarbeiten nicht bekannt.

© HSP RECHTSANWÄLTE

Architekt Martin Haas setzt beim Dachausbau in der Großen Pfarrgasse auf eine offene, lichtgebende Raumgestaltung.

© ARCHITEKT MARTIN HAAS

Favoriten dar, wo ein Preisanstieg von zehn Prozent auszumachen war. Im Durchschnitt müssen Käufer für ein Wiener Gründerzeit-Zinshaus derzeit mindestens 1.770 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch legen.

Keine Klagen über einen Corona-bedingten Rückgang der Investitionstätigkeit sind seitens Arnold Immobilien (siehe dazu auch nebenstehendes Interview mit Markus Arnold) zu vernehmen. Vielmehr wurde während der Corona-bedingten operativen Einschränkungen in Österreich ein Volumen von 35 Millionen Euro realisiert. Gleichzeitig wurde die Expansion der letzten Jahre in der ersten Jahreshälfte fortgesetzt. Nach Berlin, Prag, Bratislava und Budapest wurden nun auch Büros in Mailand und Madrid eröffnet. „Trotz der schwierigen Situation in Italien konnten bereits die ersten Liegenschaften im Gewerbebereich akquiriert und einige Aufträge lukriert werden", berichtet der Gründer und Eigentümer Markus Arnold, der auch in Spanien eine zunehmende Bewegung am Markt erwartet.

Ist das Gründerzeithaus erworben, wird es meist vom Käufer durch eine umfangreiche Sanierung aufgewertet. So wie etwa aktuell das Projekt der 3SI Immogroup in der Großen Pfarrgasse in der Leopoldstadt. Hier beginnt nach der Sanierung nun die Revitalisierung der 13 Wohnungen sowie der Ausbau des Dachgeschoßes mit drei Penthouses mit großzügigen Terrassen. PATRICK BALDIA

GASTKOMMENTAR

Solide Wertbeständigkeit von Zinshäusern

Zinshäuser bleiben auch während des anhaltenden Ausnahmezustands eine beliebte Anlagemöglichkeit für Investoren.

In einer von der IMMOunited GmbH durchgeführten Erhebung wurde der österreichische Zinshausmarkt genau unter die Lupe genommen. Für die Marktanalyse wurden die ersten zwei Quartale des heurigen mit den ersten zwei Quartalen des vergangenen Jahres verglichen. Das Ergebnis ist durchaus vielversprechend.

Obwohl die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 14 Prozent fielen, blieb der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei verkauften Objekten im Erhebungszeitraum mit knapp unter 3.200 Euro sehr stabil. Da mit einem Rücklauf von noch nicht verbücherten Kaufverträgen zu rechnen ist, wird sich das Transaktionsdefizit von 14 Prozent voraussichtlich deutlich verringern.

Auch beim momentanen Transaktionsvolumen-Defizit kann mit einer nachträglichen Korrektur der Zahlen gerechnet werden. Ein durchaus positiver Trend lässt sich bei den „Toptransaktionen" beobachten. So ist der höchste Quadratmeterpreis, der dieses Jahr für ein Zinshaus gezahlt wurde, um einiges höher als jener aus dem Jahr 2019.

Andreas Millonig, CIO und Prokurist der IMMOunited GmbH

Mit einem stolzen Preis von über 17.000 Euro pro Quadratmeter liegt der teuerste heurige Zinshaus-Quadratmeterpreis nämlich knappe 10.000 Euro über dem Letztjahreswert. Die etwas niedrigeren Transaktionszahlen des heurigen Jahres wundern mich in Anbetracht der momentanen Situation nicht. Ich bin der Meinung, dass der stabile Quadratmeterpreis als guter Indikator für die solide Wertbeständigkeit von Zinshäusern dient. Um allerdings vorherzusagen, welchen Einfluss die Corona-Zeit langfristig auf den Markt haben wird, ist es noch etwas zu früh.

© IMMOUNITED

Österreich hat einen exzellenten Ruf

Markus Arnold, **Geschäftsführer von Arnold Immobilien**, über die Entwicklung am heimischen Zinshausmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Ländern.

Arnold Immobilien ist ein multinationales Brokerhaus, das auf die Vermittlung von Immobilieninvestments in Europa – vor allem in Österreich, Deutschland, Spanien, Italien, Tschechien, der Slowakei und Ungarn – spezialisiert ist. Das Unternehmen wurde 2009 von Markus Arnold gegründet und zählt heute zu den führenden Immobilienmaklerunternehmen. 2019 wurde ein Transaktionsvolumen von knapp 500 Millionen Euro realisiert.

Herr Arnold, Sie haben kürzlich den Cäsar, den begehrten Immobilienpreis, gewonnen. Was bedeutet so eine Auszeichnung für Sie?
Natürlich große Freude – auch beim gesamten Team. Diese Auszeichnung zeigt auch, dass wir in den letzten zehn Jahren doch einiges richtig gemacht haben. Nachsatz: Sogar die Branchenkollegen sehen das so.

Warum ist die Nachfrage am heimischen Zinshausmarkt stark gestiegen?
Die Corona-Krise hat den Wunsch nach Sicherheit verstärkt. Institutionelle Investoren haben ihre Strategie angepasst und setzen auf weniger Risiko. Zudem bringen private Käufer mehr Eigenkapital ein, da finanzielle Mittel von anderen Anlageformen abgezogen werden. Diese Faktoren lassen die Nachfrage am Zinshausmarkt dynamisch steigen.

In welchen Bundesländern besteht derzeit die größte Nachfrage? Warum?
Besondere Nachfrage besteht naturgemäß in Wien. Im Fokus stehen die Bezirke eins bis neun. Interessanterweise sind Häuser in sogenannten Szenevierteln besonders begehrt. Aufgrund der etwas geringeren Preise werden auch die Außenbezirke zunehmend beliebt. Außerhalb Wiens werden Häuser in Oberösterreich und der Steiermark besonders gut nachgefragt, wobei sich das Interesse eher auf die Landeshauptstädte fokussiert. Lokale Investoren greifen hingegen auch außerhalb von Linz und Graz zu. Diese „Landzinshäuser" bringen aufgrund der niedrigen Preise mehr Rendite.

Wie sieht es derzeit am deutschen Zinshausmarkt aus?
In unserer Berliner Niederlassung ist es sehr ähnlich wie in Österreich: Berlin und andere deutsche Landeshauptstädte boomen. Sekundärstädte locken mit günstigen Renditen und Preisen.

Wie entwickelt sich hier Österreich im Vergleich zu anderen europäischen Ländern?
Der österreichische Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren einen exzellenten Ruf erworben. Derzeit besteht auch eine starke Nachfrage von internationalen Investoren nach dem heimischen Zinshaus, wobei aufgrund des strengen Mietrechtsgesetzes eher das „Neubauzinshaus" infrage kommt.

Wie laufen derzeit generell Ihre Geschäfte im Ausland?
Wie schon erwähnt: In Berlin ist es aktuell ähnlich wie in Österreich. Auch in Prag, Bratislava und Budapest werden aufgrund der unsicheren Situation verstärkt Immobilieninvestments gesucht. Diese Märkte sind allerdings wesentlich stärker international ausgerichtet, und hier können wir deshalb durch unser europäisches Netzwerk und Angebote in allen Assetklassen punkten. Da kann es dann passieren, dass wir beispielsweise irische Investoren in Prag antreffen, die solide Gewerbeimmobilien in Mailand oder Budapest suchen. In den Transaktionsvolumen schlägt sich unsere internationale Ausrichtung durch einen stetig wachsenden Anteil an Cross-Border-Deals nieder, was zeigt, dass wir den heutigen Markterfordernissen für internationale Immobilieninvestitionen entsprechen.

„Die Corona-Krise hat den Wunsch nach Sicherheit verstärkt. Institutionelle Investoren haben ihre Strategie angepasst und setzen auf weniger Risiko. Zudem bringen private Käufer mehr Eigenkapital ein, da finanzielle Mittel von anderen Anlageformen abgezogen werden."

CAROLIN ROSMANN

© ARNOLD IMMOBILIEN

„Run“ auf Gründerzeithäuser

Die **3SI Immogroup** ist bekannt für die Erhaltung und Verschönerung von Zinshäusern. Heuer konnte sich das Unternehmen bereits 25 Objekte in Wien sichern – und das trotz massiv gestiegener Nachfrage, wie **Michael Schmidt** im Interview erzählt.

„Die Frage ist, ob man eine höhere Wertsteigerung im Altbau oder eine jährliche bessere Rendite im Neubau erzielen möchte.“

Gibt es am Wiener Markt noch genug interessante und finanzierbare Gründerzeithäuser?
Ein Zinshaus ist eine sichere Anlage mit Steigerungspotenzial, daher ist die Nachfrage entsprechend groß und übertrifft bei Weitem das Angebot. Daran haben auch die in den letzten Jahren massiv gestiegenen Preise nichts geändert. Im Vergleich zu 2019 gab es einen Anstieg von rund zehn Prozent. Corona hat die Preise nochmals um rund fünf Prozent in die Höhe geschraubt. Binnen weniger Monate gab es aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage einen enormen Anstieg in der Nachfrage. Situationsbedingt konnten im ersten Halbjahr aber weniger Objekte den Besitzer wechseln. Das wurde mit Beginn des zweiten Halbjahrs schon aufgeholt. Wir hatten bisher ein sehr gutes Jahr und konnten wienweit bereits 25 Objekte erwerben, weil wir gute Preise zahlen. Und wir suchen weiter. Neben Zinshäusern sind wir ebenso an ideellen und parifizierten Zinshausanteilen interessiert.

Was passiert mit den Immobilien, die Sie erwerben?
Die Art der Sanierung hängt vom Zustand, der Lage und dem Vermietungsgrad ab. Bei jedem neu erworbenen Objekt sanieren wir jedenfalls die Fassade und den Eingangsbereich, auch wenn es sich um ein voll vermietetes Haus handelt, das wir im Bestand halten. Sind einzelne Wohnungen frei, so sanieren und parifizieren wir diese und verkaufen sie wieder. Bei unserem aktuellen Projekt The Masterpiece in 1080 Wien wird das Gründerzeithaus komplett saniert und um einen Dachgeschoßausbau erweitert. Außerdem schaffen wir hier großzügige, in einen parkähnlichen Innenhof gerichtete Freiflächen. Der Verkauf der 38 Luxus-Eigentumswohnungen hat im September begonnen. Sechs Einheiten wurden bereits verkauft.

An wen richtet sich Ihr Angebot generell?
Vorranging an Privatkäufer, die den Altbau mehrheitlich zur Eigennutzung erwerben. Wobei hier die Lage eine Rolle spielt. Kleinere Einheiten in Gründerzeithäusern in den Außenbezirken werden mitunter auch als Anlageobjekt gekauft. Ein Altbau ist wie ein Oldtimer: Er wird mit den Jahren noch wertvoller. Ein Neubau hingegen verliert mit dem Alter eher an Wert. Die Frage ist daher, ob man eine höhere Wertsteigerung im Altbau oder eine jährliche bessere Rendite im Neubau erzielen möchte.

Worauf legen Sie bei der Sanierung von Häusern wert? Wird bei jedem Objekt automatisch das Dach ausgebaut?
Wir achten auf eine behutsame Sanierung, die den Altbau-Charme – dazu gehören Fischgrätparkett, Deckenstuck und Vertäfelungen – mit neuerster Haustechnik verbindet. Ein Gründerzeithaus wie einen Neubau zu sanieren ist das Schlechteste, was es gibt. Die Kunden erwarten im Altbau eine höhere Qualität beziehungsweise Altbaucharakter. Daher behalten wir selbst bei Objekten, von denen außer den Kamin- und Außenwänden nichts stehen bleibt, immer den typischen Altbau-Stil bei. Wenn möglich und wirtschaftlich, schaffen wir Freiflächen. Ein Altbau mit nutzbarem Balkon ist heute Gold wert. Ein Dachausbau hingegen rechnet sich erst ab einer Fläche von 300 Quadratmetern – außer das Haus steht im ersten Bezirk, dann ist ein Ausbau immer eine Überlegung wert.

ANITA ORTHNER

© 3SI IMMOGROUP

Ihre Kunden möchten ihr Zinshaus verkaufen?

Unser Angebot: reibungsloser Ankauf, rasche Abwicklung und sofortige Zahlung.

Profitieren Sie von der Zusammenarbeit mit der 3SI Immogroup.
Der Wiener Zinshausentwickler mit Handschlagqualität.

3SI IMMOGROUP

Bei Immobilien zuhause.
Seit 3 Generationen.

www.3si.at

Wertzuwachs, von dem auch die nächsten Generationen profitieren

Christian Winkler, Eigentümer und Geschäftsführer der WINEGG Realitäten GmbH, im Interview über das Zinshaus als Anlage.

„Dass wir Wohnqualität, aber auch Lebensqualität bieten, überzeugt auch unsere Kunden."

Wie präsentiert sich der Wiener Zinshausmarkt aktuell aus Ihrer Sicht?
Der Markt für Zinshäuser bleibt stabil, die Tendenz geht in Richtung Wertsteigerung. Am Investmentmarkt gibt es eine sehr hohe Nachfrage, im Vergleich zu den Vorjahren jedoch ein wesentlich geringeres Angebot. Das macht es natürlich besonders interessant, aktuell in Zinshäuser zu investieren.

Warum lohnt sich für WINEGG die Investition in ein Zinshaus?
Weil es ein nachhaltiges Investment ist. Wir erkennen das Potenzial früh und denken auf lange Sicht. Auf Basis ganzheitlicher Konzepte sanieren wir die Zinshäuser und sorgen damit für einen Wertzuwachs, von dem auch noch die nächsten Generationen profitieren. Ein Investment lohnt sich also sowohl für uns als auch für unsere Kundinnen und Kunden.

Ist dieses Asset auch für private Anleger empfehlenswert?
Selbstverständlich! Auch für private Anleger ist ein solches Investment eine sichere Anlage, die höhere Renditen als der allgemeine Kapitalmarkt verspricht. Die Bedeutung von Zinshäusern ist bekannt, das Wertwachstum von Immobilien in guten Lagen überzeugt. Darüber hinaus ist das Zinshaus ein limitiertes Gut – und damit eine hervorragende Anlageform.

Wie groß ist die Nachfrage nach Wohnungen in historischen Zinshäusern? Was wird daran so geschätzt?
Geschätzt wird der einzigartige Charme: Raumhöhen, Architektur, Flügeltüren, elegante Parkettböden, attraktive Grundrisse und natürlich die zentrale Lage. Wenn wir ein Zinshaus sanieren, erhalten wir den repräsentativen Charakter und werten ihn mit neuen Technologien und spannenden Konzepten auf, damit man auch in geschichtsträchtigen Liegenschaften auf nichts verzichten muss. Dass wir Wohnqualität, aber auch Lebensqualität bieten, überzeugt auch unsere Kunden.

WINEGG ist außerdem auf den Ausbau von Dachgeschoßen spezialisiert. Wo liegen die Herausforderungen eines solchen Ausbaus?
Den historischen Bestand auf eine Revitalisierung vorzubereiten, ihn zu verstärken bzw. auszubauen ist eine Herausforderung, die wir dank modernster Methoden auf schonende Art durchführen – nach zahlreichen erfolgreichen Projekten mit großer Routine. Trotzdem: Jedes Zinshaus ist individuell und wird von uns auch individuell bearbeitet, um zeitgemäßes Wohnen in historischen Strukturen zu erschaffen.

Wo werden aktuell attraktive Dachgeschoßwohnungen in Altbauten angeboten?
In der Magdalenenstraße 22 in Wien-Mariahilf entstanden nahe des Naschmarkts luxuriöse Wohnungen in einem Jahrhundertwendebau. Zu erwähnen ist auch noch die Blechturmgasse 33 im 5. Bezirk, ein repräsentativer Altbau, in dem wir neben zahlreichen Stilwohnungen auch vier exklusive Dachwohnungen realisierten.

Was ist bei einem Ausbau in puncto Architektur erlaubt? Gibt es Beschränkungen?
Natürlich gibt es die. Doch wenn man wie wir bei der Revitalisierung von Gründerzeithäusern besonderen Wert auf die Bewahrung der historischen Raffinessen legt und eng mit Magistrat und Bundesdenkmalamt zusammenarbeitet, erreicht man das beste Ergebnis für alle Beteiligten. VANESSA HAIDVOGL

© WINEGG REALITÄTEN

WINEGG

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

Als Bauträger suchen wir für den Wohnbau Liegenschaften und Zinshäuser. Wir garantieren dabei eine rasche Prüfung, eine schnelle Kaufentscheidung und eine unkomplizierte Ankaufsabwicklung.

Selbst wenn Sie bereits Angebote haben, kontaktieren Sie uns für ein Gegenangebot.

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

Unternehmenspacht und Pandemie

Eine **Seuche gilt im Gesetzbuch** als **„außerordentlicher Zufall“**.

Wenn ein Bestandgegenstand wegen eines „außerordentlichen Zufalls“ nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist – sofern vertraglich nicht ausgeschlossen – für diese Zeit der Bestandgeber gemäß § 1104 ABGB nicht zur Wiederherstellung der Benutzbarkeit/Brauchbarkeit verpflichtet und der Bestandnehmer nicht zur Zahlung eines Miet- oder Pachtzinses verpflichtet.

Als „außerordentlichen Zufall“ nennt die gesetzliche Bestimmung des § 1104 ABGB ausdrücklich unter anderem auch „Seuche“.

Die Rechtsprechung versteht allgemein unter „außerordentlichem Zufall“ im Sinne von § 1104 ABGB „solche elementaren Ereignisse, die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann“. Dabei werden seit jeher unter „außerordentlichen Zufällen“ solche verstanden, die „nicht im normalen Lauf der Dinge vorzukommen pflegen“. Die Rechtsprechung ergänzt in diesem Sinne zu den in § 1104 ABGB gesetzlich beispielhaft aufgezählten Fällen (Seuche, Krieg, große Überschwemmungen, Wetterschläge, „gänzlicher Misswuchs“) auch diesen gleichzuhaltende – also einen größeren/abstrakten Personenkreis treffende Ereignisse – Behördeneingriffe.

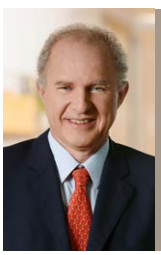
Der Gebrauch der Bestandsache kann seit jeher unstrittig auch ohne jede Substanzbeschädigung oder Substanzbeeinträchtigung der Bestandsache im Sinne von § 1104 ABGB beeinträchtigt sein: Der Fall einer Seuche betrifft regelmäßig eben gerade nicht die Bestandsache selbst.

Maßgeblich für § 1104 ABGB ist somit die nicht mehr gegebene Benutzbarkeit/Gebrauchsmöglichkeit der Bestandsache im Zusammenhang mit dem jeweiligen vereinbarten Vertragszweck (Benützungs-/Gebrauchsmöglichkeit).

Wenn die Pachtsache unbrauchbar wird

Besonderes gilt aber im Falle von Unternehmenspachtverträgen: Wie in der Literatur bereits Mitte des letzten Jahrhunderts herausgearbeitet, gehört die Möglichkeit der Gewinnung eines Erträgnisses (= Gewinns) zum typischen (impliziten) Inhalt eines Unternehmens-Pachtvertrags, weshalb etwa behördliche Betriebsbeschränkungen, welche die Ertragsfähigkeit des Betriebs beseitigen, Beachtung finden. Jedenfalls wird daher anzunehmen sein, dass eine Unbrauchbarkeit einer unternehmerischen Pachtsache gemäß §1104 ABGB vorliegt, wenn aufgrund einer Seuche ein behördliches Betretungsverbot für Kunden/Gäste oder andere behördliche Beschränkungen erlassen wurden oder der Kundenstock und damit die Ertragsfähigkeit des Unternehmens vernichtet wurde.

Im Sinne eines Gutachtens des OGH von 1918 kann weiters angenommen werden, dass eine gänzliche Unbrauchbarkeit der Pachtsache auch dann anzunehmen ist, wenn „nur ein im Verhältnis zum Umfange des Pachtgegenstandes und zur Höhe des Pachtschillings äußerst geringer Ertrag erzielt werden konnte“.



Alfred Nemetschke,
Partner bei der Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH

© ADOBE STOCK/ALPHASPIRIT, NHK/NEWMAN

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, Betriebsansiedlung und Investment
- **Top-News und Insidertipps** aus Österreichs Wirtschaft

JETZT BESTELLEN:
office@dmv-medien.at

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

Jetzt auch als Digitalausgabe bei **www.kiosk.at** erhältlich

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-medien.at, www.dmv-medien.at

Jede Immobilie ist ein Einzelstück

Johannes Endl, Vorstand der ÖRAG, spricht im Interview über die Bedeutung von persönlichen Begegnungen und erklärt, welchen Einfluss Corona auf die Immobilienwirtschaft hat.

Wir treffen einander zu einem Zeitpunkt, wo eigentlich die EXPO REAL in München hätte stattfinden sollen. Fehlt Ihnen dieser große Branchentreff?
Ja, natürlich! Auch wenn ich privat zu den Corona-Gewinnern gehöre, denn ich wurde im Juni zum dritten Mal Papa. Da es kaum Veranstaltungen gibt, habe ich am Abend mehr Zeit für die Familie. Aber die EXPO REAL war immer ein Höhepunkt des Jahres, weil sie das gesamte Spektrum an Immobilien-Assets abdeckt und man in diesen drei Tagen die Chance bekommt, Vertreter aller Sparten zu treffen, sich auszutauschen. Anstrengend, aber schön und zumeist inspirierend. Daher hoffen wir auf eine baldige Impfung und auf eine EXPO REAL 2021 in gewohnter oder fast gewohnter Art und Weise.

Wie erfolgt derzeit der Austausch bzw. die Zusammenarbeit in Ihrem Unternehmen?
Im Immobilienvertrieb sind wir nach der anfänglichen Phase mit ausschließlich Homeoffice bei fast 100 Prozent Anwesenheit. Wir brauchen den unmittelbaren Austausch untereinander und auch mit unseren Kunden. Aber es gibt Regeln: Bei uns läuft niemand ohne Maske durch die Büros, wir haben viele Spender mit Desinfektionsmittel aufgestellt, und wir machen Besprechungen ohne Maske nur zimmer- oder teamrein. Das Wirtschaftsleben muss weitergehen, auch wenn das von uns mehr Disziplin in puncto Hygiene verlangt.

Was hat sich in der Immobilienvermittlung verändert? Hält die Digitalisierung rascher Einzug?
Viel Vertriebsarbeit wird in den digitalen Raum verlagert werden. Beim Vertrieb von standardisierten, klaren Produkten im Budgetbereich wird die Digitalisierung rascher voranschreiten als im Luxussegment. Jede Immobilie ist ein Einzelstück. Es kann nicht in Asien hergestellt und mit einem Paketdienst ausgeliefert werden. Das schützt unsere Branche. Bei großen Investitionen ist es wichtig, mit einem Menschen zu verhandeln, sich beraten zu lassen etc. Und eine Mietentscheidung ist definitiv anders als eine zum Kauf.

Wie stehen Sie zum Bestellerprinzip?
Wir sehen das skeptisch. Es wird dem Konsumenten keinen Vorteil bringen. Die Vertriebskosten wird er letztlich trotzdem über das Produkt in irgendeiner Form bezahlen. Problematisch wird es im Altbaubereich, wo das Überwälzen nicht ganz so leicht ist. Schon in den letzten Jahren haben sich die Rechte und Pflichten immer weiter zu Ungunsten der Vermieter verschoben, die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung haben sich verschlechtert, der OGH hat die Lagezuschlagskarte in Wien gekippt. Niemand kann verstehen, dass man im teuer sanierten Stilaltbau nur acht Euro Miete verlangen kann und selbst im nebenstehenden Bau aus den 1970er-Jahren mit der Waschbetonfassade mehr möglich ist. Diese Zinshäuser werden nun vielfach parifiziert und abverkauft und sind damit auf Dauer dem Mietenmarkt entzogen. Diese Verknappung schadet letzt-

© RICHARD TANZER

lich den Mietern. Aber: Die Einführung des Bestellerprinzips wird dazu führen, dass in der Branche eine Effizienzsteigerung stattfindet.

Was ist die Hauptaufgabe eines Maklers?
Schnell würde man sagen: die Vermittlung einer Immobilie vom Verkäufer zum Käufer oder vom Vermieter zum Mieter. Aber noch viel wichtiger und eigentlich unser Tagesgeschäft ist die Vermittlung zwischen dem Verkäufer und dem Interessenten, die nicht auf den ersten Blick zueinander passen. Wir sind Mediatoren, klären Sachlagen auf, leiten Verhandlungsrunden, suchen nach Lösungen, nach neuen Nutzungen etc. Das kann künstliche Intelligenz nicht leisten.

Sind virtuelle Rundgänge ein Must-have geworden?
Wir haben lange 360-Grad-Touren angeboten, haben diese aber mittlerweile durch Videos ersetzt, was von unseren Kunden besser angenommen wird.

Ist Homeoffice ein Trend, der bleiben wird?
Homeoffice ist eine gute Sache etwa in Notsituationen wie während des Lockdowns oder für konzentriertes Arbeiten. Homeoffice ist aber für allem etwas für jemanden, der ein Arbeitszimmer hat und nicht vom Küchentisch aus arbeiten muss. Auch der Gesetzgeber wird darauf Antworten finden müssen, etwa dass der Arbeitsplatz zu Hause ebenfalls ergonomisch sein muss.

Werden Wohnungen wieder größer werden und Büroflächen dafür kleiner?
Ich sehe das Homeoffice nicht als Grund dafür, dass Büros generell weniger wichtig werden sollten, denn für kreatives Arbeiten, Teamarbeit, Mitarbeiterführung ist die Anwesenheit im Büro notwendig. Gleichzeitig ist das Großraumbüro aufgrund der neuen Abstandsregeln nicht die beliebteste Räumlichkeit. Büroflächen könnten frei werden, falls sich die wirtschaftliche Lage nicht bessert und Unternehmen sparen oder sogar schließen müssen. Ob die Wohnungen größer werden, wird davon abhängen, wie viel Kostenanteil die Arbeitgeber zu übernehmen bereit sind oder vielleicht sogar übernehmen müssen, weil es der Gesetzgeber verlangt.

Wie gesund, wie stabil schätzen Sie den österreichischen Immobilienmarkt ein?
Dafür muss man die einzelnen Segmente anschauen. Aber Corona ist ein Katalysator für Entwicklungen, die vorher schon da waren. Beispiele sind der Onlinehandel, der dem stationären Handel zusetzt, die Digitalisierung, die Branchen umkrempelt, die Urbanisierung. Der Zuzug in Städte reißt nicht ab, dafür brauchen wir Immobilien, vor allem jene zum Wohnen. Jeder, der Kapital hat, investiert hier. Als Vorsorge oder zum Eigengebrauch.

Wie sieht es auf der Seite der Großinvestoren aus?
Im Investmentbereich werden die Renditen bei Core-Immobilien weiter schmelzen, weil Alternativen einfach nicht da sind.

Wie können drohende Leerstände im Handel verhindert werden?
Marktsegmente wie der Handel sind derzeit extrem schwierig. Aber man muss auch die Chance etwa von starken Brands sehen, die aktuell ihren Standort verbessern, ihre Produkte in die erste Reihe setzen können. Freie Retailflächen könnten künftig auch vermehrt vom Handwerk, von Dienstleistern genutzt werden – durch Schuster, Reparaturcafés etc. Neue, am besten nachhaltige Konzepte müssen entstehen. Die Erdgeschoßzone ist die Visitenkarte eines Hauses.

Die ÖRAG feiert nächstes Jahr 150 Jahre. Wohin geht der Weg?
Wir wollen gerade in der Krise für unsere Kunden der verlässliche und langfristig orientierte Partner sein, der auch in stürmischen Zeiten da ist. Wir haben derzeit einen enormen Beratungsaufwand, vor allem im Gewerbeimmobilienbereich. Da gibt es eine große Verunsicherung auf Vermieterwie auch auf Mieterseite. Das geht vom Mieterlass über die Größe der Mietfläche bis zu den Corona-Bestimmungen hinsichtlich Abstand und Hygiene.

„Bei großen Investitionen ist es wichtig, mit einem Menschen zu verhandeln, sich beraten zu lassen etc. Und eine Mietentscheidung ist definitiv anders als eine zum Kauf.“

VANESSA HAIDVOGL

Investitionsprämie im Immobilienbereich

Darauf müssen Förderwerber achten!

1. Immobilien als förderfähige Investition

Materielle und immaterielle aktivierungspflichtige Neuinvestitionen in das abnutzbare Anlagevermögen eines Unternehmers in Österreich werden durch § 2 Abs 1 Investitionsprämiengesetz – InvPrG gefördert. Das BMDW hat hierzu Förderrichtlinien erlassen. Förderfähig sind:

- **die Errichtung von Betriebsgebäuden** oder -teilen (z. B. Geschäftslokale);
- **der Erwerb von Betriebsgebäuden oder -teilen** von einem Befugten iSd § 117 Abs 4 GewO (Bauträger), wobei der Grundanteil (arg. nicht abnutzbares Anlagevermögen; Erwerb von Grundstücken ist ausgeschlossen) auszuscheiden ist;
- **Ausstattungen von Betriebs- und Wohngebäuden, d. s. selbstständige aktivierungsfähige Vermögensgegenstände (z. B. Fotovoltaikanlage).**

Nicht förderfähig ist z. B. der Erwerb von Grundstücken oder der Erwerb, Bau und Ausbau von Wohngebäuden, wenn diese zum Verkauf oder zur Vermietung an Private gedacht sind.

Unternehmen vs. reine Vermögensverwaltung

Nur Investitionen von Unternehmern sind förderbar. Unternehmer iSd § 1 UGB ist, wer ein Unternehmen betreibt; ein Unternehmen ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbstständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, auch wenn sie nicht auf Gewinn ausgerichtet ist. Ein Unternehmer kraft Rechtsform ist per se kein förderfähiges Unternehmen; vermögensverwaltende Tätigkeiten fallen idR nicht unter § 1 UGB.

Zur Vermietung von Wohnungen hat der OGH festgehalten, dass nicht generell „Unternehmerstellung" vorliege. Eine nach außen erkennbare Tätigkeit liege erst dann vor, wenn eine größere Zahl von Mietverträgen (die Rsp stellt als Richtzahl auf mehr als fünf Mietgegenstände ab) abgeschlossen wird. Alternativ kann auch der Bestand von Vermögensgegenständen ein Indiz für unternehmerisches Handeln darstellen.

2. Erste Maßnahmen

Prämienfähige Investitionen sind nur solche, bei denen zwischen 1. 8. 2020 und 28. 2. 2021 erste Maßnahmen gesetzt werden.

Gemäß Richtlinie sind erste Maßnahmen z. B. Bestellungen, Kaufverträge, Lieferungen oder der Baubeginn. Auch der Abschluss eines GU-Vertrags ist als erste Maßnahme anzusehen. Sofern die erste Maßnahme aufgrund einer ausstehenden, aber schon beantragten behördlichen Genehmigung nicht möglich ist, gilt die Beantragung der behördlichen Genehmigung vor dem 31. Oktober 2020 als erste Maßnahme.

3. Maßgeblicher Zeitraum

Die Richtlinie sieht zwei maßgebliche Zeitpunkte vor:

- **Investitionsvolumen bis 20 Mio. Euro:** Inbetriebnahme und Bezahlung bis 28. 2. 2022;
- **Investitionsvolumen über 20 Mio. Euro:** Inbetriebnahme und Bezahlung bis 28. 2. 2024.

Eine wiederholte Antragsstellung ist zulässig. Die Mindestschwelle von 20 Mio. Euro für den verlängerten Durchführungszeitraum ermittelt sich je Antrag.

Folgende Punkte sind bei der Antragstellung zu beachten:

- **Bündelung von Einzelinvestitionen:** Erreichen der 20-Mio.-Euro-Schwelle im Antrag zur Verlängerung des Durchführungszeitraums;
- **Auszahlung der Prämie** erst nach Abschluss aller in einem Antrag zusammengefassten Investitionen möglich;
- **die Nichtdurchführung bzw. Verzögerung einer Investition** führt bei Unterschreiten der 20-Mio.-Euro-Schwelle zu einer Verkürzung des Durchführungszeitraums für alle Investitionen desselben Antrags.

Gunther Lang,
Partner bei TPA Steuerberatung

Alexander Albl,
Consultant bei TPA Steuerberatung

© ADOBE STOCK/WELLNHOFER DESIGNS

EIN PROJEKT VON
BONDI CONSULT.

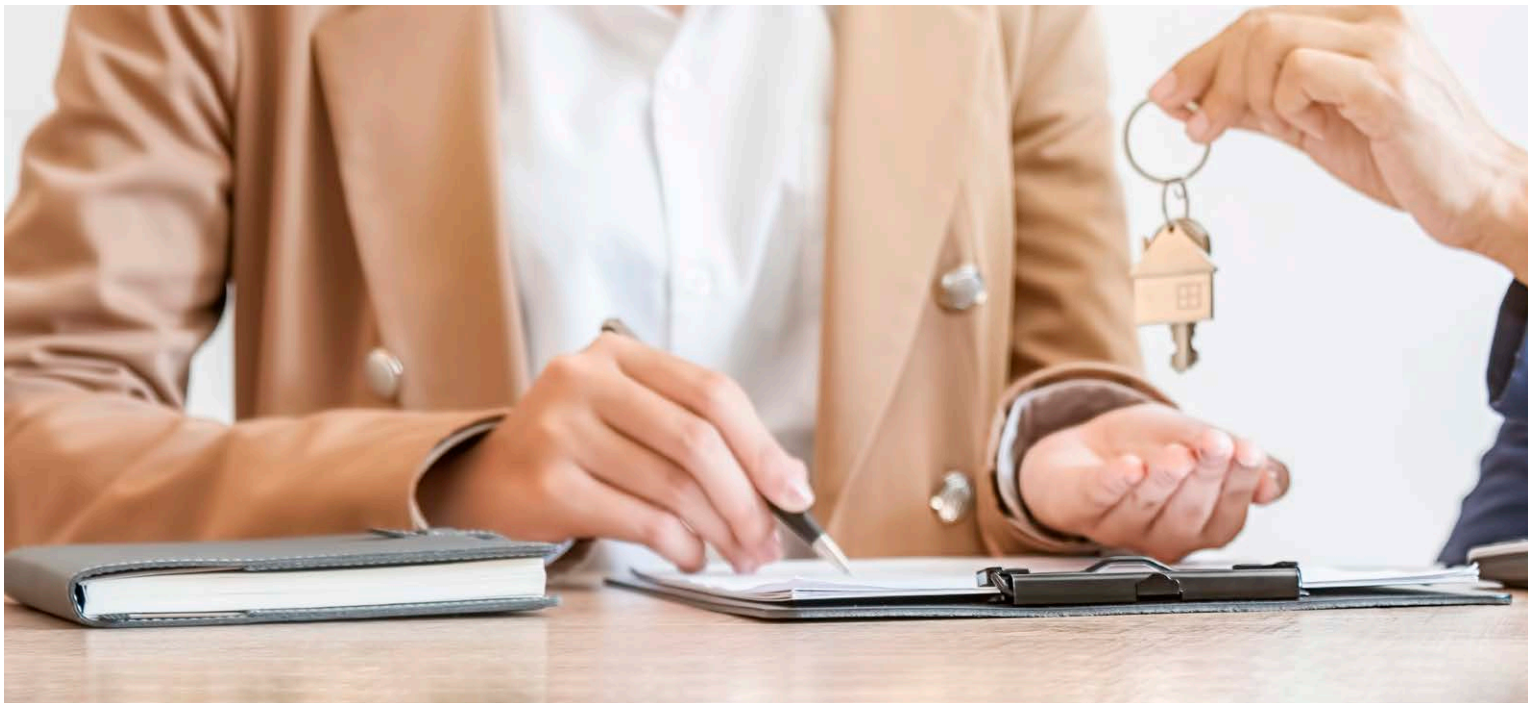
TWENTY ONE

DAS NEUE GEWERBEQUARTIER

IM HERZEN VON FLORIDSDORF

Innovation Hub

www.twentyone.immo



Mieten oder doch lieber kaufen?

Die Gretchenfrage, wenn man sich auf die **Suche nach einem neuen Zuhause** macht.

Auf den ersten Blick scheint es klar: Der Kauf einer Immobilie ist die finanziell vernünftigere Lösung. Warum sollte man schließlich monatlich Geld für eine Mietwohnung „verpulvern", anstatt es zur Rückzahlung eines Kredits zu nutzen? Noch dazu, wenn aktuell die Zinsen niedrig sind und – nicht zuletzt pandemiebedingt – die Immobilienpreise österreichweit sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Häuser steigen. Und: Warum bei einem Umzug durch die Finger schauen, wenn einem die Wohnung oder das Haus doch auch einmal gehören können? – Fragen, die recht rhetorisch klingen. Doch: Sind diese landläufig bekannten Schlussfolgerungen wirklich „lupenrein"? Nein, sagt der deutsche Investmentbanker Gerd Kommer, der in seinem Buch „Kaufen oder mieten?" zur Skepsis mahnt. „Mieten oder kaufen ist eine Frage, die jeder Haushalt für sich individuell in seiner spezifischen Lebenssituation beantworten muss", so der Experte. „Ganz gewiss falsch ist die verbreitete Vorstellung, dass Kaufen – sofern man es sich leisten kann – wirtschaftlich immer die beste Alternative sei."

Mieten ist beliebt

Die Eigentümerquote liegt in Österreich bei rund 55 Prozent. In der anderen Hälfte der heimischen Haushalte ist das Mieten populärer. Dafür spricht vor allem die Flexibilität, die man dadurch vielfach genießt. Wer beispielsweise berufsbedingt oder aus persönlichen Gründen umziehen muss oder Wertverluste aufgrund einer ungünstigen Entwicklung der Gegend wittert, kann den Mietvertrag einfach kündigen und muss sich nicht um den Verkauf der Immobilie kümmern. Außerdem ist der Mietzins – langfristig gesehen – meist etwas niedriger als die Kreditrate; Kosten für Wartungen oder Reparaturen werden vom jeweiligen Vermieter übernommen. Das dadurch eingesparte Geld könnte man in alternative Anlageformen, wie etwa Fonds, investieren, sodass man sich auch als Mieter ein Vermögen ansparen kann. Zudem schläft so manch einer besser, wenn ihn Schulden nicht belasten.

Ob der vielen Vorteile ist es somit nicht verwunderlich, dass der Anteil an Mietwohnungen an der gesamten Wohnungsproduktion heuer steigt: In Wien ist er laut den EHL-Experten sogar auf rund 65 Prozent angewachsen. Diese Entwicklung ist primär auf das große Interesse institutioneller Investoren an Veranlagungen im Wohnraum zurückzuführen, die wiederum auf die verstärkte Nachfrage reagieren.

Dennoch: Mieten hat auch Nachteile. Man ist vor Zinserhöhungen nicht gefeit, muss sich an bestehende Hausordnungen halten und kann die gemietete Immobilie nicht nach Lust und Laune umgestalten.

Kaufen erfordert Disziplin

Also dann doch eher kaufen? Ja und nein. Aus ökonomischer Sicht sollte man – nach Überprüfung der Preisseriosität – mindestens zehn Jahre in der besagten Immobilie bleiben wollen und etwa 20 Prozent des Eigenheims einschließlich Kaufkosten (für Grundbucheintragung, Notar etc.) mit Eigenkapital finanzieren können, um zu profitieren. Zu den Nachteilen zählen die Ortsgebundenheit, die laufenden Instandhaltungskosten und das „Klumpenrisiko": Da man den Großteil seines Vermögens an einer Stelle inves-

© ADOBE STOCK/PIC SNIPE

tiert, ist das Risiko größer – zum Beispiel bei fallenden Immobilienpreisen. Allerdings gibt es auch eine Reihe von Vorteilen: „Dazu gehört der ‚positive Zwangssparvertrag', den eine mit Kredit finanzierte Immobilie darstellt", erläutert Kommer. „Eine solche Investition zwingt einen, bis zur Kredittilgung, diszipliniert Vermögensbildung zu betreiben." Zusatzplus: Man sorgt vor, zahlt später nur noch Betriebskosten und hat zu Hause Gestaltungsfreiheit. Vielen Menschen gibt es darüber hinaus – Corona-bedingt wohl umso mehr – ein Gefühl von Sicherheit, in den eigenen vier Wänden zu leben. Kommer warnt aber vor sorgloser Unverblümtheit: „Sofern es Corona-bedingt zu einer Rezession in Österreich kommt, könnte sich die Arbeitslosigkeit erhöhen und das Haushaltseinkommen reduzieren. Das könnte einen dämpfenden Effekt auf Immobilienpreise und -nachfrage haben."

Was also tun?

Neben persönlichen Vorlieben, der aktuellen Zinsentwicklung und den Immobilienpreisen kann auch der „Kauf-Miet-Indikator" eine Entscheidungshilfe sein. Dabei wird berechnet, wie viele Jahre man durchschnittlich eine Wohnung mieten müsste, um den durchschnittlichen Kaufpreis von Eigentum in dieser Region zu erreichen – ohne Kredit-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten. Je niedriger das Kauf-Miet-Verhältnis ist, desto eher lohnt sich ein Kauf der Immobilie und desto höher ist auch die erzielbare Rendite für Investoren. – In Österreich muss man übrigens eine Wohnung im Schnitt 28,5 Jahre mieten, bevor sich der Kauf rein wirtschaftlich lohnt.

CAROLIN ROSMANN

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume

STARKER PARTNER

SÜDHANG OBERLAA
1100 Wien

BRIGITTE NOW!
Dresdner Str. 17+19
1200 Wien

BRÜNNER-STRASSE 124
1210 Wien

Mehr darüber, wie wir erfolgreich Projekte umsetzen, erfahren Sie unter www.wohnkompanie.at oder gerne auch persönlich unter +43 1 890 51 04 - 0.

Roboter AVA verstärkt Vertrieb

Das neue **RENT-ONLINE-PORTAL** von **SIGNA** ermöglicht die rechtskräftige Anmietung einer Wohnung innerhalb von 24 Stunden.

SIGNA setzt bei dem Projekt Bel & Main nahe dem Wiener Hauptbahnhof neue digitale Maßstäbe: Als erster Bauträger in Österreich verkürzt das Unternehmen die Wege für Kunden bei der Anmietung einer Wohnung massiv. Das gelingt durch die Entwicklung des RENT-ONLINE-PORTALS und den Einsatz des Roboters AVA. Kunden wird der gesamte Vorgang von der Besichtigung bis zum Mietvertragsabschluss komfortabel, standortunabhängig, schnell, sicher und effizient ermöglicht.

Zur Wohnung in 24 Stunden

Hat der Interessent seine bevorzugte Wohnung auf dem Portal gefunden, wird ein interaktiv erstelltes, personalisiertes Exposé auf Knopfdruck generiert. Sekunden später befindet sich der Link zur detaillierten Beschreibung des neuen Domizils im Postfach. Nach einem Beratungstermin, der wahlweise persönlich, per Video, online oder telefonisch absolviert werden kann, ist der Weg für die Anmietung frei. Eine tragende Rolle bei der Vermietung spielt auch das neue Mitglied des SIGNA-Vertriebsteams: AVA ist ein per App gesteuerter Roboter, mit dem unabhängig von Zeit und Ort alle Varianten bis hin zu einer kompletten Online-Live-Begehung, bei der weder Berater noch Interessent die Wohnung betreten müssen, möglich werden. „Die Kunden erhalten dadurch ein möglichst genaues, realitätsnahes Bild der Immobilie“, erklärt SIGNA-Real-Estate-Austria-CEO Christoph Stadlhuber. VANESSA HAIDVOGL

www.bel-and-main.at/rent-online

© SIGNA/CETNAROWSKI

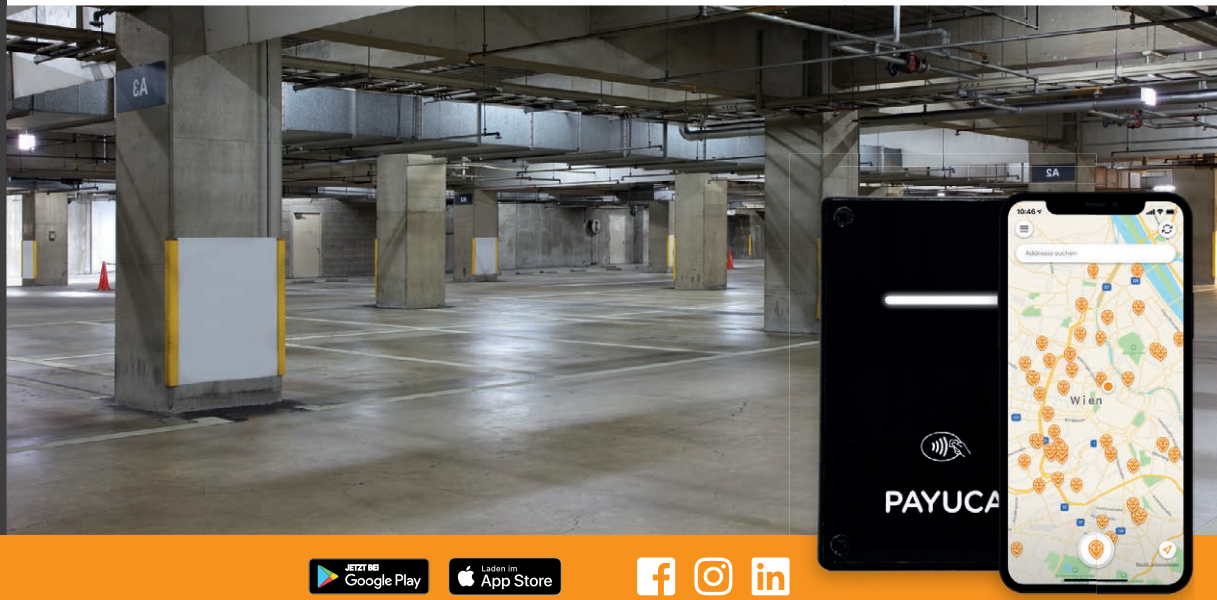
PAYUCA
SMART PARKING

Leere Garagen und zu geringe Erträge?

PAYUCA hat die Lösung!

Effiziente Parkraumbewirtschaftung für Wohn- und Büroimmobilien

- Vermarktung Ihrer Stellplätze an Kurzparker aus Wien & Umgebung
- Mehr Einnahmen durch höhere Auslastung
- Digitales Zugangssystem per App & NFC
- Umfangreiches Reporting zur Garagennutzung
- Automatisierte Zahlung & Verrechnung
- Einfache Integration in bestehende Anlagen



PAYUCA.COM
JETZT BEI Google Play
Laden im App Store

Grundstücke sind unsere Rohstoffe

Die Angebote an Liegenschaften sind in den letzten Jahren, vor allem in Wien, rar geworden. Daher müssen Bauträger oft selbst auf die Suche nach interessanten Grundstücken gehen.

Eigentümer interessanter Grundstücke werden von uns angeschrieben, um die Chance auf den Erwerb neuer Liegenschaften zu erhöhen. Die Datenermittlung bezüglich Grundstückseigentümer und Zustelladresse kann über das öffentlich zugängliche Grundbuch erfolgen. In den meisten Fällen melden sich Liegenschaftseigentümer nicht auf ein einmaliges Schreiben. Oft ändern sich auch im Laufe der Monate die Lebensbedingungen, wodurch für den Eigentümer erst in weiterer Folge das Interesse am Verkauf der Liegenschaft besteht. Um sich in Erinnerung zu rufen und das Interesse zu wecken, sind daher meist weitere Schreiben nötig.

Einspruch wurde stattgegeben

Als wir vor einigen Monaten bei einem Liegenschaftseigentümer dreimal schriftlich innerhalb eines Jahres nachgefragt haben, ob er seine Liegenschaft verkaufen möchte, hat dieser eine Beschwerde bei der Datenschutzbehörde eingebracht. Die Datenschutzbehörde hat in einem anderen Fall einen Bescheid erlassen, dass ein Anschreiben von Liegenschaftseigentümern unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DSGVO – und in diesem Zusammenhang auch mit der Ermittlung der Daten aus dem Grundbuch – einmal pro Jahr nicht als unverhältnismäßige Verwendung öffentlich zugänglicher Daten gesehen werden kann. In unserem gegenständlichen Fall sei jedoch dreimal innerhalb eines Jahres als unverhältnismäßig zu sehen.

Durch unseren Einspruch wurde nun eine Zusendung von drei Schreiben an die öffentlich durch das Grundbuch zugängliche Adresse innerhalb von einem Jahr als keine unverhältnismäßige Verwendung öffentlich zugänglicher Daten gesehen. – Das ist für einen Bauträger essenziell, um an den Rohstoff Grundstück zu gelangen.

Erwin Hübl,
Geschäftsführer
Hübl & Partner

© HÜBL & PARTNER/KEINRATH

Bis dato keine Verzögerungen

Bernhard Ölz, Vorstand und Gründer der PRISMA-Unternehmensgruppe, über die Realisierung des ersten Hotelstandorts und aktuelle Marktentwicklungen in der Immobilienbranche.

„In den Bundesländern hält der Trend zum Eigentum ungebremst an, wobei das Thema Leistbarkeit im Wohnbau zunehmend an Bedeutung gewinnt."

Mit der Entwicklung und Umsetzung von mehr als 60 Innenstadt-Projekten sowie Innovations- und Technologiestandorten in Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Wien, Süddeutschland und der Ostschweiz weitet die PRISMA-Unternehmensgruppe ihre Kompetenzfelder laufend aus. Wir fragten nach, inwiefern die Unternehmensstrategie pandemiebedingt beeinflusst wird.

Derzeit liegen einige baureife Projekte mangels Bescheiden etc. „auf Eis". Ist die PRISMA auch davon betroffen?
Natürlich ist es auch bei uns an mehreren Standorten zu Verzögerungen in der Entwicklungsphase bzw. bei Bauverfahren gekommen. Die Behörden haben aber nach dem Lockdown umgehend wieder konstruktiv und schnell gehandelt, sodass wir die Projekte mit einer Zeitverschiebung von wenigen Monaten angehen konnten bzw. angehen können.

Die Pandemie lässt auch aktuelle Hotelprojekte wackeln. Wird die PRISMA dennoch in diesem Sektor investieren?
Wir sind derzeit im Millennium Park in Lustenau in Kooperation mit der SORAVIA-Gruppe in der vollen Umsetzung unseres ersten Hotelstandorts. Verzögerungen sind durch die Maßnahmen um Covid-19 de facto nicht aufgetreten. Glücklicherweise findet die Eröffnung des AMEDIA Hotel Lustenau aber erst 2021 statt – sofern natürlich keine besonderen Ereignisse im Zusammenhang mit Covid-19 eintreten.

Was erwartet die Gäste?
Die Gäste erwartet ein **** Businesshotel mit 114 Zimmern, Seminarräumen, einem offenen Lounge- und Frühstückskonzept und einer Tiefgarage. Zimmer und Ausstattung des von Dietrich | Untertrifaller Architekten geplanten Hotels wurden nach den Anforderungen und heutigen Erwartungen des Businessgastes und Vielreisenden konzipiert. Ein Schwerpunkt ist das Medienangebot, das auch Teil des Markennamens ist. Gemäß dem Konzept von AMEDIA wird sich das Hotel im Millennium Park neben einer hohen Servicequalität, neuester Technologie und WLAN insbesondere durch Aspekte wie Design, Lifestyle und Kunst auszeichnen.

Wie unterscheidet sich der Markt im Westen Österreichs vom Wiener Raum? Warum sind Wiener Entwickler im Westen kaum aktiv?
In den westlichen Bundesländern sind im Gegensatz zu Wien die möglichen Marktvolumina und Projektgrößen relativ klein, internationale und teilweise auch österreichische Investoren sind in der Regel nur an den Landeshauptstädten wie Salzburg und Innsbruck interessiert, an Bregenz im Ausnahmefall. Die Märkte sind also wesentlich kleinteiliger, vor allem auch außerhalb der Landeshauptstädte. Zudem ist im gewerblichen Bereich die Nachfrage nach Büroflächen seit Jahren eher bescheiden.

Wohin geht derzeit der Trend: in Richtung Miete oder Eigentum?
In den Bundesländern hält der Trend zum Eigentum ungebremst an, wobei das Thema Leistbarkeit im Wohnbau zunehmend an Bedeutung gewinnt. Im gewerblichen Bereich ist für Unternehmen bis zu einer Größe von 1.000 Quadratmetern immer noch die Miete im Vordergrund, darüber besteht oft der Wunsch nach einem eigenen Gebäude.

Welche Assets sind aktuell besonders gefragt?
Der Wohnungsbereich ist vor allem im Eigentum, aber auch im Bereich der Miete nach wie vor stark, zudem ist für uns eine gute Nachfrage nach städtischen, durchmischt genutzten Standorten mit Schwerpunktthemen spürbar, über alle Nutzungskategorien hinweg.

CAROLIN ROSMANN

© PRISMA UNTERNEHMENSGRUPPE

AUSTRIAN REAL ESTATE

OFFEN FÜR NEUE PERSPEKTIVEN.

NEUE PERSPEKTIVEN:

IMMOBILIEN, DIE WEITBLICK BEWEISEN.

Visualisierung: Schreiner Kastler

Handeln mit Weitblick macht die ARE zur starken Partnerin für die Realisierung von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen an aufstrebenden Standorten.

Im 12. Wiener Gemeindebezirk entsteht das Projekt **WILDGARTEN**. Am Fuße des Rosenhügels werden auf etwa 11 Hektar 1.100 Wohneinheiten realisiert. Nach geplanter Fertigstellung 2023 sollen die neuen Bewohner mit der Natur nachbarschaftlich zusammenleben.
www.wildgarten.wien

Mehr Informationen finden Sie auch unter
www.are.at

Das Büro der Zukunft wird großzügige Flächen für Kommunikation anbieten.

Optimismus am Wiener Büromarkt

Das Büro wird auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine Daseinsberechtigung haben. **Der Markt für Büroinvestments bleibt stabil.**

Die Folgen der Corona-Krise treffen den Wiener Büromarkt weniger stark als befürchtet. Trotzdem hinterlässt die herausfordernde wirtschaftliche Situation erste Spuren. Da sind sich alle Experten einig: Die Nachfrage nach Büroflächen ist laut EHL spürbar zurückgegangen, da nach dem Lockdown einige Unternehmen bereits weitgehend fixierte Wachstums- und Umzugspläne vorerst on hold gestellt haben. In den Marktkennzahlen schlage sich die Zurückhaltung vorerst noch kaum nieder.

Der aktuelle EHL-Büromarktbericht weist für die ersten drei Quartale 2020 eine in Anbetracht des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds erfreuliche Vermietungsleistung von 145.000 Quadratmetern aus. Dieser Wert liegt nur etwa zwölf Prozent unter dem Niveau des Vergleichszeitraums. Die heuer auf den Büromarkt kommenden Neubau- und Sanierungsprojekte, wie etwa der Office Park 4 (rund 26.000 Quadratmeter) am Wiener Flughafen, The Brick (etwa 19.000 Quadratmeter) in Favoriten, sowie das Bel & Main (rund 17.000 Quadratmeter) und das QBC 1 + 2 – beide am Hauptbahnhof gelegen – weisen sehr hohe Vermietungsgrade auf. Von den rund 160.000 Quadratmetern zur Fertigstellung gelangenden Büroflächen sind knapp 75 Prozent bereits vermietet. Daher bleibt auch die Leerstandsrate auf einem konstant niedrigen Niveau.

„Insgesamt hat der Büromarkt das seit dem Corona-Ausbruch veränderte wirtschaftliche Umfeld bisher gut verkraftet“, zieht Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, eine positive Zwischenbilanz. „Viele Unternehmen prüfen, wie ihre Bürostrukturen an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden können. Tatsächlich umgesetzt werden größere Anpassungen vorerst aber nur vereinzelt. Wir rechnen jedoch damit, dass in den nächsten sechs bis neun Monaten einige Büroflächen zurückgestellt bzw. zur Untervermietung angeboten werden.“

Das **VIENNA TWENTYTWO** will mit innovativen Officelösungen und individuell gestaltbaren Bürolayouts punkten.

Starkes Quartal

Mit rund 87.000 Quadratmetern neu vermieteter Büroflächen in Wien ist das dritte Quartal das bisher stärkste des Jahres – und auch stärker als das dritte Quartal 2019, in dem rund 60.000 Qua-

© DROPIN, SIGNA-ARE, BEL&MAIN, VALUE ONE

Das **Bel & Main am Hauptbahnhof** weist bereits heute einen hohen Vorverwertungsgrad auf.

dratmeter vermietet wurden. „Diese Vermietungsleistung freut uns in Zeiten wie diesen natürlich sehr, allerdings sind 70 Prozent – also rund 60.000 Quadratmeter – auf zwei Großvermietungen in der Lassallestraße zurückzuführen“, so Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE Österreich. „Prinzipiell reagieren die Büromärkte antizyklisch zum Konjunkturverlauf. Wir erwarten auf Basis des aktuellen Gesuchsaufkommens und des eingeschränkten Angebots an zentralen und modernen Büroflächen noch unterdurchschnittliche Vermietungszahlen bis etwa Mitte 2021. Danach sollten die Büronutzer sowohl durch ein neues attraktives Neuflächenangebot als auch durch den erhofften Wirtschaftsaufschwung zu Neuanmietungen bereit sein.“

Auch bei OTTO Immobilien ist man vorsichtig optimistisch: „Wir spüren bei unseren internationalen Kunden und bei entsprechenden Großflächen durchaus noch eine gewisse Zurückhaltung. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Büromarkt und die Folgen der Corona-Pandemie könnten daher erst im Jahr 2021 ersichtlich werden“, betont Steven Bill Scheffler, Teamleiter Büroflächen bei OTTO Immobilien.

Stabile Mieten

Die aktuelle Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wiener Büromarkt sorgt auch für weiterhin stabile Mietpreise. Der leichte Anstieg der Durchschnittsmieten in den letzten zwölf Monaten auf EUR 14,80/m²/Monat ist auf die gute Auslastung der hochwertigen und daher auch etwas teureren Neuflächen zurückzuführen. Die Spitzenmieten, die an Topstandorten in der Innenstadt erzielt werden, liegen unverändert bei netto EUR 25,50/m²/Monat.

Büro der Zukunft

Noch ein Punkt, in dem sich die Experten einig sind: Corona wird den Büromarkt mittel- bis langfristig spürbar beeinflussen. „Es zeichnen sich zwei Trends ab, die sich quantitativ in etwa ausgleichen werden“, so Wernhart. „Einerseits setzt der Einsatz von Remote-Working Flächeneinsparungspotenziale durch eine Reduktion der fixen Büroarbeitsplätze frei. Andererseits werden statt Großraumbüros wieder mehr kleinteilige Strukturen benötigt, um die Abstände zwischen den Schreibtischen zu erhöhen und zusätzliche Kommunikationsflächen zu schaffen, was wiederum den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz erhöht.“

Laufende und künftige Büroprojekte werden zurzeit an die neuen Anforderungen am Arbeitsmarkt angepasst, das heißt, Büroflächen werden kommunikativer und Arbeitsplätze nach New-Work-Prinzipien ausgerichtet und gestaltet. Flächen für Kollaboration und Kommunikation gewinnen stark an Bedeutung. „Insgesamt gehen wir davon aus, dass sich die Flächen stark verändern werden, die benötigte Bürofläche aber nicht merkbar kleiner werden wird“, so Patrick Schild. Steven Bill Scheffler ergänzt: „Die Anforderungen der künftigen Nutzer werden deutlich steigen und Entscheidungen risikoaverser getroffen werden. Unternehmen

Tribüne Krieau: Der Immobilienentwickler Value One schafft modernen Büroraum in historischem Ambiente.

Die Vermarktung von **LMNT Offices in Simmering** ist gestartet.

kalkulieren ihren Flächenbedarf nachhaltiger, was auch zu Verschlankungen führen kann." Was die Wünsche der Mieter betrifft, so zählen Lage, Preis und Qualität weiterhin zu den Primärfaktoren nationaler und internationaler Nutzer.

Büroinvestmentmarkt

Im dritten Quartal wurden nach Erhebungen von OTTO Immobilien rund 250 Millionen Euro in das Bürosegment investiert, der stabile Trend des ersten Halbjahrs setzt sich damit fort, betont Christoph Lukaschek, Leiter Investment bei OTTO Immobilien: „Im Gegensatz zu anders lautenden Spekulationen ist die Assetklasse Büroinvestment stabil geblieben und konnte bisher der Krise trotzen." Gemäß OTTO Immobilien lag das Transaktionsvolumen im Bürosegment heuer bisher bei rund 800 Millionen Euro, für das Gesamtjahr rechnet Lukaschek mit rund einer Milliarde Euro Umsatz. Die Renditen für langfristig vermietete Objekte sind allerdings weiter unter Druck, die Spitzenrendite für neu fertiggestellte oder vollständig sanierte Objekte mit langfristigen Mietverträgen liege bei zirka 3,25 Prozent, so Lukaschek.

Kommende Projekte

Quer über das Wiener Stadtgebiet verteilt werden in den nächsten Jahren neue Officegebäude mit modernen Büroflächen entstehen. Zum Beispiel auch in den Bezirken nördlich der Donau. Das VIENNA TWENTYTWO im 22. Bezirk bietet ab 2023 einen breiten Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Hotel, Gastronomie und bedarfsorientierter Nahversorgung. Das Ensemble, das von den beiden Joint-Venture-Partnern SIGNA und ARE Development umgesetzt wird, besteht aus insgesamt sechs Bauteilen und einer verbindenden Erdgeschoßzone. Auch die Arbeitswelt von morgen findet in der urbanen Quartiersentwicklung ein Zuhause.

Der Nachbarbezirk Floridsdorf bekommt ebenfalls einen neuen Business-Standort mit knapp 86.000 Quadratmetern Fläche: das Gewerbequartier TwentyOne. Das Projekt von Bondi Consult in der Siemensstraße ist eines der letzten großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeareale Wiens. Die beiden Hubs sollen in mehreren Bauphasen bis Ende 2022 bzw. Mitte 2023 fertiggestellt sein.

Tribünen im Viertel Zwei

Auf Hochtouren laufen die Bauarbeiten im Viertel Zwei im 2. Bezirk: In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurden die beiden Tribünen kernsaniert und um einen modernen Neubau erweitert. Der Immobilienentwickler Value One schafft damit attraktiven und modernen Büroraum für bis zu 400 Menschen in historischem Ambiente. „Die Tribünen sind für uns ein besonders Projekt, da wir dort 2021 selbst einziehen werden. Die Tribüne zwei wird zum neuen Value-One-Headquarter. Wir wollen für die Value One ein symbolkräftiges Zuhause schaffen und die Zukunft des Arbeitens gestalten", erklärt Michael Griesmayr, Founder und Chairman von Value One. Tribüne drei wird ebenfalls als Bürostandort verwertet. Außerdem entwickelt Value One im Viertel Zwei das Projekt „Weitblick" mit Büroflächen und einem Hotel.

WIFI
WKO WIEN
Immobilien ExpertIn
Wir bieten Ihnen umfassende Ausbildungen im Immobilien-Bereich, von der **Personenzertifizierung** über die **Befähigungsprüfung** bis zu spannenden **Weiterbildungen für Immobilientreuhänder.**
Jetzt anmelden
WIFI. Wissen Ist Für Immer.
wifiwien.at/immobilien

© LMNT OFFICES, ERSTE GROUP IMMORENT/BRICK

Was für **silo one** und für **silo plus** gilt, gilt auch für **silo next**: Alle Bürogeschoße sind bis ins kleinste Detail nachhaltig gestaltet.

Mit LMNT Offices entwickelt die Eyemaxx Real Estate Group im 11. Bezirk ein neues Büroprodukt, das laut eigenen Angeben höchste Ansprüche an das Neue Arbeiten, insbesondere in Zeiten von Corona, erfüllt. Das Projekt in der Brehmstraße in Simmering bietet auf knapp 20.000 Quadratmetern flexibel vermietbare Flächen mit einwandfreier Technik, moderner, flexibel steuerbarer, zugluftfreier Kühlung, Be- und Entlüftungsanlage, Doppelboden etc. Die Lösung für Akustikthemen bei offenen Büros wird bereits bei der Planung berücksichtigt, um entsprechende Räume für Zusammenarbeit, Rückzug, Kreativität und Zusammenkunft zu garantieren. „Gerade wegen des Vormarsches von Homeoffice sind moderne neue und flexible Büroflächen so wichtig wie noch nie für talentierte Mitarbeiter, Führungskräfte und somit für den nachhaltigen Unternehmenserfolg“, erläutert Stephan Pasquali, Eyemaxx-Geschäftsführer Projektentwicklung Österreich. Nach Einreichung der Baugenehmigung Anfang 2021 ist die Fertigstellung für Herbst 2023 geplant.

Auch in Liesing wird expandiert: Nach silo one und silo plus planen Erste Group Immorent und STRABAG Real Estate in der Lemböckgasse 57 in der nächsten Baustufe das Bürogebäude silo next mit einer Größe von fast 9.800 Quadratmetern. Die gesamte Büronutzfläche in den silo offices wird dann rund 32.500 Quadratmeter betragen. silo plus ist zu 90 Prozent energieautark, Heizung und Kühlung erfolgen durch Geothermie – ein Sondenfeld – sowie Fotovoltaik, wodurch der CO2-Austoß drastisch auf 634 Tonnen pro Jahr gesenkt wird. VANESSA HAIDVOGL

NEMETSCHKE | HUBER | KOLOSEUS
RECHTSANWÄLTE – ATTORNEYS AT LAW

LEGAL MANAGEMENT
IN ÖSTERREICH UND CEE/SEE

IMMOBILIENRECHT ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT **INTERNATIONALES BAU- UND ANLAGENVERTRAGSRECHT** VERGABERECHT **LITIGATION UND ARBITRATION** MEDIATION **UNTERNEHMENS- UND GESELLSCHAFTSRECHT** STRAFRECHT UND WIRTSCHAFTSSTRAFRECHT **VERTRIEBSRECHT UND GEISTIGES EIGENTUM** ERNEUERBARE ENERGIEN **ERBRECHT** STIFTUNGSRECHT

Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rudolfsplatz 4 | T +43 1 533 86 62
nhk-rechtsanwaelte.at

Sprungbrett zum Erfolg

Ganz nach dem Motto „Erfolg braucht ein Zuhause“ deckt der **Concorde Business Park** alle Ansprüche an einen modernen Unternehmensstandort ab.

Direkt beim Flughafen Wien, am Knotenpunkt von A4 und S1 gelegen, befindet sich der Concorde Business Park, der in sechs Gebäuden unterschiedlich große Flächen zur Auswahl bietet, ein idealer Firmenstandort für zahlreiche Betriebe. Der Concorde Business Club beherbergt zudem hochwertig ausgestattete Seminar- und Tagungsräume. Die Verwaltung des Parks erfolgt durch die ÖRAG-Gruppe und garantiert allen Mietern einen perfekten Service. Ein eigenständiges Konzept verbindet Büros mit Service- und Lagerflächen und offeriert somit jedem Unternehmen die Möglichkeit, sich ganz nach seinen Wünschen zu entfalten.

So hat sich beispielsweise das global agierende Unternehmen Hankook driving emotion für die Erschließung des österreichischen und schweizerischen Markts den Concorde Business Park als Standort für die neue Niederlassung ausgesucht.

Perfekte Infrastruktur

Mit insgesamt über 21.500 Quadratmetern findet man im Concorde Business Park ein umfassendes Angebot an freien Lagerflächen vor. Zusätzlich stehen rund 10.000 Quadratmeter Serviceflächen zur Verfügung, die sich ideal als Schauräume nutzen lassen.

Die angenehme Atmosphäre, die von den großzügigen Grünflächen beherrscht wird, setzt sich in einer perfekten Infrastruktur fort. So findet man etwa ein Postamt, einen Taxi-Standplatz oder eine Bushaltestelle. Neben einem Restaurant steht auch ein Selbstbedienungsbereich mit Terrassenbetrieb direkt im Gebäudekomplex zur Verfügung.

CAROLIN ROSMANN

© CONCORDE BUSINESS PARK

WILLHABEN IMMOBILIEN

SCHNELLER VERMIETEN & VERKAUFEN

IHR PARTNER FÜR DIE DIGITALE VERMITTLUNG UND VERMARKTUNG VON IMMOBILIEN

- Mehr als 10 Mio.* Besuche pro Monat
- Über 85.000 Immobilienangebote

*ÖWA Basic 04/2020, willhaben Immobilien-Channel

Mit dem F.A.Z. Tower hoch hinaus

Mit dem F.A.Z. Tower realisiert der **Immobilienentwickler UBM Development in Deutschland** das dritte große Headquarter binnen kurzer Zeit. Und weist damit den Weg in eine neue Büro-Zukunft.

Anfang September wurde das Projekt mit der Grundsteinlegung offiziell in Frankfurt zelebriert. Entwickelt wird das Büro der Zukunft von UBM Development, die das monumentale Gebäude schon vor Baubeginn zur Gänze an die F.A.Z. vermietet hat.

Immobilien für Europas Metropolen

Im prosperierenden Frankfurter Stadtentwicklungsgebiet Europaviertel werden bis 2022 für die rund tausend F.A.Z.-Mitarbeiter 18 Stockwerke mit 29.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche hochgezogen. Thomas G. Winkler, CEO der UBM: „Mit dem F.A.Z. Tower schaffen wir nicht nur eine neue Landmark in Frankfurt. Wir demonstrieren auch, wie sich moderne Büroarchitektur den aktuellen und zukünftigen Arbeitswelten anpasst." Das Resultat der Planung ist ein Bürogebäude, das auch noch in 70 Jahren auf die Bedürfnisse der darin arbeitenden Menschen eingehen soll. In einer Zeit, in der sich die Arbeits- und Medienwelten in einer einmaligen Umbruchphase befinden, war die Planung eine spannende Herausforderung. Dazu heißt es aus den Reihen der F.A.Z.: „Dieses Immobilienprojekt steht auch symbolisch für den Wandel, mit dem das Frankfurter Verlagshaus auf die neuen Anforderungen in einer sich rasch verändernden, durch die Corona-Krise zusätzlich herausgeforderten Medienbranche reagiert."

Das Büro von morgen

Durch Corona ist aber auch die Chance entstanden, das Büro von morgen noch kompromissloser als ursprünglich geplant neu zu erfinden. Bei der Detailplanung des F.A.Z. Towers wurde folgerichtig auf die aktuellen Kernthemen „Mobiles Arbeiten" und „Pandemieschutz" besonderer Wert gelegt. Ein Qualitätsmedium wie die F.A.Z. wird auch in Zukunft zentrale Büroräumlichkeiten benötigen, um die zahllosen Informationskanäle mit der notwendigen Kompetenz bespielen zu können. Gleichzeitig müssen aber deutlich mehr Freiflächen innerhalb der Büros geschaffen werden, um das klassische „Das ist mein Arbeitsplatz"-Denken aufzulösen und gleichzeitig Notwendigkeiten wie dem „Social Distancing" gerecht werden zu können.

Die UBM wiederum sieht die Entwicklung des F.A.Z.-Headquarters als weiteren Baustein in einer ausgesprochen erfreulichen Unternehmensentwicklung: „Nach dem spektakulären Neubau des Zalando-Hauptquartiers in Berlin und der neuen Zentrale von Scout24 in München realisieren wir innerhalb kürzester Zeit nun das dritte Headquarter für ein namhaftes deutsches Unternehmen", sagt der frischgebackene Geschäftsführer der UBM Deutschland, Andreas Thamm. „Ich freue mich, in Zukunft ein Teil dieser Entwicklung sein zu dürfen.

F.A.Z. TOWER - ZAHLEN & FAKTEN

18 Geschoße
29.000 m² Bruttogrundfläche
280 Garagenstellplätze
zirka 1.000 Arbeitsplätze
Assetklasse: Büro
Baustart: 2019
Fertigstellung: 2022
Architektur: Eike Becker Architekten

© UBM/BLOOMIMAGES

Freie Flächen statt enger Gänge: Damit auch der „Babyelefant" Platz hat.

Die Arbeitswelten verändern sich

Das Positive zuerst: Die Welt stand durch den Lockdown nicht still, sondern hat sich binnen weniger Stunden auf die neue Situation eingestellt, und es kam im **Bereich der Arbeitswelten** zu keinem Kollaps.

Homeoffice und Videokonferenzen waren und sind noch immer die Zauberformel für den laufenden Bürobetrieb, egal für welche Branche. Hier wird sich in den nächsten Jahren sehr vieles verändern, niemand kann die aktuelle Situation ignorieren. Wir müssen lernen, damit zu leben, und uns auf mögliche neue Angriffe noch unbekannter Viren vorbereiten.

Die Zeiten von Stand-alone-Projekten sind im Bereich der neuen Arbeitswelten mit Sicherheit vorbei. Diese Projekte haben ihre Berechtigung im Bereich der Industrie, wo es neben dem Verwaltungsgebäude auch um die Produktion geht. Die großen Gewinner – nur bedingt durch Covid-19 – sind ganz klar Clusterbürostandorte wie das VIERTEL ZWEI, der Hauptbahnhof, die Wienerberg City etc.

Zauberwort Flexibilität

Covid-19 hat uns gezeigt, worauf es in der Gegenwart und in der Zukunft ankommt: „Flexibilität". Flexibilität der Mietflächen am Bürostandort: Kann ich Mietflächen reduzieren respektive zusätzliche anmieten? Flexibilität im Grundriss des Bürogeschoßes: Ist der Grundriss darauf ausgelegt, dass ich alle gängigen Büroformen abbilden kann? Flexibilität der Raumteilungen: Kann ich Bürobereiche ohne große Kosten umgestalten und lässt sich die Haustechnik entsprechend anpassen?

Weder bei der Flexibilität der Büroräumlichkeiten noch beim Angebot von Infrastruktur und Entertainment im Bereich Gastronomie, Shops etc. kann ein Stand-alone-Gebäude an einen Clusterstandort herankommen. Was auch immer die Zukunft in den neuen Bürostandorten und Arbeitswelten an Veränderungen bringen wird, Clusterbürostandorte werden am Ende als Gewinner am Markt bestehen bleiben. Fakt ist aber auch hier, dass es in Zukunft trotz der Abstandsregeln mit Sicherheit nicht zu mehr Büroflächenbedarf in Unternehmen kommen wird, sondern dass sich der Büroflächenbedarf durch Homeoffice, Videokonferenzen etc. zumindest auf minus 20 Prozent der heutigen Büroflächen verringern wird.

Das Büro der Zukunft soll trotzdem ein Ort der Begegnung, der ausreichend Platz für Kreativität bietet, sein.

Sicherheitsvorkehrungen

Neue Regeln werden in den neuen Bürowelten Einzug halten, und es wird dadurch zwangsläufig zu Anpassungen in den aktuellen Räumlichkeiten kommen: Abstandsregeln, Markierungen am Boden, Spuckschutz zwischen Arbeitsplätzen, im Konferenzraum, verstärkte Hygienemaßnahmen in den Sanitärbereichen und in den Aufenthaltsräumen.

© SASCHA VAN DER WERF: ADOBE STOCK/MARIDAV

Es kann in Zukunft Sensoren geben, die automatisch die Temperatur der Mitarbeiter und Besucher messen und im Anlassfall Alarm schlagen. Ebenso ist es möglich, im Sanitärbereich neue Maßstäbe an die Selbstreinigung der Toiletten etc. festzulegen, um die Gefahr einer Infektion zu minimieren. Covid-19 hat uns dramatisch vor Augen geführt, wie schnell es gehen kann, dass uns ein Virus aus unserem gewohnten Umfeld vertreibt.

Verstärkte Hygienemaßnahmen in den Sanitärbereichen und in den Aufenthaltsräumen werden weiterhin notwendig sein.

Es muss auch das Thema Büroreinigung und Reinigung der Arbeitsplätze überdacht werden. Eine normale Oberfläche ohne zusätzliche Desinfektion wird es in Zukunft nicht geben. Hier werden auch die großen Reinigungsfirmen neue Konzepte auf den Markt bringen müssen, um neue Sicherheitsstandards für die Reinigung von Bürogebäuden zu implementieren. Dies sind nur einige Veränderungen, die uns in den kommenden Jahren als Arbeitnehmer, Arbeitgeber und in der Politik durch neue gesetzliche Vorgaben begleiten werden.

Es ist jetzt mit Sicherheit zu früh, eine Prognose abzugeben, welche Maßnahmen am Ende die nachhaltigste Wirkung haben werden. Wir sind ähnlich wie beim Impfstoff gegen Covid-19 weltweit in einer Testphase. Viele Konzerne arbeiten an möglichen Lösungen, um für die Zukunft Sofortmaßnahmen zu entwickeln, die eine Ansteckungsgefahr im Bürobereich so weit wie möglich minimieren, wie auch an Konzepten, durch die bei einem möglichen neuen Virusangriff – und damit ist nicht ein Virus im Datensystem gemeint – ein Lockdown im Büro vermieden werden kann.

Technik als Treiber

Die Technik war in der Vergangenheit schon immer ein Treiber für die Anpassung der Arbeitswelten: von der Schreibmaschine zum PC, vom Festnetz zu mobilen Geräten, WLAN, etc. Jede technische Veränderung bringt auch eine Veränderung der Arbeitswelten mit sich. Die offene Bürokultur wird auch nach Covid-19 weiter präsent sein, aber die Art der Kommunikation und die Arbeitsweise – samt Homeoffice, Begegnungszonen, Rückzugszonen für Telefonie und Meetings, Besucherverkehr in der Bürofläche etc. – müssen durch diese Erfahrung überdacht und angepasst werden.

Es wird in Zukunft wichtig sein, dass es beim Ausbruch einer Infektion in einem Unternehmen rasch zu einem Lockdown in der betroffenen Zone kommen kann, ohne dass sofort das ganze Bürogebäude geschlossen werden muss und der komplette Bürobetrieb stillsteht respektive alle Mitarbeiter im Gebäude präventiv in Quarantäne müssen. Einem solchen wirtschaftlichen Kollaps gilt es durch neue, angepasste Bürokonzepte zu vermeiden; Sicherheit und Flexibilität müssen hier in Einklang gebracht werden.

Big Brother is watching you

Ein negativer Nebeneffekt der notwendigen Kontrollsysteme ist möglicherweise nicht zu vermeiden: Durch neue Sicherheitssysteme in Unternehmen wird jeder Mitarbeiter, jeder Besucher „gläsern“, ein Szenario, das wir uns natürlich auch nicht wünschen.

Die neuen Bürowelten werden nicht mehr nur von ansprechender Innenarchitektur, attraktiven Begegnungszonen und einer hohen Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher geprägt sein, sondern leider auch von einem hohen Sicherheitsdenken in Unternehmen. Hier gilt es das richtige Maß zwischen Überwachung und offener Bürokultur zu finden, damit die neue Bürowelt nach Covid-19 am Ende der Reise nicht zu einem Hochsicherheitsgefängnis wird, sondern zu einem Ort der Begegnung, der ausreichend Platz für Kreativität und Work-Life-Balance bietet.

EWALD J. STÜCKLER, CEO DER TECNO OFFICE CONSULT GROUP

Vorzeigeobjekt

Wolfgang Scheibenpflug, Bereichsleiter Immobilien- und Standortmanagement am Flughafen Wien, über die Vorzüge des neuen Office Park 4 sowie den Flughafen als Betriebsstandort.

„Die unmittelbare Anbindung an den Flughafen, die kurze Distanz zu Wien oder auch Bratislava sowie die sehr gute Anbindung an ein überregionales Verkehrsnetz in alle Himmelsrichtungen machen den Standort besonders attraktiv."

Im Juni wurde die Eröffnung des Office Park 4 gefeiert. Wie läuft die Vermarktung der rund 22.000 Quadratmeter großen Bürofläche?
Wir sind derzeit zu mehr als 40 Prozent vermietet und stehen in Verhandlungen mit einigen weiteren Interessenten. Dass wir bereits bei der Planung zukünftige Entwicklungen am Büromarkt mitbedacht haben, kommt uns nun zugute. Unser Co-Working-Konzept entspricht voll und ganz der aktuellen Situation, in der das Thema „Neue Arbeitswelten" verstärkt in den Fokus rückt.

Können Sie das Konzept näher erklären?
Die mietbaren Flächen in den sieben Bürogeschoßen reichen von 180 bis 2.300 Quadratmeter. Zusätzlich haben wir auf einer Etage eine Co-Working-Area mit insgesamt 2.700 Quadratmetern eingerichtet. Hier ist es möglich, einzelne Co-Working-Spaces flexibel zu buchen. Bestehende Mieter können dadurch je nach Bedarf ihr Büro rasch und unkompliziert um Arbeitsplätze erweitern und wieder reduzieren. Ebenso bieten wir flexibel buchbare Meeting-Räume in verschiedenen Größen und Ausstattungen an.

Wodurch hebt sich der Office Park 4 noch ab?
Unser Ziel war, in vielen Bereichen neue Standards zu setzen. Wir haben beispielsweise ein ÖGNI-Platin-Zertifikat, da wir unter anderem 94 Prozent des Wärme- und 45 Prozent des Kältebedarfs mittels Geothermie selbst abdecken. Außerdem befindet sich am Dach eine 1.000 Quadratmeter große Fotovoltaikanlage. Das schlägt sich natürlich positiv in den Betriebskosten nieder. Abgesehen von der Energieeffizienz spricht auch das Angebot am und rund um den Standort für sich. Im Gebäude selbst befinden sich ein siebengruppiger Kindergarten mit Krippe sowie diverse Gastronomen. Weiters haben wir eine rund 1.000 Quadratmeter große Event- und Conference-Area, die teilweise zwei Geschoße hoch ist, geschaffen. Bei uns sind Events mit bis zu 1.000 Gästen ebenso möglich wie Präsentationen von Produkten in der Größe eines Pkws. Die Vermarktung der Eventfläche und der vielen Zusatzleistungen wie Catering erfolgt inhouse. Ebenso bieten wir attraktive Werbe- und Marketingpakete an. Für Events nicht unrelevant: Der Office Park 4 ist dank Fußgängerbrücke vom Bahnhof, Flughafen und den Parkhäusern kommend witterungsgeschützt erreichbar.

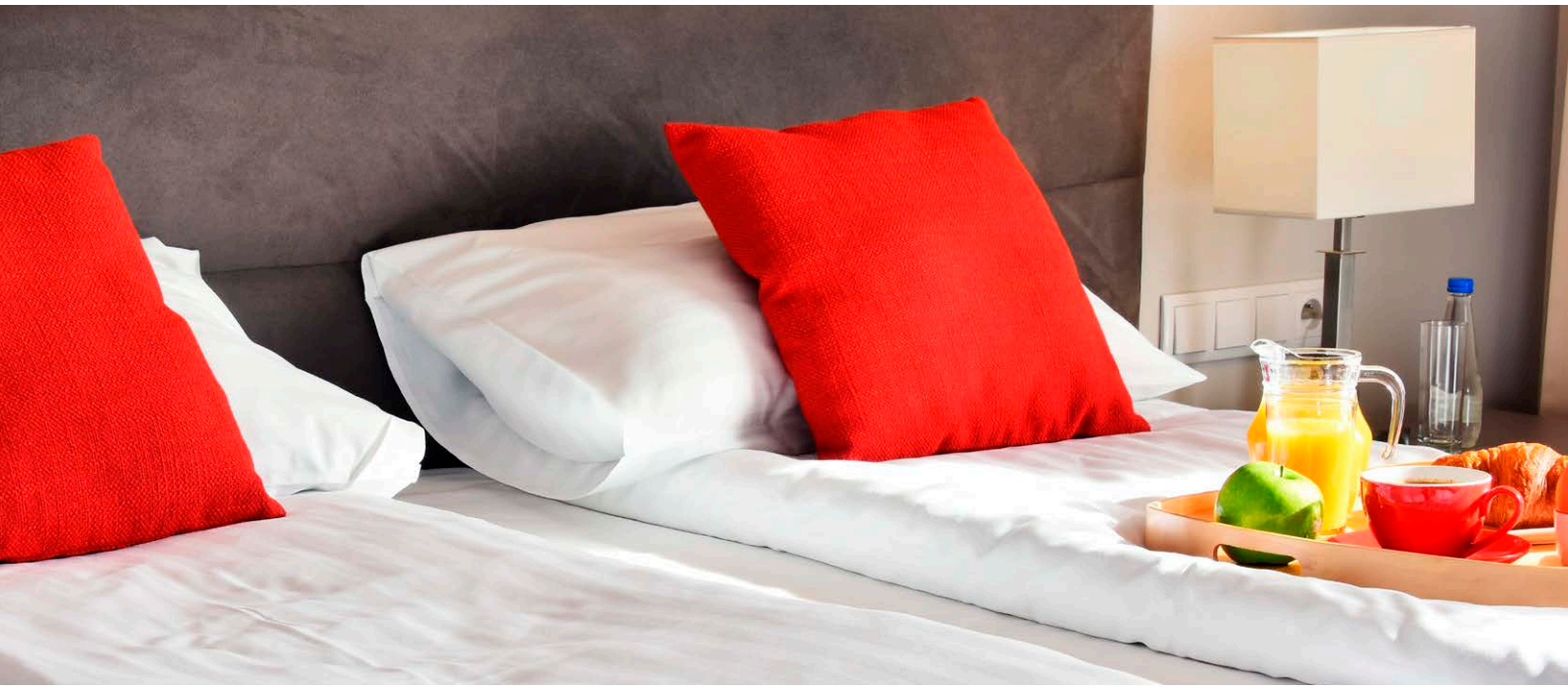
Sind die Office Parks 5 und 6 nach wir vor ein Thema?
Sie spielen eine große Rolle in der weiteren Entwicklung der Airport City und sind ein fester Bestandteil unserer strategischen Überlegungen.

Themenwechsel: Wie sieht es mit dem Angebot an Betriebsgründen rund um die Airport City aus?
Wir vermarkten aktuell die letzten 22 Hektar Bauland-Betriebsgebiet. Die Nachfrage ist äußerst groß – speziell bei flughafenaffinen Logistikunternehmen. Die unmittelbare Anbindung an den Flughafen, die kurze Distanz zu Wien oder auch Bratislava sowie die sehr gute Anbindung an ein überregionales Verkehrsnetz in alle Himmelsrichtungen machen den Standort besonders attraktiv. Außerdem sind Betriebsgründe am Rande von Wien rar und wesentlich teurer. Da es rund um den Flughafen kaum weitere gewidmete Baugründe mehr gibt, ist das derzeit die letzte Chance, sich vor Ort noch anzusiedeln.

ANITA ORTHNER

© FLUGHAFEN WIEN

GATE TO
THE FUTURE
22.000 m² Office Space, ca. 4.000 m² Co-Working-,
Event-, Showroom- & Gastrobereich.
JETZT MIETEN AB 180 m²!
+43 1 7007-7007
www.airport-city.at
WINNER
2020
EUROPEAN
REAL
ESTATE
BRAND
AWARD
Strongest Brand Austria
Asset Managers
VIENNA AIRPORT VIE
OFFICE PARK



Eröffnung trotz Krise

Vor allem **der Tourismus ist von der Corona-Situation massiv betroffen**. Neue Hotels wollen in Österreich trotzdem bald ihre Pforten öffnen.

Der Sommer 2020 hat vor allem eines gezeigt: Der Inlandstourismus boomt in Österreich wie kaum zuvor. Ferienregionen in unmittelbarer Nähe zu Seen haben trotz der Corona-Umstände profitiert. Wie es allerdings in der kommenden Wintersaison weitergehen wird, ist unklar. Viele Urlauber aus dem Ausland, auf die in manchen Regionen bis zu 90 Prozent der Nächtigungen zurückgehen, werden wegen Reisewarnungen, verpflichtender Tests etc. vielleicht gar nicht kommen. Schwer gebeutelt bleibt nach wie vor die Stadthotellerie. Allein in Wien wurden im August um 71,5 Prozent weniger Nächtigungen verzeichnet als 2019.

Dämpfer für Investments

Wie zu erwarten, ist auch das Hoteltransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 durch die Auswirkungen von Covid-19 auf die Hotellerie und die Immobilienbranche generell deutlich zurückgegangen. Nach dem Rekordjahr 2019 mit einem Volumen von rund 1,25 Milliarden Euro war vor allem das zweite Quartal von Stillstand geprägt. Doch das könnte sich in der zweiten Jahreshälfte bereits ändern. „Einige größere Transaktionen im städtischen Bereich, die teilweise schon endverhandelt waren, wurden aufgrund der Pandemie kurzfristig abgesagt oder auf die zweite Jahreshälfte verschoben“, so Simon Kronberger, Director Austria & CEE beim Hotelimmobilienexperten Christie & Co.

Und tatsächlich könnte laut Experten die aktuelle Situation auch positive Auswirkungen auf das Investmentprodukt Hotellerie haben. Einerseits ist eine Bereinigung im Markt erkennbar, die der massiven Dynamik der letzten Jahre etwas entgegenwirkt und nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht marktkonforme Betriebe zum Handeln zwingt, etwa durch Neupositionierung oder Renovierung. Andererseits ist erkennbar, dass sich gut positionierte Ferienhotels schneller erholen als Stadthotels. So können unter Umständen auch Ferienhotels als Investmentprodukt zunehmend an Bedeutung gewinnen und die bisher existierende deutliche Lücke zur Stadthotellerie zumindest teilweise füllen. „Außerdem zeigt sich, dass die meisten professionellen Investoren auch langfristig an der Assetklasse Hotel als Beimischung zu Portfolien festhalten und gut abgesicherte Hotelprodukte mit nachhaltigen Verträgen und bonitätsstarken Betreibern auch weiterhin gefragt sein werden. Diese Hotels werden sich im Transaktionsmarkt mittelfristig noch deutlicher vom Gesamtmarkt abheben und langfristig eine quasi unverändert starke Nachfrage erleben“, ist sich Lukas Hochedlinger, Managing Director Central & Northern Europe bei Christie & Co., sicher. Das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2020 werde sicherlich unterdurchschnittlich, aber mit einer starken zweiten Jahreshälfte für die Immobilienbranche zumindest versöhnlich ausfallen.

Jugendstil trifft Moderne

Und noch ein Effekt ist zu erwarten: „Neue Hotels werden veraltete Betriebe verdrängen“, so Martin Schaffer, geschäftsführender Partner MRP hotels. Vielleicht hat sich also HILTON International gerade rechtzeitig einen Wettbewerbsvorteil geschaffen. Nach knapp zweijähriger Bauzeit wurde das

© ADOBE STOCK/MONTICELLI.LLO, HILTON VIENNA/MAJCAN, B&B HOTELS/BARLO

Im Erdgeschoß des Hilton Vienna Park findet sich nun ein großzügig gestalteter Lobby- und Rezeptionsbereich wieder.

Hilton Vienna Park in Wien erfolgreich an HILTON International übergeben. INVESTER United Benefits zeichnet als Totalübernehmer für die gesamte Projektentwicklung verantwortlich. Das Interior-Design wurde nach den Ideen des renommierten Londoner Designbüros Goddard Littlefair umgesetzt. Bei diesem Projekt galt es einerseits das Hotel auf die modernsten technischen Standards umzustellen und andererseits ein komplett neues Erscheinungsbild zu schaffen, das die Wiener Kultur und somit den Standort perfekt widerspiegelt.

Vor Eröffnung

Der Krise zum Trotz wollen schon bald neue Hotels ihre Pforten in Wien öffnen. Bereits in den Startlöchern steht das Boutique-Hotel MOOONS gegenüber dem Hauptbahnhof. Hier könnte schon bald die Rooftop-Bar Gäste und Locals anlocken. Für November 2020 ist die Eröffnung des DORMERO HoHo Hotel im Stadtentwicklungsgebiet Seestadt Aspern geplant. Das neue Hotel mit 143 Zimmern und Serviced Apartments befindet sich im HoHo Wien, dem 24-stöckigen Holzhochhaus in der Seestadt Aspern.

Wo einst Priester schliefen

Ein überaus spannendes Hotelprojekt steht in Wien ebenfalls kurz vor der Realisierung: In einem ehemaligen Priesterwohnhaus soll bis Frühjahr 2022 unter dem Projekttitel „magdas HOTEL im Stephanushaus“ ein neues Hotel mit 90 Zimmern, eigenem Restaurant, Schani- und Gastgarten entstehen. „Wie schon im ersten erfolgreichen Haus der Caritas am Prater lautet das Motto ‚stay open-minded‘, und es gibt einen Ausbildungsschwerpunkt, mit dem junge Menschen mit Flucht- und Migrationserfahrung in Hotellerie- und Gastronomieberufen ausgebildet werden“, beschreibt Gabriela Sonnleitner, Geschäftsführerin von magdas Social Business, das Konzept des neuen Hotels in der Ungargasse.

Auf Expansionskurs

B&B HOTELS eröffnete Ende September das erste Haus in Villach und damit das insgesamt vierte Hotel in Österreich. „Wir halten trotz der andauernden Corona-Krise an unseren Expansionsplänen fest und sehen weiterhin noch viel Potenzial für unser Produkt auf dem österreichischen Markt. Ich freue mich sehr, dass wir mit dem B&B Hotel Villach unser viertes Hotel in Österreich eröffnen und alle Baumaßnahmen planmäßig beenden konnten“, erklärt der CEO Central & Northern Europe von B&B HOTELS, Max C. Luscher. Für das kommende Jahr plant B&B HOTELS zwei weitere Neueröffnungen in Wien. Im Rahmen der angestrebten Expansion auf 20 bis 25 Häuser in Österreich sind auch Standorte in Salzburg, Linz, Innsbruck, Wels, Klagenfurt, Bregenz, St. Pölten und Krems von Interesse für die Hotelgruppe. VANESSA HAIDVOGL

In den Zimmern der B&B HOTELS gibt es immer an den Standort angepasste Wandpaneele.

Ein europäischer Fleckenteppich

Die Ausweisung einzelner Corona-Hotspots durch Länder wird zum **Minenfeldspiel für die Hotellerie** und zerschlägt den europäischen Tourismus.

Hotels in Ferienregionen, insbesondere an der Nord- und Ostsee, den Alpen und in anderen Topdestinationen schnitten in den Sommermonaten 2020 oftmals über dem Vorjahresniveau ab. Die großen Städte Europas verzeichneten allerdings weiterhin keine Nachfrage. In Wien beispielsweise gab es im August 2020 einen Nächtigungsrückgang von 71,5 Prozent.

Traurig, aber leider Faktum: Einzelne Städte und Regionen verlieren durch schnell steigende Infektionszahlen und Reisewarnungen von Quellmarktländern die gesamte Geschäftsgrundlage. Die unvorhersehbaren und uneinheitlichen Reiserestriktionen schmälern die Buchungslust in der Gesellschaft. Auslandsreisende mit Reisemotiven rund um Strand- oder Erholungsurlaub werden nach Alternativen im eigenen Land suchen und diese womöglich im heimischen Thermen- und Spa-Angebot finden. Reisende, die trotz Reisewarnungen in das Ausland verreisen möchten, werden von Quarantänepflicht bei Einreise und/oder Ausreise sowie regional unterschiedlichen Einreiseverboten und Testungspflichten zunehmend abgeschreckt.

Stadthotel ≠ Stadthotel

Die klassischen Städtereisen mit kürzeren Aufenthalten sind von diesen Bestimmungen noch stärker betroffen, da teure Tests für eine kurze Reise wohl nicht in Kauf genommen werden. Weihnachtsmärkte zum Beispiel zählen im Winter zu den wichtigen freizeittouristischen Treibern für die Stadthotellerie. Daneben wird diese in den kommenden Monaten auch unter dem Ausbleiben der Corporate-Gäste leiden. Oktober und November zählen zu den wichtigsten Monaten im Kongressgeschäft, das de facto wegfällt.

Eine Pauschalaussage zur künftigen Geschäftsentwicklung von Stadthotels kann nicht getroffen werden. Diese

AKTIVITÄT UND ENTSCHLEUNIGUNG IN PERFEKTER BALANCE

Mit purem Genuss zum neuen Körperbewusstsein

Das premium Erwachsenen-Resort setzt Vitalität und Regeneration in einen ganzheitlichen Kontext und stellt die Symbiose aus Wohlbefinden und Gesundheit in den Fokus – mit viel Liebe zum Detail, einem revolutionären Gesundheits- und Wellnessangebot und besonderem Augenmerk auf Ernährung und bewusster Kulinarik.

falkensteiner.com/stegersbach

Falkensteiner Balance Resort Stegersbach ***** · Panoramaweg 1, 7551 Stegersbach
Tel. +43/(0)3326/55 155 · reservations.balanceresort@falkensteiner.com

hängt stark von Lage, Produkt, Zielgruppe und der Entwicklung einzelner Frequenzgeneratoren ab. Städte und Hotels mit hohem Leisure-Anteil, wie beispielsweise Salzburg oder Graz, werden sich wohl schneller erholen können als Wien.

In den Bergregionen lockt währenddessen üblicherweise der Skitourismus. Dieses gesamte Geschäftssegment steht unter einem großen Fragezeichen. Einige Länder, wie Österreich, haben bereits Bestimmungen veröffentlicht, wie diese Saison in den Skihochburgen ablaufen soll, um ein Ischgl 2.0. zu verhindern. Inwieweit aber weitere Reisewarnungen abschreckend auf den so wichtigen internationalen Gast wirken, ist derzeit weiterhin unklar.

© ADOBE STOCK/RONSTIK

Blick in die Zukunft

Topdestinationen und gut positionierte heimische Hotelprodukte können in den nächsten Monaten – immer abhängig vom Infektionsgeschehen – hohe Preise und eine gute Grundauslastung erzielen.

Neue Testmethoden machen auch Hoffnung auf mehr Bewegungsfreiheit und Sicherheit beim Reisen. Mehrere Airlines planen sogar Corona-Schnelltests. Für die globale Nutzung derselben ist aber eine internationale Akzeptanz gesundheitspolitischer Natur die Voraussetzung. – Der europäische Tourismus benötigt jetzt umso mehr gemeinschaftliche Lösungen, um nicht länger als unübersichtlicher Fleckenteppich dazustehen.

MARTIN SCHAFFER, PARTNER MRP HOTELS

Kein Packerl ohne Logistik

Der RE/MAX Commercial Logistikreport über **Tendenzen auf dem heimischen Markt** für Logistikimmobilien.

Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung infolge der Covid-19 Pandemie macht auch vor der Logistikbranche nicht halt. Themen wie „weltweiter Warenfluss" oder „Versorgungssicherheit" sind plötzlich in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Während im Jahr 2018 rund 165 Millionen Euro in den österreichischen Logistikimmobilienmarkt geflossen sind und dieser Wert in etwa jenem des Jahres 2017 entsprach, schnellte der Transaktionswert im Jahr 2019 rasant auf über 450 Millionen hoch. Dieser Anstieg war vor allem auf ausländische Investitionen und einige Großtransaktionen, beispielsweise durch den Industrial Campus Vienna East, zurückzuführen. Mit diesem Ergebnis wurde der Rekordwert aus dem Jahr 2015 (190 Millionen Euro) ebenfalls deutlich übertroffen. Diesem stark gestiegenen Investoreninteresse, einem relativ geringen Angebot und der nachhaltig niedrigen Zinspolitik ist es auch geschuldet, dass sich die Spitzenrenditen gegenüber 2018 auf rund fünf Prozent verringert haben. „Für das laufende Jahr gehen wir aufgrund der Corona-Situation maximal von einer sehr geringen weiteren Reduktion der Renditen aus. Wir wären daher nicht überrascht, wenn sich diese heuer wieder auf dem Niveau von 2019 einpendeln würden", so Stefan Krejci von RE/MAX Commercial.

Logistikmarkt Wien

Der Wiener Markt zählt laut Analyse des VRF (für 2019 neu evaluiert) rund 2,4 Millionen Quadratmeter Logistikfläche, deren überwiegende Mehrheit sich im Süden von Wien befindet. Bis Ende des kommenden Jahres sollen rund 270.000 Quadratmeter neu errichtet werden. Diese Zahl relativiert sich etwas, wenn man das XXXL-Zentrallager in Zurndorf mit einer Fläche von 100.000 Quadratmetern herausrechnet.

Zu den größten Projekten zählen in Wien der Tech Park Vienna II (ca. 11.000 Quadratmeter) und die Erweiterung des Industrial Campus Vienna East (ca. 40.000 Quadratmeter). Aufgrund der hohen Grundstückspreise im Süden von Wien verlagert sich der Entwicklungsschwerpunkt aktuell in den Norden und Osten der Bundeshauptstadt und in das angrenzende Niederösterreich. Um die Entwicklungen in Wien und Niederösterreich zukünftig besser abstimmen zu können, wurde laut RE/MAX Commercial Logistikreport von den beiden Bundesländern ein grenzüberschreitender Logistikplan „Nachhaltige Logistik 2030+" erarbeitet, der aktuell von den politisch Verantwortlichen auch bereits unter Einbeziehung der Branche umgesetzt wird.

Graz & Linz

Graz ist mit rund 800.000 Quadratmetern und einigen spannenden Neuentwicklungen im Süden der Stadt aktuell nach wie vor der modernste Logistikstandort Österreichs. Zu den aktuellsten Entwicklungen zählt weiterhin der Logistik- und Gewerbepark VGP Park Graz in Premstätten mit einer Fläche von rund 42.000 Quadratmetern, der in diesem Jahr fertig werden soll. Auch die Post investiert in Kalsdorf kräftig. Hier werden mit einer Investitionssumme von rund 60 Millionen Euro 25.000 Quadratmetern Logistikflächen errichtet, die Arbeitsplätze für rund 280 Mitarbeiter bieten werden.

Linz profitiert bereits seit Jahren von seiner Anbindung an die Rhein-Donau-Achse sowie vom starken Industriestandort selbst und von der Spange zwischen Steyr und Wels. Dies hat zur Folge, dass Linz mit einem Gesamtbestand von rund 1,8 Millionen Quadratmetern nach Wien der zweitgrößte Logistikmarkt in Österreich ist.

VANESSA HAIDVOGL

© ADOBE STOCK/STOCKROCKET

Im Sommer 2020 eröffnete der neue Office Park 4 in der **Airport City** in Wien-Schwechat.

Für rund 65 Millionen Euro hat Nuveen Real Estate den **City Park Wien** von SEGRO erworben. 20.000 m² werden neu gebaut.

Nachhaltigkeit und Modernisierung

Egal, ob es sich um **Lageflächen**, **Logistikimmobilien** oder **Business-Parks** handelt: Wichtig ist, dass die Klimabilanz stimmt.

Die Zukunft hat Vorrang. Was vor zehn Jahren noch gar kein Thema war, drängt jetzt in den Vordergrund. Die Klimabilanz bei Immobilien muss stimmen. Und das gilt auch für Logistikimmobilien und Business-Parks. Im Sinne eines ressourcenschonenden Europas soll die Flächeninanspruchnahme in Österreich reduziert werden beziehungsweise jeder Lagefläche eine entsprechende Gebäudeklasse zugeordnet werden. An den beiden größten österreichischen Logistikstandorten Wien und Graz entstehen zahlreiche Projekte, in denen diese beiden Faktoren eine wesentliche Rolle spielen.

Alte Fläche nutzen

In und um Wien wurde Ende 2019 ein Bestand von ca. 2,4 Mio. m² Logistikflächen erhoben, bis Ende 2021 sollen noch einmal etwa 295.000 m² dazukommen. Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Großteil der Flächen bereits vorverwertet, und es laufen Gespräche über weitere spekulative Entwicklungen. „Der Anteil der Betriebsflächen an der Flächeninanspruchnahme ist seit einigen Jahren rückläufig. Um den negativen Folgen entgegenzuwirken, könnten Anreize für Entwickler und Investoren geschaffen werden, das bereits erschlossene Brachlandpotenzial stärker zu nutzen“, so Franz Kastner, Associate Director Industrial & Logistics bei CBRE Österreich. Wie zum Beispiel beim neuen Projekt von GO ASSET Development. Für den Bau werden keine neuen Flächen versiegelt, da er auf dem Areal einer ehemaligen Industriefläche in der Schemmerlstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk realisiert wird. Ein weiteres gutes Beispiel für ein Projekt, das keine „neuen“ Flächen braucht, ist die Entwicklung am ehemaligen Novartis-Gelände in Wien durch SEGRO. Der Komplex umfasst eine neu entwickelte Einheit für die Leichtindustrie mit rund 20.000 m² sowie Cross-Dock-Einrichtungen. Zudem profitiert das Objekt von einer DGNB-Gold-Zertifizierung für hochwertige und nachhaltige Bauweise.

Der modernste Logistikstandort in Österreich ist allerdings Graz. Rund zwei Drittel der ca. 870.000 m² Logistikflächen am Standort Graz entfielen Ende 2019 auf die Gebäudeklasse A. Durch die für 2025 geplante Fertigstellung der Koralmbahn und die damit verbundene Anbindung an die europäischen Wirtschaftsräume im Norden und Osten sowie die schnellere Verbindung zu den Adriahäfen wird der Standort noch weiter aufgewertet.

Innovation in den Business-Parks

„Nachhaltigkeit, Innovation und Multifunktionalität sind die wichtigsten Eckpfeiler der Airport City am Flughafen Wien“, meint Günther Ofner, Vorstand der Flughafen Wien AG, und dies wird in der internationalen Immobilienbranche auch anerkannt. Für die „ausgeprägte Nachhaltigkeit“ – neben dem hohen Innovationsgrad und dem kompetenten Standortmanagement – wurde die Airport City am Flughafen Wien bereits zum dritten Mal in Folge in der Kategorie „Business Campus“ als stärkste Immobilienmarke Österreichs ausgezeichnet.

Im WALTER BUSINESS-PARK starteten im Herbst 2019 die Bauarbeiten für umfassende Modernisierungen. „Die Baustufen zwei bis sechs werden haustechnisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht sowie die Außenhülle erneuert. Das Modernisierungsprojekt wird uns noch bis Ende 2021 beschäftigen“, sagt Geschäftsführer Gerhard Müller. WALTER SENK

© AIRPORT CITY, CITY PARK WIEN

Reinventing is the key

Am 24. September lud RegioPlan Consulting zum mittlerweile **22. Retail Symposium** ein. Der Fokus der diesjährigen Veranstaltung lag auf den Bereichen Immobilien, Handel und Zukunft.

Von Refurbishment bis zu Retail-Recycling – namhafte, internationale Unternehmen haben bei der Veranstaltung im Palais Ferstel über den Status quo und Zukunftstrends der Handels- und Handelsimmobilienbranche diskutiert.

Nicht leer, sondern anders wird es sein

Die Eröffnungsrunde des 22. Retail Symposiums war dem Thema Immobilienentwicklung gewidmet. Genauer gesagt: der Zukunft von Mixed-Use-Objekten. Moderiert wurde die Diskussionsrunde von Romina Jenei von RegioPlan Consulting. Mit am Podium waren Stefan Wernhart, EHL Gewerbeimmobilien, Peter Ulm, allora immobilien, und Peter Aschauer, SES Spar European Shopping Centers. Die Experten waren sich einig: Klassische Monostrukturen – vor allem im Retailbereich, aber auch Bürocluster – wird es in Zukunft nicht mehr geben. Stefan Wernhart betonte: „Mixed Use ist keine Notlösung, sondern eine Anpassung an die gesellschaftliche Entwicklung. Im Moment werden zwar viele Expansionen gestoppt oder Flächen reduziert, dies bietet aber Platz für neue Entwicklungen und Konzepte zum Ausprobieren." Mixed Use scheint ein Megatrend zu sein, der schon lange im Anmarsch ist. Laut Wernhart standen in den vergangenen Jahren campusartige Entwicklungen (Mixed Use im Quartier) im Vordergrund. Ist es das Aus für klassische Retail-Immobilien? Nein, Retail wird immer einen hohen Stellenwert haben, aber künftig spielen Regionalität bzw. auch Urbanität eine immer größere Rolle (Stichwort: Stadt der kurzen Wege). Denn für Konsumenten ergeben sich durch die Nähe unterschiedlicher Nutzungen positive Synergieeffekte. „Den klassischen Retail-Mix wird es nicht mehr geben, es kommt ganz auf die Kunden/Zielgruppe in fußläufiger Entfernung an. Das Angebot muss sich an der Bevölkerung und deren Struktur orientieren", erklärte Peter Aschauer. Peter Ulm betonte, dass sich die Assetklassen selbst nicht verändern, sie werden aber durchmischter. „Entwickler müssen sich an völlig neue Bedürfnisse der Nutzer anpassen", so Ulm.

Es wird ein Mietermarkt

Am Nachmittag diskutierte Ines Delic von RegioPlan Consulting zum Thema „Reinventing Shopping Malls" – mit Christina Heppner, ECE Projektmanagement, Tanja Tanczer, Colliers International Immobilienmakler, Alexandra Wieseneder, Rutter Centermanagement, und Alexander Chlumecky, DEICHMANN. Die Runde von Händlern, Developern und Maklern war sich einig: Den Handel erwartet kein Untergang, aber sowohl Mieter als auch Vermieter wünschen sich mehr Flexibilität bei der Gestaltung von Flächen und Mietverträgen. Eine wichtige Veränderung ist jedoch eindeutig sichtbar: Vom Vermietermarkt rücken wir in einen Mietermarkt. „Auch Expansionisten sind vorsichtiger geworden", betonte Tanja Tanczer. Die Toplagen seien noch immer gefragt, der Prozess der Vermietung sei jedoch beratungsintensiver geworden. Ein Trend im Kommen seien laut Tanczer Umsatzmieten, durch welche sich das Risiko gleichmäßig(er) auf Mieter und Vermieter verteilen könnte.

VANESSA HAIDVOGL

© BENEDIKT WEISS

MAGAZIN

Private Banking

Money talks.

Im Finanzmagazin der „Presse“ dreht sich alles um Vermögen und Wohlstand.
Dabei steht nicht nur das Geld an sich im Vordergrund, sondern vor allem auch die Menschen, die es besitzen.

Die November-Ausgabe des Magazins widmet sich der Frage, wie grün die Zukunft wird.
Den Grundstein für eine digitalere und nachhaltigere Welt von morgen hat die Coronapandemie gelegt – doch welche Effekte haben der Green New Deal der EU und seine Pendants wirklich?
Und welchen Einfluss hat das für Investoren und ihre Anlagen? Welche Möglichkeiten bei grünen Gebäudesanierungen gibt es und wie wirkt sich das auf den Wert der Immobilie aus?
Zudem blickt die Redaktion in die USA und geht der Frage nach, was der neue oder alte Präsident für die globalen Finanzmärkte bedeutet.

Präsentieren Sie sich in diesem maßgeschneiderten Umfeld – wir beraten Sie gerne!

ERSCHEINUNGSTERMIN:
Freitag, 20. November 2020

KONTAKT:
Roman Schleser
T +43 1 51414-203
roman.schleser@diepresse.com

Schalten Sie
JETZT
Ihre Anzeige

Die Presse

Branchentreff in Stegersbach

Der **Real Estate Circle 2020** vereinte Österreichs Entscheider der Immobilienbranche für zwei Tage im burgenländischen Thermenort.

Mit mehrmonatiger Verspätung konnte er endlich stattfinden: der Real Estate Circle in Stegersbach. 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer fanden sich Anfang September zum Branchentreff ein. Romy Faisst, Initiatorin und Gastgeberin des Real Estate Circle, eröffnete voller Vorfreude das „Klassentreffen" der Entscheider in der Immobilienbranche. Auch für die Community war es größtenteils die erste Gelegenheit, sich in einem größeren Rahmen wiederzusehen und sich über die zu erwartenden Auswirkungen der Krise sowie über Chancen und Strategien auszutauschen. Von Anfang an machte sich eine Aufbruchsstimmung breit.

Lernen aus der Krise

In der Eröffnungssession zeichnete Harald Katzmair, FASresearch, eine künftige Welt, die sich neu erfinden muss. Nicht nur wegen Covid-19, sondern auch wegen kommender Herausforderungen wie dem Klimawandel. Insofern hält Katzmair das Ende der aktuellen Krise für absehbar, aber „nach der Krise ist vor der Krise". Es gelte, jedes Mal daraus die richtigen Lehren zu ziehen und sich ständig anzupassen.

Stefan Schilbe, HSBC, der heuer sein zehnjähriges Jubiläum als Speaker des Real Estate Circle feierte, führte weiter aus: „Wir sind mitten in einer Japanisierung der Wirtschaft, die Zinsen werden sehr lange Zeit an der Nulllinie verharren."

Roman Kopacek von Michaeler & Partner wies in drei unterschiedlichen Panels auf die Auswirkungen der aktuellen Lage hin. Unter anderem beim Thema „Standortentwicklungen mit Mischnutzungen". Gemeinsam mit Gerald Beck (UBM) und Christian Hribar (H-Hotels) besprach er die Tendenz der Risikostreuung aufgrund diverser Nutzungskonzepte an einem Standort. Ausschlaggebend sei, neben dem richtigen Standort auch die unterschiedlichen Betreiberinteressen zu berücksichtigen, um einen wechselseitigen Mehrwert sicherzustellen. Vor allem in der Krise habe sich dies etwa am Standort Wien Hauptbahnhof bewährt.

Apropos Bahn: Der ehemalige Geschäftsführer von ÖBB Immobilien, Real-Estate-Advisor Hannes Karner, machte darauf aufmerksam, dass die ÖBB noch sehr viele nicht genutzte Flächenreserven, oft ganze Quartiere habe, die über Baurechte weiterhin für die private Immobilienwirtschaft zur Verfügung stehen werden.

Zukunft des Büromarkts

Weitestgehend einig waren sich die Experten beim Thema Büromarkt: Ein Rückgang des Flächenbedarfs sei kaum zu erwarten, wohl aber ein anderes Verhältnis zwischen tatsächlichen Arbeitsplätzen und Allgemeinflächen. Absehbar sei eine Kombination aus tageweisem Teleworking (auch in nahegelegenen Coworking-Flächen) und Anwesenheit im Büro, weitgehend auf dem „eigenen Platz", wenngleich es parallel dazu auch mehr alternative Konzepte ohne fix zugeordneten Arbeitsplatz gibt. Martin Becker, Chef der RBS Group von Drees & Sommer, kommt bei 200 Mitarbeitern zum Beispiel ganz ohne fixen Arbeitsplatz aus.

Nicht zum Erliegen gekommen sind die Investmentaktivitäten, berichtete Franz Pöltl von EHL. Insgesamt werde auch 2020 ein gutes Investmentjahr, wenngleich die Zahlen von 2019 wohl nicht ganz erreicht werden könnten. Aber europaweit fließe weiterhin viel Kapitel in Immobilien, und zwar besonders stark nach und in Österreich.

Zusammengefasst zeigte der Real Estate Circle 2020 nicht nur, dass wieder Konferenzen unter Berücksichtigung strenger Präventionskonzepte möglich sind, sondern dass auch die persönliche Interaktion essentiell ist.

VANESSA HAIDVOGL

© REAL ESTATE CIRCLE/KLIMPT

WEINGARTENSIEDLUNGOBDERKREMS

Niedrigenergiestandard Klasse B (HWB$_{Ref,RK}$ von 31,6 bis 39,5 kWh/m², f_{GEE} von 0,76 bis 0,85)
Symbolfoto zeigt einen generellen Ausblick auf die Stadt Krems, Visualisierungen zeigen das Wohnbauprojekt.

MEIN WOHNTRAUM MIT GARTEN.

Exklusive Eigentumswohnungen inkl. Eigengarten: Die Weingartensiedlung ob der Krems (Fertigstellung geplant 3. Quartal 2021) liegt sanft eingebettet inmitten der Weinberge der Stadt. Mit großzügig angelegten privaten Gartenflächen ermöglicht das Wohnbauprojekt ein Paradies unter freiem Himmel - einen persönlichen Rückzugsort. Unser Vertriebsteam berät Sie gerne!

Tel.: 0800-20 12 44 www.weingartensiedlung.at 360° Rundgänge online

STRABAG
REAL ESTATE

www.dmv-medien.at