Österreichische Post AG, MZ 10Z038453 M
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Franzensbrückenstr. 5 / 7.OG, 1020 Wien

Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft

# immobilien investment

September / Oktober 2021
04/2021

DEVELOP-MENT

€ 2,90
04
9 190001 016627

## Herausfordernde Zeiten für Bauträger und Entwickler

- Neue Türme für Wiens Skyline
- Mikrowohnungen: je kleiner, desto teurer
- Günstige Konditionen für Finanzierungen

Wir leben Investment.
Unser Netzwerk und Know-How sichern Ihren Erfolg.
ehl.at

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE
EHL

WINEGG
WIR MACHEN *IHRE LIEGENSCHAFT ZU BLEIBENDEN WERTEN*
Als Wohnbauträger und Zinshausentwickler sind wir stets auf der Suche nach Liegenschaften mit Potenzial – vorwiegend in Wien und Umgebung, aber auch in Landeshauptstädten.
Auch wenn Sie bereits ein Angebot erhalten haben, kontaktieren Sie uns für ein verbindliches Gegenangebot!
WINEGG REALITÄTEN GMBH / ANKAUF@WINEGG.AT / T +43 1 907 61 78
WINEGG.AT

© RICHARD TANZER

# Liebe LeserInnen!

**Während Österreichs Wirtschaft** insgesamt stark unter der Pandemie gelitten hat, zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt unbeeindruckt. Im Gegenteil: Vor allem Kapitalanleger suchen vermehrt nach Objekten, da der Markt in Österreich als besonders sicher und krisenfest gilt. Zu diesem Ergebnis kommt der „Marktbericht Wohnimmobilien 2021" von Engel & Völkers. In allen neun Bundesländern stiegen dank höherer Nachfrage die Preise für Eigentumswohnungen von 2019 auf 2020 zwischen 3,9 Prozent (Steiermark) und 12,4 Prozent (Burgenland).

**Dass die Immobilienpreise weiter steigen,** zeigt auch der Deloitte Property Index 2021. Der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen in Österreich beträgt demnach durchschnittlich 4.457 Euro. Wenn die Preise in Relation zum durchschnittlichen Brutto-Jahresgehalt des jeweiligen Landes gesetzt werden, benötigt man hierzulande für den Kauf einer 70-Quadratmeter-Neubauwohnung im Durchschnitt 10,6 Brutto-Jahresgehälter. Im Europavergleich landet Österreich damit in den vorderen Reihen.

**Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden** bleibt trotzdem groß. Das geht aus der ersten Wohntraumstudie der Interhyp AG hervor: 73 Prozent der befragten Mieter wünschen sich eine eigene Immobilie. Ganz oben auf deren Wunschliste steht das freistehende Einfamilienhaus, „das Sicherheit, Freiheit, Ruhe und einen Ort der Privatsphäre verkörpert".

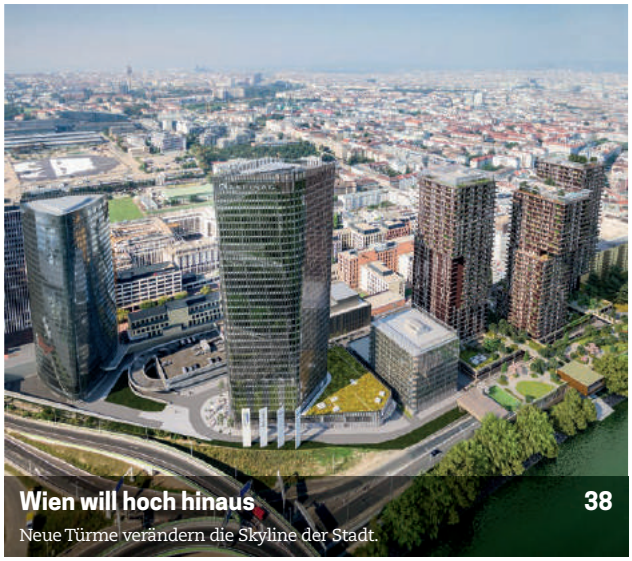
**Besonders stark erhöhte sich seit der Coronakrise** die Nachfrage nach Häusern im Grünen, vor allem im Umland der Großstädte. Gemeinden, die gut an Städte wie Wien, Graz, Linz oder Salzburg angebunden sind, rücken laut Engel & Völkers dadurch stärker in den Fokus. Die gesuchten Objekte mit Garten sind jedoch äußerst rar, und die vorhandene Nachfrage wird auch in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden können. Dadurch ist vor allem hier mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.

**Doch auch wenn der Weg zum eigenen Zuhause** angesichts der steigenden Preise und des fehlenden Angebots schwierig erscheint, lohnt es sich garantiert, seinen Wohntraum zu realisieren.

Herzlichst Ihre

**Elisabeth Della Lucia**
Herausgeberin

**Unbeirrt durch turbulente Zeiten** 20
Heimische Bauträger und Entwickler trotzen der Krise.



**Wien will hoch hinaus** 38
Neue Türme verändern die Skyline der Stadt.

**Je kleiner, desto teurer** 44
Mikrowohnungen sind längst nicht nur für Studenten interessant.

# INHALT


**news österreich** ... 06
**news international** ... 10
**news deutschland** ... 12
**news personality** ... 14
**news finanzen** ... 16
**news nachhaltigkeit** ... 19
**bautätigkeit weiter auf hohem niveau** ... 20
heimische bauträger & entwickler und ihre projekte
**wir entwickeln quartiere** ... 24
interview mit hannes schreiner, technopark raaba
**transaktionsanalyse: wiener eigentumswohnungen** ... 26
gastbeitrag von rustler real estate experts
**wir stehen für qualität** ... 28
interview mit jasmin soravia,
geschäftsführerin kollitsch & soravia immobilien
**hochwertiger lebensraum für generationen** ... 32
interview mit hannes speiser, winegg realitäten
**gesucht, gefunden! bezahlt?** ... 34
wissenswertes zur immobilienfinanzierung
**betongold für „kleines geld“** ... 35
immobilieninvestments ab 50 euro
**der mensch im mittelpunkt** ... 37
interview mit johannes endl, örag-vorstand
**neue türme für wiens skyline** ... 38
hochhäuser zum wohnen und zum arbeiten
**wohnen auf kleinstem raum** ... 44
mikrowohnungen für jedes alter
**wenn profis unerlässlich werden** ... 48
experten unterstützen beim unternehmenserfolg
**der immobilienboom und die demut** ... 50
gastkommentar alexander neuhuber,
geschäftsführer magan-gruppe
**sicherheit vor rendite** ... 51
die große nachfrage nach zinshäusern hält international an
**diskretion spielt eine bedeutende rolle** ... 52
interview mit peter steinberger, hudej zinshäuser salzburg
**facility-management im wandel** ... 58
14. ifm-kongress an der tu wien


## IMPRESSUM


**Medieninhaber:**
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Franzensbrückenstraße 5 / 7.OG,
1020 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:**
Christopher Erben,
Harald Kolerus, Carolin Rosmann,
Walter Senk

**Produktion/CvD:**
Manuela Neißl

**Anzeigenverkauf:**
Elisabeth Della Lucia,
Susanne Rehulka

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

**Layout:** bitroost.eu

**Foto Titel:**
Winegg, Kettenbrückengasse 22
© JAMJAM



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
www.linkedin.com/company/dmv-medien

© RICHARD TANZER

# Liebe LeserInnen!

**Herz oder Kopf?** Wonach sich die Österreicher bei der Wahl der für sie richtigen Immobilie richten, ist eine Umfrage von ImmoScout24 unter 500 Befragten nachgegangen. Das Ergebnis: Auch wenn es viele Wohnungen und Häuser gibt, die den Suchenden gefallen, so ist eine Immobilie für die Befragten nur dann richtig, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. Das Bauchgefühl kommt erst an zweiter Stelle: 42 Prozent der Österreicher entscheiden intuitiv. Richtig ist für sie eine Immobilie vor allem, wenn sie bei der Besichtigung sofort denken: „Hier möchte ich wohnen!" Egal, nach welchen Kriterien Sie sich für eine Immobilie entscheiden, wir haben in dieser Ausgabe eine ganze Menge an interessanten Projekten, die wir Ihnen vorstellen wollen.

**In Wien etwa wachsen die Hochhäuser** fast wie die Schwammerl aus dem Boden. Besonders entlang der Donau werden neue Türme künftig die Skyline der Stadt prägen. Auch die Bezirke Leopoldstadt und Landstraße haben sich zum Mekka für Hochhäuser zum Wohnen und Arbeiten gemausert. Wo weitere Türme in der Bundeshauptstadt entstehen, lesen Sie ab Seite 38.

**Eine Folge der Coronakrise** ist die weltweite Rohstoffverknappung. Wir haben uns bei den heimischen Bauträgern und Entwicklern umgehört, wie sie mit den damit einhergehenden Preisexplosionen umgehen und welche Auswirkungen das auf aktuelle sowie künftige Projekte hat (ab Seite 20), und wir präsentieren einiger ihrer Projekte in den Bundesländern.

**Und noch etwas hat die Pandemie ausgelöst:** Sie hat den Wunsch und damit auch die Nachfrage nach Eigentum verstärkt. Hat man sich für eine Immobilie entschieden, geht es um die Frage nach der Finanzierung. Wie viel Eigenkapital sollte vorhanden sein? Wie sind die Konditionen der Banken? Diesen Fragen gehen wir in der Reportage auf Seite 34 auf den Grund. Und die gute Nachricht zum Schluss: „Betongold" gibt es auch für die kleine Brieftasche. Wählt man etwa einen Ansparplan, ist man in der Regel schon ab 50 Euro monatlich bei offenen Immo-Fonds dabei. Mehr Tipps dazu auf Seite 35.

Viel Spaß beim Lesen

**Vanessa Haidvogl**,
Chefredakteurin

## Voller Erfolg für „Kirschblüte“

**Erfolg für ZIMA Wien: Bereits Ende Juli konnte der Immobilienentwickler** den straßenbegleitenden Bauteil des Neubauprojekts „Kirschblüte“ im 22. Wiener Gemeindebezirk fristgerecht an den Investor übergeben. Außerdem meldet ZIMA den erfolgreichen Verkauf aller Wohnungen: Nicht einmal zwei Jahre nach dem offiziellen Baustart konnten für sämtliche Wohneinheiten – in Summe 370 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen – neue Eigentümer gefunden werden. Damit ist das erste Projekt von ZIMA Wien nach nur 700 Tagen zur Gänze verkauft. Die Übergabe der Eigentumswohnungen ist für Oktober 2021 geplant.

## Start für erste Pavillon-Sanierungen

**Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH setzt die nächsten Scwhritte zur Neunutzung des Otto-Wagner-Areals.** Nach der Absiedlung von Teilen der Klinik Penzing seitens des Wiener Gesundheitsverbunds werden die frei gewordenen Pavillons für Universitäts-, Wissenschafts-, Gesundheits- und Kulturzwecke adaptiert und genutzt. Jetzt hat die WSE, ein Unternehmen der Wien Holding, die Generalplanerleistungen für die Erneuerung der technischen Infrastruktur sowie für die Umsetzung von zwei Pilotprojekten für Studierenden-unterkünfte vergeben. Konkret handelt es sich um die Pavillons W und 24. Die Infrastruktur wird von AXIS Ingenieurleistungen ZT GmbH geplant, die beiden Pavillons gestaltet die Schenker Salvi Weber Architekten ZT. Die Pavillons werden für die Central European University (CEU) generalsaniert und adaptiert. Die CEU wird mit dem Wintersemester 2025/26 ihren Betrieb im Zentrum des Areals aufnehmen und die Studierendenunterkünfte als Mieterin nutzen.

## Neues Stadthaus im Zentrum Innsbrucks

**Nach den Plänen der Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH** wurden zwischen der Anton-Melzer-Straße und der Neuhauserstraße in Innsbruck insgesamt 109 Wohnungen in einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen errichtet. Im Erdgeschoß des Stadthauses werden ein IT-Dienstleistungsunternehmen aus der Tourismusbranche und die Frühförderstelle Innsbruck Land der Lebenshilfe Tirol ihre Pforten eröffnen. Das Objekt wurde gemeinsam von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, der TIGEWOSI Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., die für den geförderten Projektteil verantwortlich ist, und der PRISMA Unternehmensgruppe realisiert.

## Neues Arbeiten in Traun

**„Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt." Frei nach Pippi Langstrumpf sind die künftigen Nutzer der Graumann-Lofts in Traun** eingeladen, ihr neues Arbeitsumfeld selbst zu gestalten. Der Spatenstich für das 2.000-Quadratmeter-Gewerbegebäude in der Bahnhofstraße erfolgte im März 2021, die Dachgleiche wird Anfang September gefeiert. Über das Innenleben entscheiden bis zum Einzug im Herbst 2022 die angehenden Mieter. „Die Interessenten bekommen kein fertiges Konzept serviert, sondern gestalten von Anfang an mit", sagt Projektentwickler Hannes Horvath. „Der Rahmen ist vorgegeben – die äußere Hülle der Lofts ist konzipiert, aber die Gestaltung und die Funktionen der Räume wie auch die Zusammenarbeit, der Austausch und die Interaktion der Nutzer sollen selbstbestimmt festgelegt werden."

## Neue Werft in Korneuburg nimmt Gestalt an

**Auf dem Areal der ehemaligen Werft in Korneuburg (NÖ), direkt an der Donau gelegen,** errichten SIGNA und die Stadt Korneuburg gemeinsam in den nächsten zehn bis zwölf Jahren ein neues, attraktives Quartier für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit inklusive Hotel und Gastronomie. In wenigen Wochen erfolgt der Startschuss für das kooperative Ver-fahren, in dessen Rahmen sechs renommierte Architektenteams aus Österreich und dem skandinavischen Raum – DMAA, Berger + Parkkinen, Maurer & Partner, COBE, JAJA Architects und SNOHETTA – die grundlegenden Richtlinien für die Bebauung festlegen. Mit der in mehreren Etappen geplanten Realisierung des 15 Hektar großen Areals entsteht hochwertiger Lebensraum für 1.400 bis 1.700 Menschen. Das Gesamtinvestitionsvolumen soll rund eine halbe Milliarde Euro betragen.

## Luxusvillen in Döbling

**In der sanften Hügellandschaft der Döblinger Weinberge – am sonnigen Südhang des Hackenbergwegs 43** – errichtet die 3SI Immogroup mit ihrem einzigartigen Neubauprojekt „The Unique" 17 stilvolle und exklusive Villen. „Sie bieten neben rund 300 Quadratmetern Eigengrund und rund 130 Quadratmetern Nutzfläche auch private Saunen und Pools. Zusätzlich besitzt jede Einheit großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone sowie Pkw-Stellplätze mit Carport. Diese Ausführung hat auch in Toplagen absoluten Seltenheitswert", beschreibt Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup, sein aktuellstes Neubauprojekt. Neben der Lage punktet die exquisite Wohngegend mit einer exzellenten Infrastruktur, zahlreichen Naherholungsgebieten, Nahversorgern, Toprestaurants und Heurigen im direkten Umfeld.

© ZIMA, BOHMANN, PRISMA UNTERNEHMENSGRUPPE, EP MEDIA, K18, 3SI IMMOGROUP/JAMJAM

## JO&JOE jetzt auch in Wien

**Ein hippes neues Reise- und Lifestyle-Konzept ist in die Stadt eingezogen:** Das JO&JOE Vienna der Accor-Marke kombiniert die lockere Sharing-Atmosphäre eines Hostels mit dem Komfort, der Qualität und der Sicherheit eines Hotels. Am 26. August hat das JO&JOE im fünften und sechsten Stock des multifunktionalen und nachhaltigen Gebäudes „Hus" am Wiener Westbahnhof mit 345 Betten eröffnet. In dem von IKEA initiierten und entwickelten Gebäude befinden sich auch der erste urbane Flagshipstore des Möbelhauses sowie mehrere Geschäfte. Zu den Highlights zählt die 1.800 Quadratmeter große und grüne Dachterrasse, auf der JO&JOE und IKEA ihre Gäste mit Drinks und Snacks zum besten Ausblick auf die Stadt einladen.

## Bene eröffnet To-go-Shop in Linz

**Vor Kurzem eröffnete die österreichische Büromöbelmarke Bene in der „Linzerie am Taubenmarkt"** (ehem. Arkade) im Herzen der Linzer Innenstadt das PIXEL & CO: Die 30 Quadratmeter große Shopfläche in der beliebtesten Einkaufsarkade von Linz ist eine Mischung aus Shop und Ausstellungsraum. Im Fokus: die preisgekrönte Möbelserie „PIXEL" von Bene, die sich nach dem Baukastenprinzip zu Tisch, Bank, Hocker, Tribüne und vielem mehr zusammenstellen lässt und damit im Büro wie auch zu Hause neue Gestaltungsfreiheit schafft. Ganz ohne Werkzeugkasten bietet PIXEL den notwendigen Spielraum, die Möbel-Settings zu bauen, die den aktuellen und individuellen Bedürfnissen entsprechen. Ergänzt wird „PIXEL" künftig in wechselnden Ausstellungen durch die Produkte und Raumlösungen der Marken Neudörfler, Hali und Bene.

salon real

REALE **FRAUENSACHE**

# Grün, Green, Greenium!

Energieeffizienz, Klimaschutz, ESG – längst hat das Thema Nachhaltigkeit auch in Immobilienunternehmen an Bedeutung und Komplexität gewonnen und das nicht erst seit Einführung der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichte. Assetmanager stöhnen unter dem mitunter enormen Aufwand, die dafür erforderlichen Daten zusammenzutragen. Wieder nur eine Berichtspflicht mehr? Wann rechnet sich das?

Green Finance ist das neue Schlagwort. So neu auch nicht, Förderkredite zur Gebäudesanierung gibt es hierzulande schon lange. Neu hingegen ist, dass klassische Immobilienkredite grün werden können, sogenannte Green Loans. Denn mit der EU-Taxonomie ist der politische Druck auf die Privatwirtschaft und insbesondere die Banken gestiegen, Kapital in nachhaltige Investitionen umzulenken. Damit weitet sich der Investorenkreis für grüne Investments aus, der Markt für Green Bonds steigt seit Jahren. Gleichzeitig sind die Banken zunehmend angehalten, die Kreditvergabe für Immobilien auch an nachweisliche Nachhaltigkeitskriterien zu knüpfen. Das heißt also grüne Kredite für grüne Gebäude. Green Loans erfordern mehr Berichtspflichten und damit zusätzliche Kosten, es muss ja der positive Beitrag zum Klimaschutz nachgewiesen werden.

**Natascha Blauensteiner,**
Leitung Finanzierung & Treasury der S IMMO AG

Für den Immobilieninvestor, der ohnedies in die Energieeffizienz seiner Gebäude investiert und diese dokumentiert, ist das kein wirklicher Mehraufwand, aber ein Mehrwert. Denn Green Loans zeichnen sich zumeist durch günstigere Kreditkonditionen von mehreren Basispunkten aus, das sogenannte Greenium. Ja, es rechnet sich, und der Kreis schließt sich!

© HUGER

## Mehrzweckhalle aus Holz

**Das renommierte Wiener Architekturbüro HNP architects entwarf eine Mehrzweckhalle** für landwirtschaftliche Geräte, die vor Kurzem an den Bauherrn übergeben werden konnte. Die Besonderheit dieses Neubaus sind die gebogenen Dächer, bestehend aus einer reinen Holzkonstruktion. Die Bruttogeschoßfläche beträgt knapp über 1.500 Quadratmeter. Im Zuge der Planung hat sich HNP architects bewusst für einen natürlichen Rohstoff entschieden. Holz wird höchsten statischen Anforderungen gerecht und ist daher mittlerweile zu einer Disziplin im Hochbau, aber auch in der Innen- oder Landschaftsarchitektur geworden. Der in der Mehrzweckhalle eingesetzte Holzleimbinder eignet sich besonders für hohe Räume und extreme Spannweiten. Der Baustoff hat sich in der modernen Architektur und besonders im Gewerbebau durchgesetzt.

## „Wohnen am See“ in der grünen Mark

**Die WIGA Investment- und Beteiligungs GmbH plant in Aigen im Ennstal** auf dem Gelände der ehemaligen Landesberufsschule hochwertigen, modernen Wohnraum. Das Projekt „Wohnen am See“ soll leistbares Wohnen für Einheimische mit Zweitwohnsitzwohnungen verbinden: Die Hälfte der Wohneinheiten ist ausschließlich für Hauptwohnsitzzwecke vorgesehen. Insgesamt ist die Errichtung von 44 geförderten Mietwohnungen zu einem Nettomietpreis von ca. EUR 4,10/m² geplant. Darüber hinaus sind 23 frei finanzierte Eigentumswohnungen für Hauptwohnsitze vorgesehen, die sich preislich am Angebot der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region orientieren werden. Die restlichen Wohneinheiten werden mit der Möglichkeit zur Zweitwohnsitznutzung geplant. Das Projekt soll im Herbst bei der Gemeinde eingereicht werden. Nach erfolgter Genehmigung ist der Baustart für Herbst 2022 geplant.

© ACCOR PHILIPP LIPIARSKI, BENE/ANDREA HIRSCH, HNP ARCHITECTS/OUTLINE-PICTURES, WIGA INVESTMENT

| BA12.14G |

# Eine Steuerung für alle Gewerke

Integrale, PC-basierte Gebäudeautomation von Beckhoff

Microsoft Technology Center, Köln: Die integrale Gebäudeautomatisierung wurde mit PC- und Ethernet-basierter Steuerungstechnik von Beckhoff realisiert.

Die offene, PC-basierte Steuerungstechnik von Beckhoff bildet die Grundlage einer integralen Gebäudeautomation, die alle Anforderungen an eine nachhaltige und effiziente Lösung erfüllt. Eine einheitliche Hard- und Softwareplattform steuert alle Gewerke, von der nutzungsgerechten Beleuchtung über die komfortable Raumautomation bis zur hocheffizienten HLK-Regelung. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale über die Energieeffizienzklassen hinaus voll ausgeschöpft. Darüber hinaus reduziert die integrale Gebäudeautomation Hardware-, Software- und Betriebskosten. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich.

Scannen und alles über die Gebäudeautomation mit PC-based Control erfahren

Die ganzheitliche Automatisierungslösung von Beckhoff:

Flexible Visualisierung/ Bedienung

Skalierbare Steuerungstechnik, modulare I/O-Busklemmen

Modulare Software-Bibliotheken

New Automation Technology **BECKHOFF**

## 145 Millionen Euro für Wohnportfolio in Helsinki

**PATRIZIA, Partner für weltweite Investments in Real Assets, hat im Auftrag seiner institutionellen Kunden** ein Portfolio von neun Wohnimmobilien (461 Wohnungen) auf einer Gesamtmietfläche von ca. 25.000 Quadratmetern in Helsinki, Finnland, erworben. Verkäufer ist das nordische Investment- und Assetmanagement-Unternehmen Taaleri. Der Kaufpreis beträgt rund 145 Millionen Euro. Alle Objekte haben eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bieten einen schnellen Zugang zum Stadtzentrum.

## Rathaus Warschau mietet sich in WIDOK TOWERS ein

**Mehrere Abteilungen des Hauptstadtamts Warschau werden im kommenden Frühjahr in den von der S+B Gruppe AG** in allerbester Lage im Zentrum von Warschau entwickelten und realisierten Gebäudekomplex WIDOK TOWERS einziehen. Dazu wurde ein entsprechender langfristiger Mietvertrag mit dem Investor COMMERZ REAL INVEST abgeschlossen. Die künftigen Amtsräume der Hauptstadtverwaltung werden in zehn Geschoßen von WIDOK TOWERS auf etwa 12.000 Quadratmetern Nutzfläche Arbeitsplätze für etwa 600 Mitarbeiter vorsehen. Die Büroflächen im 95 Meter hohen Gebäude sind mit State-of-the-Art-Anwendungen ausgestattet, darunter mit einem berührungslosen Zugangskontrollsystem in der Eingangshalle.

## IMMOFINANZ startet in Italien durch

**Die IMMOFINANZ setzt die Expansion ihrer erfolgreichen Retail-Park-Marke STOP SHOP** nun in Italien fort und erschließt damit einen neuen Markt in Westeuropa. So wurde der vollvermietete Parco Fiore in der norditalienischen Stadt San Fior mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.000 Quadratmetern erworben. Die IMMOFINANZ setzt bereits seit vielen Jahren auf diese kosteneffiziente und krisenresistente Assetklasse mit sehr guten Renditen und hat damit das Potenzial frühzeitig erkannt. Verkäuferin ist die internationale Investmentbank Barings, die die Immobilie im European Core Property Fund Italy gehalten hat, der von Kryalos SGR gemanagt wird. Der Verkaufspreis beläuft sich auf rund 35 Millionen Euro. Ein Highlight des Retail-Parks ist die derzeit in Errichtung befindliche Photovoltaikanlage, die künftig nachhaltig erzeugten Strom in das öffentliche Netz einspeisen wird.

© KUVATOIMISTO KUVIO OY, S+B, IMMOFINANZ

# 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

## Rundum sorglos in „The Cubes“

**Die Eyemaxx Real Estate AG hat beim Projekt „The Cubes“** in der Bonner Innenstadt plangemäß die ersten Wohneinheiten an die Käufer übergeben. Bei dem Projekt handelt es sich um zwei Wohngebäude mit insgesamt 80 Wohneinheiten. Diese sind aufgeteilt in 42 Mikroapartments (23 bis 33 Quadratmeter) und 38 Zwei- bis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen (36 bis 80 Quadratmeter). Nahezu alle Wohneinheiten verfügen über eigene Terrassen oder Balkone. Kurt Rusam, COO von Eyemaxx: „Mit ‚The Cubes‘ bedienen wir eine hohe und kontinuierlich weiterwachsende Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere von Studenten und Berufspendlern. Die Bewohner von ‚The Cubes‘ finden hier hervorragende Bedingungen mit einem durchdachten Rundum-sorglos-Paket.“

## Deutsche Logistikplattform wird ausgebaut

**Nuveen Real Estate hat zwei neue Logistikimmobilien** in Deutschland mit einem Gesamtvolumen von rund 32 Millionen Euro erworben und baut damit seine europäische Logistikplattform aus. In Deutschland verwaltet Nuveen Real Estate im Bereich Logistik nunmehr 1,2 Milliarden Euro. Das erste Objekt ist ein rund 16.000 Quadratmeter großes, hochmodernes Distributionszentrum in Großschirma, das zwischen Chemnitz und Dresden liegt. Es ist derzeit für einen Zeitraum von neun Jahren vollständig an einen etablierten deutschen Logistikdienstleister vermietet. Des Weiteren hat Nuveen ein ca. 6.000 Quadratmeter großes Cross-Dock-Distributionszentrum erworben, das für 25 Jahre vollständig an ein Express-Logistikunternehmen vermietet ist.

## Neues Stadtquartier in Nürnberg

**Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung – das alles wird künftig auf dem Seetor City Campus in Nürnberg möglich sein.** Im Osten der Frankenmetropole entstehen auf dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände 300 Wohnungen nebst Gewerbeflächen. Zwei Drittel der Wohnungen sind als Eigentumswohnungen vorgesehen, die restlichen 100 als geförderter Wohnraum. Blickfang ist der 60 Meter hohe „Seetor Tower“ im Inneren des Campus. Das neue Quartier besticht durch eine kluge architektonische Anordnung und dient – u. a. mit begrünten Dächern, parkähnlichen Flächen und E-Mobilitätskonzept – auch als Blaupause für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Angestrebt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung. Bis 2023 werden die Bauarbeiten andauern, die das Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE begleitet.

## UBM verkauft 126 Mikroapartments

**UBM Development Deutschland hat im Zentrum der historischen Altstadt** von Potsdam 126 Mikroapartments und eine Einzelhandelsfläche verkauft. Käuferin ist die PATRIZIA AG. Der Kaufpreis beträgt 36,2 Millionen Euro. Die Apartments und die Einzelhandelsfläche sind Teil eines fünfgeschoßigen Neubaus mit ergänzendem Dachgeschoß und entstehen entlang der Französischen Straße. EDEKA Minden-Hannover wird auf rund 1.200 Quadratmetern Nutzfläche einen Nahversorger eröffnen. In dem Gebäudekomplex entsteht außerdem ein Hotel der Marke Holiday Inn Express mit 198 Zimmern. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant. Für das Gesamtprojekt wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt.

© EYEMAXX REAL ESTATE GROUP, NUVEEN REAL ESTATE, S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT, WOOW STUDIO

# Nicht im Bild:
# Ihr verkauftes Zinshaus.

Wir kaufen Ihr Zinshaus.
Sie genießen das Leben. So einfach kann es sein. Vertrauen Sie auf mehr als 25 Jahre Erfahrung, Zinshaus-Expertise und Handschlagqualität. Wir machen Ihnen gerne ebenso unkompliziert wie unverbindlich ein attraktives Angebot.

01 596 60 20-550 zinshaus@jpi.at jpi.at

JP IMMOBILIEN

JP

## SORAVIA: Neuer Chef für Deutschland

**Der Immobilienkonzern SORAVIA forciert seine Aktivitäten insbesondere in den deutschen Top-7-Städten.** Mit dem neuen Geschäftsführer **Stefan Spilker** hat SORAVIA in Deutschland einen erfahrenen Fachmann für sich gewonnen. Der Diplom-Kaufmann will als Geschäftsführer Deutschland vor allem das deutsche Entwicklungsgeschäft in Wachstumsregionen ausbauen und die Projekte mit der Konzernmutter in Wien koordinieren. Gemeinsam mit dem Co-Geschäftsführer Peter Oismüller ist beabsichtigt, die bisher bestehende Projektpipeline in Deutschland von rund einer Milliarde Euro mittelfristig auf rund 2,5 Milliarden Euro auszubauen. Bis Ende 2020 war Spilker als Geschäftsführer der Hamburger Becken Holding tätig.

## Neue Geschäftsführerin bei EHL Immobilien Management

**Andrea Dissauer wurde vor Kurzem in die Geschäftsführung der EHL Immobilien Management GmbH berufen.** Sie wird das Unternehmen in Zukunft gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführer Bruno Schwendinger leiten. Dissauer kann auf eine langjährige Karriere in der Immobilienbranche mit zahlreichen internationalen und österreichischen Führungsfunktionen zurückblicken. Vor 19 Jahren begann sie ihre Tätigkeit für die EHL Gruppe, in den letzten fünf Jahren managte die gebürtige Steirerin den Bereich Asset-Management. Gemeinsam mit Bruno Schwendinger wolle sie das Ziel verfolgen, weiterhin zu wachsen und das Potenzial von EHL im Verwaltungsbereich im Sinne der Kunden auszubauen.

## CBRE: Laura Holzheimer ist Head of Research

**Laura Holzheimer ist der neue Head of Research im Wiener Office des Immobiliendienstleisters CBRE.** Mit ihrem Team ist sie für den gesamten Research-Bereich – also die Aufbereitung aller Daten sowie die Erstellung von Marktberichten, die Unterstützung der Business-Lines beispielsweise bei Pitches, die fundierte Kreation von Berichten für Kunden und Investoren – des Unternehmens verantwortlich und arbeitet eng mit allen Business-Units bei CBRE zusammen. Auch ist sie mit den Research-Abteilungen in den Regionen DACH, CEE, EMEA und Global in enger Abstimmung. Laura Holzheimer ist seit 2015 bei CBRE in Wien, wo sie als Assistant Capital Markets & Research startete; danach wechselte sie in die Research-Abteilung, die sie nun – nach fünf Jahren – leitet.

## Karriere bei Rustler Steiermark

**Michaela Jaklitsch verstärkt seit August das Management von Rustler Steiermark im Bereich der Liegenschaftsverwaltung.** Die erfahrene Immobilienverwalterin wechselte 2019 zu Rustler. Zu den wichtigsten Aufgabenfeldern der Verwaltungsexpertin zählt neben dem professionellen Kostenmanagement bei den betreuten Wohnhausanlagen auch die Abwicklung von notwendigen Maßnahmen für die nachhaltige Werterhaltung der Liegenschaften. **Und im Bereich der Mietwohnhausverwaltung wurde Martin Weber ins Management geholt.** Der ausgebildete Immobilientreuhänder wechselte 2020 zu Rustler. Martin Weber kann auf rund 30 Jahre Immobilienerfahrung zurückgreifen und war u. a. für namhafte gemeinnützige und frei finanzierte Bauträger und Immobiliengesellschaften tätig.

© SORAVIA/OHGE PHOTO, EHL/SCHLESSING, CBRE, RUSTLER

# INVESTER
UNITED BENEFITS

BAU
Management

NACHHALTIGKEITS
Management

VALUE
Engineering

ENTWICKLUNGS
Management

INVESTER United Benefits GmbH | United services for successful real estate projects.
Parkring 12, 1010 Wien | +43 1 512 05 33 0 | office@invester.at | www.invester.at

## Asien auf Wachstumskurs

**Die Spezialisten des Vermögensverwalters GAM schätzen die Investmentchancen bei asiatischen Schwellenländern** für den weiteren Jahresverlauf positiv ein. Im Vergleich zu ihrem eigenen historischen Durchschnitt sind asiatische Aktien zwar relativ teuer, was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass es in Asien jetzt viel mehr wachstumsstarke Technologie- und Internetunternehmen gibt (die prinzipiell höher bewertet sind). Im Vergleich zu den US-Börsen werden asiatische Titel jedoch weiterhin mit einem erheblichen Abschlag in Bezug auf das Kurs-Gewinn-Verhältnis, das Kurs-Umsatz-Verhältnis und das Kurs-Buchwert-Verhältnis gehandelt. Außerdem hat sich in China die Wirtschaft vollständig erholt, und der Impfprozess schreitet rasant voran, was die Konjunktur für den Rest des Jahres ankurbeln sollte. Jian Shi Cortesi, Investment Director bei GAM Group: „All diese Faktoren sollten zu einem starken Wachstum der Unternehmensgewinne führen und bis zum Jahresende positiv auf die Aktienkurse wirken."

## Kryptowährungen: Digitale Gefahr?

**Unregulierte Kryptowährungen sind weiterhin auf dem Vormarsch.** Als Reaktion laufen bereits erste Pilotprojekte digitaler Zentralbankwährungen, sogenannte Central Bank Digital Currencies (CBDCs). Ihr Ziel ist es, die Kontrolle über die Geldmenge und die Zinssätze zu behalten sowie die Finanzstabilität zu wahren. Allerdings könnten CBDCs auch erhebliche finanzielle Verwerfungen mit sich bringen. „Zentralbanken, die ihre eigenen Währungen ausgeben, könnten den gesamten Bankensektor destabilisieren", sagt Luke Bartholomew, Wirtschaftsexperte bei Aberdeen Standard Investments. Wenn etwa CBDCs Zinsen zahlen, würden sie eine Untergrenze setzen, unter die Geschäftsbanken nicht fallen können. Dies berge die Gefahr, dass Banken zu Investmentgesellschaften werden und aufgrund des schwindenden Einlagengeschäfts nicht mehr in der gewohnten Form Kredite an Unternehmen und Privathaushalte vergeben könnten. Doch Passivität seitens der Zentralbanken würde nach Ansicht des Experten bedeuten, dass die Weltbevölkerung zu Kryptowährungen übergeht, die sich vollständig in privater Hand und außerhalb der staatlichen Kontrolle befinden.

## Tapering vor den Toren

**Es herrscht ein regelrechter Expertenstreit,** ob die zu beobachtende Teuerung nur ein vorübergehendes oder ein dauerhaftes Phänomen ist. Eine langfristig hohe Inflation könnte zum gefürchteten Tapering führen, also zu einer stark verschärften Geldpolitik, die das Wirtschaftswachstum gefährdet. Der US-Verbraucherpreisindex für Juli hat die Bedenken hinsichtlich einer verfrühten oder abrupten Rücknahme der geldpolitischen Unterstützung zwar vorerst zerstreut, die Fed ist aber auf dem besten Weg, im letzten Quartal des Jahres einen Plan für das Tapering bekanntzugeben. Geir Lode, Aktienexperte beim Investmentmanager Federated Hermes, kommentiert: „In den USA entsprach die Kerninflation mit 4,3 Prozent genau den Prognosen. Die Märkte werteten dies als Zeichen dafür, dass die Inflation abflacht. Ein Blick auf die Daten zeigt jedoch, dass die Teuerung viel weitreichender ist als nur in den Sektoren der Kraftfahrzeuge und der Energie. Wir sind daher der Meinung: Das Inflationsrisiko geht nach oben – und die Fed wird Ende des Jahres mit dem Tapering beginnen."

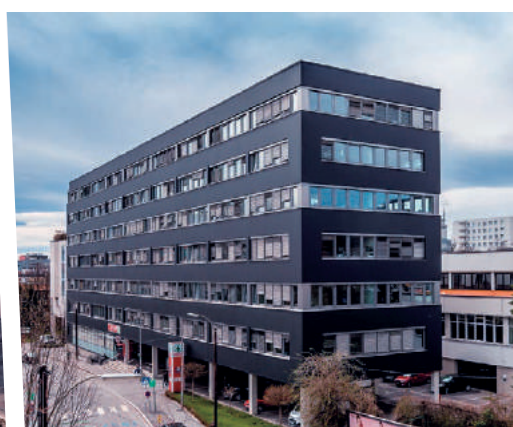
© ADOBE STOCK/PIXELV/CHINNAPONG

TECHNOPARK
RAABA
HOLDING

# IHR **PARTNER** FÜR
# **BÜRO-** UND **LAGERFLÄCHEN**

- » AKQUISE
- » PROJEKTENTWICKLUNG
- » REALISIERUNG
- » VERMARKTUNG
- » VERWALTUNG

**www.technopark-raaba.at**



## NACH(HALTIG) GEDACHT

# Es geht um viel!

Gerade sehen wir wieder, wie rasch der Klimawandel unserer Volkswirtschaft viel Geld kostet. Ja, Gewitter hat es immer gegeben, die Häufigkeit und Intensität ist aber heute eine andere. Und natürlich wird in anderen Gegenden der Welt viel weniger über Umweltschutz und Klimawandel nachgedacht.

Und was heißt das? Dass es uns auch wurscht sein darf? Oder wir uns jetzt den Technologie-Vorsprung erarbeiten können, der uns dann wieder einen jahrzehntelangen Vorsprung sichert gegenüber der Konkurrenz auf Kontinenten, wo Ökologisierung noch kein Thema ist, aber bald eines werden wird?

Eines der Diskussionsfelder, in denen es um Know-how, aber auch um viel Technologie geht, ist die Kreislaufwirtschaft. Jahrtausendelang war der Kreislauf der verwendeten Materialien Basis des Lebens – alles wurde verwendet, umfunktioniert, recycelt und upgecycelt. Niemandem ist eingefallen, neue Materialien mühsam zu beschaffen, solange es Alternativen gegeben hat.

Erst in den letzten Jahrzehnten hat sich eine Konsum- und Wegwerfgesellschaft etabliert. Wohlstand wurde gezeigt, indem man nur mehr Neues verwendet und das Alte viel zu oft einfach weggeworfen hat. Vor 40 Jahren hat es noch Schuster oder Tauschzentralen gegeben, Elektrofachgeschäfte haben auch repariert. Die Wegwerfgesellschaft, zu der wir geworden sind, hat viele von ihnen vernichtet.

### Altes sinnvoll nutzen

Einige wenige Jahrzehnte haben ausgereicht, uns in eine Situation zu manövrieren, die das Leben auf unserem Planeten gefährdet. Unser Planet schafft es auf Dauer nicht mehr, die Rohstoffe in dem Ausmaß zu liefern, wie wir sie derzeit brauchen. Es geht nicht nur um Konsum, es geht auch um die Immobilienwirtschaft. Wir verbauen die grüne Wiese, statt versiegelte Flächen zu nutzen, wir deponieren Abbruch lieber, statt ihn wiederzuverwenden, wir denken nicht darüber nach, wie wir Gebrauchtes in neuen Gebäuden wirtschaftlich sinnvoll verwenden können. Fix ist: Schaffen wir keine Umkehr, werden es unsere Nachkommen sehr schwer haben.

Kreislaufwirtschaft ist ein Gebot der Stunde. Im EU-Green-Deal ist sie verankert, nicht kreislauffähige Gebäude werden die EU-Taxonomie nicht erreichen und an Wert verlieren. Große Konzerne denken daher bereits über Methoden nach, wie bisher nicht recycelbare Materialien doch wieder einer neuen Verwendung zugeführt werden können, Abbruch- und Abfalltrennung werden stetig optimiert, und es ist gut zu sehen, dass einige Konzerne die Kreislaufwirtschaft als wichtiges Thema erkannt haben.

Wir stehen erst am Anfang einer wieder funktionierenden Kreislaufwirtschaft. Sie wird uns nicht in die Steinzeit katapultieren, wir werden keinen Verzicht üben müssen, sie wird die Wirtschaft nicht beschädigen, sondern zum Besseren verändern. Um sie effizient nutzen zu können, braucht es helle Köpfe; Digitalisierung hilft, Forschung und Entwicklung für den Recyclingprozess auch. Die ÖGNI hat eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich damit aus allen Blickwinkeln beschäftigt. Unter dem Motto „Stop talking, start acting“ kümmern wir uns intensiv um das Machbare. Denn persönliche Einstellung und neue Technologien machen unsere Welt besser.

**Peter Engert**, ÖGNI-Geschäftsführer

© VALLIE ONE

## Leitfaden für faire Vergaben am Bau

**Erwin Soravia**, Präsident der VÖPE, mit dem Abg. z. NR und GBH-Bundesvorsitzenden **Josef Muchitsch**.

**In Zusammenarbeit zwischen der VÖPE (Vereinigung Österreichischer Projektentwickler) und der Gewerkschaft Bau-Holz (GBH)** wurde unter Mitwirkung der Vergabeexperten von Dr. Heid & Partner ein Leitfaden mit Vergaberichtlinien, Vergabebeispielen und Bewertungssystemen erarbeitet, der von den VÖPE-Mitgliedern als Hilfestellung und Grundlage für zukünftige faire Ausschreibungen und Vergaben angewendet wird. Es geht um Menschenrechte und faire Arbeitsbedingungen als oberste Prinzipien, Lehrlingsausbildung als Kriterium für Vergaben sowie Regionalität und Klimaschutz. Erwin Soravia, Präsident der VÖPE: „Wir sind bestrebt, uns im Sinne der Nachhaltigkeit laufend zu verbessern und faire, transparente und korrekte Geschäftsbeziehungen auszubauen."

© GBH PRESSE. SCHREINER KASTLER

## „VILLAGE IM DRITTEN" – nahezu klimaneutral

**Im 3. Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Austrian Real Estate** als Quartiersentwicklerin gemeinsam mit dem wohnfonds_wien, der Stadt Wien und UBM Development das „VILLAGE IM DRITTEN". Das Energiekonzept des neuen Stadtviertels, das bis 2026 u. a. rund 1.900 Wohnungen und Gewerbeflächen beherbergt, ist äußerst nachhaltig. Im Fokus steht die Nutzung von lokal vorhandenen, erneuerbaren und klimafreundlichen Ressourcen. So viel Energie wie möglich soll direkt vor Ort produziert und auch dort verbraucht werden. Rund 500 Tiefensonden ermöglichen die Nutzung von Erdwärme und dienen als Speicher für Abwärme. Außerdem bieten sie die Möglichkeit zur Temperierung, also der moderaten Abkühlung, sämtlicher Wohnungen und beugen städtischen Hitzeinseln vor. Zusätzlich tragen Photovoltaikanlagen mit ca. 1.900 Kilowatt-Peak Leistung zur lokalen Stromversorgung bei.

Ein zwölfgeschoßiger Wohnturm bildet das Highlight des Ensembles auf dem **Zeughausareal in Innsbruck**.

# Unbeirrt durch turbulente Zeiten

Die **heimischen Projektentwickler** lassen sich von den aktuellen Herausforderungen nicht beirren. Ein Blick in die Bundesländer zeigt eine interessante Mischung unterschiedlicher Projekte.

Die Bauwirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der größten Konjunkturmotoren in Österreich entwickelt, unter anderem weil an ihr viele weitere Branchen hängen. Die aktuelle Krise lässt diesen Motor zwar stottern, dennoch bewältigen die Projektentwickler die Einschränkungen der Pandemie deutlich besser als andere Wirtschaftszweige. Nicht nur der – von den Investoren besonders begehrte – Wohnbau wird quer durch Österreich realisiert.

In Anbetracht der derzeit stattfindenden Preissteigerungen am Bau muss man definitiv zwischen zwei Szenarien unterscheiden: „Bei in Bau befindlichen Projekten haben wir die Bauleistungen zu fixen Preisen vergeben, die Preiserhöhungen bei Baustoffen schlagen daher nicht auf uns durch“, heißt es seitens der SORAVIA Group: „Bei kurz vor Vergabe stehenden Projekten haben wir die Erfahrung gemacht, dass sich durch die Preissteigerungen bei gewissen Baustoffen die Bauleistungen insgesamt um rund sieben bis zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr erhöht haben.“ Wegen dieser Unabwägbarkeiten spielt die Erfahrung eine enorme Rolle, und letztendlich sind alle auf dem Projektmarkt befindlichen Protagonisten „alte Hasen“, die ihr Geschäft verstehen.

## Rege Bautätigkeit

Ob in Linz im Kaplanhofviertel oder in Innsbruck auf dem Zeughausareal, die ARE Austrian Real Estate setzt auf Wohnbau. In der oberösterreichischen Landeshauptstadt entsteht in der Derfflingerstraße ein Wohnquartier. Auf einem rund 5.400 Quadratmeter großen Grundstück werden drei neue Gebäude mit viel Freiraum im Innenhof entwickelt. Auch das Zeughausareal in Innsbruck besteht aus drei Gebäudekomplexen. Zusätzlich sorgen großzügige Grünflächen ohne Zäune bei diesem Projekt für eine einzigartige Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Ein zwölfgeschoßiger Wohnturm bildet das Highlight des Ensembles.

Die Auswirkungen der Preissteigerungen sollen bei der ARE in Grenzen gehalten werden. „Als Bauherr betrachten wir stets die Gesamtkosten unserer Projekte. Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Kosten der Liegenschaft, den Baukosten – also Lohn-, Materialkosten – sowie den Planungs-, Projektsteuerungs- und Nebenkosten zusammen“, sagt Wolfgang Gleissner, Geschäftsführer von BIG/ARE: „Wie sich nun die Gesamtkosten entwickeln, hängt maßgeblich vom Projektinhalt, vom Projektstatus, von den vereinbarten Leistungen, aber auch von der Auslastung der ausführenden Firmen ab.“ Die derzeit am Baumarkt gegebene Unsicherheit und schlechtere Kalkulierbarkeit ist für Gleissner von Fall zu Fall zu beurteilen und kann durchaus zu Umplanungen führen, „technisch, inhaltlich und auch zeitlich“. So wie alle Marktteilnehmer wünscht er sich eine Entspannung, „wann diese eintritt, lässt sich jedoch noch nicht sagen“.

## Mangel an Rohstoffen

Ein besonders brennendes Thema ist derzeit der größer werdende Mangel an Rohstoffen. Bei SORAVIA begegnet man dieser Verknappung vor allem durch eine vorausschauende Planung und, damit einhergehend, einen frühzeitigen Abruf von Bauleistungen. „Es hat sich gezeigt, dass diese Verknappung bei ge-

© COMMAG, PLANQUADRAT

2023 soll **„HELIX“ von SORAVIA** fertig sein. Auf sechs Ebenen entstehen Flächen für Büros, Showrooms, ein Hotel und Gastronomie.

wissen Baustoffen, die zu Lieferverzögerungen führt, durch rechtzeitige Bestellvorgänge gut zu kompensieren ist“, heißt es von Unternehmensseite. Um rund eine Milliarde Euro werden derzeit Projekte in Salzburg, Graz, Linz und Tirol realisiert. Eines davon ist „HELIX“ in der Nähe des Salzburger Europark-Projekts. Mit „HELIX“ sollen neue Maßstäbe für Business-Immobilien gesetzt werden. Auf sechs Ebenen vereint es hochflexible Flächen für Büros, Showrooms, ein Hotel und Gastronomie.

Den Trend, „rund um die Ballungsräume mit bester Verkehrsanbindung“ wohnen zu wollen, greift 6B47 Real Estate Investors etwa in St. Pölten auf. In der ersten Bauphase entstehen in der Nähe von Traisenpark und Landeskrankenhaus rund 191 frei finanzierte Eigentumswohnungen. „Wir freuen uns auf den Baustart im Herbst“, so Friedrich Gruber, COO der 6B47 Real Estate Investors AG. Langjährige Erfahrung hilft beim Umgang mit Preissteigerungen: „Als Entwickler ist es seit jeher unser Ziel, bei unseren Projekten mehrere Möglichkeiten abzuwägen – dies geschieht nicht nur bei der Entscheidung, welche Assetklasse realisiert wird, sondern eben auch bei der Wahl der Baustoffe. Wir sind immer bestrebt, unsere Planung an den Rohstoffen Beton, Ziegel und Holz auszurichten“, erklärt Gruber. Damit stürzt man sich nicht in die Abhängigkeit eines engen Anbieterkreises und kann flexibel und kurzfristig entscheiden.

### Wohnbauten als Investment

Die Wohnbauten ziehen auch aktuell die Aufmerksamkeit zahlreicher internationaler Investmenthäuser auf sich. So hat die UBM das von ihr in Graz ge-

PROMOTION

# DIE WOHNKOMPANIE schafft urbane Lebensqualität in Wien

Schon bei der Konzeption der Projekte geht das Unternehmen sehr spezifisch auf den jeweiligen Standort im Bezirk ein.

Wien hat in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erlebt und wird auch in den kommenden Jahren weiterwachsen, bald soll die Zwei-Millionen-Marke überschritten sein. Umso wichtiger ist es, in der Bundeshauptstadt qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, der sich nicht nur am Bedarf, sondern auch an den Bedürfnissen der Menschen orientiert.

Um den Ansprüchen und Wünschen der Kunden nachzukommen, geht DIE WOHNKOMPANIE schon bei der Konzeption der Projekte sehr spezifisch auf den jeweiligen Standort im Bezirk ein. Ein besonderes Anliegen sind für Roland Pichler, geschäftsführender Gesellschafter des Wohnbauträgers, neben der Architektur auch die Infrastruktur und das Schaffen von Freiräumen. So entstehen Wohngebäude und -quartiere, die sowohl den Bewohnern und Käufern Freude bereiten als auch den Vorstellungen der Stadt langfristig gerecht werden.

**ROLAND PICHLER**,
Geschäftsführender Gesellschafter,
DIE WOHNKOMPANIE

Essentiell für das Unternehmen, das langjährige Markterfahrung besitzt und einen beachtlichen Track-Record aufweist, ist zudem das gelebte Thema Nachhaltigkeit: Die ÖGNI-Gold-Zertifizierungen der Wohnbauvorhaben sprechen nicht nur für ihre nachhaltige Qualität, sondern sind auch Ausdruck der Umsetzungsqualität auf allen Ebenen. DIE WOHNKOMPANIE leistet so mit ihren Wohnbauten einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

**www.wohnkompanie.at**

© DIE WOHNKOMPANIE

**„QUADRILL“** wird das neue Landmark in Linz.

meinsam mit NHD Immobilien entwickelte Wohnbauprojekt „Rankencity“ im Grazer Stadtteil Gries im Zuge eines Forward Deals um rund 33 Millionen Euro an einen von der Investmentgesellschaft GalCap Europe betreuten Fonds verkauft. Ende Juni war Spatenstich und Gerald Beck, Geschäftsführer von UBM Development Österreich, meint: „Nach einer längeren Entwicklungstätigkeit geht es endlich in die Bauausführung. Die ‚Rankencity‘ ist ein Musterbeispiel für eine gelungene Projektentwicklung, die eine Aufwertung für das gesamte Quartier mit sich bringt.“

Graz gilt derzeit neben Wien als die Stadt mit den meisten Projektentwicklungen, wozu auch das Gebiet der ehemaligen Reininghaus-Brauerei einen großen Teil beiträgt. Dort entsteht ein neuer Stadtteil für 10.000 Grazer. Mit dem Q12 entwickelt der BIG-Konzern eines der größten Baufelder in diesem Stadtteil. Realisiert werden neben einer Pflichtschule und einer höher bildenden Schule auch drei Bauplätze für gemischte Nutzungen. „Der Stadtteil wird von den Menschen angenommen, und das ist wesentlich“, sagt Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ. „Wir sehen auch, dass die Wohnbauten rund um die Reininghausgründe von internationalen Fonds gekauft werden. Das würden sie nicht tun, wenn das Projekt nicht interessant wäre.“

## Kreativ-Hotspot Tabakfabrik

Im Februar haben die Abrissarbeiten in Linz für ein besonderes Projekt begonnen. Eigentlich ist das nicht ein Projekt, sondern schon ein eigener Stadtteil auf dem Gelände der Linzer Tabakfabrik. Der Fokus der ansässigen Kreativwirtschaft und einzigartigen Start-up-Szene liegt auf Technologie, Digitalisierung und Kreativität. Der Kreativ-Hotspot Tabakfabrik Linz platzt derzeit aus allen Nähten, und neue hochwertige Flächen werden gebraucht. Das vierteilige Gebäude-Ensemble wird „QUADRILL“ heißen.

Herzstück des neuen Quartiers, das auf einer Grundfläche von 10.900 Quadratmetern neuen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum schafft, ist der 109 Meter hohe QUADRILL-Tower. Er wird Österreichs höchster Büro- und Hotelgebäude-Tower außerhalb von Wien und Namensgeber des gesamten Gebäude-Ensembles. „QUADRILL“ zählt zu den spannendsten städtebaulichen Großbauprojekten in Österreichs Landeshauptstädten, die in den nächsten Jahren entstehen. Damit erfolgt die Transformation des bestehenden und nicht denkmalgeschützten Bereichs der alten Tabakfabrik in einen modernen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum.

Entwickelt wird das Stadtquartier von der in Kufstein beheimateten BODNER Gruppe, 2025 soll es fertiggestellt sein. Mit „QUADRILL“ bekommen die Tabakfabrik und die Menschen, die hier und in den angrenzenden Stadtteilen leben und arbeiten, dringend benötigte Infrastruktur. In der Stadt Linz entsteht ein neuer, offener Stadtteil und ein von weithin sichtbares architektonisches Leuchtturmprojekt.

WALTER SENK

Im **St. Pöltner Stadtteil Viehofen** errichtet die 6B47 ein Projekt mit 191 frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Die **„Rankencity“ in Graz** soll eine Aufwertung der gesamten Gegend bringen.

© ZECHNER & ZECHNER ZT, 6B47, OOLEM-DIGITAL

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE

SMART OFFICE GRAZ
Foto: © KS Group

# NEUE PERSPEKTIVEN
# BÜROS MIT WEITBLICK

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

**SMART OFFICE GRAZ**
Dieses zukunftsweisende Projekt wird zu 80 % klimaneutral beheizt und gekühlt. Für seine herausragende Nachhaltigkeit wurde es mit ÖGNI KRISTALL ausgezeichnet.

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

VIENNA TWENTYTWO
Visualisierung: © ksb

**ARE.AT**

Entgeltliche Einschaltung

> „Die Umwelt liegt unserem Betrieb sehr am Herzen. Wir bauen Grünoasen massiv aus.“

# Wir entwickeln Quartiere

Seit seiner Gründung im Jahr 1999 ist der **Technopark Raaba** (Stmk.) fest in den Händen der Familie Schreiner. Wir baten **Projektentwickler Hannes Schreiner** zum Gespräch über die täglichen Herausforderungen, welche die Planung, Realisierung und Verwaltung von Immobilienobjekten in Österreich mit sich bringt.

Von Büro- und Geschäftsflächen über Wohneinheiten bis hin zu geräumigen Lagerflächen betreut das 16-köpfige Technopark-Raaba-Team Projekte aller Art von der Entstehung bis zur Vermietung. Derzeit sind die Entwicklung und die Planung von ca. 200.000 m² Gewerbeflächen und ca. 500 Miet- und Eigentumswohnungen in vollem Gange.

**Womit punktet der Technopark Raaba?**
Wir sind das All-in-one-Immobilienunternehmen. Wir akquirieren, planen und bauen nicht nur selbst, sondern kümmern uns gleichzeitig auch um die Vermarktung, Servicierung und Vermarktung der jeweiligen Objekte.

**Inwiefern hat die Pandemie Ihren beruflichen Alltag beeinflusst?**
Immerhin nicht negativ. Wir haben Bürogrundrisse an die neue Situation angepasst, beispielsweise Kommunikationszonen wie die Kaffee-Küche vergrößert und bei der Konzeption mehr auf Desksharing gesetzt. Die Homeoffice-Akzeptanz ist in vielen Unternehmen gestiegen, und darauf müssen auch wir als Immobilienentwickler reagieren.

**Ende Oktober übersiedeln Sie auch selbst mit Ihrem Firmensitz …**
Richtig. Wir bleiben am Standort, aber wechseln vom Alt- in den Neubau. Auch hier haben wir uns die Köpfe über den perfekten Grundriss oder das ideale Raumkonzept zerbrochen und sind zu einer sehr guten Lösung gekommen.

**Auf welche weiteren Projekte sind Sie aktuell stolz?**
Auf einige: Derzeit realisieren wir einen 5.000 m² großen Gewerbestandort für „Mewa Wäschereien“ im Ortsteil Grambach und errichten ein 10.000 m2 großes Büro, wo z. B. die Firmen Ada Möbel oder Kapsch Mieter sind. Dieses punktet mit einem Parkhaus, das 750 Stellplätze beherbergen wird und auf dessen Dach ein Fußball- und Tennisplatz entstehen soll. Darüber hinaus errichten wir bis zum Frühjahr 2022 einen Wohnpark mit insgesamt 180 Eigentumswohnungen.

**Sie folgen also dem Trend der Quartiersentwicklung …**
Ganz genau. Hier sehen wir unsere Stärken. Es geht darum, den Mitarbeitern mehr als nur einen Tisch und einen Sessel anzubieten. Wir denken mit der Realisierung von Mittagskantinen, Fitnesscentern, Ärztezentren etc. ein Stück weiter und wollen damit die Lebensbereiche Arbeiten und Freizeit stärker verknüpfen.

**Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit?**
Die Umwelt liegt unserem Betrieb sehr am Herzen. Wir bauen Grünoasen massiv aus, begrünen Fassaden – z. B. von Parkhäusern –, haben 3.000 m² Dachflächen mit PV-Anlagen ausgestattet und sind bestrebt, Bestandsgebäude durch entsprechende Sanierungen zu erhalten. Auch in puncto Mobilität sind wir „grün“ unterwegs. Wir bauen Radwege aus und bieten im Technopark Raaba derzeit rund 150 Stellplätze. In Zusammenarbeit mit der Energie Steiermark stellen wir hier zudem wir hier zudem Ladestationen für Elektroautos. Sechs weitere Ladestationen mit 1.000 kw/h Leistung sind bereits in Planung.

**Wohin geht es zukünftig?**
Wir wollen Gemeinden unterstützen, um den öffentlichen Verkehr weiter auszubauen – einerseits um die Umwelt zu schonen, andererseits um auch mehr Flächen für die Verdichtung zu gewinnen und z. B. weniger Parkhäuser bauen zu müssen. Das wird wohl noch ein wenig dauern, aber wir glauben daran. Langfristig durchdachte Pläne sind das Geheimnis unseres Erfolgs. CAROLIN ROSMANN

© GIMPEL.AT

SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL!
11.–13. Oktober 2021, Messe München
**Stand Nr. A1.010**

„Ein Ort, der Gold wert ist.“

BARBARA SCHETT

## PlusEnergieQuartier21
## 1210 Wien, Pilzgasse 33

Das neue Quartier vereint Wohnen, Arbeiten und Freizeit und generiert einen 3-fachen MEHR⊕WERT für Mensch, Umwelt und Wirtschaft.
Fertigstellung: ca. 4. Quartal 2023

Ein Unternehmen der

HALLMANN
CORPORATE GROUP

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

# Transaktionsanalyse: Wiener Eigentumswohnungen

Im vorliegenden Beitrag berichten wir über die Wohnungstransaktionen, wobei gezielt frei finanzierte Bauträgerobjekte, also Neubauwohnungen und sanierte Bestandswohnungen, ausgewertet wurden.

Für die vorliegende Analyse hat das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe rund 2.200 Transaktionen in ganz Wien aus dem Jahr 2020 erhoben. Dabei wurden Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern nicht berücksichtigt. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Eigennutzer- sowie Erstbezugspreise, die beim Kauf gezahlt wurden. Den Nettokaufpreisen von Anlegerwohnungen wurde zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet.

Die Anzahl der Transaktionen zeigt, dass vor allem innerhalb des Gürtels trotz der wenigen freien Grundstücke rege Aktivität herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert wurden. Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen deutlich seltener saniert und ausgebaut.

## Die Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund 15.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang in Höhe von zwei Prozent zu verzeichnen. Siehe dazu auch die nebenstehende Tabelle „Verkaufspreise“, wo Sie die bezirksweise Darstellung der Eigennutzerpreise des Jahres 2020 finden.

Auch in den Bezirken Landstraße und Mariahilf sind die Verkaufspreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Oftmals sind es Bauträgerprojekte in weniger repräsentativen Lagen innerhalb dieser Bezirke, die diese Preissenkungen verursacht haben. In den Bezirken Wieden und Margareten waren zum Teil erhebliche Preiszuwächse von über 15 Prozent zu verzeichnen. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 7.900 Euro je Quadratmeter liegt Wieden wienweit auf dem dritten Platz. In Wieden war ein sehr hoher Anteil an hochwertigen Dachgeschoßwohnungen für den starken Preisanstieg ausschlaggebend. Anders verhielt es sich in Margareten, wo 2020 wieder vermehrt Neubauwohnungen statt sanierter Bestandswohnungen verkauft wurden. In allen anderen Bezirken innerhalb des Gürtels lagen die Preiszuwächse zwischen fünf und zehn Prozent.

## Die Außenbezirke

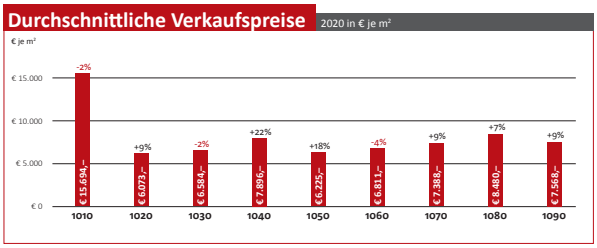
Über 1.600 Transaktionen, rund dreimal so viel wie in den Innenbezirken, wurden für das Jahr 2020 in den Außenbezirken ausgehoben. Obwohl die Transaktionen im Verhältnis zu 2019 leicht zurückgegangen sind, befindet sich das Transaktionsvolumen außerhalb des Gürtels weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Sämtliche Außenbezirke Wiens konnten Preiszuwächse verzeichnen. Preissteigerungen von über zehn Prozent hat es in den Bezirken Favoriten, Hernals, Währing, Brigittenau und Liesing gegeben.

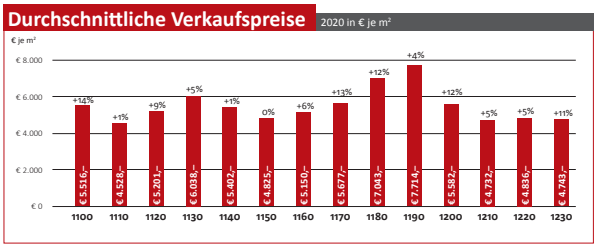
Spitzenreiter unter den Außenbe-

**Ranking Verkaufspreise 2020** absteigend nach durchschnittlichem Verkaufspreis

| Verkaufspreise in € je m² | Bezirk | Verkaufspreise in € je m² | Bezirk |
|---|---|---|---|
| € 15.694,– | 1. Innere Stadt | € 5.677,– | 17. Hernals |
| € 8.480,– | 8. Josefstadt | € 5.582,– | 20. Brigittenau |
| € 7.896,– | 4. Wieden | € 5.516,– | 10. Favoriten |
| € 7.714,– | 19. Döbling | € 5.402,– | 14. Penzing |
| € 7.568,– | 9. Alsergrund | € 5.201,– | 12. Meidling |
| € 7.388,– | 7. Neubau | € 5.150,– | 16. Ottakring |
| € 7.043,– | 18. Währing | € 4.836,– | 22. Donaustadt |
| € 6.811,– | 6. Mariahilf | € 4.825,– | 15. Rudolfsheim-Fünfhaus |
| € 6.584,– | 3. Landstraße | € 4.743,– | 23. Liesing |
| € 6.225,– | 5. Margareten | € 4.732,– | 21. Floridsdorf |
| € 6.073,– | 2. Leopoldstadt | € 4.528,– | 11. Simmering |
| € 6.038,– | 13. Hietzing | | |

© STADT WIEN/FÜRTHNER




zirken ist erneut der 19. Bezirk mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 7.700 Euro. Knapp dahinter befindet sich der 18. Bezirk mit rund 7.000 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Das Schlusslicht bildet – wie auch im Jahr 2019 – der Bezirk Simmering mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.500 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Auffallend viele Verkäufe im Vergleich zu 2019 gab es in den Bezirken Simmering, Meidling und Penzing. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass diese Bezirke weiterhin im Aufwärtstrend liegen und eine hohe Nachfrage vorhanden ist. Auch der Bezirk Hietzing hat im Vergleich zu 2019 die Transaktionsanzahl um über 20 Prozent steigern können.

## Weniger Transaktionen, höhere Preise

Verglichen mit 2019 hat es im Jahr 2020 in Wien um elf Prozent weniger Transaktionen gegeben, die Quadratmeterpreise sind hingegen um durchschnittlich sechs Prozent gestiegen. Eine entscheidende Rolle spielte die Covid-19-Situation, die 2020 enorme Auswirkungen auf die Baubranche hatte – aufgrund diverser Lieferengpässe und Lockdowns hatte sie zum Teil mit erheblichen Verzögerungen zu kämpfen.

Abschließend ist festzustellen, dass sich der Wohnungseigentumsmarkt in Wien trotz der Pandemie nach wie vor stärker entwickelt als der Mietwohnungsmarkt und auch die Preise stärker variieren. Dies führt in Wien zu einer Situation sinkender Renditen bei Anlagewohnungen, da die Nettomieten insbesondere im abgelaufenen Jahr nicht annähernd im selben Ausmaß angezogen haben.

**Alexander Scheuch,**
**Maximilian Kainz,**
Rustler Real Estate Experts

# Wir stehen für Qualität

**Jasmin Soravia, Geschäftsführerin der Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH,** im Interview über neue Projekte und nachhaltige Entwicklung.

**Sie haben 2020 gemeinsam mit Günther Kollitsch die Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH gegründet. Wofür steht Ihr junges Unternehmen?**
Die Kollitsch Unternehmensgruppe – ein Familienunternehmen, in dritter Generation geführt – hat sich in den letzten Jahren zu einem der führenden Kärntner Betriebe in der Architektur-, Bau- und Immobilienbranche entwickelt und steht für höchste Qualitätsansprüche. Die Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH wird nun Projekte im Eigentumswohnbau entwickeln. Gemeinsam wollen wir die Qualität und das Image der Kollitsch Unternehmensgruppe auch nach Wien und Niederösterreich bringen. In Kärnten und inzwischen auch schon in Graz wissen die Käufer ganz genau, was sie von einer Kollitsch-Wohnung erwarten dürfen. Das Gleiche soll nun auch für unsere Wohnprojekte in Wien, Wien-Umgebung und Niederösterreich gelten.

**Was ist Ihre Aufgabe im Unternehmen?**
Mein Fokus liegt momentan stark auf dem Bereich Akquise, ich suche die Liegenschaften und verhandle mit den Käufern, was mittlerweile zur großen Herausforderung geworden ist. Grundstücke sind heiß begehrte Investmentobjekte.

**Wo wird bereits entwickelt beziehungsweise soll entwickelt werden?**
In Bau befindet sich unser Projekt „Überflieger" in Langenzersdorf. In Wien werden zwei kleine, aber feine Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen im 14. und im 19. Bezirk entwickelt. Weiters haben wir bereits 2020 eine Liegenschaft in Baden in Zentrumsnähe gekauft sowie im Frühjahr 2021 eine schöne Liegenschaft in Wiener Neustadt. An beiden Standorten wollen wir hochwertigen Lebensraum schaffen.

**Stichwort hochwertiger Wohnraum. Worauf legen die Kunden beim Kauf einer Wohnung wert?**
Eigengärten oder große Balkone und Terrassen sind absolut essenziell. Ebenso wichtig sind individuell anpassbare Grundrisse; diese sollten bis zu einem bestimmten Bauabschnitt flexibel planbar sein. Aber auch gut durchdachte Wohn-, Ess- und Kochbereiche sowie genügend Aufbewahrungsmöglichkeiten in den Schlafbereichen sind sehr gefragt. Was für uns Frauen natürlich nicht ganz unbedeutend ist. Wir nehmen uns bei der Planung der Grundrisse sehr viel Zeit, beraten uns mit dem Vertrieb, stoßen Pläne auch um, nur damit jede Fläche für sich wirklich effizient genutzt werden kann.

**Ein weiblicher Touch fließt also in die Planung ein?**
Ja, das ist absolut richtig! Wir schauen bei allen künftigen Projekten auch mit den Augen von Frauen auf das Projekt. Sie sind es nämlich oftmals, die maßgeblich für die Kaufentscheidung verantwortlich sind.

**Der Wohnraum hat – nicht zuletzt dank der Pandemie – an Bedeutung gewonnen. Sind die Kunden anspruchsvoller geworden? Haben sich ihre Wünsche geändert?**
Wie schon gesagt, ist Freiraum ein hohes Gut geworden. Was sich verändert hat, ist die Akzeptanz von Erdgeschoßwohnungen. Früher wollte niemand in eine Wohnung im Erdgeschoß ziehen, das waren einst die billigen Wohnungen. Jetzt sind Wohnungen mit Gartenanteil besonders begehrte Objekte. Wenn es das Grundstück hergibt, wollen wir natürlich auch Wohnen mit Eigengarten ermöglichen, wie zum Beispiel in Langenzersdorf.

**Inwiefern sind Sie als Bauträger von den Teuerungen der Rohstoffe betroffen?**
Wir haben Glück. Beim Projekt in Langenzersdorf haben wir bereits vor der Preissteigerung einen Großteil der Materialien gekauft. Die anderen Projekte sind aktuell noch im Entwicklungsprozess, und somit haben wir noch ein wenig Zeit für die Materialanschaffung. Aber die Branche insgesamt kämpft mit diesen massiven Preissteigerungen am Rohstoffmarkt.

**„Eigengärten oder große Balkone und Terrassen sind absolut essenziell. Ebenso wichtig sind individuell anpassbare Grundrisse; diese sollten bis zu einem bestimmten Bauabschnitt flexibel planbar sein."**

© RICHARD TANZER

**„Selbst wenn Wohnungen in nachhaltigen Gebäuden teurer in der Errichtung und damit auch teurer in der Anschaffung sind, relativiert sich das relativ schnell durch die deutlich günstigeren Betriebskosten."**

**Sie sind im Advisory-Board der Grünstattgrau Forschungs- und Innovations GmbH: Hier geht es in erster Linie um Bauwerksbegrünung. Wie wichtig ist Ihnen das Thema Grün bei der Projektentwicklung?**
Definitiv ist das ein Thema für uns, das wir auch bereits beim Projekt „Überflieger" umsetzen. Bauwerksbegrünung ist für uns nicht nur ein Trend, den wir verfolgen wollen, sondern wir wollen damit auch etwas bewirken, nämlich die Lebensqualität verbessern. Zum einen kann damit die Natur vors Fenster geholt werden. Zum anderen wurde bereits nachgewiesen, dass sich die Umgebungstemperatur durch das Blattwerk um zwei bis drei Grad reduzieren lässt. Diese kühlere Luft zieht dann auch in die Wohnungen hinein.

**Wie leicht oder schwer ist diese Begrünung für den Bauträger umzusetzen?**
Eigentlich ist es gar nicht schwer. Dieses Thema ist gekommen, um zu bleiben. Immer mehr Bauordnungen werden dahingehend verändert, und auch Förderungen werden in Aussicht gestellt.

**Auch um das Thema Nachhaltigkeit kommen Bauträger heute nicht mehr herum. Müssen nachhaltige Gebäude aber unbedingt teurer für den Käufer sein?**
Selbst wenn Wohnungen in nachhaltigen Gebäuden teurer in der Errichtung und damit auch teurer in der Anschaffung sind, relativiert sich das relativ schnell durch die deutlich günstigeren Betriebskosten. Außerdem: Wenn man bei einem Neubau von Beginn an nachhaltig plant, ist die Kostensteigerung überschaubar. Der Kunde ist sogar bereit, etwas mehr für etwas Werthaltiges, etwas Nachhaltiges zu bezahlen.

**Fordern Käufer mittlerweile energieffiziente Gebäude ein?**
Der klassische Wohnungskäufer schaut sicher weniger auf Nachhaltigkeit als der Häuslbauer, der energieautark und energieeffizient leben will. Aber wenn ein Bauträger ein Mietobjekt an einen Fonds verkaufen will, kommt er um Nachhaltigkeit gar nicht mehr herum. Auch bei den Banken erhält man für nachhaltiges Bauen bessere Zinsen.

**Denken wir ein wenig größer: Sie sind Vorsitzende des ULI – Urban Land Institute Austria, eines der ältesten Immobiliennetzwerke mit weltweit 47.000 Mitgliedern und eine Einrichtung, die sich mit nachhaltiger Stadtentwicklung beschäftigt. Wie sieht Ihrer Meinung nach eine nachhaltige Entwicklung aus?**
Für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung braucht es eine gemischte Nutzung, also Wohnungen, Büros und Gewerbe, damit auch die Wege innerhalb des Quartiers später kurz bleiben können. Bei der Errichtung sollten alle Bauträger miteinander kommunizieren, damit sie zum Beispiel das Thema Energieeffizienz oder die Errichtung von Gemeinschaftsflächen gemeinsam angehen können. Dazu ist ein ordentlicher Masterplan erforderlich, und am besten kommt noch ein Quartiermanagement dazu. Dann kann auch Qualität garantiert werden.

VANESSA HAIDVOGL

# Habe d'Ehre!

Im neuen Nordbahnviertel in Wien errichtet **KIBB Immobilien** bis 2024 das moderne Wohnhochhaus „Leywand". Wir baten **Geschäftsführer Thomas Auböck** zum Gespräch über das neue Projekt.

**Das Areal des ehemaligen Nordbahnhofs ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Inwiefern wertet es das neue Wohnhochhaus weiter auf?**
Das Wohnhochhaus „Leywand" ging im Jahr 2018 als Siegerprojekt aus einem internationalen Architektenwettbewerb hervor und überzeugt mit seiner Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept. Durch seine prominente Lage direkt an der „Freien Mitte" spielt das Projekt eine wesentliche Rolle für das Gelingen der gesamten Quartiersentwicklung. In der Planung wurde daher ein großes Augenmerk nicht nur auf die Qualität des Projekts an sich, sondern auch auf das Umfeld gelegt: Sichtachsen, Belichtungsverhältnisse, Windströmungen, die Zugänglichkeit zur Freien Mitte und natürlich die Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone.

**Welche „Stücke" spielt das Projekt?**
„Leywand" vereint Qualitäten unter einem Dach wie kaum ein anderes Wohnprojekt. Auf der einen Seite die Freie Mitte, der wohl größte innerstädtische Freiraum, der seit Jahrzehnten in Wien entstehen wird, auf der anderen Seite die hervorragende infrastrukturelle Anbindung und mit der Bruno-Marek-Allee eine belebte Geschäftsstraße mit Einkaufsmöglichkeiten. Urban und gleichzeitig naturnah. Im „Leywand" wird es eine Vielzahl an Gemeinschaftsflächen geben, die den Bewohnern das Leben angenehm machen: zwei Gästewohnungen, die z. B. für einen Verwandtschaftsbesuch gebucht werden können, ein großzügiger Wellnessbereich mit Saunalandschaft, Gemeinschaftsräume und Flächen für Homeoffice. Das Highlight ist aber die allgemeine Dachterrasse mit Blick über die Freie Mitte.

**Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit?**
Für uns als Projektentwickler spielt das Thema Nachhaltigkeit natürlich eine sehr große Rolle. Wir bemerken in letzter Zeit aber, dass auch unsere Kunden immer mehr einen Fokus darauf legen. Für das Projekt Leywand streben wir eine Zertifizierung mit dem „klimaaktiv Gold Standard" an. Um diesen Standard zu erreichen, wird bei Energieverbrauch, Raumluft und Behaglichkeit ein strenger Maßstab angelegt. Ein besonderes Highlight in diesem Zusammenhang ist die Bauteilaktivierung, die umweltfreundlich über das Fernkältenetz der Wien Energie gespeist wird. Durch die Fernkälte kann der Energieverbrauch gegenüber einer herkömmlichen Klimaanlage um ca. 70 Prozent gesenkt werden.

**Wie sehen die künftigen Trends der Stadtentwicklung aus?**
Nachhaltigkeit spielt schon seit Längerem eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung von Immobilienprojekten. In Zukunft wird es aber einen stärkeren Fokus auf die gesamthafte Betrachtung von ganzen Quartieren geben. Während man früher bei der Anordnung der Baukörper vor allem die optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen im Blick hatte, kommen hier weitere Faktoren auf uns zu, wie zum Beispiel die Vermeidung von sommerlicher Überhitzung und die Durchlüftung. Wir fassen diese Themen unter dem Begriff der „Klimaresilienz" zusammen.

CAROLIN ROSMANN

**„Für uns als Projektentwickler spielt das Thema Nachhaltigkeit natürlich eine sehr große Rolle. Wir bemerken in letzter Zeit aber, dass auch unsere Kunden immer mehr einen Fokus darauf legen."**

© KIBB IMMOBILIEN

**EIGENTUMS-WOHNUNGEN**
**im Nordbahnviertel**
freifinanziert
provisionsfrei

# Jetzt wird's leywand
## das Wohnhochhaus

Wo alles da ist, was man braucht. Das Grätzl vor der Tür, das Grüne ums Eck und die Stadt in unmittelbarer Nähe. Im Leywand wohnt es sich tatsächlich sehr leiwand.

***Jetzt vormerken!***
***leywand.at***

Ein Projekt von
kibb
Immobilien

HWB: 21,4 (A), fGEE: 0,78 (A), Visualisierung: Squarebytes GmbH

# Hochwertiger Lebensraum für Generationen

**Prokurist Hannes Speiser** über die Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifikaten und aktuelle Projekte von **WINEGG**.

**„Es ist unsere Überzeugung, dass wir als Lebensraumentwickler eine große Verantwortung für die Zukunft der nächsten Generationen tragen.“**

**Alles begann mit der Altbaurevitalisierung. Heute ist WINEGG auch bei der Entwicklung von Neubauprojekten sehr erfolgreich. Wohin soll der Weg gehen?**
Der Markt verlangt stetig nach durchdachten Wohnraumlösungen, weshalb wir uns neben der Revitalisierung von Bestandsobjekten auch im Segment der Neubauten engagieren. Unser Ziel ist es, wertvollen und qualitativ hochwertigen Lebensraum zu entwickeln, von dem auch künftige Generationen profitieren. Passend dazu streben wir an, dass jedes unserer Projekte mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet wird. Wir wollen damit nicht nur unseren Kunden einen Mehrwert bieten, sondern auch die Verantwortung als Projektentwickler gegenüber der Umwelt und der Allgemeinheit wahrnehmen.

**Welche Projekte sind aktuell in der Vermarktung?**
Im Herbst gehen sowohl Bestandsobjekte als auch Neubauprojekte in die Vermarktung. Wir starten beispielsweise demnächst mit dem Verkauf von 46 luxuriösen Eigentumswohnungen im Projekt „The Fusion“ in der Kettenbrückengasse 22. Weitere 39 Eigentumswohnungen werden in unserem Projekt in der Hohenbergstraße 20 – zwischen dem Schlosspark Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße – errichtet. Unser vielfältiges Portfolio zeigt sich auch im Luxusobjekt „Cuvee 49“ am Südhang des Kahlenbergs. Der Neubau umfasst elf Eigentumswohnungen und kombiniert die Vorzüge von Stadtleben, Ruhe und Erholung.

**WINEGG wurde vor Kurzem für das nachhaltige Projekt in der Fabergasse in Wien-Liesing ausgezeichnet. Was waren die Kriterien für die Auszeichnung?**
Es ist unsere Überzeugung, dass wir als Lebensraumentwickler eine große Verantwortung für die Zukunft der nächsten Generationen tragen. Das unabhängige Zertifikat der ÖGNI für das Neubauprojekt in der Fabergasse ist daher ein wesentlicher Schritt in eine nachhaltigere Zukunft. Die Bewertung der Objekte basiert auf folgenden Kriterien: ökologische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität sowie Prozess- und Standortqualität. Wir freuen uns, dass unser Neubauprojekt in Liesing die hohen Anforderungen erfüllen konnte und mit einem Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet wurde. Das nächste Wohnprojekt, das wir gerade zertifizieren lassen, ist das Objekt in der Kettenbrückengasse 22. Es soll als eines der ersten WINEGG-Bestandsobjekte ausgezeichnet werden.

**Was macht das Projekt in der Kettenbrückengasse besonders?**
Das Projekt „The Fusion“ ist für uns ein Juwel in der nachhaltigen Stadtverdichtung. Neben der ressourcenschonenden Revitalisierung zeichnet sich das Biedermeierhaus durch eine Grünoase im Innenhof aus, die zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Mit dem Projekt sind wir am Puls der Zeit: WINEGG vereint nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnbau mit luxuriöser Ausstattung und modernster Gebäudetechnik.

**Führen die explodierenden Rohstoffpreise zu Verzögerungen bei Projekten?**
Das gesamte WINEGG-Team arbeitet stetig daran, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken – und das mit Erfolg: Gerade wurden zwei Neubauprojekte in Simmering und Währing planmäßig fertiggestellt. Für uns ist es daher besonders wichtig, strategisch langfristig zu planen. Dabei setzen wir auf eine enge Zusammenarbeit mit unseren Projektpartnern, um Planungssicherheit und eine hohe Ausführungsqualität zu garantieren. VANESSA HAIDVOGL

© WINEGG/GERGELY

# LESS TALK, MORE BUSINESS.

**100 MILLIONEN EURO BEWEGTES MEZZANINE-KAPITAL**

**680 MILLIONEN EURO TRANSAKTIONSVOLUMEN BEGLEITET**

**20 MONATE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

**1 VISION**

FONTO CAPITAL

REAL ESTATE FINANCE EXPERTS AT YOUR SERVICE

www.fonto-capital.com

BUSINESS INQUIRIES:
OFFICE@FONTO-CAPITAL.COM
+ 43 1 361 91 08

# Gesucht, gefunden! Bezahlt?

Die Corona-Pandemie hat das Interesse an Immobilien verstärkt. Die **aktuellen Bankkonditionen** erleichtern oftmals die Kaufentscheidung.

Ein Haus im Grünen oder eine größere Wohnung in zentraler Lage – die Anforderungen an den idealen Wohnraum gewannen mit der Corona-Pandemie auch in Österreich an Bedeutung. Denn viele Menschen verbringen heute mehr Zeit denn je zu Hause. Für Michael Pisecky, Obmann-Stellvertreter des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich, führt diese Entwicklung zu mehr Investitionen in den Wohnraum. Allein die Preise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke seien österreichweit deutlich gestiegen. Doch nicht nur nach neuem Wohnraum werde heute auffällig viel gesucht – „auch in Sanierungen und Verbesserungen der eigenen vier Wände werde viel Geld investiert", so Pisecky.

## Eigentum gefragt

„Ungebrochen stark ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen", erklärt Karina Schunker, Geschäftsführerin von EHL Wohnen. In Wien trifft eine hohe Nachfrage auf geringes Angebot, was sich auf die Preise auswirkt. Sie erwartet daher heuer noch Steigerungen von bis zu dreieinhalb Prozent – in zentraleren Lagen sogar um einen Prozentpunkt mehr. Während die Entscheidung für eine Wohnung zum Eigennutzen sehr emotional getroffen wird, spielt bei einer langfristigen und nachhaltigen Vermietung eine hohe Rendite eine wesentliche Rolle, so Karina Schunker. „Eine Wertsteigerung sei bei der aktuellen Nachfrage sowohl für Anlagewohnungen als auch für Wohnungen zum Eigennutzen gegeben."

## Günstige Konditionen

„Obwohl Banken sehr restriktiv prüfen, erhalten Kunden heute sehr günstige Finanzierungskonditionen", weiß Schunker. Möglich machen das etwa die niedrigen Zinsen. Auch die Altersgrenze fällt. „Mittlerweile können sogar Kreditnehmer ab 65 Jahren und in der Pension einen Wohnbaukredit bei den Bausparkassen bekommen", erklärt Andreas Luschnig von Interhyp. Für einen Hypothekarkredit mit einer Fixzinsbindung von zehn Jahren liegt der Zinssatz aktuell bei 0,65 Prozent nominal bzw. 1,02 Prozent effektiv – bei einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Kreditvolumen von 300.000 Euro.

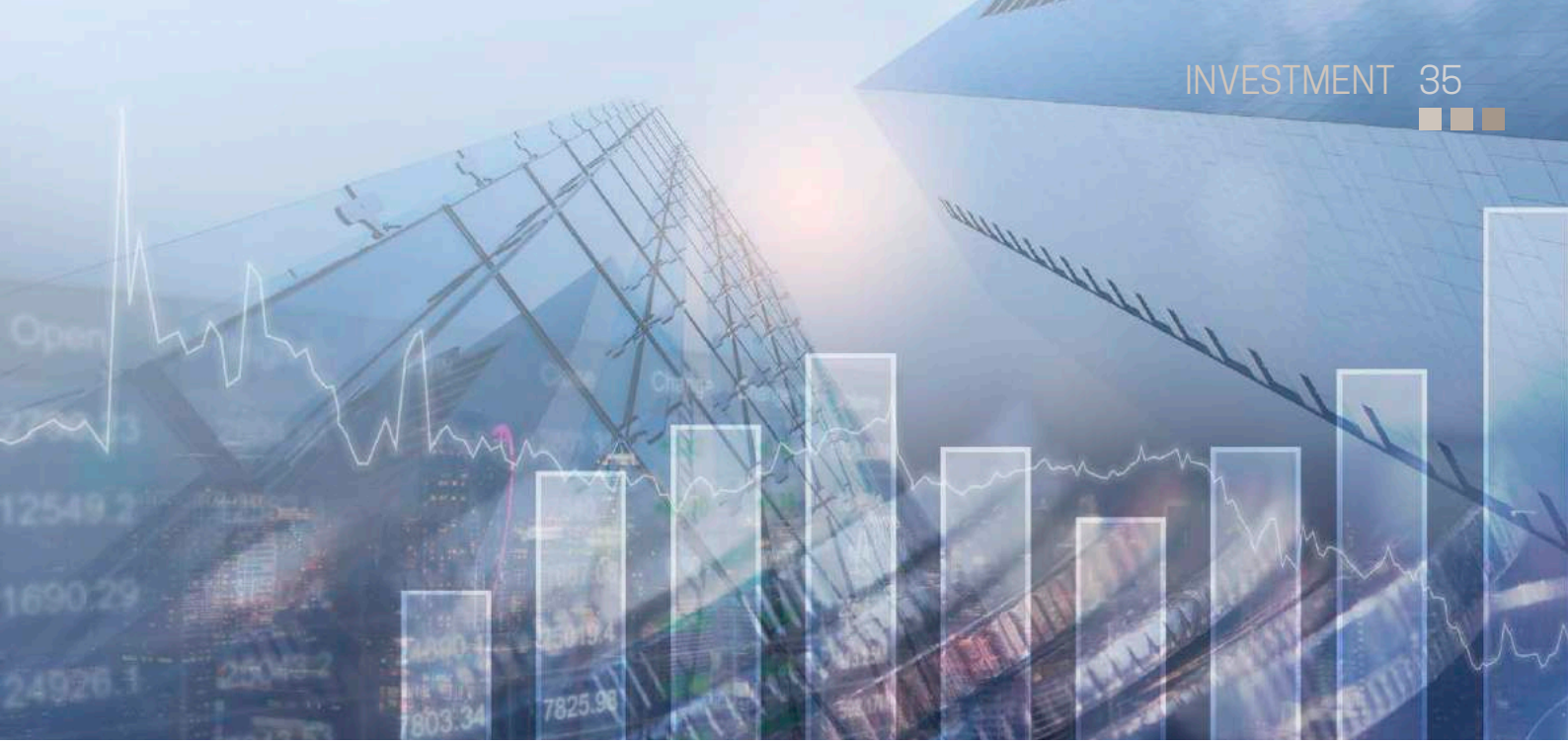
Die Kreditkonditionen sind abhängig von Laufzeit, Besicherung und Kundenbonität, heißt es seitens der Erste Bank, die Fixzinssätze für maximal 25 Jahre anbietet. Die UniCredit Bank Austria kalkuliert die Konditionen individuell und bewertet jede Immobilienfinanzierung nach Faktoren wie dem Wert der Immobilie, dem Anteil der Immobilie, der belehnt wird, sowie dem Verhältnis des Einkommens zur monatlichen Rate. Je nach Resultat dieser Einschätzung ergibt sich ein bestmögliches individuelles Angebot, heißt es dort auf Anfrage.

## Hohe Bonität

Da sie den Kredit bedienen müssen, begleitet eine Immobilienfinanzierung die Kunden oft ein Leben lang. Andreas Luschnig empfiehlt daher, nicht mehr als 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für Kreditkosten aufzuwenden – die Österreichische Nationalbank spricht von 40 Prozent. Zehn bis 20 Prozent des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten sollen mit Eigenkapital finanziert werden, rechnet der Interhyp-Niederlassungsleiter vor. Denn eines gilt: Je höher die Bonität des Kunden, desto besser sind auch die Konditionen der Banken.

CHRISTOPHER ERBEN

© ADOBE STOCK/CSTRIT



# Betongold für „kleines Geld“

Es ist ein Vorurteil, dass **Immobilieninvestments** nur mit immensem Kapitaleinsatz möglich sind. Die Realität sieht anders aus.

In Zeiten extrem niedriger Zinsen suchen Anleger nach Ergänzungen jenseits des Sparbuchs. Hier stechen Immobilien ins Auge, aber sind solche Veranlagungsformen überhaupt für die etwas schmalere Brieftasche geeignet?

## Mit 50 Euro dabei

Dazu gibt Peter Karl, CEO der ERSTE Immobilien KAG, eine klare Antwort: „Unsere offenen Immobilienfonds sind nicht nur für Kleinanleger geeignet, sie sind sogar für diese Zielgruppe gemacht.“ Der Einstieg mittels Einmalerlag in den ERSTE IMMOBILIENFONDS und den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist (wie auch bei anderen Anbietern) bereits ab überschaubaren Summen möglich. Karl fügt hinzu, dass Kleinanleger gerne in einer Größenordnung von 5.000 bis 10.000 Euro mit Einmalerlag investieren. Es geht aber auch mit viel weniger Kapital: So kann ein Anteil an der ausschüttenden Tranche des LLB Semper Real Estate ab rund 130 Euro erworben werden. Oder man wählt einen Ansparplan, hier ist man in der Regel ab 50 Euro monatlich bei offenen Immo-Fonds dabei.

Zu diesen muss man eines anmerken: Bei offenen Immobilienfonds wird Kapital vieler Anleger gesammelt und in mehrere Objekte investiert, um eine breite Streuung zu erzielen. Der Wert dieser Fonds wird nicht an der Börse, sondern von unabhängigen Gutachtern ermittelt, wodurch hohe Schwankungen vermieden werden. Im Unterschied dazu investieren Immobilien-Aktienfonds in börsennotierte Immo-Unternehmen. Dadurch steigt die Renditechance, aber auch die Volatilität. Somit sind offene Immobilienfonds für vorsichtig eingestellte Kleinanleger besser geeignet als Immo-Aktienfonds. Bei Union Investment Austria meint man: „Mit einer schwankungsarmen Wertentwicklung über lange Zeiträume sind offene Immobilienfonds eine geeignete Beimischung im Depot von Anlegern mit einer konservativen Anlagestrategie.“

## Stabile Rendite

Mit solchen Fonds ist ein jährliches Plus rund um die zwei Prozent sehr realistisch. Beispielsweise erzielte der Real Invest Austria 2019/2020 eine Rendite von 2,83 Prozent – trotz Corona-Pandemie. Das Portfolio besteht aus 70 Prozent Wohn- und Infrastrukturimmobilien und 30 Prozent Büro-, Handels- und Gewerbeimmobilien. Der Immofonds 1 (Union Investment) hat in den vergangenen zehn Jahren kumuliert ein Plus von 24,8 Prozent erzielt, über fünf Jahre 9,8, über drei Jahre 5,4 und über ein Jahr 1,8 Prozent. Mit 52,75 Prozent stellten Büroimmobilien Ende Juni 2021 den Großteil des Portfolios.

## Der Covid-Faktor

Stichwort Corona: Wie hat sich die Krise ausgewirkt? Harald Friedrich, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der LLB Österreich, antwortet: „Die Corona-Pandemie hat mit Ausnahme des Hotel-Segments schon bestehende Trends beschleunigt. So ist im Handel der Online-Anteil nochmals kräftig gestiegen, worunter insbesondere Innenstadtlagen und Shopping-Center leiden. Wir haben im LLB Semper Real Estate im Handelsbereich primär in klassische Nahversorger mit Lebensmitteleinzelhandel und weiteren Produkten des täglichen Bedarfs investiert, deren Kaufpreise während der Pandemie sogar gestiegen sind.“

Der Bereich Wohnen wiederum gilt als Klassiker, nicht zuletzt in Krisenzeiten, allerdings darf man hier das Risiko staatlicher Eingriffe nicht außer Acht lassen (siehe etwa die Mietpreisbremse in Berlin). Friedrich zusammenfassend: „Wir sind der Überzeugung, dass eine Mischung der Nutzungsarten die beste Absicherung für die Anleger darstellt.“

HARALD KOLERUS

© ADOBE STOCK/TIPPAPATT

**Effiziente Strom- und Betriebskosten im Grazer „Reininghaus Zehn“** durch eine hauseigene Photovoltaikanlage.

# Nachhaltiger Erfolg

Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt steht bei der AURIS Immo Solutions GmbH an erster Stelle.

Vier Jahre nach der Firmengründung durch Christian Schön und Harald Kopertz ist die AURIS Immo Solutions GmbH zu einem der wichtigsten Player im nachhaltigen Immobilien-Fondsmarkt für institutionelle Kunden geworden.

Zwei Immobilien-Spezialfonds – der „Nachhaltige Immobilienfonds Österreich“ (2017) mit Fokus auf Wohnimmobilien sowie der 2020 folgende „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ – wurden bereits mit dem österreichischen Umweltzeichen zertifiziert. Zusätzlich verpflichteten sich die Betriebsgründer, klimaaktiv zu handeln, weshalb bei jeder Immobilie eine klimaaktiv-Zertifizierung angestrebt wird. In klimaaktive Wohn- und Sozialimmobilien wurden bereits 500 Millionen Euro in Österreich investiert. Damit zeigt Immo Solutions eindrucksvoll die erfolgreiche Symbiose zwischen ökologischem und ökonomischem Handeln. Aufgrund des großen Erfolgs wird noch im zweiten Halbjahr 2021 der „Nachhaltige Immobilienfonds Österreich II“ aufgelegt.

## Mit gutem Beispiel voran

In „Reininghaus Zehn“ in Graz z. B. beziehen die Bewohner den Strom primär aus der hauseigenen Photovoltaikanlage, wodurch die Strom- und Betriebskosten signifikant gesenkt wurden. Die Bonsaigasse 4 wiederum ist die erste Immobilie in der Bundeshauptstadt, in der eine zentrale Fußbodenkühlung implementiert wurde. Dadurch können im Sommer ca. 30 Prozent CO2 gegenüber herkömmlichen Klimaanlagen eingespart werden. „Ressourcenschonend zu agieren ist nicht nur effizienter Klimaschutz, sondern sowohl für Investoren als auch für Bewohner ein langfristiges Erfolgsmodell“, so Christian Schön, geschäftsführender Gesellschafter.

© LUEF

# Der Mensch im Mittelpunkt

Der Immobilienprofi **ÖRAG** feiert heuer sein 150-jähriges Jubiläum.
Im Interview verrät **Vorstand Johannes Endl** das Geheimnis des Unternehmenserfolgs.

**Wie ließen sich Tradition und Innovation erfolgreich verbinden?**
Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit sind (und waren schon immer) unabdingbar, um sich in einer ständig wandelnden Welt so lange zu behaupten. ÖRAG ist das deshalb so gut gelungen, weil Tradition für uns nicht Unbeweglichkeit und stures Beharren auf Altem bedeutet. Vielmehr ist Tradition das Verständnis, Gutes zu bewahren und seinen Werten treu bleiben zu wollen: Verlässlichkeit, langfristige Orientierung, Offenheit, Ehrgeiz und Einsatzbereitschaft – aber eben auch Innovationsfähigkeit – sind Teil unserer „DNA" und letztlich ein zeitloses Fundament für Erfolg.

**Welche Tätigkeitsschwerpunkte haben sich herauskristallisiert?**
Die ÖRAG-Gruppe ist heute ein führender, unabhängiger Universaldienstleister, der seine Kunden in fünf Bereichen umfassend berät und unterstützt: Immobilienvermittlung (neben Wohnen sind der Gewerbeimmobilien- und der Investmentbereich von besonderer Bedeutung), Immobilienmanagement, Immobilienbewertung, Baumanagement sowie Facility-Management. Wir sind mit unseren Standorten in Wien und Salzburg – sowie einer kleineren Niederlassung in Graz – für Kunden in ganz Österreich im Einsatz. Im Bereich Immobilienmanagement sind wir auch in Deutschland tätig und haben Büros in Frankfurt, Berlin, Hamburg und München.

**Worauf sind Sie besonders stolz?**
Neben dem kontinuierlichen Ausbau unserer Marktstellung machen mich unsere Mitarbeiter besonders stolz, die jeden Tag begeistert und engagiert unser Qualitätsversprechen bei unseren Kunden einlösen. Dazu ist nicht zuletzt eine wertschätzende Unternehmenskultur notwendig – und ein Fokus auf Fortbildung und die Weiterentwicklung jedes Einzelnen. Persönlich bin ich besonders stolz auf die gute Stimmung und den Spaß, den wir meistens bei der Arbeit haben.

© WILKE

**„Ob die Suche nach dem richtigen Mieter, eine Sanierung oder Bewertung oder auch der Verkauf zu Bestkonditionen – wir haben das Know-how und die Erfahrung dafür."**

**Inwiefern sorgt Ihr Unternehmen für eine kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilien – für Investoren und Eigentümer?**
Wir sorgen in einer oft komplexen Materie dafür, dass jede Immobilie optimal bearbeitet und bewirtschaftet wird. Was dazu nötig ist, hängt vom Einzelfall und auch von der Strategie des Eigentümers ab: Ob die Suche nach dem richtigen Mieter, eine Sanierung oder Bewertung oder auch der Verkauf zu Bestkonditionen – wir haben das Know-how und die Erfahrung dafür. Genauso wichtig ist die Betreuung der bestehenden Nutzer. Letztlich sind sie es, die den Ertrag der Liegenschaft bringen – und nur bestmöglicher Service erhält die Zufriedenheit langfristig.

**Wovon profitieren Ihre Kunden auch in Zukunft?**
Wir werden auch morgen unseren Werten treu bleiben – und das in uns gesetzte Vertrauen als große Verantwortung verstehen. Gerade das ist im langfristig orientierten Immobiliengeschäft, dessen Substanz oft über Generationen weitergegeben wird, besonders wichtig. Die Wandlung unseres Alltags (Stichwort Digitalisierung) verstehen wir als Chance und werden weiterhin auf Innovation setzen. Gleichzeitig sind wir überzeugt davon, dass der Mensch im Mittelpunkt des Denkens bleiben muss, besonders wo es um wichtige Entscheidungen und Themen geht: Vertrauen lässt sich wohl auch in Zukunft nicht digitalisieren.

CAROLIN ROSMANN

**Austro Tower** und **„TrIIIple“**: Arbeiten und Wohnen am Donaukanal.

# Wien will hoch hinaus

Ob zum Wohnen oder zum Arbeiten: **Hochhäuser** geben einer wachsenden Metropole wie Wien viel neuen Raum auf wenig Grundfläche.

Hoch, höher, am höchsten: Rund um den Globus wollen sich Entwickler und Architekten gegenseitig mit dem höchsten Wolkenkratzer der Welt übertrumpfen. In Wien hingegen hielt man sich lange zurück, was den Bau von Hochhäusern betraf. Entlang der Donau entstanden erst in den letzten 20 Jahren die ersten Landmarks wie der Millennium Tower (202 Meter) oder der DC Tower 1 (220 Meter). Der Millennium Tower am Handelskai war bis zur Fertigstellung des DC Tower 1 im Jahr 2013 das höchste Bürogebäude Österreichs.

Die Donau ist auch jetzt wieder Schauplatz, wenn es um den Bau der höchsten Türme Wiens geht. So konnte etwa der aktuell höchste Wohnturm Wiens – der Marina Tower – mit 140 Metern Höhe kürzlich Dachgleiche feiern. Der Wohnturm, ein Joint Venture von BUWOG und Projektpartner IES Immobilien, erfreut sich außerdem hoher Nachfrage. Etwas weniger als ein Jahr vor Fertigstellung sind drei Viertel der in 41 Stockwerken entstehenden 511 Wohneinheiten, darunter sechs exklusive Penthäuser in den obersten Etagen, verkauft.

Die **„Danubeflats“** bieten einen spektakulären Ausblick auf die City und die Neue Donau.

## Türme am Wasser

Doch schon in wenigen Jahren werden die „Danubeflats“ den höchsten Wohnturm mit 180 Metern bilden. Die „Danubeflats“ sind ein Teil der D-City, die ebenfalls direkt an der Neuen Donau gen Himmel wächst. Ihre markanten Hochhäuser werden die Wiener Skyline schon bald bereichern.

So wird der DC Tower 2 auf der Wiener Donauplatte künftig 180 Meter in die Höhe ragen, in unmittelbarer Nähe des bereits fertiggestellten DC Tower 1, des höchsten Gebäudes Österreichs. Das neue Wahrzeichen soll ab 2025 Büros, Geschäfte sowie rund 300 Mietwohnungen beherbergen. Im 110 Meter hohen DC Tower 3 werden ab 2022 Studierende in die insgesamt 832 Zimmer einziehen.

Die „Danubeflats“ sollen laut den Projektpartnern S+B Gruppe und SORAVIA Lebensqualität neu definieren und Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort, Architektur und Service setzen. Auf 48 Stockwerken entstehen hier bis 2024 hochwertige Eigentumswohnungen. Neben der High-end-Ausstattung, den atemberaubenden Ausblicken und der sensationellen Lage bieten die „Danubeflats“ eine Vielzahl einzigartiger Services und Einrichtungen: ob Entspannen am ganzjährig geheizten Pool, in der Sauna im Spa-Bereich, beim Sport im hauseigenen Gym oder an der Cocktailbar.

© ZOOMVP, SQUAREBYTES, ISOCHROM

Der **Marina Tower** erfüllt höchste Wohnansprüche.

**Skyline wächst weiter**

Der aktuelle Hochhaus-Boom in Wien ist nicht zuletzt dem steten Bevölkerungswachstum geschuldet. Wien ist seit 2010 um rund 200.000 Einwohner gewachsen. Noch in diesem Jahrzehnt wird die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke überschritten. Die damit steigende Nachfrage nach Wohnungen und diversen Infrastruktureinrichtungen stellt die Stadt laufend vor große Herausforderungen.

Die Flächen für neuen Wohnraum sind nicht beliebig vervielfältigbar. Sollen möglichst viele Frei- und Naturflächen geschützt werden, ist der Bau von Hochhäusern im urbanen Raum nicht mehr bloß ein Trend, sondern eine Notwendigkeit.

Es ist daher kein Wunder, dass Wiens Skyline Jahr für Jahr wächst. So befindet sich etwa das markante „TrIIIple“ am Donaukanal nach mehr als dreieinhalb Jahren Bauzeit im Endspurt. Die Wohnungen von Turm 2 sind noch im Sommer bezugsfertig, Turm 1 soll im Herbst finalisiert werden. Bereits Ende März ging Turm 3 mit 671 komplett möblierten Mikroapartments an seinen neuen Eigentümer, das Immobilien-Investmentunternehmen CORESTATE. Das „TrIIIple“ der Projektpartner SORAVIA und ARE Austrian Real Estate sorgt im 3. Bezirk mit innovativen Details für besondere Lebensqualität. Die neuen Grün- und Erholungsflächen, die durch die Überplattung der Autobahn geschaffen wurden, bieten zahllose Freizeitmöglichkeiten und erlauben einen direkten Zugang zum Donaukanal.

Dass Türme nicht nur gern zum Wohnen genutzt werden, beweist das Nachbargebäude: der Austro Tower, das höchste Gebäude am Donaukanal mit 136 Metern Höhe und 38 Geschoßen. Schon Ende des Jahres werden Austro Control, ASFINAG und SORAVIA im Austro Tower ihre neuen Headquarters beziehen.

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

www.arnold.immobilien

arnold
IMMOBILIEN

Im 22. Bezirk entsteht das neue, urbane Quartier **VIENNA TWENTYTWO**.

Rooftop-Pool auf dem **Taborama** im Nordbahnviertel.

### 3. Bezirk als Hochhaus-Mekka

Ebenfalls im 3. Bezirk entsteht ein Projekt, wie man es selten sieht: vier Bauträger, drei Hochhäuser, mehr als 1.200 Wohnungen, Studierenden-WGs, Wohngemeinschaften, Serviced Apartments für Kurzzeitwohnen sowie Geschäftsflächen und viele Extras. Das sind nur ein paar Fakten, die das Projekt „The Marks" im Stadtentwicklungsgebiet Neu Marx charakterisieren. Bis 2023 errichten hier die drei gemeinnützigen Bauträger Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW), Neues Leben und WBV-GPA gemeinsam mit der BUWOG drei neue Landmarks: den Helio Tower, the one und den Q Tower. Die Fertigstellung der drei Hochhäuser ist für Anfang 2023 geplant.

### Wolkenkratzer für die Leopoldstadt

Die Bundeshauptstadt bekommt außerdem einen neuen zentralen Fernbus-Terminal, der beim Stadion Center am Handelskai im 2. Bezirk errichtet wird. Das Herzstück bildet ein markantes, luftiges Dach, das die beiden Baukörper und das Verkehrsgeschoß miteinander verbindet. Die Dachlandschaft besteht aus abwechselnd verglasten und begrünten Feldern und ist nicht nur ein Wetterschutzelement, das Ein- und Durchblicke ermöglicht, sondern auch ein Aufenthaltsraum für alle mit Sitznischen und einer Terrasse. Das Hochhaus über dem Terminalbereich wurde als ein starkes, eigenständiges Landmark konzipiert. Der Baubeginn ist für frühestens Ende 2022 geplant, die Inbetriebnahme soll ab 2025 erfolgen.

Im angrenzenden Viertel Zwei plant der renommierte Entwickler Value One zwei neue Türme: „Grünblick" zum Wohnen, „Weitblick" zum Arbeiten. Alle 340 Eigentumswohnungen im rund 90 Meter hohen Gebäude „Grünblick" werden mit großzügigen Freiflächen ausgestattet. Highlight des Projekts ist der Wellnessbereich am Dach mit großem Poolbereich, Fitnessarea, Panorama-Sauna, Diningroom und einzigartigem Blick über den grünen Prater Richtung Innenstadt. Geplante Fertigstellung: 2025. Im „Weitblick" sollen bis 2024 ein Hotel und Büroflächen entstehen.

Auch im trendigen Nordbahnviertel wächst ein Turm aktuell in den Himmel: der Taborama, ein 19-stöckiges Hochhaus mit 213 Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Rooftop-Pool. Bei diesem Projekt der STRABAG Real Estate wird besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit gelegt. Zum „grünen Paket" gehören eine CO2-schonende und energiesparende Fernwärme und -kühlung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Mit diesen Maßnahmen erreicht das Hochhaus den Niedrigenergiestandard Klasse A. Im Außenbereich bringen Blumentröge, Fassadenbegrünung und Dachbepflanzung viel Grün ins Stadtbild und sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas.

**„The Marks"** im 3. Bezirk mit den drei neuen Landmarks **Helio Tower**, **the one** und **Q Tower**.

### Wahrzeichen des 22. Bezirks

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum entsteht bis 2024 mit VIENNA TWENTYTWO von ARE und SIGNA in Wien-Kagran ein neues Quartier mit breitem Nutzungsmix und erstklassiger Infrastruktur. Herzstücke des aus sechs Bauteilen bestehenden Projekts sind der gemischt genutzte Turm mit 155 Metern Höhe sowie ein Wohnhochhaus mit 110 Metern Höhe und insgesamt rund 600 Wohnungen mit Loggien. Der aufwendig gestaltete Außenbereich, die alle Gebäude verbindende Erdgeschoßzone, die hervorragende Gastronomie, die attraktive Verkehrs- und Einkaufsinfrastruktur direkt vor der Haustüre und die Nähe zu den Freizeitparadiesen Alte Donau und Donauinsel sollen dieses neue Wahrzeichen einzigartig machen.

VANESSA HAIDVOGL

© SIGNA/ARE, JAMJAM, JANUSCH

# Mehr Innovation, mehr Möglichkeiten.

Ein intelligentes Zuhause ist nicht nur ein bequemes Zuhause, sondern vor allem auch ein Zuhause mit Mehrwert. 70 Jahre nach der Gründung steht die BUWOG mehr denn je für ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wohnraum, modern ausgestattet und von Innovation geprägt. Die BUWOG setzt auf Technik, die heute schon die Standards von morgen definiert.

**Glücklich wohnen.**

**buwog.at**

Besuchen Sie uns von
11. - 13. Oktober 2021
auf der Expo Real!
Sie finden uns in der Halle B2 am
Stand „AUSTRIA“, 110.

70 JAHRE
BUWOG

# Kein Neubau unter 5.000 Euro pro Quadratmeter!

Die **Durchschnittspreise für neu errichtete Wohnungen** in Wien steigen ungebremst weiter. Dafür ist nach wie vor die große Nachfrage von Anlegern, aber auch zunehmend das mangelnde Angebot verantwortlich. Darüber hinaus erreichen auch die Baukosten bislang ungekannte Höhen.

Die Analyse der Wohnungspreise in Wien zeigt auch im Frühjahr 2021 ein positives Bild für Immobilienbesitzer, treibt aber andererseits den Wohnungsuchenden die Sorgenfalten auf die Stirn. Waren vor einem Jahr zumindest in vier Bezirken noch Wohnungen um durchschnittlich unter 5.000 Euro pro Quadratmeter verfügbar, so findet sich nun in keiner Region der Donaumetropole dieser Verkaufspreis wieder.

Dafür ist natürlich der Preisanstieg vor allem in den Bezirken 10, 11, 21 und 23 verantwortlich. So gibt es in Favoriten und Simmering schon Steigerungen um 20 Prozent. Floridsdorf und Liesing liegen mit einem Plus von zehn Prozent aber ebenfalls im „Spitzenfeld". Massivere Preiserhöhungen verzeichnen nur noch der 8. und der 9. Bezirk, wo die Preise der verfügbaren Einheiten um durchschnittlich 24,2 bzw. 26,6 Prozent gestiegen sind.

Einzig in Fünfhaus und Hernals wurden sinkende Preise ermittelt. Das liegt vor allem daran, dass in diesen Bezirken einige hochpreisige Projekte abverkauft wurden, wodurch der Durchschnittspreis der derzeit am Markt befindlichen Projekte gesunken ist. Es scheint, als ob die Pipeline neuer Eigentumswohnungen immer leerer wird. Tatsächlich liegt es vor allem an Dachgeschoßausbauten in den inneren Bezirken, dass die Preise in die Höhe getrieben werden. Aber auch einzelne Regionen, wie zum Beispiel beim Hauptbahnhof, sind für die Preissteigerungen verantwortlich.

## Ranking der Wiener Immo-Renditen

Corona drückt auf die Renditen am Wohnungsmarkt. Waren vor einem Jahr in so mancher Region noch fast vier Prozent Ertrag im Idealfall realisierbar, so ist das nun nur mehr in Ausnahmefällen möglich. Allein in der Donaustadt kratzt man noch an der Vier-Prozent-Marke, weil dort die Steigerung der Mieten nahezu gleich hoch wie jene der Verkaufspreise war. In 17 von 23 Bezirken Wiens fallen die Renditen jedoch, zum Teil sogar massiv. Im 8. oder 9. Bezirk sogar um rund 20 Prozent. Deutlich wird dieser Trend auch in Favoriten oder Simmering, wo jeweils nur noch 3,3 Prozent (im Vergleich zu 3,8 bzw. 3,9 Prozent im Vorjahr) erzielbar sind.

Klar auf der Hand liegt damit, dass die Sicherheit nach wie vor das wichtigste Entscheidungskriterium für einen Immobilienerwerb ist. Der Ertrag rückt immer weiter in den Hintergrund der Motivation. Man könnte fast sagen, die Immobilien nähern sich schön langsam dem Aktienmarkt, wo auch nur in den wenigsten Fällen auf die Dividende geachtet wird und mehr auf die Wertentwicklung des Unternehmens.

„Renditekönige" sind Liesing und Donaustadt mit 3,8 bzw. 3,9 Prozent erzielbarem durchschnittlichem Mietertrag. Am anderen Ende der Skala findet sich der 1. Bezirk. In der Wiener City sind nur mehr 1,3 Prozent zu verzeichnen, auch die Bezirke 8, 9 und 19 „kratzen" schon an der Marke unter zwei Prozent.

**Ernst Kovacs**,
Geschäftsführender Gesellschafter
KE Wohnimmobilien GmbH

© KE WOHNIMMOBILIEN

ORF nachlese

BESSER LEBEN MIT DEM ORF

# Jetzt die ORF nachlese abonnieren

FOTO: 123RF/BAD HAN PRODUCTION

## und Geld sparen!

*Sie sparen 45%*

gegenüber dem Einzelheftkauf

Ihr Vorteils-Abo:
1 Jahr (12 Ausgaben)
ORF nachlese um
nur € 21,–

**Knödel allerlei – ob als Suppeneinlage, Hauptspeise oder als süßes Dessert.**

Bitte Kupon ausfüllen, ausschneiden und einsenden!

*Ja,*

ich bestelle ein ORF-nachlese-Abo (1 Jahr/ 12 Ausgaben) zum Top-Preis von **€ 21–**.

..... NAME / VORNAME

..... STRASSE / NR.

..... PLZ / ORT

..... TELEFON /E-MAIL

..... DATUM / UNTERSCHRIFT

Die Heftzustellung erfolgt spätestens am 5. Werktag nach dem Erscheinungstermin. Nach Ihrer Bestellung senden wir Ihnen einen Erlagschein. Das Abo verlängert sich zum jeweils gültigen Jahrespreis. Es kann problemlos per Postkarte, E-Mail oder Fax (01 878 78-51 37 43) gekündigt werden. Preis inklusive MwSt. und Porto (gültig im Inland). Wenn die Bestellung nach dem 20. des Monats einlangt, beginnt Ihr Abo erst mit der übernächsten Ausgabe. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer vorbehalten.

NOEo921

Falls Marke zur Hand, bitte frankieren!

**ORF nachlese**
**WÜRZBURGGASSE 30**
**A-1136 WIEN**

Erfüllung der Informationspflichten gem. Art 13 DSGVO: Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen: Österreichischer Rundfunk, Würzburggasse 30, 1136 Wien; nachlese@orf.at „Die ORF Marketing & Creation GmbH & Co KG“ sowie die „ORF-Kontakt Kundenservice GmbH & Co KG“ verwenden Ihre Daten um Ihre gewünschte Abobestellung vertragskonform abwickeln zu können. Ohne diese Daten kann der Vertrag nicht abgeschlossen werden. Ihre Daten werden wir nur insoweit übermitteln, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist, wie zum Beispiel an Steuerbehörden, Rechnungshof, Wirtschaftsprüfer. Wir werden Ihre Daten nur so lange speichern, als Sie Ihr Abo beziehen. Darüber hinaus speichern wir die Daten nur so lange als gesetzliche Aufbewahrungsfristen – insbesondere jene nach dem Steuerrecht und dergleichen – dies vorsehen. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zu. Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in einer Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Aufsichtsbehörde beschweren. In Österreich ist dies die Datenschutzbehörde.

Die **Microliving-Apartments von ZIMA** in Innsbruck sind komplett möbliert.

# Je kleiner, desto teurer

Sie sind klein, größtenteils möbliert und zumeist ziemlich teuer: die Mikrowohnungen. Und sie sind längst nicht nur für Studenten interessant.

Studenten schätzen die modernen Wohnangebote, die sich in den letzten Jahren in vielen Städten entwickelt haben: kompakte Apartments, die in der Regel mit „All-in" vermietet werden. Das heißt, in der Miete sind sämtliche Betriebskosten, Strom, Möblierung und WLAN enthalten. Großzügige Community-Flächen ergänzen das Angebot. Doch diese Kleinstwohnungen sind nicht allein für Studenten interessant. Etwa jedes zweite Apartment, das unter der Rubrik „Microliving" geführt wird, wird von Jobeinsteigern oder Pendlern gemietet. Das neue Angebot hat auch seinen Preis. Je kleiner die Apartments, desto höher die Miete pro Quadratmeter – was ein Report bei unseren deutschen Nachbarn herausgefunden hat, kann auch auf Österreich umgelegt werden. Um eine Vorstellung von den aktuellen Mietpreisen zu bekommen, haben wir uns ein vor Kurzem fertiggestelltes Projekt angesehen: Seit März sind die 671 Mikroapartments von CORESTATE im Turm 3 des „TrIIIple" in Betrieb. Die komplett möblierten Apartments mit einer Größe von 21 oder 57 Quadratmetern können ab einer „All-in"-Miete von 619 Euro pro Monat für mindestens sechs Monate gemietet werden.

In der **MUSIC BOX am Arsenalsteg** werden die 161 Serviced Apartments der ÖSW-Marke room4rent Wohnraum auf Zeit bieten.

## Alternativ wohnen

Das Microliving-Segment, das gerne auch als „alternatives Wohnen" bezeichnet wird, ist für Entwickler und Investoren durchaus chancenreich. Es unterliegt ähnlichen Dynamiken wie das traditionelle Wohnsegment, ist aber deutlich vielseitiger, da es die verschiedensten Lebensphasen unserer Gesellschaft abdecken kann. Das Spektrum reicht von zeitgemäß ausgestatteten Studentenwohnheimen, die sich vorwiegend an eine internationale Kundschaft richten, über Co-Living-Wohnformen für junge Berufstätige, die für sechs bis 24 Monate eine temporäre Wohnung mit sozialen Anknüpfungspunkten suchen, bis hin zu Serviced Apartments für langfristig orientierte Geschäftsleute sowie Senior-Living-Einheiten, die ein maximal unabhängiges Leben bis ins hohe Alter ermöglichen.

Aber die Corona-Krise brachte auch hier Veränderungen mit sich. Die bedingungslose Rallye, immer noch kleinere Apartments zu errichten, ist definitiv vorbei. Gerade in Zeiten des Social Distancing gewinnt die Wohnung als Rückzugsort für die Bewohner wieder an Bedeutung. Umso wichtiger ist es, dass die Apartments diesen Ansprüchen genügen. Konzepte müssen neu überdacht und angepasst werden.

## Für Studenten

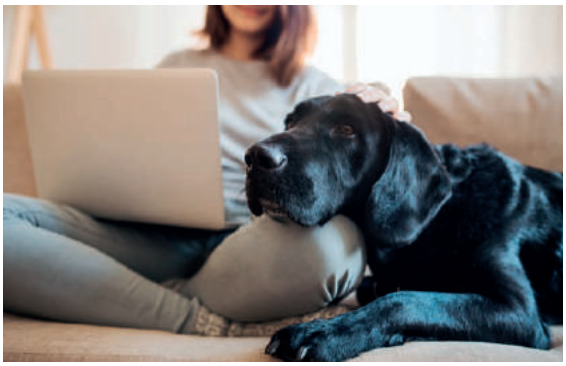
Das studentische Wohnen wurde zwar von den Corona-Einschränkungen getroffen – Hochschulen haben ihre Tore geschlossen und auf Distance-Learning umgestellt. Klar ist jedoch, dass sich der Bedarf nach der Krise wieder auf dem alten Niveau einpendeln wird. Daher werden sich auch die in Wien in Bau befindlichen Apartments rasch füllen. 2022 fertig werden soll etwa der DC Tower 3 mit mehr als 800 Apartments. Die S+B Gruppe verkaufte den Turm um mehr als 100 Millionen Euro an das auf Studentenwohnheime spezialisierte US-Unternehmen Greystar Real Estate Partners.

Ein britisches Family-Office hat das Studentenwohnheimprojekt „Campus Altes Landgut" im zehnten Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nachbar-

© ZIMA, ZOOMVP, STUWO

schaft zum FH Campus Wien von der UBM Development AG erworben. Mit dem Bau der 280 modernen Studentenapartments soll noch heuer begonnen werden.

Bereits seit Jänner bietet der Studentenheimanbieter STUWO knapp 90 neue Smart-Apartments für Studierende und ihre vierbeinigen Freunde in Wien-Donaustadt, nahe der U1-Station Kagran, an. Zum Vergleich: In diesem Haus beträgt die „All-in"-Miete 479 Euro pro Monat für ein 20-Quadratmeter-Apartment, für das Haustier kommen noch einmal zehn Euro extra dazu.



Im **STUWO Studentenheim Dückegasse** in Wien-Donaustadt sind auch Haustiere willkommen.

### Komfort auf kleinem Raum

Serviced Apartments bedienen nebst langfristig orientierten Geschäftsleuten auch die lokale Nachfrage nach temporärem und möbliertem Wohnraum. Damit sind Serviced Apartments breiter aufgestellt als der traditionelle Hotelsektor und damit besser durch die Krise gekommen. Ein aktuell in Bau befindliches Projekt liegt in der Nähe des Hauptbahnhofs. Das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) schafft dort bis Ende des Jahres im Projekt MUSIC-BOX Räumlichkeiten für Musikschaffende zum Kurzzeitwohnen – mit 161 Serviced Apartments von room4rent.

In Innsbrucker Stadtteil Wilten realisiert ZIMA Tirol das Stadtquartier „Stadt Carré". Auf einer Grundstücksfläche von 5.200 Quadratmetern entsteht bis Ende 2023 ein Gebäudeensemble, das unter anderem auch 73 moderne, vollmöblierte Microliving-Apartments (bis 26 Quadratmeter) umfassen wird. „Microliving im ‚Stadt Carré' ist unsere Antwort auf den Wunsch nach Komfort und Flexibilität im Leben. Durch die smarte und dynamische Gestaltung wird jeder Zentimeter optimal genutzt. Hier finden vor allem Singles jeder Altersklasse, Studenten und Pendler ein sorgenfreies Zuhause mitten in der Stadt", so Geschäftsführer Alexander Wolf.

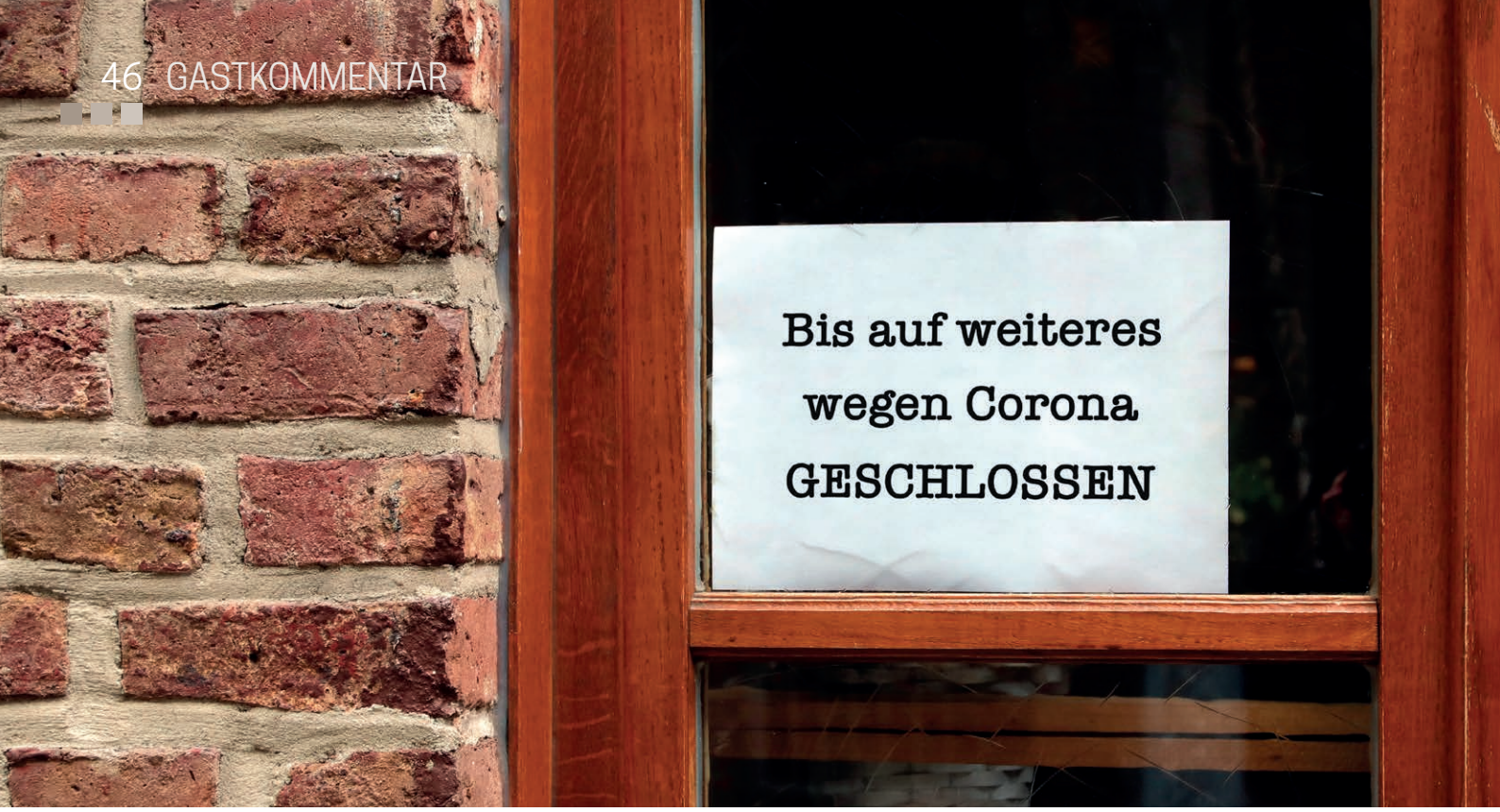
VANESSA HAIDVOGL

2. Citytagung
by RegioPlan

11 | 11 | 2021
WIEN

DIE NEUE REALITÄT
—
INNENSTÄDTE POST CORONA

Jetzt anmelden: www.citytagung.eu




# Ausweg aus dem „Förderdschungel“

Seit nunmehr fast eineinhalb Jahren ist die Welt **massiv von der Ausbreitung des Coronavirus** betroffen. Auch in Österreich wurde das öffentliche Leben durch diverse Maßnahmen und „Lockdowns“ stark eingeschränkt.

Geschäfte, Lokale und viele andere Betriebe mussten teilweise monatelang schließen und müssen nach wie vor diverse Regulative beachten. Der Staat reagierte auf diese Einschränkungen mit zahlreichen Förderungen, um die wirtschaftlichen Nachteile der geschlossenen Betriebe zumindest teilweise abzufedern. Bei diesen Förderungen handelt es sich etwa um den Fixkostenzuschuss I und den Fixkostenzuschuss 800.000 Euro, den Verlustersatz, den Ausfallsbonus, den Härtefallfonds oder den Lockdown-Umsatzersatz (I und II).

## Information ist überlebenswichtig

Allerdings sind diese zahlreichen Förderungen an strenge Regulative gebunden. Umfangreiche Richtlinien und „FAQs“ müssen beachtet werden, und Fördermissbrauch wird mit strengen Strafen sanktioniert. Aufgrund der Neuheit aller Bestimmungen kann auch nicht (im Gegensatz zu den meisten anderen Rechtsbereichen) auf langjährige Praxiserfahrung in der Auslegung, Literatur und Judikatur zurückgegriffen werden. Zudem ist zu beachten, dass die Inanspruchnahme einer Förderung andere oft ausschließt oder reduziert. Schließlich sind bei größeren Beträgen auch noch beihilfenrechtliche EU-Bestimmungen zu beachten. Umgekehrt ist eine rasche Beantragung der Förderungen für viele Betriebe überlebensnotwendig, sodass nicht zugewartet werden kann, bis sich eine bewährte Praxis entwickelt hat.

## Experten stehen zur Seite

Wir als Steuerberater sehen es als unsere Aufgabe und Verpflichtung, unsere Klienten in jeder Hinsicht bei der Beantragung und Geltendmachung der Förderungen zu unterstützen, damit die dringend benötigte Liquidität rasch dorthin kommt, wo sie am dringendsten benötigt wird. Insbesondere sind wir in der Lage, aus den Daten der Buchhaltung unserer Mandanten rasch die bestmögliche Kombination von Förderungen zu ermitteln und so auch das Maximum an Hilfen zu beantragen.

Zusätzlich ist für die Inanspruchnahme der Förderungen oft auch eine Bestätigung oder Einreichung des Förderantrags durch den Steuerberater erforderlich. Wir helfen unseren Klienten rasch und unbürokratisch, haben Experten für jeden Förderbereich und sind auch im Umgang mit Prüfungen durch die Förderstellen oder Finanzämter geübt.

Zusammengefasst ist es meines Erachtens für die Bewältigung des „Förderdschungels“ unerlässlich, die Steuerberater vertrauensvoll hinzuzuziehen, da sonst einerseits Gefahr besteht, Förderungen nicht oder nicht bestmöglich auszunutzen, und andererseits Fehler teure Rechtsfolgen bis hin zu empfindlichen Strafen mit sich bringen können. Wir als Steuerberater helfen gerne und professionell, das bestmögliche Ergebnis zu erzielen und unerwünschte Rechtsfolgen zu vermeiden.

**Gunther Lang**,
Partner,
TPA Steuerberatung

© ADOBE STOCK/ RÜTTEN, MESSNER

# Beratung mit höchsten Ansprüchen

**Arik Alaev, Geschäftsführer von Fonto Capital,** über ideale Lösungen der Immobilienfinanzierung.

**Was macht einen guten Immobilienkauf aus?**
Entscheidend ist, dass alle Beteiligten zufrieden sind. Ein guter Immobilienkauf ist also einer, der nachhaltig Wert schöpft. Die wirtschaftlichen Parameter des Projekts müssen stimmig sein, nur so lässt sich ein Projekt mit attraktiven Konditionen und damit zur Zufriedenheit des Kapitalsuchenden finanzieren.

**Inwiefern profitieren Kunden von Ihren Serviceleistungen? Was unterscheidet Sie von anderen Beratungsunternehmen?**
Wir bekommen oft zu hören, dass Finanzierungen mit uns unkompliziert und vor allem schnell ablaufen. Erst im Juni konnten wir für einen Wiener Entwickler eine Mezzanine-Finanzierung über 5,5 Millionen Euro in weniger als zwei Wochen aufstellen. Das funktioniert nur, wenn jeder weiß, was er tut, und ausreichend Inhalte für die Roadshow bei Investoren geliefert werden. Durch unsere schlanke Unternehmensstruktur können wir rasch auf individuelle Wünsche unserer Kunden eingehen. Unser Anspruch ist, dass die Arbeitsqualität und -mentalität jener der großen Beratungsunternehmen entspricht. Das bedeutet: inhaltlich abliefern und immer erreichbar sein.

**Welche Vorteile ergeben sich durch Ihr starkes lokales Netzwerk?**
Professionelle Bearbeitung, schnelle Entscheidungen und rasche Auszahlung. Wir bringen unsere Kunden mit den zum Projekt passenden Investoren zusammen. Dabei gilt es nicht nur, das Projekt möglichst schnell zu finanzieren, sondern auch die ideale Transaktionsstruktur zu finden.

CAROLIN ROSMANN

© MORGENSZTERN

RegioPlan CONSULTING
DEVELOPING SUSTAINABLE SUCCESS

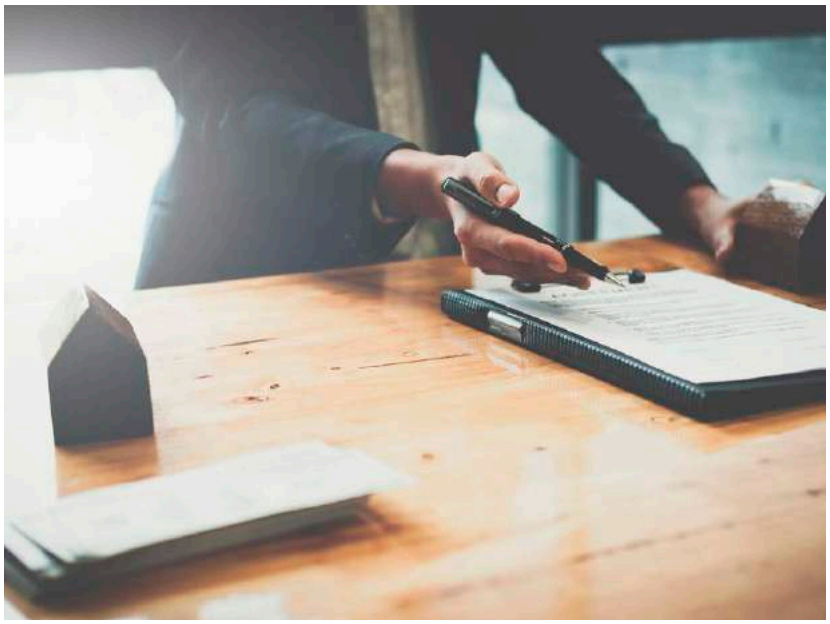
Ihr starker und zukunftsorientierter Partner bei Standort- und Investmententscheidungen seit über 30 Jahren.

Wir liefern Handelsunternehmen, Immobilienprojektentwicklern, Investoren und Innenstädten abgesicherte Analysen, Daten und optimale Nutzungsempfehlungen für wettbewerbsfähige Standorte sowie Immobilieninvestments.

www.regioplan.eu

# Wenn Profis unerlässlich werden

Wer auf dem Immobilienmarkt erfolgreich sein will, der braucht mehr denn je **Unterstützung von Experten**. Denn eine enorme Dynamik hat den Markt erfasst.



Betrachtet man die wesentlichen Entwicklungen am Immobilienmarkt für die kommenden Jahre, so ist klar, dass Immobilieninvestments in der Krise eine wesentliche Bedeutung beigemessen wird. Sowohl von den institutionellen Investoren als auch von Privatpersonen. „Die Corona-Pandemie hat für einen neuen Interessensschub bei Immobilienanlagen gesorgt", sagt Sebastian Zehrer, Leiter Research bei Wealthcap. „Investoren suchen mehr denn je langfristig wertstabile und nachhaltige Anlagemöglichkeiten." Von den Befragten der „Wealthcap Immobilientrendstudie 2021" halten es 71,4 Prozent für wahrscheinlich, dass Immobilieninvestments im Zuge der Corona-Pandemie an Bedeutung gewinnen werden. Laut einer Umfrage von Engel & Völkers Investment Consulting und Famos Immobilien ist bei Family-Offices mit 75 Prozent ein Großteil des Vermögens mittlerweile in Immobilien angelegt – vor fünf Jahren waren es lediglich 36 Prozent gewesen.

### Unterstützung durch Experten

Eine Konsequenz aus der Corona-Krise ist, dass der Bedarf an professioneller Unterstützung wächst – rechtliche Beratung und die Bewertung der Immobilien nehmen einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Es lässt sich jetzt bereits sagen, dass beratende Unternehmen die Gewinner der Krise sein werden. Die Veränderungen gehen schnell vor sich, und nur noch Experten behalten den Überblick. Egal, ob es sich um rechtliche Angelegenheiten oder Verträge handelt, die immer komplexer werden und entsprechend ausformuliert werden müssen, oder um die Bewertung einer Immobilie. Investoren wie Verkäufer müssen sorgsam durch den Prozess des Verkaufs geführt werden.

### Mixed Use braucht neue Normen

Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ökologie wie auch wirtschaftliche Nachhaltigkeit werden die Zukunft prägen. Das Thema Nachhaltigkeit, Stichwort ESG-Kriterien, wird zunehmend zum Wettbewerbsfaktor bei Immobilieninvestments – das betrifft Entwickler und Investoren gleichermaßen. Zusätzlich kommen neue Immobilienarten auf den Markt, den

© ADOBE STOCK/MEEPIAN/FAHKAMRAM

IMMOBILIENBEWERTUNG.

Warum wir?
Weil wir´s können.

www.reinberg-partner.com

REINBERG
& PARTNER

Mixed-Use-Immobilien gehört die Zukunft. Die Corona-Krise hat anschaulich gezeigt, wie schnell sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen wandeln können. Die gemischte Nutzung bündelt verschiedene Wirtschafts- und Lebensbereiche unter einem Dach.

Die Herausforderung bei diesen „neuen" Immobilienformen ist genau diese Durchmischung. Hier sind sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen respektive die Gestaltung der Verträge als auch der Wert einer Immobilie von vielen Faktoren abhängig, die erst in den kommenden Jahren in konkrete Gesetze und Normen gegossen werden. Derzeit liegt es in den Händen der Anwaltskanzleien und auch der Bewertungsunternehmen, beim Erwerb eine sichere Basis zu schaffen. Es ist wichtiger denn je, sich intensiv mit der Immobilie, ihrem Standort, dem Umfeld, dem Konzept, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, den Miet- und Pachtverhältnissen und ähnlichen Themen zu beschäftigen.

Und zu guter Letzt: Der Markt wird im Core-Bereich enger, und somit ist ein schnelles Handeln der Investoren gefragt. Ohne kompetente Beratung bei ihrem potenziellen Investment haben diese sonst das Nachsehen.

WALTER SENK

## EXPERTEN TIPP

# Nachhaltige Immobilieninvestments erobern den Markt

Nachhaltige Geldanlagen sind mittlerweile im Immobilienbereich kein Randthema mehr, sondern besonders auch für Fonds ein wichtiges Thema geworden.

Bereits 2004 wurde auf den Trend, der mittlerweile im täglichen Gebrauch angekommen ist, reagiert und das Österreichische Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) geschaffen. Seit 2016 werden auch nachhaltige Immobilienfonds mit dem Gütesiegel ausgezeichnet, sofern sie die Mindeststandards des klimaaktiv-Gebäudebewertungssystems erfüllen. Derzeit sind in Österreich fünf Immobilienfonds mit einem Volumen von rund 560 Millionen Euro mit dem Umweltzeichen ausgezeichnet.

HSP.LAW unterstützt Fondsanbieter (beispielsweise Banken und Kapitalanlagegesellschaften) bei der Evaluierung und Einrichtung entsprechender Anlageprodukte unter Berücksichtigung der insbesondere für Immobilien geltenden strengen Auflagen. Diese wurden im Jahr 2019 – aufgrund der aktuellen Marktsituation mit vielen Bestandsobjekten – für Sanierungen nachgebessert. Für zum Zeitpunkt der Investition noch nicht sanierte Gebäude muss beispielsweise schriftlich festgehalten werden, in welchen Bereichen das Objekt im aktuellen Zustand den klimaaktiv-Kriterien nicht entspricht und welche nachvollziehbaren Maßnahmen getroffen werden, damit diese nach erfolgter Sanierung vollinhaltlich erfüllt werden. Der Sanierungsfahrplan mit Zeithorizont ist ein wesentlicher Bestandteil der Einreichung und wird jährlich durch das Umweltzeichen-Gremium überprüft.

**Peter Fassl**,
HSP-Partner

HSP Rechtsanwälte GmbH
Gonzagagasse 4
A-1010 Wien
T +43 1 533 0 533
E office@hsp.law

© HSP.LAW/KOLOTIY

# Der Immobilienboom und die Demut

Und es geht noch immer weiter. Die **Preisrallye am Immobilienmarkt** scheint kein Ende zu nehmen. Die Covid-Krise ist noch nicht mal ausgestanden, trotzdem kehrt langsam wieder Normalität im Alltag ein.

Aktuell ist aufgrund der niedrigen Zinsen – in zunehmendem Maße sogar Negativzinsen bei Banken („Verwahrungsentgelt") – der Kapital- und Anlagedruck enorm gewachsen. Dazu kommt, dass neue Konkurrenten auf dem Markt tätig werden. PwC geht in seinen aktuellen „Emerging Trends in Real Estate" davon aus, dass Immobilien nicht mehr nur eine Anlagealternative sein werden, als Beimischung unter anderem bei Versicherungen oder großen Staatsfonds, sondern auch eine wesentliche Komponente im Anlageportfolio. Das heißt, es kommt durch diese Institutionen noch mehr Geld auf den Markt, als ohnehin schon vorhanden ist.

Die Nachfrage wird besonders die als sicher geltenden Wohnungsmärkte betreffen. Speziell in Deutschland und auch in Österreich ist diese Assetklasse schon seit jeher äußerst gefragt. In beiden Ländern haben Wohnimmobilien bei den Investments bereits zum wiederholten Mal die früher immer an der Spitze liegenden Büroimmobilien überholt. Wohnprojekte und Wohnanlagen sind derzeit die beliebteste Assetklasse bei institutionellen Investoren überhaupt. Gleichermaßen trifft das natürlich auch auf das schon seit Langem nachgefragte Zinshaus (in Deutschland meist Mehrfamilienhaus genannt) zu.

Und zu guter Letzt wurde in der deutschen Hauptstadt noch ein Turbo gezündet: Am Berliner Immobilienmarkt geht es steil nach oben. Das Urteil des deutschen Verfassungsgerichtshofs zum Mietendeckel hebt alle Schranken auf.

Aber nicht nur Berlin ist als Investitionsstandort beliebt, auch B- und C-Städte wie Leipzig, Dresden, Rostock, Halle, Erfurt oder Chemnitz stehen im Fokus der Kaufinteressenten.

## Mehr Ware in Deutschland

Der Rendite-Spread zwischen Österreich und Deutschland ist zwar kaum mehr vorhanden, aber einen wesentlichen Unterschied gibt es noch immer: In Deutschland ist, aus verschiedensten Gründen, allein schon wegen der schieren Größe des Landes, wesentlich mehr Ware verfügbar.

**Alexander Neuhuber**,
Geschäftsführer
Magan-Gruppe

Aber das gilt nicht für alle Assetklassen, denn Hotel und Einzelhandel leiden noch unter den Auswirkungen der Pandemie und den Restriktionen der letzten 18 Monate.

Wohin die Reise gehen wird, ist ohne Blick in die Glaskugel wie immer schwer abzuschätzen, aber solange die Gemengelage so bleibt, wie sie derzeit ist, lässt sich nur ein einziger Schluss ziehen: Der Druck auf die Immobilienmärkte bleibt bestehen, die Preise werden weiter steigen.

Trotz aller Euphorie auf Verkäuferseite sollte man nicht aus den Augen verlieren, dass der Boom nicht allein durch Nachfrage befeuert wird, sondern künstlich indiziert ist. Pandemie, Inflationsgespenst, Niedrigzinsen, das sind die Zutaten für die derzeitige Immobilien-Hausse.

Nach mehr als zehn Jahren des stetigen Anstiegs kann man das schnell mal aus den Augen verlieren, auch der Immobilienmarkt ist ein Markt und keine Einbahnstraße. Ein wenig Demut tut uns also allen gut.

© ADOBE STOCK/HOLGER.L.BERLIN, MAGANHUBNAUS

# Sicherheit vor Rendite

Die große **Nachfrage nach Zinshäusern** hält international weiter an.

Zinshäuser als Investments haben sich trotz der Pandemie als krisenfest erwiesen und stehen weiter hoch im Kurs. Gründe dafür sind unter anderem das anhaltend niedrige Zinsniveau, die schwierige Situation auf den Kapitalmärkten und der Investitionsdruck. Die anhaltende Nachfrage kann auch Arnold Immobilien, außerhalb Österreichs Arnold Investments, bestätigen. Das von Markus Arnold gegründete multinationale Brokerhaus ist auf die Vermittlung von Immobilieninvestments in Europa spezialisiert – mit besonderem Fokus auf das Zinshaus. Und das Unternehmen kann auf eine sehr gute Zinshaus-Bilanz 2020 verweisen: Arnold Immobilien vermittelte in Österreich am Standort Wien mit rund 30 Investmentmaklern 55 Zinshaus-Objekte, was ein Gesamtvolumen von rund 250 Millionen Euro ergab.

## Systemische Liegenschaftsbewertung

Die Investoren werden immer internationaler. Mit Cross-Border-Deals setzt die Arnold Gruppe über 30 Prozent des Transaktionsvolumens um. Hier punktet sie, weil sie als europäischer Player auf fast allen europäischen Märkten präsent ist und mit allen relevanten Assetklassen handelt. Bei Cross-Border-Deals wird besonders sorgfältig überlegt und geprüft. Deshalb stellt Arnold Immobilien alle nötigen Entscheidungsparameter für Investoren mit der hauseigenen „Systemischen Liegenschaftsbewertung" als kostenfreien Service zur Verfügung. Neben der umfassenden Prüfung der Immobilie werden dabei auch Potenziale wie die zukünftige Preisentwicklung, Lage, Nutzung etc. abgebildet.

## Deutscher Markt

International gilt Wien weiterhin als sehr stabiler und interessanter Markt für Investitionen. Ähnlich gestaltet sich die Situation in Berlin, wo Arnold Immobilien neben Mailand, Madrid, Lissabon, Prag, Bratislava und Budapest ebenfalls eigene Niederlassungen betreibt. Seit drei Jahren ist Arnold Investments in Deutschland aktiv. Jochen Maurer, Country Manager Germany, erläutert, warum der Markt so attraktiv ist: „Der deutsche Immobilienmarkt ist der größte Europas und gleichzeitig für Anleger ein sicherer Hafen. Wir sind 2018 praktisch bei null gestartet und haben mittlerweile weit über 2.000 Kunden in ganz Deutschland."

## Vertrauen gewinnen

Aktuell zeigt sich, dass Renditen gegenüber der Sicherheit an Bedeutung verlieren – vor allem beim Zinshaus, bei dem der Planungshorizont mehrere Generationen betrifft. Das Thema Vertrauen ist bei der Wahl der richtigen Partner besonders wichtig. „Wir kaufen oder verkaufen keine Liegenschaften selbst und haben daher kein Eigeninteresse. Das Bestreben liegt immer im höchstmöglichen Erlös für die Kunden – das wird honoriert", sagt der CEO und Gründer Markus Arnold. Und: Das Thema ESG ist in der Branche angekommen. Es schlägt sich bei Zinshaus-Deals beispielsweise in den Finanzierungsentscheidungen oder der Mieterstruktur nieder.

VANESSA HAIDVOGL

© ARNOLD IMMOBILIEN

TU WIEN ACADEMY FOR CONTINUING EDUCATION

Technische Universität Wien
**Die beste Weiterbildung im Bereich Bauen und Immobilien**

**Programme**

**MSc Immobilienmanagement & Bewertung**

**Universitätslehrgang Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement**

**Master of Engineering Nachhaltiges Bauen**

**Die ideale Kombination**

Veredeln Sie Ihre Kompetenzen in den Bereichen Technik, Recht, Wirtschaft und Nachhaltigkeit. Mit unserer Weiterbildung erreichen Sie Ihr Karriereziel.

Inklusive gratis Jahresabo Immobilien Investment Magazin*

**Immobilien & Bauen**
**www.tuwien.at/realestate**

* Bei Buchung eines der aufgeführten Immobilien-Lehrgänge unter Angabe des Buchungscodes „**Invest in your career**" bei Ihrer Online-Bewerbung. Die Abo-Abwicklung übernimmt die DMV Medien & Verlag GmbH.

# Diskretion spielt eine bedeutende Rolle

**Peter Steinberger**, neuer **Leiter der Hudej Zinshäuser Salzburg GmbH**, über die Besonderheiten des Zinshausmarkts in Salzburg.

**Was macht den Zinshausmarkt in Salzburg so besonders?**
Salzburg ist kein Ort des lauten Marktrummels. Hier werden Geschäfte mit Zinshäusern ohne viel Aufhebens abgewickelt. Eigentümer, die prinzipell zum Verkauf bereit sind, verkünden dies nicht auf großer Bühne. Es muss für sie meist nicht schnell gehen. Wichtiger ist, dass Diskretion gewahrt wird. Salzburg ist eine Stadt der Traditionen, weshalb klassische Zinshäuser begehrt sind. Neben der Altstadt mit ihren bekannten Lagen in und um die Fußgängerzonen sind mittlerweile fast alle Teile der Landeshauptstadt interessant. Das Andräviertel und der Stadtteil Maxglan seien als Beispiele genannt. Aufgrund des steigenden Wohnbedarfs stehen die Zeichen am Salzburger Markt weiterhin auf Wachstum. Und deshalb befinden sich auch die Bezirksstädte im Salzburger Land im Wachstumstrend.

**Wie möchten Sie das lokale Netzwerk von Hudej Zinshäuser in Zukunft noch weiter ausbauen?**
In unserem Metier, in dem Diskretion eine bedeutende Rolle spielt und das nicht von einem sehr breiten Kundenkreis geprägt ist, ist ein solides Netzwerk besonders wichtig. Hudej Zinshäuser ist bereits mit vielen Marktteilnehmern vernetzt. Als neuer Verantwortlicher für den Standort Salzburg suche ich aktiv persönliche Gespräche mit Menschen, mit denen unser Haus schon in Kontakt steht. Die Gespräche mit unseren Mandanten über deren aktuelle Ziele und Vorhaben, was Immobilieninvestments betrifft, sind ein hervorragender Nährboden für neue Kontakte. Natürlich erweitere ich das lokale Netzwerk von Hudej Zinshäuser auch über Kontakte aus meiner bisherigen Laufbahn im Immobilien- und Bankenbereich. Besonderen Wert lege ich außerdem darauf, über den Tellerrand zu schauen und völlig neue Verbindungswege zu bauen.

**„Salzburg ist kein Ort des lauten Marktrummels. Hier werden Geschäfte mit Zinshäusern ohne viel Aufhebens abgewickelt.“**

**Stadt oder Land: Wo sehen Sie in Salzburg mehr Potenzial?**
Die Weltkulturerbe-Stadt Salzburg wird ihre anziehende Wirkung behalten. Altstadthäuser, Zinshäuser aus der Gründerzeit und Villen der Mozartstadt werden wohl stets begehrenswert bleiben. Wie erwähnt, erfreuen sich auch die Bezirksstädte und die Gemeinden im Umland der Landeshauptstadt zunehmender Beliebtheit. Die Städte im Salzburger Land florieren, und sie haben gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Deutschland und in die südlichen Urlaubsländer. Und sie punkten mit ihrer Nähe zum Salzkammergut, zu den schönen Bergregionen und zur Stadt Salzburg. Natürlich trägt auch die begrenzte Verfügbarkeit an Zinshäusern in der Landeshauptstadt dazu bei, dass Privatpersonen wie institutionelle Investoren zunehmend gute Alternativen an Immobilien-Investments im Bundesland suchen und finden, was die Frage nach den Potenzialen beantwortet.

**Warum ist ein Zinshaus nach wie vor ein gutes Investment?**
Ein Zinshaus ist ein krisenresistentes Investment. Ihre Attraktivität behalten Zinshäuser sowohl in Phasen guter Konjunktur als auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten. Dies bestätigen die seit vielen Jahren stabilen Zahlen des österreichischen Zinshausmarkts. Der Aspekt der Sicherheit wird bei privaten wie institutionellen Investoren künftig noch mehr in den Vordergrund rücken. Und besonders bei der Sicherheit punkten Zinshäuser. Historische Häuser haben neben dem stabilen hohen materiellen Wert als Bonus einen schönen ideellen Wert.

VANESSA HAIDVOGL

© HUDEJ

tpa STEUERBERATUNG

# Umfassendes steuerliches Spezialwissen für die Immobilienbranche auf 0,021m².

Jetzt kostenlos die Broschüre bestellen und profitieren: **www.tpa-group.at/immo**

Albanien | Bulgarien | Kroatien | Montenegro | Österreich | Polen | Rumänien | Serbien | Slowakei | Slowenien | Tschechien | Ungarn

Mitglied der Baker Tilly Europe Alliance

# ALPS Residence: Die Nummer eins für Ferienhäuser und Appartement-Resorts

Die 2011 gegründete **ALPS Residence Holidayservice GmbH** ist Österreichs führender Betreiber von Ferienhäusern und Appartement-Resorts. In der Steiermark sowie in Kärnten, Salzburg und Tirol laden Chalets, Ferienhäuser und Appartements zum „Urlaub ganz privat" ein.

Das Portfolio von ALPS Residence umfasst zurzeit 26 Ferienanlagen mit knapp 6.000 Betten in den österreichischen Alpen. Von gemütlichen Appartements und Penthouse-Suiten bis zu Ferienhäusern, Chalets und Lodges mit bis zu 150 Quadratmetern Wohnfläche reicht das Angebot. Noch in diesem Jahr eröffnen vier weitere Ferienanlagen by ALPS Residence. Sichern Sie sich zudem die zahlreichen Sommer- oder Gästekarten der verschiedenen Regionen, die ALPS-Gästen kostenlos zur Verfügung stehen.

## Zwischen Nockbergen und Kalkriesen

Mariapfarr auf 1.100 Metern Seehöhe in Salzburgs Biosphärenpark Lungau ist das sonnenreichste Dorf Österreichs. ALPS Residence führt mitten im Ort um den Traditionsgasthof Thomalwirt das „Carpe Solem Mariapfarr" mit bis zu 123 Quadratmeter großen Appartements. Zum Abtauchen und Genießen verlocken das direkt verbundene Wellness- und Vitalcenter Samsunn – und das Resort-Restaurant. Die malerischen Berggipfel der Kärntner Nockberge und der Radstädter Tauern ringsum lassen sich zu Fuß oder mit dem Mountainbike bewältigen.

Insgesamt verfügt das Ferienresort in den Salzburger Alpen über 41 Vier-Sterne-Appartements in verschieden Kategorien mit Wohnflächen zwischen 34 und 123 Quadratmetern. Die modernen Appartements bieten durch die voll ausgestatteten Küchen und mit bis zu drei Schlafzimmern und bis zu zwei Badezimmern ausreichend Platz für Familien und Gruppen bis zu zehn Personen. Die Sonnenstunden verbringt man auf den privaten Terrassen und Balkonen oder im Garten am Südhang.

Im Reisepreis inkludiert ist auch die Lungau Card. Sie ermöglicht den Gästen in ihrem Sommer- oder Winterurlaub zahlreiche spannende Freileistungen wie Berg- und Talfahrten mit den Bergbahnen und Gratiseintritte wie etwa in die Burg Mauterndorf und die Freibäder der Region.

ALPS
MARIAPFARR
CARPE SOLEM

Pfarrstraße 15,
5571 Mariapfarr
www.alps-residence.com

© ALPS RESIDENCE HOLIDAYSERVICE

# Gute Aussichten

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

Wir haben die Gegenwart und Zukunft von Wohnen und Bauen im Blick.
Jeden Samstag in Ihrer „Presse“ und unter:

**DiePresse.com/immobilien**

Die Presse

# Das neue Goldene Schiff in Bad Ischl

Das hat es in der 200 Jahre alten Geschichte des **Hotel Goldenes Schiff in Bad Ischl** noch nicht gegeben. Der größte Umbau der Hotelgeschichte ist beendet, das beliebte Haus am Ufer der Traun wurde Anfang Juli eröffnet.

Wenn im Logo 1821 steht, lebt in einem Hotel reichlich Geschichte und ist 2021 ein großes Jubiläumsjahr. 200 Jahre Stadthotel Goldenes Schiff darf das Haus heuer begehen – ein Anlass, zu dem die Gastgeber keine Kosten und Mühen gescheut haben, ihr Haus up to date glänzen zu lassen.

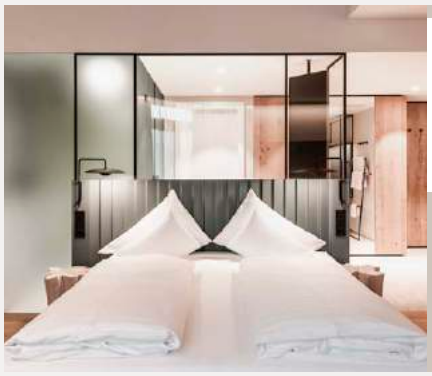
### Im neuen Look

Die Urlauber, die es nicht mehr erwarten können, die charmante Kaiserstadt, das prickelnde Salzkammergut, die Berge und die Seen zu entdecken, dürfen sich freuen: Das Goldene Schiff ist ein Highlight, das gesamte Haus zeigt sich im neuen Look, frisch und modern. Schon zum Empfang umgibt den Gast die neue, großzügige Lobby mit einem herzlichen Wohlgefühl. Die neuen Zimmer sind eine Augenweide in sanften Farben.

In der neuen Frühstücks-Area mit Bakery starten Hotelgäste mit duftendem Kaffee und vielen Köstlichkeiten in den Tag. Im „Traun-SPA" übernehmen Ruhe und Entspannung die Regie: Auf 200 Quadratmetern findet man ein Soledampfbad und ein Kräuterdampfbad samt unglaublichem Blick über die plätschernde Traun; Innen- und Außensauna, Spa-Garten, Ruhezonen und Sportgarten ermöglichen eine De-luxe-Entspannungszone inmitten der Stadt. Auch was sich „hinter den Kulissen" getan hat, kann sich sehen lassen: Alle Hotelzimmer sind mit Aircondition ausgestattet. Das „neue" Haus verfügt über eine Luftfilteranlage und stellt eine nachhaltige Lebensweise in den Fokus.

### Aktiv die Umgebung erkunden

Das Goldene Schiff legt den Besuchern des traditionsreichen Bad Ischl eine zeitgeistige Wohnwelt mit jedem Komfort zu Füßen. Der Blick aus dem Fenster verliebt sich in die glasklare Traun, und in der Ferne blitzen die Berge. Es ist von dem City-Hotel nicht weit in die Natur. Daher lohnt es sich in jedem Fall, die Wanderschuhe oder das Bike mit im Gepäck zu haben. E-Bikes und E-Motorräder kann man im Hotel ausborgen. Zu reizvoll sind die zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten. Bad Ischl bzw. das Salzkammergut, wo einst Kaiser Franz Joseph und seine Sisi ihre kaiserliche Sommerfrische verbracht haben, ist heute einer der schönsten Plätze Österreichs und eine unvergleichliche Ferienregion.



Goldenes Schiff
STADTHOTEL BAD ISCHL

Adalbert-Stifter-Kai 3,
4820 Bad Ischl
www.goldenes-schiff.at

© HOTEL GOLDENES SCHIFF

# jeder m² zählt

neunerimmo agiert als Brücke zwischen Immobilienbranche und Sozialorganisationen.

Über 800 Personen haben bisher dank neunerimmo wieder ein Zuhause gefunden, davon 361 Kinder. Das entspricht 364 Wohnungen oder fast 16.000 m² Wohnraum.

**Beenden Sie mit uns Wohnungslosigkeit langfristig.**

Spendenkonto:
IBAN AT88 2011 1829 3776 8900
Ihre Spende ist steuerlich absetzbar.
(SO 10540)

www.neunerimmo.at

neuner immo

© Nilo Klotz

# Facility-Management im Wandel

Experten treffen einander am 11. und 12. November 2021 beim **14. IFM-Kongress an der TU Wien**.

Werden wir in Zukunft mehr oder weniger Büroflächen benötigen, und welche Anforderungen werden an Gebäude gestellt? Welche Investments in Büros und Wohnungen werden sich langfristig rechnen? Wie lässt sich ESG effizient und kostengünstig umsetzen?

Antworten auf diese Fragen gibt der 14. IFM-Kongress am 11. und 12. November 2021 an der TU Wien. Der Kongress spannt einen Bogen vom hybriden Office über ESG hin zu Wellbeing, Diversity und Inclusion und zeigt einfache und praxistaugliche Lösungen.

## Büro der Zukunft

Durch Covid-19 wurde in vielen Unternehmen innerhalb weniger Tage Homeoffice umgesetzt. Nun kehren die Mitarbeiter wieder in das Büro zurück, und viele Unternehmen wollen mit neuen Modellen Innovationen fördern und die Mitarbeiterbindung verstärken. Andreas Ridder, MD Austria und CEE CBRE, zeigt internationale Best-Practice-Lösungen im Hinblick auf das Büro der Zukunft, das einen Mix aus innovativen Büroflächen, aber auch Homeoffice beinhaltet, und wie diese für die Gestaltung des neuen CBRE-Büros in Wien genutzt wurden. Michael Lagler, Managing Partner Schönherr Rechtsanwälte, präsentiert Lösungsansätze für die rechtliche Gestaltung der hybriden Büros.

Wie sich die Immobilienbranche weiterentwickeln wird, diskutieren Christian Traunfellner, Head of Asset Management Office bei der IMMOFINANZ AG, Gerald Grüll, Head of Asset Management Retail bei der IMMOFINANZ AG, Andreas Millonig, COO | Innovation der RS Group, Gerald Karner, Head of Group Transformation and Digitalization der SIMACEK Group.

## Nachhaltig denken

Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung. Hier geht es derzeit vor allem um ESG, die erweiterte Berichterstattung, aber auch um die immer wichtiger werdende Finanzierungsform Green Bonds. Wie große Nutzer, aber auch Developer und Betreiber das Thema angehen, zeigt vor allem der zweite Kongresstag. Erfahren Sie von Pradeep Lala, MD Embassy Group – einer der größten Developer und Betreiber in Indien –, wie er ESG für seine Kunden als Service anbietet, damit diese die ESG-Anforderungen effizient umsetzen können. Ein internationaler Nutzer zeigt, welche Vorteile Wellbeing, Diversity und Inclusion mit sich bringen. Peter Kund präsentiert, wie die Burghauptmannschaft das Thema Nachhaltigkeit in Österreich angeht.

Holen Sie sich Ihr Update von den Experten der Branche aus Europa, Asien und den USA, und wappnen Sie sich für die Herausforderungen der Zukunft! Seien Sie auch heuer wieder live dabei – vor Ort in Wien oder online per Stream. Der IFM-Kongress ist auch heuer wieder der Immobilien- und FM-Branchentreff des Jahres!

**Das aktuelle Programm gibt es unter:**
www.ifm.tuwien.ac.at/kongress/programm

**Online anmelden unter:**
www.ifm.tuwien.ac.at/formulare/kongress2021anmeldung

© IFM

KÖSE
BADKULTUR

SHOWROOM

Bäckerstr. 3/6A, 1010 Wien
Köllnerhofgasse 2, 1010 Wien
Gumpendorferstraße 124+137, 1060 Wien

www.köse.at
Komplettanbieter für Exklusivbäder

01 - 595 29 06

www.dmv-medien.at