

Immobilien Suche

Unternehmen

- > Köpfe & Meinungen
- > Das Branchen-Jahr
- > Bau-Branche
- > Immobilien-Branche
- > Baustoffe & Hersteller
- > Ehrenzeichen an Metzger
- > MRG modernisieren
- > Ungeliebter Energieausweis
- > Ade leistbares Wohnen
- > Green vs. Sustainable
- > Porträt Herbert Logar
- > Haselsteiners lange Liste
- > Wohnbau: Quo Vadis?
- > Strategie aus der Krise
- > Immobilienrend Downizing
- > Raum besser nutzen
- > Rückgang bei Wohnbau
- > Demographischer Wandel
- > Porträt Burgstaller
- > Ruinöser Preiswettbewerb
- > Lebenszyklus-Analyse
- > Smart Meter
- > Okolabels
- > BIG & Nachhaltig
- > Vorsorgewohnungen
- Märkte & Projekte
- Bauen & Architektur
- Finanz & Invest
- Verträge & Recht
- Vermarktung



© Shutterstock

05.12.12

So wird das kommende Immobilien-Jahr

Finanzierungs-Engpässe, verunsicherter Transaktionsmarkt, kostspielige Nachhaltigkeit – Das sind wohl die wenig überraschenden, wie auch kaum erfreulichen Schlüsselthemen des Immobilien-Wirtschaftsjahres 2013. Immonet.at fragte heimische Experten und Entscheidungsträger nach ihrer ganz persönlichen Einschätzung als Vorschau: **Welche Kernthemen wird die Bau- und Immobilienbranche im Jahr 2013 ganz besonders beschäftigen? Welche Erwartungen haben Sie für das kommende Jahr?**



© CBRE
Andreas Ridder, Geschäftsführer CBRE Österreich und für die gesamte CEE Region

Ruhiges Jahr auf 2012-Niveau

"Im Bereich Bürovermietung erwarten wir für 2013 ein ruhiges Jahr auf einem mit 2012 vergleichbarem Niveau. Die Vermietungsleistung wird wohl erst dann wieder richtig anziehen, wenn die Wirtschaft auf zumindest zwei bis drei Quartale gutes Wachstum zurückblicken kann. Im Investmentbereich sehen wir weiter zunehmendes Interesse von nicht-Deutschen Ausländern und weiterhin eine Konzentration auf relativ risikoarme Spitzenimmobilien, wo die Preise aber auf einem hohen Niveau stabil bleiben sollten. Im Wohnbereich sind aus unserer Sicht die Preise schon überzogen und hier sollte es zu keinen nennenswerten weiteren Preissteigerungen mehr kommen, aber auch noch zu keinem Preisverfall."

Andreas Ridder, Geschäftsführer CBRE Österreich und für die gesamte CEE Region



© S IMMO AG
Friedrich Wachernig, Vorstand der S IMMO AG

Am Bestand arbeiten und Opportunitäten nutzen

"Für 2013 und die Folgejahre sehe ich drei wesentliche Kernthemen:

1. Finanzierung: Kredite für Bau- und Immobilienprojekte bleiben weiter knapp. Sie werden tendenziell trotz ständig niedriger Zinsen teurer und sind für bestimmte Regionen wie Südosteuropa ein sehr rares Gut. Impulse seitens Politik und Banken werden entscheidend und erforderlich sein.
2. Nachhaltigkeit: Nachhaltiges Bauen ist im Alltag der Immobilienbranche längst angekommen und wird sich mit der Technologie stark weiter entwickeln. Mieter und Investoren werden dies gleichermaßen mehr und mehr einfordern und – sofern nicht vorhanden – „abstrafen“. Kostenbewusstsein und Lebenszyklus-Kosten werden noch stärker in den Fokus rücken.
3. Transaktionsmarkt: Private Investoren werden weiter – nicht Rendite getrieben – in Immobilien investieren. Kapitalerhalt bleibt dabei die oberste Zielsetzung. Institutionelle Investoren werden weiter große Märkte und Metropolen bevorzugen. Kleine Länder, Märkte und Städte bleiben unter der Wahrnehmungsschwelle, solange bis ein stabiles wirtschaftliches Fundament nachhaltiges Wachstum wieder gewährleistet. Nach sieben mageren Jahren kommen – hoffentlich wieder – sieben gute, aber dafür müssen wohl noch zwei sehr ungewisse Jahre überwunden werden. Die Devise für 2013 lautet: Am Bestand arbeiten und Opportunitäten nutzen."

Friedrich Wachernig, Vorstand der S IMMO AG



Herbert Logar, Geschäftsführer ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Glück mit Flächenreserven

"Wir sind in der glücklichen Situation, dass wir großflächige hochwertige innerstädtische Flächenreserven besitzen, die wir am Markt anbieten. In diesem Portfoliosegment sind wir Marktführer, das erfahren wir laufend durch die große Nachfrage. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir im Jahr 2013 weiterhin sehr erfolgreich in der Immobilienprojektentwicklung tätig sein werden, und so wesentliche Beiträge für den Konzern erwirtschaften."

Herbert Logar, Geschäftsführer ÖBB-Immobilienmanagement GmbH



© EHL
Michael Ehmaier, Geschäftsführer EHL Unternehmensgruppe, EHL Immobilien

Sensibilisierung bei Nachhaltigkeit

"Für das Jahr 2013 bleibt abzuwarten, wie sich die Verschärfung des Energieausweisvorlagegesetzes und damit die zu erwartende Sensibilisierung im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit auf die Bau- und Immobilienbranche auswirkt: die Endkunden – seien es Mieter oder Investoren – werden verstärkt nach diesem Ausweis und speziellen Zertifizierungen und damit auch nach energierelevanten Ausstattungs-Merkmalen bzw. nachhaltige Bauweisen fragen, worauf sich die Branche einstellen muß. Die Verfügbarkeit von Finanzierungen wird auch 2013 eine Herausforderung für die Immobilienmärkte bleiben."

Michael Ehmaier, Geschäftsführer EHL Unternehmensgruppe, EHL Immobilien

Märkte

Immobilien-Investments

Ausländische Immobilieninvestoren richten ihren Fokus auf Österreich.

Wirtschaftsagentur Wien Beratungskompetenz für in- und ausländische Firmen die sich in Wien ansiedeln möchten.

Genossenschaften Schweiz Die Studienexkursion des Vereins für Wohnbauförderung führte heuer nach Zürich.

Expo Real München Zur Immobilienmesse zwischen Optimismus und Sorge – mit Video-Interviews.

Crexit und der Bau Prognosen für die internationale Bauwirtschaft: So schätzt Wienerberger die Zukunft ein.

Unternehmen

Green Building in Bratislava CA IMMO stellt das erste "green building" in Bratislava fertig.

Avstria Real gegründet Neuer Makler in Wiener Innenstadt vermittelt Hochpreisiges an Osteuropa-

Rigips baut um Am Standort Puchberg entsteht ein neues Kompetenzzentrum – in Leichtbauweise .

Alto Maipo Strabag erhält Großauftrag für Wasserkraftwerkskomplex in Chile.

CA Immo: Erfolg in Prag CA Immo gewinnt int. Mieter für vier Prager Büroobjekte und ein Einkaufszentrum.

Köpfe & Meinungen

Ehrenzeichen an Metzger Alfons Metzger für seine Verdienste um das Land Wien ausgezeichnet.

MRG modernisieren Wolfgang Louzek, Präsident des VII, fordert in seinem Gastkommentar klare Verhältnisse.

Ungeliebter Energieausweis Akzeptanz und Verbreitung lässt zu wünschen übrig, meint Anton Holzapfel vom OVI.

Ade leistbares Wohnen Polit-Abschied vom leistbaren Wohnen braucht Korrektur, meint Gewerkschafter Mutschsch.

Green vs. Sustainable Susanne Geissler (ÖGNB) über die Diskussion um Green Buildings und Sustainable Buildings.

Personalia

Alpine holt Schultheis Der neue, dritte Geschäftsführer soll den Baukonzern sanieren.

Schmidtmayr (46).

Weiterer Chef bei PORR Michael Salzmann wechselt von der Hochtieft Construction Austria.

Immofinanz: Neuer Sprecher Immofinanz-Pressesprecherin Sandra Bauer verlässt das Immobilien-Unternehmen.

Antonitsch geht Gerald Antonitsch verlässt aus gesundheitlichen Gründen Immorent.

Bauen & Architektur

Bauproduktion Bauproduktionswert im Hoch- und Tiefbau steigt von Jänner bis August 2012 um 6,3%.

Auftragsbestand Bau Positive Entwicklung der Auftragsbestände im Hoch- und Tiefbau: +4,9% zum

AUSBILDUNG
BA BACHELOR **MA** MASTER
Bewerbungsende in: **JETZT**

EVENTS
Alle wichtigen Termine und Veranstaltungen



Newsletter abonnieren



© Sozialbau AG

Herbert Ludl,
Vorstandsvorsitzender Sozialbau
AG

Keine Trendumkehr bei Wohnen

"Es wird erwartet, dass sich die für das Jahr 2012 typischen Entwicklungen auf dem Gebiet des freien Marktes für Wohnimmobilien in Wien, auch noch 2013 linear weiter fortsetzen werden. Auf dem Wiener Spotmarkt nicht gesetzlich geregelter Mieten wird es bei Neuvermietungen zu weiteren Preissteigerungen kommen und in der Erwartung einer weiteren Zunahme hochpreisiger frei finanzielter Projekte werden auch die Grundstückspreise weiter ansteigen. Bei den derzeit ungewöhnlich niedrigen Zinsen erwarte ich keine nennenswerte Trendumkehr, gehe aber von einer Verknappung der Volumina und Erschwernis für Immobilienprojekte aus. Bei geförderten Neubau-Projekten wird eine Steigerung und Konzentration auf preisgünstige Miet- und Genossenschaftswohnungen erwartet. Im Betreuungsbereich der SOZIALBAU AG wird die Errichtung von frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen im Mittelpunkt stehen und zu einer deutlichen Steigerung der Neubautätigkeit führen."

Herbert Ludl, Vorstandsvorsitzender Sozialbau AG



© CA Immo

Bruno Ettenauer, CEO von CA
Immo

Büro: Stabile Entwicklung in Ö und D

"Die Verfügbarkeit und Konditionen von Finanzierungen werden weiterhin ein bestimmendes Thema bleiben, aber auch die allgemeine wirtschaftlichen Entwicklung in unseren Märkten, die sich naturgemäß stark auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirkt. Grundsätzlich erwarte ich mir aber eine stabile Entwicklung des österreichischen und deutschen Büromarkts, wobei strukturelle Veränderungen und Zusammenschlüsse sowohl auf regionaler und sektoraler Ebene nicht auszuschließen sind."

Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo



© Mietervereinigung

Georg Niedermühlbichler,
Präsident der Mietervereinigung

Wohnen: Kein Platz für Gewinnmaximierung

"Wohnen ist ein Grundrecht und muss für alle leistbar bleiben. Um das zu gewährleisten, bedarf es klarer Mietzinsobergrenzen sowie mehr Transparenz bei den Zu- und Abschlägen. Die Wohnkosten sollten maximal 20 bis 25 Prozent des Einkommens betragen. Nur dadurch wird gewährleistet, dass alle Menschen eine faire Möglichkeit erhalten, am wirtschaftlichen Leben teilzunehmen. Auch der private Wohnsektor muss dazu seinen Beitrag leisten. Gewinnmaximierung auf Kosten der Allgemeinheit hat in der Wohnwirtschaft keinen Platz."

Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung



© UBM Realitätenentwicklung AG

Karl Bier, CEO von UBM Realitäten-
entwicklung AG

Wohnbau bleibt Branchenmotor – ohne Blase

"Auch wenn die Schuldenkrise 2013 weiter die Medien beschäftigen wird, in den Märkten ist sie im Großen und Ganzen eingepreist. So haben beispielsweise weder der Devisenmarkt noch das Zinsniveau auf die aktuellen Unstimmigkeiten im griechischen Budget reagiert. Diese Bodenbildung gilt im Allgemeinen als gutes Zeichen, für echten Optimismus ist es aber noch zu früh."

Die Situation hat aber auch etwas Gutes. Dank der Unsicherheiten wird mehr denn je in Immobilien veranlagt. Der Mittelzufluss ist positiv für die Branche, denn die öffentlichen Haushalte stehen vermehrt unter Budgetdruck.

Die Finanzierung von Immobilienprojekten bleibt schwierig. Die Banken zeigen nach wie vor Zurückhaltung. Projekte über 50 Mio. Euro bedürfen wegen der zumeist notwendigen Finanzierung im Konsortium besonders langer Vorbereitung, weil in der Finanzbranche gegenseitiges Misstrauen vorherrscht. Große Unternehmen werden den Corporate Bond Markt verstärkt in Anspruch nehmen. Kleinen Entwicklern oder Newcomern wird das nur schwer möglich sein, ihnen bleibt daher der Eintritt in den Markt verwehrt. Mit Ausnahme des Wohnungsbaus stagniert der österreichische Immobilienmarkt. Im Bürobereich ist eine Sättigung festzustellen. Konjunkturbedingt ist nicht mit einer Zunahme des Flächenbedarfs zu rechnen. Neuvermietungen gehen auf Kosten des Altbestandes. Neue Beherbergungsbetriebe machen nur in absoluten Marktnischen Sinn. Der Industriebau entwickelt sich mäßig, da die Unternehmen ihre Investitionen zurückhalten.

Motor der Branche ist der Wohnbau. Der Boom konzentriert sich auf die Ballungszentren. Dass sich eine Blase herausbildet ist aber nicht zu befürchten, da die Wohnimmobilien zum Großteil mit Eigenmitteln erworben werden."

Karl Bier, CEO von UBM Realitätenentwicklung AG

Alu-Architektur-Preis
Aluminium Architektur Preis
vergeben: Marte,Marte mit dem
Schulzentrum Grieskirchen.

Concrete Student Trophy
Der Studenten-Wettbewerb
suchte zum siebenten Mal
Architektur-Talente.

Schwellenwerte bleiben
Höhere Schwellenwerte bei
Vergaben werden verlängert.

Finanz & Invest

Baukostenindex
Die aktuellen Veränderungen
der heimischen Baukosten im
Überblick.

Baupreisindex
Die aktuellen Veränderungen
der heimischen Baupreise im
Überblick.

Bauherrenmodell
Studie: Hohe Multiplikator-
Effekte für Fiskus,
Beschäftigung,
Stadterneuerung.

Immo-Investment: Tipps
Praxisnahe Tipps zum
Immobilien-Investment und
Zukunftstrends rund um den
Immobilienmarkt.

Problemimmobilien
Wie bringt man eine
Problemimmobilie wieder zum
Laufen?

Verträge & Recht

Schwellenwerte-Verordnung
Ein Überblick über die nun

EU-Gebäuderichtlinie
Die Vorgaben der europäischen
Kommission betreffen quasi
jedes Gebäude in Österreich

Rohre und Schachtelemente
Neue VÖB Richtlinien
garantieren mehr Effizienz im
Umgang mit Rohren und
Schachtelementen

Richtlinie Metalbautechnik
Die aktuelle Richtlinie samt
allen fachspezifischen Normen
als Download.

Kritik an Wohnungspolitik
IIBW sieht Handlungsbedarf bei
Politik und fordert Forcierung
der thermischen Sanierung.



© HART-HARING BAUTRÄGER GMBH

Denise Smetana, Verkaufsleitung
Hart & Haring Bauträger GmbH

Konzentration auf funktionierende Mikroanlagen

"Hart & Haring konzentriert sich weiter auf gut funktionierende Mikroanlagen – das bedeutet eine gutes Preis-/ Leistungsverhältnis wie auch ggf. eine langfristige Vermietbarkeit – und weitet seinen Aktionsradius auf weitere Wiener Bezirke und aus. In den letzten Jahren war eine positive Entwicklung wie auch Nachfrage im Bereich Wohnbau spürbar. Das betrifft den Kauf einer Wohnung für die Eigennutzung wie auch Mieteinheiten. In der Unternehmensexpansion wurde dieser Trend berücksichtigt und die Entwicklung von Projekten, neben den Einfamilien- und Doppelhäusern, auf solche erfolgreich ausgeweitet. Jüngste Entwicklung ist mit der IVOR GmbH (steht für Immobilien Vorsorge) ein eigenständiger Kompetenzträger zum Thema Immobilien Investment unter dem Dach der Hart & Haring Unternehmensgruppe.

Zielsetzung hierbei war es das Thema Immobilienvorsorge einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Und das durch komplette Transparenz und Klarheit. IVOR bietet den einfachsten Weg zu einem Immobilieninvestment. Für 2013 erwarten wir ein spannendes Jahr mit einer Vielzahl neuer Projekte und ein weiteres gesundes Wachstum des Unternehmens."

**Denise Smetana, Verkaufsleitung Hart & Haring
Bauträger GmbH**



© IR Immobilienring

Paul Edlauer, Vizepräsident IR
Immobilienring

Fehlt an politischer Weitsicht

"Parteien und die Regierung haben ihren Modus bereits auf den Wahlkampf gestellt. Nachdem es in den letzten vier Jahren an Weitsicht und Mut gefehlt hat, wirkliche Strukturreformen effektiv durchzuführen, ist im letzten Regierungsjahr schon gar nicht zu erwarten, dass die Budgetkonsolidierung bei den Ausgaben angesetzt wird und z.B. bei den großen Reformthemen (Verwaltungsvereinfachungen, Steuererleichterungen, etc.) etwas geschieht: Leistung muss sich lohnen, Eigentum ist unantastbar – auch Immobilieneigentum. Reform des Mietrechtes – die freie Vereinbarung ist dem mündigen Bürger zumutbar und ermöglicht ausgeglichene, transparente Marktverhältnisse. Es muss Gerechtigkeit zwischen Alt- und Neumietverhältnissen geschaffen werden, allerdings nicht von oben nach unten (sonst könnte nicht mehr investiert werden, das Straßen- und Ortsbild verkommt und ein Ablösesystem würde wieder entstehen). Reform des Gemeindebau- und Genossenschaftswesens, die Förderwürdigkeit ist regelmäßig nachzuweisen. Vereinheitlichung von Baugesetzen (Bauordnungen), Vereinfachung und Erleichterung von Steuergesetzen. Wir brauchen investitionsfreundlichere Abschreibungsmöglichkeiten."

Paul Edlauer, Vizepräsident IR Immobilienring



© Otto Immobilien Gruppe

Eugen Otto, geschäftsführender
Eigentümer der Otto Immobilien
Gruppe

Nur transparente Dienstleistung anerkannt

"Im Makler-, Verwaltungs- und Beratungsgeschäft wird der Markt höhere Spezialisierungen erfordern und nachfragen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Mietrechtes, der Bauordnungen und der Energierichtlinien für Gebäude, etc werden materielle und gegebenenfalls auch formelle Präzisierungen und Vereinfachungen brauchen. Banken werden starkes Vertrauen zur Immobilienbranche und Kooperationen auf Augenhöhe intensivieren müssen. Ich erwarte eine weitere starke Zunahme von Umnutzungen von Büroflächen zu Wohnflächen in Wien. Nur transparente, verlässliche und fundierte Dienstleistungen werden vom Markt anerkannt und in Anspruch genommen werden."

**Eugen Otto, geschäftsführender Eigentümer der Otto
Immobilien Gruppe**



© Raiffeisen evolution project
development GmbH

Frühzeitig Trends erkennen

"Osteuropa gilt es sehr diversifiziert zu betrachten – hier gibt es starke Märkte, die rasch aufgeholt haben und weniger starke Märkte, die nach sich langsam einpendeln und noch etwas Zeit benötigen. Seit 2008 benötigt man als Developer mehr Zeit und vor allem Ausdauer. In Österreich wird Wohnungseigentum auch 2013 ein heißes Thema bleiben und die Preise werden wohl noch etwas – aber nicht sehr viel – nach oben klettern. Hier wird es zunehmend schwieriger, geeignete Grundstücke und Liegenschaften zu finden, die alle Parameter einer sinnvollen Projektentwicklung erfüllen. Am Ende des Tages geht es um unser Kerngeschäft und Geld verdienen gehört hier dazu."



© IMMOFINANZ Group

Eduard Zehetner, CEO der
IMMOFINANZ Group

Gewerbeobjekte zu Wohnungen

„Aus meiner Sicht kristallisieren sich für den österreichischen Immobilienmarkt einige zentrale Trends heraus: Die positive Entwicklung des österreichischen – und hier vor allem des Wiener – Wohnbaums wird sich nach jetzigem Wissensstand auch 2013 fortsetzen. Zwei entscheidende Faktoren unterstützen diesen Trend: die demografische Entwicklung und die steigende Zahl an (Single-) Haushalten. Die wachsende Wohnungsnachfrage verstärkt zunehmend die schon jetzt erkennbare Tendenz, Gewerbeobjekte in Wohnungen zu konvertieren. Das hat auch einen positiven Nebeneffekt: Auf diesem Weg kann den anhaltenden Überkapazitäten gerade am Wiener Büromarkt – ein Beispiel ist der neue Wiener Zentralbahnhof – effektiv gegengesteuert werden.“

Auch auf Anlegerseite bleiben Immobilien 2013 eine interessante, lohnende Investmentmöglichkeit: Durch die anhaltend niedrigen Zinsen wird „Betongold“ auch in nächster Zukunft nichts an Attraktivität einbüßen.“

Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group



© JP Immobilien

Daniel
Jelitzka, Geschäftsführender
Gesellschafter JP Immobilien

Wohnimmobilie bleibt Vermögensveranlagung

„Der Büromarkt wird weiter darniederliegen und erst mit einer Gesamtverbesserung der Wirtschaftslage wieder anziehen. Wer dann im Büromarkt die ersten neuen Büroobjekte auf den Markt bringen wird, wird der große Gewinner sein. Das Preisniveau bei Wohnungen wird bleiben und weiterhin durch das Sicherheitsdenken der Käufer, dem Vertrauensverlust gegenüber den Banken und der Tatsache zu wissen, wo sein Geld ist, geprägt sein.“

Die Assetklasse Immobilien wird bei der Vermögensveranlagung bei Privaten als auch Institutionellen weiterhin – insbesondere Mangels "sicheren" Alternativveranlagungsmöglichkeiten – eine große Rolle spielen.

Der Zinshausmarkt wird auch 2013, wie bereits 2012, ein Verkäufermarkt sein, da viel weniger Zinshäuser auf den Markt kommen, als nachgefragt werden.

Aufgrund der weiterhin allgemeinen Wirtschaftsflaute, der weiterhin niedrigen Zinsen, den kaum vorhandenen Alternativveranlagungsmöglichkeiten erwarte ich mir weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnimmobilien bzw. Zinshäusern (somit Wohnimmobilien im weiteren Sinne).“

Daniel Jelitzka, Geschäftsführender Gesellschafter JP Immobilien