

leading concepts

Oktober 2024

Das EXPO-REAL-Special

Mehr Monaco

Landgewinnungsprojekt der Superlative

ZUKUNFT UND TRANSFORMATION

Experten-Round-Tables zu
aktuellen Trendthemen

NEUE HEIME BRAUCHT DAS LAND

Mangel an Gesundheits- und
Pflegeimmobilien

EINE BRANCHE SIEHT GRÜN

Logistikimmobilien als
nachhaltige Vorzeigeprojekte

Laut Alexandra Bauer von EHL sind im Bürobereich Refurbishments das Gebot der Stunde.



FOTOS: BUBU DUJMIC PHOTOGRAPHY

„Österreich ist ein sicherer Hafen für Investoren“

Zukunfts- und Transformationsthemen der Immobilienbranche: von multidimensionalen Lösungen über Marktentwicklungen bis zur Nachhaltigkeit. Österreichische Immobilienexperten im Gespräch.

» Das Interview führte Daniel Naschberger

Es diskutierten Alexandra Bauer, Bereichsleiterin Büroimmobilien EHL Gewerbeimmobilien GmbH, Matthias Gass, Präsident FIABCI Austria, Daniel Jelitzka, Eigentümer JP Immobilien, Christian Raab, Vorstandsdirektor

Autor



Daniel Naschberger
Redaktionsleitung
leading concepts und
Geschäftsführer
Garber Content

ARWAG Holding-AG, und Andreas Wollein, Vizepräsident Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

leading concepts: Steigende Zinsen, hohe Bau- und Materialkosten sowie unzureichende Förderungen: Das vergangene Jahr war von bedeutenden Veränderungen in der Immobilienwirtschaft geprägt und hat das Investitionsklima stark beeinflusst. Die Branche steht vor der dringenden Notwendigkeit, multidimensionale Lösungsansätze zu entwickeln, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Wie könnten diese Lösungen aussehen?

» **Alexandra Bauer:** Das eine ausschlaggebende Thema gibt es nicht, es ist vielmehr ein Zusammenspiel vieler Komponenten. Zuerst die Grundstückspreise: Hier gab es in den letzten zwölf Monaten unserer Wahrnehmung schon deutliche Preisrückgänge. Zweitens die Zinspolitik der EZB mit signifikanten Auswirkungen auf Immobilienfinanzierungen. Drittens sind die Baukosten durch Lieferkettenschwierigkeiten und gestiegene Personalkosten deutlich höher als noch vor zwei, drei Jahren, auch wenn sie sich mittlerweile stabilisiert haben. Viertens die Mietpreise: Die haben sich in manchen Segmenten

in den letzten Jahren deutlich nach oben bewegt, zum Beispiel in der Bürovermietung in den Top-Lagen. Dies ist einerseits der Inflation geschuldet, andererseits den Baupreisen und vor allem auch dem Nachfrageüberhang in sehr guten Lagen.

» **Daniel Jelitzka:** Die Lösungsansätze sind vielschichtig und definitiv kumulativ zu sehen. So sollten etwa die Bauordnung und deren OIB-Richtlinien entrümpelt werden. Ein Anfang mit der Aufweichung des Stellplatzregulativs ist erfreulicherweise bereits erfolgt. Man sollte in Zukunft auch, um sich Zeit und Kosten zu ersparen, wie etwa in Deutschland, Umwidmungs- und Einreichungsverfahren parallel führen können. Zudem sollte die KIM-Verordnung überarbeitet und gelockert werden. Man sollte Generationenkredite und – staatlich – geförderte Kredite für Hauptwohnsitze und auch weiterhin vermehrt Steuererleichterungen beim Erwerb von Hauptwohnsitzen, wie etwa die seit kurzem gültige reduzierte Grunderwerbssteuer, zulassen.

» **Christian Raab:** Die multidimensionalen Krisen sind natürlich ein wesentlicher Treiber für die aktuelle Situation. Ich bin davon überzeugt, dass hier der effiziente Umgang mit Ressourcen ein Kriterium ist. Ein weiterer Faktor ist die Prozessoptimierung, natürlich in Verbindung mit der digitalen Transformation, man denke an KI oder IoT. Ein weiterer Lösungsansatz ist das Datenmanagement, den Umgang mit Daten muss man noch stärker fokussieren. Da ist man in der Immobilienbranche im Vergleich zu anderen Branchen ein bisschen verzögert dran. Die Stabilität liegt im geförderten Wohnraum: In Wien sind zuletzt schon maßgebliche Rahmenbedingungen verändert worden, welche die Umsetzung des geförderten Wohnbaus wieder ermöglichen.

» **Andreas Wollein:** Wir haben eine Zeit hinter uns, die uns viel Schock und Starre gebracht hat. Historisch betrachtet ist unser derzeitiges Zinsniveau nicht erschreckend, wir hatten schon deutlich höhere Zinssätze, und jeder, der damals ein Bauspardarlehen für 6 Prozent bekommen hat, war glücklich. Doch nach dieser langen Nullzinsphase sind diese vielen Krisen auf uns herabgeprasselt. Ich denke, der Markt wird sich mit den kommenden Zinssenkungen wieder normalisieren und es wird Nachfrage da sein. Aber es wird sicher nicht so sein, dass dann jeder kompromisslos eine Eigentumswohnung kauft. Sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich muss das Thema Wohnen wieder attraktiv werden.

» **Matthias Gass:** Was wir in der freien Immobilienwirtschaft kritisch sehen: dass der Gesetzgeber für einen sehr großen Teil der Baukosten ja selbst verantwortlich

ist – es gibt eine wirklich große Regulation, was Bauvorschriften betrifft, die einen ganz starken Kostentreiber darstellen. Und dass, wenn es um leistbaren Wohnraum, steigende Preise und Verknappung geht, mit einer reflexartigen Handlung immer noch mehr Markteingriffe durch die Politik stattfinden. Beispiel KIM-Verordnung, die auch dazu beigetragen hat, dass der Wohnungsmarkt im letzten Jahr so stark zum Erliegen gekommen ist. Wir brauchen aber ein größeres Vertrauen auch in die freie Immobilienwirtschaft: Da gibt es Innovationskraft, Unternehmertum, Lösungsansätze. Es hat Bereinigungseffekte gegeben und auf verbrannter Erde wachsen fruchtbare Dinge.

Wohnimmobilien gehören nach wie vor zu den Top-3-Assetklassen für Investoren. Die Bautätigkeit am österreichischen Wohnungsmarkt ist 2024 nach einigen sehr intensiven Jahren wieder rückläufig, was sowohl den Investment- als auch den Mietmarkt massiv beeinflusst. Wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen und vor allem in den größeren Städten zu einer angespannten Marktsituation führen?

» **Daniel Jelitzka:** Augenscheinlich setzt sich der Trend der Abnahme der Bautätigkeit auch in den kommenden Jahren fort. So wurden etwa 2023 rund 46 000 Wohnungen in Österreich bezugsfertig gestellt,

„Sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich muss Wohnen wieder attraktiv werden.“

Andreas Wollein
Österr. Verband der Immobilienwirtschaft

2025 sollen es nur mehr rund 22 000 sein. Viele Bauträger haben insbesondere aufgrund ihrer Liquiditätsgrenzen und der derzeit etwas reduzierten Nachfrage viele Projekte schubladisiert. Wer jetzt mit neuen Projekten beginnt und 2025/26 auf den Markt kommt, wird meiner Einschätzung nach wieder auf eine wesentlich größere Nachfrage und erstarkende Preise stoßen.

» **Alexandra Bauer:** Im ersten Quartal haben wir vom gesamten Transaktionsvolumen ungefähr die Hälfte dem Büromarkt zugeordnet, ein Viertel dem Wohnungsmarkt, hier vor allem Bestandsobjekten, und den Rest Retail, Logistik, Hotel. EHL hat im laufenden Jahr bereits einige sehr große und markante Transaktionen im

Bürobereich vermittelt. Herausheben als wichtige Signale für die Resilienz des Immobilienmarkts möchte ich einerseits den Verkauf des City Tower Vienna, eines Core-Objekts in Top-Lage, oder den Verkauf des VIE, eines 14 100 Quadratmeter großen Objekts im 3. Bezirk. Im Wohnungsbereich in Wien verzeichnen wir einerseits anhaltendes Bevölkerungswachstum und andererseits einen Rückgang der Baugenehmigungen. Daraus wird sich in den kommenden Jahren ein deutlicher Nachfrageüberhang ergeben, der natürlich auch einen Preiseffekt haben wird.

» **Christian Raab:** Einen Nachfrageüberhang gibt es auch im Wohnbereich. Wir hatten im Jahr 2022 einen Zuzug von über 50 000 Personen in Wien. Die Hochrechnung für 2023 liegt bei rund 25 000. Demgegenüber sinkt die Neubautätigkeit, wir haben 2021 bis 2023 zwischen 12 000 und 16 000 Neubauwohnungen jährlich fertiggestellt. Wenn wir in Richtung 2025, 2026 blicken, freuen wir uns, wenn wir da auf 7 000 oder 8 000 kommen. Ich glaube schon, dass Wohnen grundsätzlich weiterhin eine Top-Assetklasse sein wird, vor allem in den Städten. Ich bin auch zuversichtlich, dass es mit der Reduktion der Zinsen in Bezug auf die Neubautätigkeit eine moderate Steigerung über die nächsten Jahre geben wird.

» **Matthias Gass:** Wir laufen in den nächsten zwei Jahren im Wohnbereich auf eine ganz starke Verknappung zu. Das hat mit der Bevölkerung zu tun und mit dem Rückgang der Bauaktivität und Baugenehmigungen. Ich denke, es gibt einen Trend, dass die Unterscheidung der Assetklassen ein wenig verschwimmt. Das wird nicht ganz schnell gehen, aber es gibt die ersten Projekte, bei denen man auf einer Liegenschaft auch das Thema Multifunktion mehr in den Fokus rückt. Man wird sehen, ob das der Kapitalmarkt auch annimmt, weil in den Fonds immer noch in den klassischen Assetklassen gedacht wird. Wenn die Balance zwischen den einzelnen Assetklassen gut ausgewogen erhalten bleibt, dann kann auch eine Stadt weiterhin gut wachsen.

» **Andreas Wollein:** Die angespannte Situation sehe ich nicht. Ich bin froh, dass Finanzierungen in den letzten zwei Jahren möglich waren, und ich hoffe, dass sie auch noch weiter möglich sind. Wir haben keinen Verfall der Immobilienpreise gesehen. Die Neubauwohnungen sind auf relativ konstantem Niveau geblieben. Die gebrauchten Wohnungen sind mitunter in den schlechten Lagen ein bisschen gesunken. Mit der angekündigten Anpassung des Leitzinssatzes wird auch für den normalen Menschen ein Kredit, eine Finanzierung einer Wohnung wieder leistbar. Die As- >>

Die Teilnehmer des Round Table



FOTO: ALEXANDER MUELLER

1 Alexandra Bauer
Bereichsleiterin Büroimmobilien EHL
Alexandra Bauer kann auf eine langjährige Laufbahn in der Branche zurückblicken. Sie ist studierte Raumplanerin und Immobilienökonomin und seit 2003 bei EHL in leitender Funktion tätig. 2011 wurde sie mit dem Immobilienaward César als „Immobilienmaklerin des Jahres“ ausgezeichnet. Sie ist Chartered Surveyor und aktives Mitglied verschiedener Immobiliennetzwerke.



FOTO: POINT OF VIEW GMBH

2 Matthias Gass
Präsident FIABCI Austria
Matthias Gass ist Gründer und CEO von Gass Immobilien. Er hat Betriebswirtschaft sowie Rechtswissenschaften studiert. Seit mehr als 18 Jahren ist er als Berater, Projektentwickler und Assetmanager tätig. Zu seinen wichtigsten Kunden zählen Privatstiftungen, öffentliche Einrichtungen und private Bildungsträger. Er ist ehrenamtlich Präsident der FIABCI Austria.



FOTO: JP IMMOBILIE/GERHARD-SCHMOLKE

3 Daniel Jelitzka
Eigentümer JP Immobilien
Daniel Jelitzka studierte Rechtswissenschaften an der Universität Graz und Immobilienökonomie in Frankfurt am Main. 1994 begann er als Assistent der Geschäftsführung bei der Constantia Privatbank. Im Jahr darauf erwarb er die erste eigene Immobilie. 1996 gründete Jelitzka zusammen mit seinem Partner Reza Akhavan das Unternehmen JP Immobilien.



FOTO: ALEXANDER MUELLER

4 Christian Raab
Vorstandsdirektor ARWAG Holding-AG
Christian Raab war über zehn Jahre Leiter des Finanz- und Beteiligungscontrollings der Wien Holding und in dieser Funktion auch als Geschäftsführer und Prokurist in einigen Konzernunternehmen tätig, bevor er 2020 zum Vorstandsdirektor bestellt wurde. Er ist für die Bereiche Finanzmanagement, IT & Organisation, Immobilienverwertung und Hausverwaltung verantwortlich.

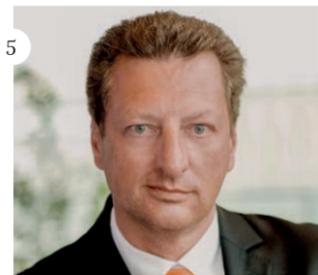


FOTO: ÖVI

5 Andreas Wollein
Vorstandsmitglied ÖVI
Andreas Wollein ist seit 1982 in der Immobilienbranche tätig und seit 30 Jahren selbständig als Immobilienreuhänder. Er ist Vizepäsident des ÖVI und ständiger Vortragender bei führenden Seminaranbietern, allgemein beieideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger sowie Geschäftsführender Gesellschafter der [Immobewertung] 5 GmbH.

setklasse Wohnen ist und bleibt attraktiv, weil sie auch ein Grundbedürfnis deckt. Die Eigentumsquote in Österreich ist so niedrig im europäischen Vergleich, dass da wirklich noch viel Luft nach oben ist.

Rund 540 Millionen Euro wurden im ersten Quartal 2024 in österreichische Immobilien investiert – und damit um 8 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum 2023. Der Großteil der Investoren – rund 90 Prozent – kommt aus Österreich. Weshalb sollten ausländische Investoren wieder verstärkt in den österreichischen Markt investieren?

» **Matthias Gass:** Der österreichische Markt ist grundsätzlich nicht groß und liquide genug, dass hier im großen Stil Portfolios aufgebaut werden. Es ist ein Nischenmarkt. Und es ist auch nicht ganz einfach, einem internationalen Investor das österreichische Mietrechtsgesetz zu erklären. Aber: Wir sind eine sehr stabile Gesellschaft, unser Gesundheitssystem funktioniert, wir sind klimatisch in einer gemäßigten Zone. Wenn sich auch der Staatshaushalt wieder normalisiert, dann ist Österreich ein kleiner, aber interessanter Standort.

» **Daniel Jelitzka:** Der österreichische Immobilienmarkt hat eine im internationalen Vergleich viel geringere Volatilität und der Markt ist grundsätzlich sehr stabil – dies im Vergleich zu anderen europäischen Märkten bzw. Metropolen wie London, Paris oder München. Zudem ist Wien im Speziellen die Stadt mit der höchsten Lebensqualität und die Projekte verfügen über sehr hohe Baustandards und sehr gute Bauqualität.

» **Andreas Wollein:** Wir haben einen hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie an geförderten Wohnungen und damit einen relativ kleinen Anteil an frei finanzierten Wohnungen. Dieses kleine Segment ist für große Investoren noch nicht ausreichend erschlossen. Es wird in Zukunft aber weiterhin gezielte Investitionen geben, in Projekte, die attraktiv sind und gute Rendite-Erwartungen haben. Und da gibt es in Österreich sehr stabile Anlagen. Aufgrund der politischen und geografischen Situation, der Bevölkerungsstruktur, des Einkommens ist es ein sicherer Hafen für Investoren.

Die Expo Real 2024 hat einen Bereich geschaffen, der sich Zukunfts- und Transformationsthemen wie der Dekarbonisierung des Immobilienbestands, der Digitalisierung und den demografischen Veränderungen widmet. Die nachhaltige Transformation der Immobilienwirtschaft ist alternativlos. Dafür müssen Know-how aufgebaut und massive Investitionen

getätigt werden. Wie ist all dies in der aktuellen Marktlage realisierbar?

» **Andreas Wollein:** Ich denke, dass das eine sehr langfristige Entwicklung ist. Immobilien sind statisch. Ich kann jetzt nicht alles in Wien umbauen und aus jedem Bürohaus ein Multifunktionshaus machen. Es gibt Leuchtturmprojekte, welche die Richtung weisen, und andere werden dann auf diesen Trend aufspringen. Und das ist ein Transformationsprozess, der über Jahre geht. Wir sind in der Bewertung schon seit zehn Jahren am Grübeln, welche Unterschiede es zwischen dem grünen und dem braunen Bürohaus gibt. Ist es mehr oder ist es weniger wert? Und es ist noch immer nicht per se so, dass das Haus mit der Energiekennzahl Supergrün gegenüber dem Haus mit der schlechten Energiekennzahl viel mehr Wert aufweist. Aber das wird kommen.

» **Alexandra Bauer:** Das Thema Kreislaufwirtschaft gehört in der Immobilienbranche noch stärker verankert. Im Bürobereich sind Refurbishments das Gebot der Stunde, auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen, vor allem mit der wertvollen Ressource Boden. Bei der Nutzung und Einbindung des Bestands in Neubauprojekten ist sowohl im Büro- als auch im Wohnungs-



FOTO: BURU DYNAMIC PHOTOGRAPHY

Wohnen werde weiterhin eine Top-Assetklasse bleiben, meint Christian Raab (ARWAG Holding-AG).

bereich noch viel Potenzial gegeben, das es zu nutzen und zu optimieren gilt. Die Umsetzung von Nachhaltigkeitsvorgaben wird dem Markt in den kommenden Jahren viel Dynamik und Innovation bringen.

» **Christian Raab:** Wir müssen diese aktuelle Dynamik unbedingt weiter vorantreiben. Unabhängig von der EU-Taxonomie-Verordnung, die ja grundsätzlich Unternehmen verpflichtet, Investitionen in nachhaltige Projekte zu lenken. Bei allen Neubauprojekten sollte der Fokus auf erneuerbaren Energiesystemen liegen. Der Bestand ist

wirklich eine große Herausforderung. Und den können wir nicht von heute auf morgen EU-Taxonomiekonform oder Klimaaktiv-Gold oder DGNB-Platin machen. Um diese großen Investitionen, die auf uns in dem Zusammenhang zukommen, bewältigen zu können, braucht es ein Förderprogramm, auch Steueranreize. Die Immobilienwirtschaft ist ein großer CO₂-Emittent. Deshalb müssen wir jetzt an sehr vielen Rädern drehen, in Kombination mit Kreislaufwirtschaft, nachhaltigem und effizienterem Bauen mittels Digitalisierung/KI usw. «

Union Investment

Standing strong in volatile markets with decades of real estate at our core

Experience value creation at its best

www.union-investment.de/realstate

EXPO REAL Stand B2.140