



22. Dezember 2016 (<https://www.immobilien-redaktion.at/immobilien-was-sonst/>)

👤 Walter Senk (<https://www.immobilien-redaktion.at/author/wsenk/>) ⌚ Minuten

Immobilien! Was sonst?

Die beiden vergangenen Jahre waren die Zeit der Immobilien, und auch 2017 wird es in Österreich in einer ähnlichen Tonart weitergehen.

Die Immobilienwelt in Österreich hat mit zwei gravierenden Gegensätzen zu kämpfen. Auf der einen Seite ist viel Kapital auf dem Markt, auf der anderen Seite gibt es Unsicherheiten, denn *„die derzeitige Politik vermittelt nicht gerade Planbarkeit und stabile Perspektiven. Das dient nicht der Sicherheit, die in diesem für die Volkswirtschaft und das Vermögen des Landes so wichtigen Bereich unerlässlich ist“*, meint **Winfried Kallinger**, Geschäftsführer von Kallco (<http://www.kallco.at>).

Angst vor der Zukunft

Letztendlich aber überwiegt bei institutionellen wie privaten Investoren die Angst vor der Zukunft. *„Nichts Genaues weiß man nicht“*, so **Alexander Neuhuber**, Geschäftsführer der MAGAN Holding (<http://www.magan.at>): *„Aber ich fühle mich– wie viele andere– besser aufgehoben mit meiner Anlage in Ziegeln, als Bargeld in der Matratze zu hüten.“*

Keine Alternativen

Die vergangenen zwei Jahre waren nachweislich geprägt durch ein *all time high* an Immobilientransaktionen. Das Immobilienkarussell dreht sich also nicht nur in Österreich, sondern auch weltweit 2017 weiter. *„Welche Alternativen gibt es zu Immobilieninvestitionen derzeit“*, fragt **Neuhuber** und meint provokant: *„Überbewertete Aktien? Unsichere Länder-Anleihen mit null Verzinsung oder sogar minus?“* Für ihn führt daher *„kein Weg an den Immobilien vorbei“*.

Was, wenn die Zinsen steigen?

Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen befeuern rund um den Globus weiterhin Immobilieninvestitionen, die allgemeine Verunsicherung ist also der Nährboden für den Immobilienboom. Wie lange dieser anhält? *„Bis zu dem Zeitpunkt, wo sich die Zinslandschaft verändert, denn dann folgt unverzüglich die Schockstarre der Investoren“*, so **Martin Sabelko**, Geschäftsführer der hoigroup (<https://www.hoi-international.com>). **Neuhuber** formuliert es kurz: *„Steigen die Zinsen, ist die Party vorbei.“*

Positives Signal aus Österreich

Wann das genau sein kann, weiß niemand, und bis dahin bleibe auch Österreich ein interessanter Investmentstandort, meint **Sabelko**: *„Etwas Hoffnung gibt die Bundespräsidentenwahl, da diese international sogar als positives Trendsinal gesehen wird– nach den teilweise für viele überraschenden Entwicklungen wie Brexit und Trump.“* Hoffnung dahingehend, dass Österreich auch weiterhin von internationalen Investoren als stabil empfunden wird.

Daher erwartet CBRE in den kommenden Monaten zahlreiche Aktivitäten von Investoren– vor allem aus dem Ausland. *„Der Wiener Markt bleibt auch weiterhin spannend“*, so **Andreas Ridder**, CBRE (<http://www.cbre.at>) Österreich: *„Zurzeit sind unter anderem der DC Tower sowie der Millennium Tower auf dem Markt– diese sind vor allem für internationale Investoren interessant. Aber noch ist nichts entschieden“*.

Zeit der Ernte

Was den Wohnbau betrifft, so wird dieser weiterhin von einem zentralen Thema beherrscht. „Auch in nächster Zeit besteht anhaltend hoher Bedarf an Wohnungen im städtischen Raum, und das betrifft nicht nur Wien“, erklärt **Hans-Peter Weiss**, Geschäftsführer der ARE (<http://www.aren.at>). Das ist auch ein Grund für die Umsetzung der ARE Wohnbauinitiative, in deren Rahmen rund zwei Milliarden Euro investiert werden. „Das kommende Jahr 2017 wird die Dimensionen dieses Programms erst richtig greifbar machen“, so **Weiss**, denn die intensiven Vorbereitungsarbeiten der letzten Jahre münden in der Realisierung konkreter Bauvorhaben: „Es ist also gewissermaßen ‚Zeit der Ernte‘ für uns.“ Allein mit dem Baubeginn von Triiiple, Erdberger Lände, Wildgarten oder Forum Donaustadt startet nächstes Jahr der Bau von mehr als 2.500 Wohnungen.

Neue flexible Bauweisen

KALLCO-Geschäftsführer **Kallinger** sieht noch eine weitere Dimension der Entwicklung: „Antiquierte Baukonzepte und schwerfällige Technologien, die noch den großvolumigen Wohnbau dominieren, werden langsam durch neue, flexible Bauweisen ersetzt.“ Damit eröffnet sich der Weg zur besseren Anpassbarkeit der Projekte in einer Welt, in der Arbeit und Wohnen sich vermischen, und die Chance auf offenere Nutzungsstrukturen, die nicht mehr durch starre Bausysteme behindert sind. Für **Kallinger** die ideale Voraussetzung, um Wohnbau trotz der hohen Preise auch leistbar zu machen.

Neues Projekt

So setzt das Unternehmen beim Projekt Quartier 11 (<http://www.kallco.at/wohnen-quartier11>) auf die patentierte Konstruktionsweise SLIM BUILDING, die höchste Flexibilität ermöglicht und damit spätere Umbauten erleichtert.

In der Siemensstraße in Wien Floridsdorf errichtet KALLCO die ersten 240 der von Stadtrat **Michael Ludwig** angepeilten 1.000 Wohnungen als temporäre Einrichtung im Rahmen der Wohnbauoffensive. Um Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen und besonders günstigen Wohnraum zu schaffen, werden Gebäude errichtet, die mit einer auf 15 Jahre ausgelegten großzügigen Förderung als leistbare Wohnungen und danach eventuell auch von Gewerbebetrieben genutzt werden können.

Handel- Schleppen war gestern

Auch im Handel bleibt es 2017 spannend. „Einkaufen und Schleppen war gestern. Gustieren, Showrooming und Liefern-lassen ist heute“, meint **Silvia Wustinger-Renezeder**, Geschäftsführerin der 6B47 Wohnbauträger GmbH (<http://www.6b47.com>). Dies wird die Shopping Malls in sich verändern und neue Konzepte auf den Markt bringen. So hat unlängst die ECE (<http://www.ece.com/>) in Deutschland die erste „Digitale Mall“ getestet, bei der sich der Kunde jederzeit und überall über im Center verfügbare Sortimente informieren kann. **Joanna Fisher**, Geschäftsführerin für den Bereich Center-Management bei der ECE, erklärt: „Mit diesem Pilot-Projekt machen wir einen großen Schritt zu einem nahtlosen Omnichannel-Erlebnis durch das Überbrücken der Grenzen von Online und Offline.“