



Immobilien

Zinshausmarkt in privaten Händen

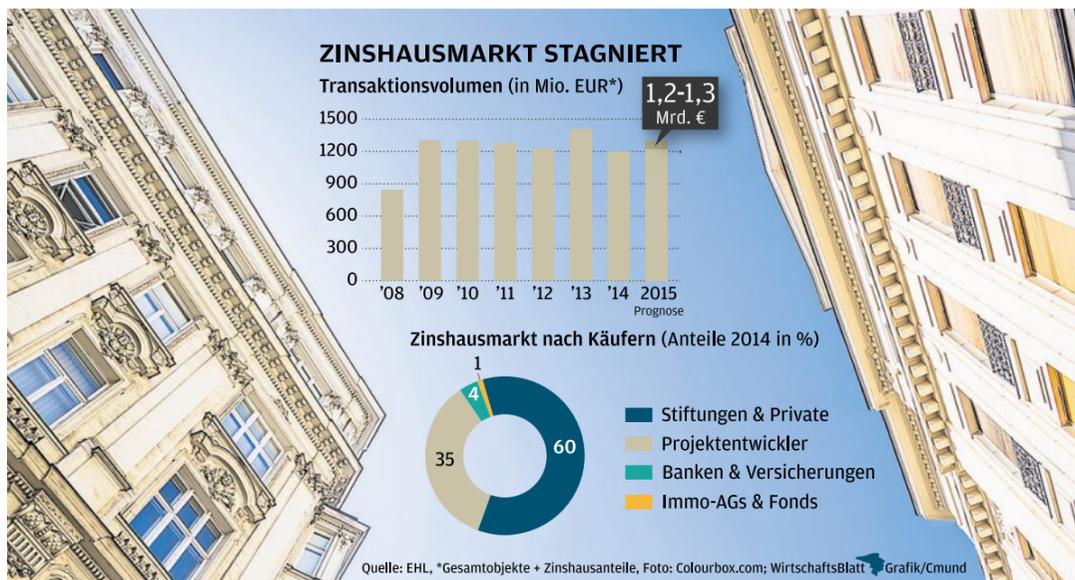
Institutionelle Anleger sind auf dem Wiener Zinshausmarkt rar geworden, die Deal-Volumina stagnieren. Nun schlägt die Stunde der privaten Entwickler.

WIEN. Ob Immofinanz, Conwert oder Bank Austria: Die großen Player, die früher den Wiener Zinshausmarkt dominiert haben, sind derzeit nur auf der Verkäuferseite aktiv. Die niedrigen Renditen, die seit 2007 zwischen zwei und sechs Prozent pro Jahr (je nach Lage und Entwicklungspotenzial) stagnieren, lassen sie auf andere Wohnimmobilienmärkte ausweichen – vor allem im Ausland.

Dafür schlägt die Stunde der Privaten. Family Offices, Privatstiftungen, Eigentümer von kleinen, erfolgreichen GmbHs – und private Immo-Entwickler: Sie haben den Markt fest in der Hand. „Weil die Großen nicht kaufen, wird die gesamte Ware uns angeboten“, sagt Nikos Bakir, Geschäftsführer des Entwicklers Wienwert. Wenn die Finanzierung passe, seien dem Wachstum kaum Grenzen gesetzt: „Wir sind heuer bei drei Portfolios mit je rund 100 Millionen € in der Prüfungsphase und wollen auch einen eigenen Häuserbestand aufbauen.“

Weniger Transaktionen

Der Zinshaus-Marktbericht von EHL Immobilien, der dem Wirtschaftsblatt exklusiv vorliegt, ortet im Vorjahr einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens auf 1,25 Milliarden € (s. Grafik). Auch heuer rechnet Michael Ehlmaier, geschäftsführender Gesellschafter von EHL, mit einem ähnlichen Transaktionsvolumen. Dass der Markt auf-



grund des hohen Anteils der privaten Käufer immer kleinteiliger wird, sieht auch EHL: 90 Prozent der Deals betrafen im Vorjahr Häuser oder Hausanteile im Bereich unter vier Millionen €. Ein gutes Zinshaus unter 2000 € pro Quadratmeter gibt es dabei inzwischen selbst in weniger attraktiven Lagen nicht mehr, sagt Ehlmaier: „Das Preisniveau ist heuer nach wie vor hoch und die Renditen bleiben unter Druck.“

Etwa die Hälfte der privaten Käufer interessiert sich für die Rendite weniger als für den Substanzwert. Für diese Gruppe ist das Zinshaus ein „Geldparkplatz“ in unsicheren Zeiten, sagt Ehlmaier. Die andere Hälfte suche Entwicklungsprojekte, bei denen man durch Mieterwechsel oder Dachbodenausbau einen Mehrwert schaffen könne.

Abverkauf ins Eigentum

Nur wenn ein Altbauobjekt rein aus Mieteinheiten besteht, spricht man von einem Zinshaus. Rund 130 Zinshäuser, etwa ein Prozent des Bestands, verschwindet jedes

Jahr – aber nicht durch Abbruch, sondern durch den (Teil-)Abverkauf in Wohnungseigentum. Auch solche Hausanteile finden laut Ehlmaier Käufer, denn wer mehr als 50 Prozent besitzt, kann die meisten Entscheidungen allein treffen. Der Abschlag zum Quadratmeterpreis ganzer Häuser liege je nach Höhe des Anteils bei zehn bis 25 Prozent.

Auch Wienwert spezialisiert sich auf die Begründung von Wohnungseigentum, errichtet zusätzlich auch servicierte Apartments – und erreicht damit oft zweistellige Renditen. Mitbewerber 3SI kauft ebenfalls Zinshäuser und verkauft frei werdende Wohnungen. Dabei werden meistens nicht einmal die Dachböden selbst entwickelt, sondern inklusive Baugenehmigung an Dritte veräußert. „Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Altbau ist sehr hoch“, sagt Geschäftsführer Michael Schmidt – und das Angebot an Häusern reiche für Jahrzehnte.

ANDRÉ EXNER
andre.exner@wirtschaftsblatt.at

Frisches Geld für 6B47

Die Familien Leiner und Koch (Ex-Kika), Krause (Zwerenz & Krause), Ex-ÖBB-Chef Martin Huber, die Pharmaunternehmer Rainer Burian und Andreas Mladek: Hinter dem privaten Immobilieninvestor 6B47 stecken kapitalstarke Privatpersonen. Nun erweitert das Unternehmen seinen Aktionärskreis um fünf weitere Gesellschafter, darunter ein Schweizer Investor, die insgesamt zehn Millionen € mitbringen. Das Kapital fließt in neue Wohnimmobilienprojekte in Österreich und Deutschland, allein in im Vorjahr erworbene Objekte fließen rund 220 Millionen €. Auch im Bereich Zinshausanierung in Wien ist 6B47 aktiv: In der Kolingasse in Wien Alsergrund sowie in der Beatrixgasse in Wien Landstraße entstehen derzeit hochwertig ausgestattete Wohnungen in historischen Häusern.

Stromversorgung

G7-Plan scheitert an Stromnetzen

Die G7 sind sich einig: Die Zeiten von Kohle, Öl und Gas sind vorbei. Doch ohne Netzausbau bleibt das eine Illusion.

WIEN. Damit hatte niemand gerechnet: Die sieben führenden Industrienationen verkündeten beim G7-Treffen im deutschen Elmau das Ende des fossilen Zeitalters. Von den Auswirkungen auf die Energieversorgung sprachen sie indes nicht.

Erneuerbare Energien wie Sonne, Wind und Wasserkraft sollen die fossile Brennstoffe Kohle, Öl und Gas ersetzen und damit die Welt gänzlich vom umweltschädlichen CO₂-Ausstoß befreien, so die gemeinsame Vorgabe von Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Japan, Kanada und den USA. Die Umstellung soll weltweit bis spätestens Ende des Jahrhunderts erfolgen. Die einzige Ausnahme: In der Stromversorgung wollen die G7-Nationen bereits 2050 CO₂-frei sein.

„Die Beschlüsse sind ein Schritt in die richtige Richtung“, sagt Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner, verantwortlich für den Energiesektor, auf Anfrage des Wirtschaftsblatts. „Der Ausbau der Erneuerbaren erfordert aber auch stärkere Netze, um die hohe Versorgungssicherheit in Europa gewährleisten zu können“, ergänzt der Vizekanzler.

Doch der zunehmende Anteil von Windkraft und Fotovoltaik an der Stromerzeugung stellt die Netzbetreiber schon heute vor gewaltige Herausforderungen. „So wie das Setting zurzeit ist, kann das nicht funktionieren. Die Erzeugung und der Verbrauch driften geografisch und zeitlich auseinander“, sagt Klaus Kaschnitz, stellvertretender Betriebs-

direktor des Übertragungsnetzbetreibers Austrian Power Grid (APG) bei einer Abendveranstaltung von Oesterreichs Energie und der FH Technikum Wien.

Hohe Kosten für Ausgleich

Die APG und die für das Verteilnetz zuständigen Gesellschaften der Energieversorger kommen nicht mit dem Ausbau der Stromnetze nach – die Anbieter von Ökostrom sind schneller. Das liegt nicht zuletzt an dem starken Widerstand einzelner Dorfgemeinschaften gegen den Bau neuer Stromleitungen – ein Beispiel ist das Gezerre um die 380-kV-Leitung in Salzburg.

Das führt dazu, dass die APG verstärkt in das Stromnetz eingreifen muss, um die schwankende Erzeugung der Erneuerbaren auszugleichen. Die Kosten für das sogenannte Re-Dispatch, die bedarfsorientierte Zu- und Abschaltung von Kraftwerken, lag Ende April bei 45,87 Millionen €. Im gesamten vergangenen Jahr waren es 21,65 Millionen €.



Big 2050 wollen die sieben größten Industrienationen CO₂-frei Strom erzeugen. Doch zuerst müssen die Netze ausgebaut werden – auch in Österreich.

Neu im Geschäft

Redaktion: Lucia Hirschmann

HG WIEN
VESTWERK Property Partners GmbH, Tuchlauben 8, 1010 Wien, FN 432449f, GS: Kokon Invest GmbH, GS: Pendulum Capital GmbH, Benan GmbH, M Real Estate & Investment Holding GmbH, J&J Holding GmbH, GF: Dr. Klaus Molisch.

BARA KG, Haydngasse 14/1, 1060 Wien, FN 434551x, unbeschränkt haftender Gesellschafter: Alexandra Bara, Kommanditist: Toader-Petrisor Pit.

ALI KL.TRANSPORT OG, Maroltingergasse 9-17/7, 1160 Wien, FN 434611i, unbeschränkt haftender Gesellschafter: Mudassar Ali, Shahid Mehmood.

6B47 Schranhallen GmbH, Heiligenstädter Lände 29, 1190 Wien, FN 434914f, GF: MMag. Peter Christian Ulm, Sebastian Nitsch, GS: 6B47 Real Estate Investors AG.

LG INNSBRUCK
AUTO EASY AUSTRIA LTD., Salurnerstraße 48, 6330 Kufstein, FN 434483x, GF: Christian Günter Garke.

Immobilien-Wilder-Kaiser Ilius KG, Bodensiedlung 3, 6392 St. Jakob in Haus, FN 434942x, unbeschränkt haftender Gesellschafter: Friedrich Karl Ilius, Kommanditist: Ilius GmbH.

LG KORNEUBURG
Agropoint EU s.r.o. & Co KG, Pillersdorf 7, 2073 Pillersdorf, FN 433235k, unbeschränkt haftender Gesellschafter: Agropoint EU s.r.o., Kommanditist: Ing. Harald Buchmayer, Ing. Alois Buchmayer.

Fischer Gastronomie GmbH, Parkgasse 5, 2136 Laa an der Thaya, FN 435034g, GF+GS: Sonja Fischer.

LG WIENER NEUSTADT
Hafida Bauträger GmbH, Enzersdorfer Straße 31/1/2, 2340 Mödling, FN 434832i, GF: Ing. Alexander Ringhofer, GS: Landhaus Holding GmbH.

EMB Immobilienverwertung GmbH, Haidhofstraße 34, 2500 Baden bei Wien, FN 435061x, GF+GS: Martin Brenninger, GS: Eva-Maria Grätz.

Eröffnete Insolvenzen

Blagica Berak, Cafe whft: 1120 Wien, Tivoligasse 53/7, Steinbauergasse 22, 1120 Wien, MV: Mag. Beate Holper Rechtsanwältin, 1010 Wien. (K)

MAKIDO Filmproduktion GmbH, Fockygasse 33/1, 1120 Wien, FN 371333 d, MV: DI Mag. Michael Neuhauser Rechtsanwältin, 1010 Wien. (K)

LG-EISENSTADT
ERALES KG, Tadtenerstraße 55, 7161 St. Andrä Zicksee, FN 343835 s, MV: Dr. Felix Storteky Rechtsanwältin, 7093 Jois. (K)

LG-LINZ
Welle Gesellschaft m.b.H. Möbelhandel, Europaplatz 4, 4020 Linz, FN 79618 k, MV: Dr. Günther Grassner Rechtsanwältin, 4020 Linz. (K)

LG-KLAGENFURT
Günther Erlacher Fleischer, Muldensiedlung 5/1/3, 9500 Villach, MV: Dr. Klaus J. Mitzner Rechtsanwältin, 9500 Villach. (K)

(K) = Konkurs, (SV) = Sanierungsverfahren, (SVE) = Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung. Forderungen können u.a. beim Kredit-schutzverband, 1120 Wien, Wagenseilgasse 7, angemeldet werden. Tel: 050 1870-1000, Fax: 050 1870-99 1000; www.ksv.at

KSV1870

Ausschreibungen

SALZBURG
Republik Österreich, Probenahme und chemische Analytik der Wassergüte in Österreich/Salzburg 30.06.2015 09:30 Uhr

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Elektrotechnik - 5020 Salzburg, Itzlinger Hauptstr. 30-32 26.06.2015 10:00 Uhr

OBERÖSTERREICH
Marktgemeinde Mondsee, Rüstlöschfahrzeug mit Allradantrieb RLFA 2000 30.07.2015 10:00 Uhr

Gemeinde Andrichsfurt, Tanklöschfahrzeug mit Allradantrieb TLF-A 2000 31.07.2015 09:00 Uhr

OÖ. Gesundheits- und Spitals-AG, Rahmenvereinbarung - Arthroskopietürme inkl. Verbrauchsmaterial, Nebenarbeiten 14.07.2015 12:00 Uhr

Immobilien Linz GmbH & Co KG, Schwarzdecker - u. Spenglerarbeiten - Feuerwache Nord, Dornacherstraße 36, 4040 Linz 23.07.2015 10:00 Uhr

LAWOG, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen für das Agrarbildungszentrum Hagenberg 26.06.2015 09:00 Uhr

Einfach zu öffentlichen Aufträgen



Montag Nö. und Bgld. Dienstag Stmk. und Ktn. Mittwoch Oö. und Szbg. Donnerstag T. und Vbg. Freitag W.

www.vergabeportal.at