

ImmoNomade

von Philipp Kaufmann

»Pzum.Glück

Als Pendler zwischen Theorie und Praxis brennt mir ein Thema ganz besonders unter den Nägeln: der Bestand. Österreich ist eigentlich schon bebaut. Nur und immer nur auf die grüne Wiese zu bauen, können wir uns nicht leisten, wir würden die Schönheit unseres Landes zerstören und müssten aufwendige neue Infrastrukturen schaffen. Aber wie gehen wir mit dem Bestand um? Mit einem Objekt, das einfach nicht mehr funktioniert? Immer öfter muss so ein Objekt nicht 100 und mehr Jahre alt sein, sondern es reichen schon 35 oder 40, um nicht mehr zeitgemäß zu sein. Nur über den Bestand können wir zentrale Themen, wie Klimawandel, Sick Buildings und Lebenszyklusbetrachtung, nachhaltig lösen.

1. Wir lassen den Leerstand zu – irgendwann wird dann der Abriss folgen. Dies ist aufgrund der verlorenen Substanz, aber auch für das Umfeld kein gewünschtes Szenario. In Einzelfällen wird dies sicherlich die bessere Entscheidung sein.

2. Wir halten das Objekt im Markt und reduzieren die Miete, um zumindest noch irgendjemanden zu begeistern. Damit vernichten wir jedoch die vorhandenen Werte und es wird langfristig zu Punkt 1 führen.

3. Wir sanieren. Dieser Schritt kann bedeuten, dass wir die Nutzung erhalten, aber viel öfter werden wir zum Beispiel Büros in Wohnungen umbauen. Der Vorteil ist, dass wir die bestehenden Strukturen erhalten. Aber diese Maßnahmen kosten viel Geld. Wahrscheinlich mehr Geld als ein Neubau auf der grünen Wiese kosten würde. Nach Fertigstellung ist es aber ein Objekt, welches die Funktionalitäten erfüllt und darüber hinaus noch deutlich mehr liefert! Ich behaupte daher: Der (sanierte) Bestand ist der bessere Neubau. Das Baujahr hat sich zumindest in der Immobilienbewertung verkürzt und daher auch meine Forderung: Der Gesetzgeber soll für das Mietrechtsgesetz (MRG) beim gut sanierten Bestand anstelle des Datums der Baugenehmigung das verjüngte Baujahr heranziehen. Wirtschaftlich begründet ist dies alle Mal und wir werden damit die Sanierungsquote auf die gewünschten drei Prozent und mehr heben, da es sich für alle Stakeholder rechnet – mit Förderungen alleine werden wir im bisherigen System das Problem nicht lösen.

Ihr ImmoNomade Philipp Kaufmann

Mehr zur Nachhaltigkeit im ÖGNI Blog, wie:

Biologisch Gärtnern heißt nachhaltig denken
von Biogärtner Karl Ploberger



ÖGNI
www.ogni.at

Dritte Unternehmensanleihe Erstmals bei Mittelstandsanleihen wird ein zusätzlicher Inflationsschutz geboten

Eyemaxx vorzeitig aus

Rund 80 Prozent der Anleihemittel sollen direkt in Projekte investiert werden, Rest in „Working Capital“.



Die Eyemaxx International Unternehmensberatung GmbH ist 75%-Gesellschafter der in Österreich ansässigen VST-Gruppe, die Verbundschalungssysteme herstellt.

Aschaffenburg/Wien. Die Eyemaxx Real Estate AG hat ihre inzwischen dritte Unternehmensanleihe platziert. Die Zeichnungsfrist für das Papier mit einem Volumen von 15 Mio. € und einem Kupon von 7,875% bei einer Laufzeit von sechs Jahren wurde vorzeitig beendet. Die Inflationsanleihe wird ab 26. März 2013 – wie auch die beiden anderen Eyemaxx-Anleihen – im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden.

Anleihe mit Zusatzschutz

Erstmals bei Mittelstandsanleihen bietet man einen zusätzlichen Inflationsschutz, betont Eyemaxx. Sollte die Inflationsrate während der sechsjährigen Laufzeit im Durchschnitt über 2% liegen, dann werde sich der Rückzahlungsbetrag linear erhöhen. Das heißt, bei einer durchschnittlichen Jah-

resinflation von 3,46% würde Eyemaxx entsprechend 110% des Nominalwertes zurück zahlen.

Für einen Erfolg der Emission spreche laut SRC Research neben der positiven Geschäftsentwicklung, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen sollte, auch die Performance der Anleihen 2011-16 und 2012-17, deren Renditen aktuell bei 6,1% respektive 6,6% liegen. Anders als diese beiden Anleihen ist die neue nicht besichert, der Renditeaufschlag und der Inflationsschutz seien aber attraktiv.

Stabilisierter Cashflow

Der Bereich Bestandsimmobilien sollte zudem die bei Projektentwicklern stark schwankenden Cashflows verstetigen. Positive Nachrichten erwarte man sich auch vom größten Eyemaxx-Projekt, Fachmarktzentrum in Kittsee, das in Kürze fertiggestellt wird. (fh)

CBRE-Analyse Investitionsvolumen auf dem Gewerbe-Immomarkt Europas ist im vierten Quartal 2012 stark gestiegen

Internationalen Anlegern gefällt Europa

Wien. Laut CBRE Österreich erreichte das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbe-Immobilienmarkt im vierten Quartal 2012 rund 44,8 Mrd. €. Das entspricht einem Zuwachs von 53% gegenüber dem dritten Quartal 2012 und 25% im Vergleich zum 4. Quartal 2011.

Erhöhte Aktivitäten

Die erhöhte Investitionstätigkeit ist mit 46% des Gesamtumsatzes im vierten Quartal 2012 auf einen signifikanten Anstieg von länderübergreifenden Investitionen zurückzuführen. Dieser Anstieg habe auch zu einer höheren durchschnittlichen Transaktionsgröße im Schlussquartal des letzten Jah-

res beigetragen, heißt es dabei.

Deutsche Investoren stellten im zweiten Halbjahr 2012 die zweitstärkste Gruppe bei den länderübergreifenden Transaktionen dar und konzentrierten sich auf Core-Immobilien und die wichtigsten europäischen Städte, so CBRE.

Am aktivsten waren jedoch US-Käufer: 23% der Gesamtinvestitionen im 2. Halbjahr 2012 entfielen auf diese Käufergruppe. Das US-amerikanische Private-Equity-Unternehmen „Lone Star“ sorgte mit dem 1,1 Mrd. €-Kauf der TLG Immobilien GmbH für den bemerkenswertesten Deal. Er war nicht nur der größte, sondern stehe auch für das relativ opportunistische Verhalten des Käufers, kommentieren die CBRE-Experten. (fh)



Bei europäischen Deals stiegen länderübergreifende Investitionen stark an.

Tschechien Bank Austria glaubt an antizyklische Investitionschancen im CEE-Raum

Versäumen Anleger Chancen?

Wien. „Immobilieninvestoren und -entwickler laufen Gefahr, wichtige antizyklische Chancen zu versäumen; wir als Bank Austria sind bereit, weiter zu finanzieren“, erklärt Reinhard Madlencnik, Head of Real Estate Bank Austria.

Die Strategie für 2013 sieht vor, das in 2012 erreichte Volumen von 1,5 Mrd. € Neugeschäft im Immobilienbereich zumindest zu halten. „Das ausgezeichnete CEE-Netzwerk

der UniCredit ermöglicht, dass wir neben unserer Expertise in Österreich auch auf das lokale Wissen der ‚UniCredit Bank Czech Republic‘ zugreifen und unsere Kunden damit umfassend unterstützen können“, sagt Madlencnik.

Risikoappetit sollte steigen

„Die von uns erwartete Verbesserung des Risikoappetits wird

dazu führen, dass insbesondere auch Value-added Investments, also Investitionen in Immobilien mit Sanierungsbedarf in guten Lagen, attraktive Chancen bieten“, ist Karla Schestauber, Immobilienanalytikerin der Bank Austria, optimistisch.

Geringes Länderrisiko

„Wir erwarten für die tschechische Wirtschaft ab 2013 wieder ein leicht positives Wirtschaftswachstum; damit wird auch die Vermietungsleistung wieder anziehen.“ Madlencnik ergänzt: „In den meisten CEE-Ländern kann jetzt sehr günstig hochwertig gebaut werden; Entwickler, die diese Chance nutzen, werden bei uns gute Finanzierungsbedingungen finden.“ Für 2013 erwarte man im Prager-Bürobereich einen Neuzuwachs von rund 100.000 m². Damit liege Prag ähnlich wie Moskau oder Brüssel im Mittelfeld. Auch am Logistikmarkt übersteige die Neuvermietung die Neuzulassung. Schwierig sei die Lage bei nicht mehr modernen Standards entsprechenden Flächen. (fh)

D Kreditwirtschaft erbost

Neue Gesetze unter Beschuss

Berlin/Wien. Die deutsche Kreditwirtschaft macht weiter Front gegen die seitens der Koalition geplanten Gesetzesänderungen für Offene Immobilienfonds. Speziell im Fokus stehen die Forderungen, dass Kleinsparer ihre Anteile nur noch einmal jährlich zurückgeben können und der Freibetrag für neu aufgelegte Immobilienfonds entfallen soll. (fh/APA)



Immoexperten bescheinigen Tschechien, einer der transparentesten Märkte zu sein.



Regierung will, dass nur noch viermal im Jahr Anteile ausgegeben werden dürfen.