

Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft

€ 2,90

Pb.b. 102038453 M Verlagspostamt 1010 Wien

immobilien investment

Sonderausgabe Jänner/Februar

01/2015

**WOHNEN
IN WIEN**



€ 2,90



Lebenswert „Wohnen“

Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft

Expo Real: Nutzen für Städte & Regionen

Ausbildung

Vorsorge | Zinshäuser | Eigentum

Die beste Investition für Ihre Zukunft!

www.ehl.at

An International
Associate of
savills

Wir leben
Immobilien.



Das ist **UBM**



2011 - Crowne Plaza Amsterdam South



2002 - Radisson Blu Wroclaw



2009 - Park Inn Linz



2013 - angelo Westpark München



2004 - Dream Castle Paris

Erfolgreiche Hotelinvestments in ganz Europa

Die 1873 gegründete UBM Realitätenentwicklung AG errichtet, betreibt und verkauft Hotels in ganz Europa. Kaum ein Unternehmen kann auf eine umfangreichere Historie zurückblicken, schon gar nicht in der Immobilienbranche. Heute gilt die Gesellschaft als führender Hotelentwickler Österreichs. UBM steht für nachhaltig ökologische Lösungen und zeichnet sich bei Neubau ebenso wie bei Umnutzung und Refurbishment durch Architekturqualität und hochwertiges Bauhandwerk aus.

www.ubm.at



UBM Realitätenentwicklung AG
seit 1873



Liebe LeserInnen!

Wie wird sich der österreichische Immobilieninvestmentmarkt 2015 entwickeln? Diese Frage stellen sich dieser Tage vermutlich viele Marktbeobachter. Auffallend ist, dass die meisten mit sehr viel Optimismus in das neue Jahr blicken. Tatsächlich könnten die Rahmenbedingungen schlechter sein: Das Zinsniveau dürfte noch länger niedrig bleiben und damit – mangels Alternativen – die Nachfrage nach sicheren und solide rentierenden Veranlagungen weiterhin hoch ausfallen.

Positiv stimmt auch die Bekanntgabe der ersten Investmentdeals des Jahres. Die Chancen stehen also überaus gut, dass sich der im Vorjahr verzeichnete Boom am Investmentmarkt – mit 2,8 Milliarden Euro war das Transaktionsvolumen erstmals wieder so hoch wie vor der Krise im Jahr 2007 – weiter fortsetzen wird. Wie bereits in den Vorjahren werden wir Sie umfangreich über die wichtigsten Transaktionen informieren und Ihnen die wichtigsten Branchenplayer vorstellen.

immobilien investment wird im neuen Jahr aber auch weiterhin über die österreichischen Grenzen hinaus blicken – sogar noch umfangreicher als zuvor: In den nächsten Ausgaben erwarten sie Reportagen über die heißesten Investmentmärkte dieser Welt, mit vielen Fakten, Interviews und wichtigen Informationen über die jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen. Schließlich sollten Investments gut vorbereitet werden. Wir haben uns auch vorgenommen, 2015 etwas mehr über den Tellerrand hinaus zu blicken und Ihnen auch andere Anlageklassen vorzustellen.

Zu den Highlights dieser Ausgabe gehört ein Bericht über „Wohnen rund um Wien“. Mit „Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft“ widmen wir uns einem Thema, das für die Branche immer wichtiger wird – informieren Sie sich über die wichtigsten Tools und die kompetentesten Anbieter. Aber auch die Bildungsdurstigen unter den Lesern werden auf ihre Rechnung kommen: Wir stellen Ihnen die derzeit besten Ausbildungen und Weiterbildungsmöglichkeiten rund um das Thema Immobilien vor.

Herzlichst Ihre

Elisabeth Della Lucia,
Herausgeberin

Wir danken unserem Experten-Komitee für ihre fachkundige Unterstützung:

- **Peter Ulm**, 6B47 Real Estate Investors AG
- **Ingrid Fitzek**, BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
- **Gerhard Schenk**, HSG Zander GmbH, Austria
- **Stefan Brezovich**, ÖRAG Österreichische Realitäten-AG
- **Herbert Logar**, ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
- **Michael Reinberg**, Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH
- **Friedrich Wachernig**, Sparkassen Immobilien AG
- **Ewald Stückler**, T.O.C. Tecno Office Consult GmbH
- **Peter Oberlechner**, WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG

my
place
premium
apartments



Stay in Vienna boutique style!

MyPlace City Centre | Vorlaufstraße 3 | 1010 Vienna, Austria

www.my-place.at | reservations@my-place.at | Tel.: +43 (1) 317 17 17-75



Your home away from home.

MyPlace Riverside | Rossauer Lände 23 | 1090 Vienna, Austria



inhalt

meldungen inland	06
meldungen ausland	08
ausbildung solides know-how: immoausbildungen im fokus	12
wohnen rund um wien	14
wim 2015 – wiener immobilien messe	16
nutzen und mehrwert durch die expo real	17
hotelimmobilien noch potential für neue hotels	20
maßgeschneiderte softwarelösungen für immobilien	22
interview klaus pally tool ist nicht gleich tool	24
vorbericht iir jahresforum seniorenimmobilien	26

IMPRESSUM

Medieninhaber:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Riemergasse 9/4, Stock, 1010 Wien
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0
Fax +43 (0)1 997 43 16-99
Mail: office@dmv-immobilien.at

Herausgeber:
Elisabeth Della Lucia

Redaktion:
Helmut Wolf, Patrick Baldia, Heimo Rollett,
Walter Senk, Vanessa Haidvogel

Produktion/CvD:
Tamara Debenjak

Anzeigenverkauf:
Elisabeth Della Lucia, Gabriela Leschhorn,
Renate Hofbauer

Druck:
Samson Druck Ges.m.b.H.,
A-5581 St. Margarethen 171

Layout:
Bernie Steinbach, Martin Weiß | pool2b.net

Foto Titel: © schreinerkastler.at

Offenlegung gemäß Mediengesetz § 25:
immobilien investment ist ein Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft und deren Nebenbranchen mit dem Fokus auf Österreich und erscheint sieben Mal im Jahr.

Medieninhaber:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
Riemergasse 9/4, Stock, 1010 Wien
T +43 (0)1 997 43 16-0
F +43 (0)1 997 43 16-99
Verlagspostamt: Wien 1010

Eigentümer der Gesellschaft:
100 % Elisabeth Della Lucia

Geschäftsführer:
Elisabeth Della Lucia

Anzeigen:
Elisabeth Della Lucia, Gabriela Leschhorn, Renate Hofbauer

Unternehmensgegenstand: Werbung und Kommunikation sowie die Herausgabe von Druckwerken für die Immobilienwirtschaft und deren Nebenbranchen. Dazu zählt insbesondere auch: die Gestaltung, der Betrieb, die Produktion, die Verwertung der Anzeigen sowie die Anzeigenverwaltung und der Druck sowie die Verwertung, die Verlagsrechte, die Lizenzrechte und die Beteiligung an Unternehmen jeder Art, die geeignet sind, dem Geschäftsgegenstand dienlich zu sein.

Ausrichtung: Unabhängiges Magazin, das speziell auf Leser aus dem Bereich Immobilien, Investment und Standortsuche ausgerichtet ist. Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht immer mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. Titel, Vorspanne und Bildunterschriften stammen von der Redaktion.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Datenträger kann keine Haftung übernommen werden und es entfallen sämtliche Honoraransprüche.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia medien & verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Technische Universität Wien Ihr kompetenter Partner im Bereich Bauen, Energie & Umwelt



- PROFESSIONAL MBA FACILITY MANAGEMENT**
4 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Deutsch & Englisch
- MENG NACHHALTIGES BAUEN**
4 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Deutsch
- MSC ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY & INTERNATIONAL AFFAIRS**
4 Semester, Vollzeit, modularer Aufbau, in Englisch
- MSC IMMOBILIENMANAGEMENT & BEWERTUNG**
4 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Deutsch
- MSC RENEWABLE ENERGY IN CENTRAL & EASTERN EUROPE**
4 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Englisch
- UNIVERSITÄTSLEHRGANG IMMOBILIENWIRTSCHAFT & LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT**
4 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Deutsch
- UNIVERSITÄTSLEHRGANG NACHHALTIGES BAUEN**
2 Semester, berufsbegleitend, modularer Aufbau, in Deutsch
- SPEZIALSEMINARE**
Energieeffizienzbeauftragter, Wertstromorientierter ProzessmanagerIn etc.



Technische Universität Wien
Continuing Education Center
Operngasse 11 • A-1040 Wien
T +43/(0)1/58801-41701
office@cec.tuwien.ac.at





ARE baut in Wien-Leopoldstadt Mietwohnungen

Die ARE Development entwickelt im Auftrag ihrer Konzernmutter ARE Austrian Real Estate GmbH ein neues Wohnbauprojekt in der Engerthstraße 216 in Wien-Leopoldstadt. Geplant ist die Errichtung von rund 140 Mietwohnungen. Das Wohnbauprojekt wird nach Plänen der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH aus Graz umgesetzt. Basierend auf der Entwurfsplanung hat die ARE Development nun bei der Stadt Wien die Umwidmung des Areals auf Wohnnutzung beantragt. Der Baubeginn erfolgt – je nach Projektverlauf – frühestens im Jahr 2017. Nach Fertigstellung übernimmt die ARE die Vermietung und das laufende Bestandsmanagement. Die Hälfte der Wohnungen liegt im Größensegment zwischen 36 und 40 bzw. 42 und 54 Quadratmeter und ist daher für Singles, junge Paare und Studenten besonders gut geeignet. Die übrigen Wohneinheiten verfügen über drei bis vier Zimmer und sind zwischen 70 und 121 Quadratmeter groß.

Wohnpreise bleiben, wo sie sind



Nach einem starken Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Wien seit 2009 haben sich 2014 die Preise auf hohem Niveau eingependelt. Das wird sich auch 2015 nicht ändern – eher ist ein leichtes Abflachen zu erwarten. Sowohl ÖVI als auch Re/Max gehen von einer derartigen Entwicklung aus. Das Immobilienangebot wird steigen, und eine insgesamt gleichbleiben-

de bis leicht rückläufige Immobiliennachfrage wird dazu führen, dass auch 2015 kaum Preisanstiege zu erwarten sind, im Gegenteil, in vielen Regionen ist mit – wenn auch moderaten – Preisrückgängen zu rechnen. In den wachsenden urbanen Ballungsräumen, allen voran in Wien, Salzburg, Graz und Innsbruck, sowie in Vorarlberg ist noch am ehesten mit einem leichten Anziehen der Preise zu rechnen.

Begehrte Hotels



Hotels waren nicht nur bei den Touristen beliebt, sondern auch bei den Investoren.

Das Transaktionsvolumen bei heimischen Hotels belief sich im Jahr 2014 auf rund 230 Millionen Euro, somit konnte das Ergebnis von 2013 nicht ganz erreicht werden. „Da es keine großen Portfoliodeals gab und auch keines der am Markt befindlichen Luxushotels verkauft wurde, blieb das Volumen am Ende unter dem des Vorjahrs“, erklärt Lukas Hochedlinger, Österreich-Geschäftsführer des Hotelimmobilien-spezialisten Christie + Co. Tatsächlich spielte sich der Großteil der Transaktionen unter zehn Millionen Euro ab, wobei es sich bei den Käufern überwiegend um Privatinvestoren handelte. Wie schon in den vergangenen Jahren war in Wien besonders viel Bewegung zu spüren. So gingen etwa drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens 2014 auf Hotelverkäufe in der Bundeshauptstadt zurück, viele kleinere Transaktionen gab es aber auch in den Bundesländern. 2015 zeichnet sich ebenfalls ein lebhafter Markt ab. Hochedlinger: „Derzeit stehen einige interessante Hotels aus den verschiedensten Assetklassen in Wien und den Bundesländern zum Verkauf.“

shortnews

- **In der Lindengasse im 7. Wiener Gemeindebezirk** hat die BUWOG Group das Projekt „7Central“ in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße und zum Westbahnhof fertiggestellt. Das Gesamtprojekt umfasst 65 Wohneinheiten und setzt sich aus zwei Bauteilen zusammen, von denen die BUWOG einen bereits komplett an einen Investor verkauft hat. Einige wenige freie Wohnungen gibt es noch im zweiten Bauteil mit der Adresse Lindengasse 60, den die BUWOG selbst vermarktet.
- **Die deutsche Investmentmanagement-Gesellschaft Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH** hat das **Büroobjekt am Höchstädtplatz** im 20. Wiener Gemeindebezirk an einen privaten Investor verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart, vermittelt wurde die Transaktion durch EHL Investment Consulting.



Hoher Wohnkomfort
in vielen Dimensionen.

Ruhige Lage.

**Zur Oberen Alten Donau
in 11 Fahrminuten.**

—
LS84
—

LEOPOLDAUER STRASSE 84-86

1210 Wien

—
72
—

Eigentumswohnungen
ca.
39 m² - 112 m²
—



HWB 28

Top Anlegerprojekt
ab

€ 120.000.-
netto


HARING
GROUP
—



Top Anlage Projekt!

Toplage mit
optimaler Infrastruktur.

**Direkt an der
U3 Station Simmering.**

—
S171
—

SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 171

1110 Wien

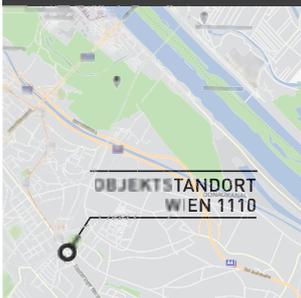
—
2
—

Geschäftslokale
ca.
111 m² - 241 m²
—

Haring Group
Bauträger GmbH
+43 1 20 35 700
verkauf@haring-group.at
—
Weitere Informationen
finden Sie auf
www.haring-group.at

—
84
—

Eigentumswohnungen
ca.
40 m² - 87 m²
—



HWB 29



Luxusimmobilien sind vor allem am Meer gefragt und erzielen immer abenteuerlichere Preise.

200.000 Euro pro Quadratmeter

Auf der Halbinsel Saint-Jean-Cap-Ferrat an der Côte d'Azur befindet sich die im weltweiten Vergleich derzeit teuerste Wohnstraße. In der Avenue Claude Vignon wurde eine Villa mit ca. 600 Quadratmetern Wohnfläche zu einem Preis von rund 120 Millionen Euro verkauft. Umgerechnet ergibt dies einen Quadratmeterpreis von 200.000 Euro und damit den teuersten jemals von Engel & Völkers registrierten Verkauf einer Wohnimmobilie. Die chinesische Sonderverwaltungszone Hongkong nimmt den zweiten Platz im Ranking ein. Im Neubauprojekt „Twelve Peaks“ in der Mount Kellett Road im Stadtteil The Peak auf Hong Kong Island erzielten Penthäuser jeweils einen Kaufpreis von rund 83,2 Millionen Euro, d. h. umgerechnet ca. 190.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. East Hampton, am östlichen Ende Long Islands im US-amerikanischen Bundesstaat New York gelegen, belegt den dritten Platz im Ranking. In der Further Lane wurde ein Anwesen mit großzügigem Grundstück und eigenem See zu einem Preis von rund 147 Millionen US-Dollar (ca. 118 Mio. Euro) verkauft. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt das rund 168.600 Euro.

Die Nachfrage nach deutschen Immobilien wächst weiter



Auch 2015 dürfte ein gutes Jahr für den deutschen Immobilienmarkt werden, denn deutsche Immobilien bleiben im internationalen Vergleich sehr begehrt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Umfrage von Ernest & Young

unter 130 Immobilieninvestoren. Fast alle Befragten (96 %) stufen den deutschen Markt als sehr attraktiv oder attraktiv

ein. Der Zufluss von ausländischem Kapital dürfte noch weiter zunehmen, insbesondere aus Asien, so EY. Im Gegenzug würden deutsche Investoren verstärkt (71 %) nach Anlagealternativen im Ausland suchen. Hauptgrund dafür seien höhere Renditeerwartungen. Der Trend zu riskanteren Investments wird 2015 noch stärker werden, so ein weiteres Umfrageergebnis. Ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren stehen erneut Wohnimmobilien (51 %). Einzelhandelsimmobilien werden deutlich attraktiver eingeschätzt als vor einem Jahr (44 % nach 32 %), Büroimmobilien haben leicht verloren (39 % nach 42 %).

Gute Investmentchancen in den Benelux-Ländern

Zu den interessantesten Gewerbeimmobilienmärkten Europas zählen derzeit die Niederlande, Belgien und Luxemburg. Dieses Fazit zieht eine aktuelle Studie der Deutschen Hypothekbank. Alle drei Märkte würden Wachstumspotenzial bei Mieten und Kapitalwerten aufweisen. Laut der Studie bieten die Benelux-Länder Investoren derzeit gute Chancen, Immobilien zu ansprechenden Einstiegspreisen zu erwerben. Für die Benelux-Länder sprechen etwa die im Vergleich zu anderen Standorten höheren Spitzenrenditen von Büroobjekten, das Bevölkerungswachstum und die voranschreitende konjunkturelle Erholung.

Büromärkte bleiben auf Kurs



Im Jahresverlauf 2014 wurden in den fünf großen deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München insgesamt rund 2,45 Millionen Quadratmeter Büroflächen vermietet. Damit wurde das langfristige Mittel der letzten zehn Jahre um knapp 1 % leicht übertroffen. Im Vergleich zu 2013 konnte der Vermietungsumsatz im zurückliegenden Kalenderjahr allerdings um 5 % zulegen.

„Nachdem in den beiden Vorjahren die Flächenumsätze jeweils um rund 8 % zurückgegangen sind, zeichnet sich nun eine Trendwende ab“, sagt Carsten Ape, Head of Agency bei CBRE Deutschland. Besonders gefragt war der Berliner Büromarkt, der das Jahr 2014 mit dem höchsten Quartals- sowie Jahresergebnis seit Erhebung der Marktdaten abschloss. Der kumulierte Jahresumsatz von 608.800 Quadratmetern übertrifft das Vorjahresergebnis um fast 30 %. Trotzdem bleibt München mit 634.200 Quadratmetern der umsatzstärkste Büromarkt in Deutschland.



London, Hongkong, Peking

Das Londoner Westend ist mit 2.469 Euro pro Quadratmeter und Jahr wieder der teuerste Büromarkt weltweit. London und Moskau, das an der fünften Stelle liegt, sind die einzigen europäischen Städte, die unter den Top Ten sind. Asien weist nach wie vor einen Großteil der teuersten Büromärkte der Welt auf, wobei sich mit Hongkong (2.262 Euro/m²/Jahr), der Pekingener Finance Street (1.785 Euro/m²/Jahr) und dem Pekinger Central Business District (1.709 Euro/m²/Jahr) allein drei Märkte unter den Top Five befinden. Die Top Ten werden komplettiert durch Moskau, Neu Delhi, Hongkong (West Kowloon), London City, Tokio und Shanghai.

Von den Top 50 der teuersten Büromärkte befinden sich 20 in der Region EMEA, 20 in der Region Asien-Pazifik und zehn in Nord- und Südamerika. Auf dem amerikanischen Kontinent, wo sich die Rahmenbedingungen des Immobilienmarkts weiter verbessern, steigen die Spitzenmieten stark an. Die Mietentwicklung bei Premium-Büroflächen spiegelt die allmähliche und uneinheitliche Erholung der Weltwirtschaft wider. Weltweit stiegen die Kosten an den Topbüromärkten um 2,5 % im Jahresverlauf, angeführt von der Region Nord- und Südamerika mit 4,1 % sowie der Region Asien-Pazifik mit 2,8 %. Vor allem haben Unternehmen der Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranchen die Vermietungsleistung angetrieben.

Wohnungsportfolios waren auch 2014 begehrt

Das Interesse an deutschen Wohnungsportfolios bleibt hoch. Nach Berechnungen von Savills wurden 2014 deutschlandweit Investments in Höhe von ca. 12,1 Milliarden Euro in Wohnpakete getätigt. Das limitierte Angebot an geeigneten Portfolios führte allerdings zu einem Rückgang von rund 14 %. Wegen des Portfolio-Mangels hat sich das Transaktionsgeschehen in kleinere und günstigere Städte verlagert. Die Zahl der verkauften Einheiten blieb mit 225.800 konstant. Savills nimmt nur Transaktionen, die mehr als ein Gebäude umfassen, in die Statistik auf.

shortnews

- **Nach Angaben des Statistischen Bundesamts** **Deutschland** sind 2013 rund 16,2 Millionen Wohnungen ausschließlich von einer Person bewohnt worden. Dies entspricht einem Anteil von 41 % der Gesamthaushalte in Deutschland. Vor zehn Jahren lag dieser Anteil noch bei 37 %, vor 20 Jahren waren es 34 %.

- **Die CA Immo plant zwei weitere Bürogebäude in der Europacity beim Berliner Hauptbahnhof.** Diese sollen auf den Baufeldern III (neben dem „Tour Total“) und Rieck I (beim Hamburger Bahnhof) an der Heidestraße entstehen und ca. 14.800 bzw. ca. 10.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche umfassen.

- **Die German Hotel Invest I GmbH & Co. KG hat das** rund 2.900 Quadratmeter große **Baufeld Alpha 1.4 am Frankfurter Flughafen** von der Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH erworben. Das Areal liegt in fußläufiger Entfernung zum Terminal 2. Das Haus mit rund 12.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche wird voraussichtlich 288 Zimmer sowie einen großzügigen Konferenzbereich beherbergen. Der Fokus liegt auf nationalen und internationalen Tagungs- und Businessgästen. Als interner Standard bei STRAUSS & PARTNER definiert, soll auch dieses Joint-Venture-Projekt in DGNB Silber und LEED Gold zertifiziert werden.

- **Das Internet verändert den Immobilienmarkt: In deutsche Logistikimmobilien** wurde 2014 so viel Kapital investiert wie nie zuvor: Das Transaktionsvolumen lag laut Jones Lang LaSalle mit 3,6 Milliarden Euro um eine Milliarde höher als im bisherigen Rekordjahr 2007 – im Jahresvergleich betrug das Plus über 60 %. Mit 1,35 Milliarden Euro gab es im vierten Quartal das höchste Transaktionsvolumen.

- **Im Jahr 2014 wechselten in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien** im Wert von mehr als 50 Milliarden Euro den Besitzer. Das geht aus den verschiedenen Analysen der Maklerhäuser CBRE, JLL, Savills, Colliers und BNP Paribas Real Estate hervor. Gewerbeimmobilien waren besonders gefragt. In diesem Segment sind die Investitionen gegenüber dem Jahr davor um rund 30 % auf etwa 40 Milliarden Euro angestiegen. Das Jahr 2014 wies damit das dritthöchste Jahresergebnis nach den Ausnahmejahren 2006 und 2007 auf.



Hotelinvestmentmarkt bricht alle Rekorde



Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte 2014 ein neues Spitzenergebnis. Das Transaktionsvolumen stieg laut Zahlen von BNPPRE, CBRE und Colliers International sowie JLL auf rund drei Milliarden Euro. Dies sind unglaubliche 80 % mehr als 2013. Die bisherigen Rekorde aus den Jahren 2006 und 2007 (jeweils ca. 2,3 Mrd. Euro) wurden ebenfalls um rund 30 % übertroffen. Zu dem Plus haben zahlreiche ausländische Investoren beigetragen, die ihren Anteil am Gesamtumsatz auf über 60 % steigerten.

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte 2014 ein neues Spitzenergebnis. Das Transaktionsvolumen stieg laut Zahlen von BNPPRE, CBRE und Colliers International sowie JLL auf rund drei Milliarden Euro. Dies sind unglaubliche 80 % mehr als 2013. Die bisherigen Rekorde aus den Jahren 2006 und 2007 (jeweils ca. 2,3 Mrd. Euro) wurden ebenfalls um rund 30 % übertroffen. Zu dem Plus haben zahlreiche ausländische Investoren beigetragen, die ihren Anteil am Gesamtumsatz auf über 60 % steigerten.

Ungeheuerliche Prognosen



Steen Jakobsen

Prognosen werden zum Jahreswechsel in der Finanzbranche bekanntlich haufenweise abgegeben. Für den etwas anderen Blick in die Glaskugel ist die Saxo Bank mit ihren alljährlichen „Outragious Predictions“ bekannt. Auch heuer wurden Risikoszenarien aufgezeigt, die zwar auf den ersten Blick eher unwahrscheinlich sind, bei einem tatsächlichen Eintreten aber für einigen Aufruhr an den Finanzmärkten sorgen würden. Zu den gewagtesten gehört 2015 sicherlich ein Immobilien-Crash in Großbritannien samt einem saftigen Preisrückgang von 25 %. Auslöser dieses Szenarios ist laut Chefökonom Steen Jakobsen die bevorstehende Zinserhöhung der Bank of England.

Schockwellen bei Internet- und Cloud-Dienstleistern könnte wiederum ein rasanter Anstieg der Cyberattacken auf E-Commerce-Unternehmen bewirken. Folge: Die – im Übrigen stark überbewertete – Aktie von Amazon könnte um 50 % einbrechen. Weiters könnte ein Ausbruch des isländischen Vulkans Bardarbunga den Sommer verhageln und Ängste

von Ernteaussfällen schüren. Für Ungemach an den Märkten könnte auch ein massiver Abverkauf festverzinslicher Anleihen sorgen – Jakobsen warnt vor geringer Liquidität und starken Preisrückgängen. Dies würde auch die schwache europäische Wirtschaft in ihren Grundfesten erschüttern.

Stabile Erträge, geringe Volatilität

In einer Hinsicht sind sich viele Experten derzeit jedenfalls einig: Die Volatilität wird 2015 an den Märkten deutlich zunehmen. Schutz gegen stark schwankende Kurse verspricht eine Reihe von Strategien. Beim Nordea 1 – Stable Return Fund handelt es sich etwa um einen Mischfonds, der in Aktien sowie in eine Gruppe von festverzinslichen Wertpapieren, wie Staats- und Unternehmensanleihen oder Hypothekenanleihen, investiert. Anne Oberbillig, Produkt-Spezialistin bei Nordea Asset Management Luxemburg, spricht von einem „Allwetter-Produkt“. Ziel sei es, das investierte Kapital über drei Jahre zu erhalten und gleichzeitig den Ertrag zu maximieren. Bislang ist das ganz gut gelungen: Seit 2011 steht eine jährliche Performance von 8,82 % bei einer Volatilität von 3,63 % zu Buche. Das Erfolgsgeheimnis sei ein Fokus auf Risikofaktoren. „Die Asset-Allokation ist Ergebnis der Risiko-Allokation“, so Oberbillig.

Eurozone: positiver Ausblick



Philippe Bruguère-Trélat

Im Gegensatz zu vielen Analysten, die 2015 in der Eurozone keine wesentliche Erholung erwarten, glaubt Philippe Bruguère-Trélat, Executive Vice President und Portfolio Manager bei Franklin Mutual Series, nicht, dass die Lage ganz so schlimm ist. Vielmehr sieht er fünf Gründe warum sich die Eurozone heuer besser entwickeln sollte als erwartet. „Die haushaltspolitischen Sparmaßnahmen dürften vorüber sein“, nennt er einen. Nun könnten sich viele Länder der Eurozone wieder Investitionen in das BIP-Wachstum zuwenden. Weiters schein die globale Nachfrage nach Produkten der Eurozone weiter robust zu sein. „In diesem Zusammenhang könnte ein schwacher Euro helfen, die Exporte zu stärken“, sieht er einen weiteren Grund. Für eine die Erwartungen übertreffende Entwicklung der Eurozone würden weiters der niedrige Benzinpreis sowie die Lockerungsmaßnahmen der Eurozone sprechen.

Nun könnten sich viele Länder der Eurozone wieder Investitionen in das BIP-Wachstum zuwenden. Weiters schein die globale Nachfrage nach Produkten der Eurozone weiter robust zu sein. „In diesem Zusammenhang könnte ein schwacher Euro helfen, die Exporte zu stärken“, sieht er einen weiteren Grund. Für eine die Erwartungen übertreffende Entwicklung der Eurozone würden weiters der niedrige Benzinpreis sowie die Lockerungsmaßnahmen der Eurozone sprechen.

Wandelanleihen gegen Volatilität



Marc-Alexander Kniess

Auch die Experten der Deutschen Asset & Wealth Management erwarten, dass die Volatilität an den Märkten 2015 zunehmen wird. Gleichzeitig spreche auch vieles für steigende Aktienkurse – vor allem der Mangel an renditeträchtigen Alternativen. „Wandelanleihen eignen sich sehr gut für ein solches Umfeld, da sie eine Partizipation an steigenden Aktienmärkten ermög-

lichen und zugleich das Verlustrisiko im Vergleich zu einem direkten Aktienengagement reduzieren“, sagt Portfoliomanager Marc-Alexander Kniess. Wie bei einer Anleihe hätten Anleger Anspruch auf regelmäßige Zinszahlungen und die Rückzahlung des angelegten Kapitals nach dem Laufzeitende – man könne daher von einem „Fallschirmeffekt“ sprechen. „Durch die Option der Umwandlung in Aktien bieten Wandelanleihen Investoren ein defensives Engagement an den Aktienmärkten“, so Kniess, der derzeit eine hohe Nachfrage auf dem globalen Wandelanleihenmarkt ausmacht. Aufgrund der Komplexität und der unter-

schiedlichen Handelbarkeit der Titel, des Diversifikationsbedarfs und des hohen Mindestnennwerts vieler Emissionen sollten Anleger von Einzeltiteln eher absehen und mit einem aktiv gemanagten Fonds in das Potenzial der Assetklasse investieren.

Ölaktien interessant

„Für Anleger mit einem längeren Zeithorizont ist derzeit sicherlich ein interessanter Zeitpunkt für Ölaktien – auch wenn es im ersten Halbjahr weitere Rücksetzer geben kann“, sagt Hannes Loacker, Rohstoffanalyst bei der Raiffeisen Bank International. Er glaubt, dass der Ölpreis im ersten Halbjahr zwischen 45 und 60 US-Dollar schwanken wird und bis zum Jahresende auf rund 70 US-Dollar ansteigen könnte. Anlegern empfiehlt er, auf breit aufgestellte große Ölunternehmen wie Shell, Total oder Eni zu setzen. Sie wären im Gegensatz zu kleineren Unternehmen nicht von einzelnen Projekten abhängig und auch im Raffineriegeschäft tätig. Außerdem könnten sie ohne Weiteres ihre Verschuldung ausweiten, um die gleiche Dividende zu zahlen wie in den Vorjahren. Dividendenrenditen zwischen 5 und 6 % sind neben den attraktiven Bewertungen ein weiteres gutes Argument für Ölaktien.



„Leere Taschen,
volle Kassen“ –
modern und ästhetisch,
investieren und finanzieren

16.–17. März 2015
Rathaus Wien



Solides Know-how: Immoausbildungen im Fokus

Wer sich für die immer höheren Anforderungen der Immobilienwirtschaft fit machen möchte, kann in Österreich aus einer großen Palette an Aus- und Weiterbildungsangeboten schöpfen.

Vor 25 Jahren war das Aus- und Weiterbildungsangebot auf hohem – ganz zu schweigen von universitärem – Niveau für die Immobilienwirtschaft in Österreich noch eher überschaubar. Mittlerweile haben sich eine Reihe von Top-Programmen rund um das Thema Immobilien etabliert, was auch die

würden in der insgesamt vier Semester dauernden Ausbildung auch nicht Basics wie Bautechnik, Energieoptimierung, Architektur oder Lebenszyklusoptimierung vernachlässigt, ebenso wie die Top-Themen Risikomanagement, Compliance und CSR. Laut Redlein hatte am Facility Manager noch immer das Image des „Hausmeisters mit Krawatte“, obwohl es sich dabei eindeutig um eine Managementposition handele.



Tatsache widerspiegelt, dass die Anforderungen in der Immobilienbranche in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind – wie im Übrigen auch die Zahl der Mitbewerber. Egal ob man nun allgemeines oder hochspezifisches branchenrelevantes Wissen benötigt – hier wird jeder auf seine Kosten kommen. Denn nur wer sich durch die Qualität seiner Arbeit von der Konkurrenz absetzen kann, wird auch nachhaltig Erfolg haben.

1989 wurde an der Technischen Universität Wien der Grundstein für eine besondere Erfolgsstory gelegt: Der Hochschullehrgang „Technik & Recht im Liegenschaftsmanagement“ wurde ins Leben gerufen und damit die erste fachspezifische Ausbildung auf universitärem Niveau. Seit damals wurde das Angebot sukzessive ausgebaut und heute werden vom Continuing Education Center, dem hauseigenen Kompetenzzentrum für immobilienwirtschaftliche Weiterbildung, insgesamt sechs postgraduale Masterprogramme bzw. Universitätslehrgänge angeboten. Mit nicht weniger als 850 Absolventen kann sich die Bilanz des letzten Vierteljahrhunderts im Bereich Bauen und Wohnen durchaus sehen lassen.

15 Jahre MBA Facility Management

Seit 15 Jahren läuft mittlerweile der Professional MBA Facility Management. „Unsere Spezialisierungen liegen schon seit langem im Prozessmanagement und im Bereich „New Ways of Working“,“ erklärt der Lehrgangsleiter Alexander Redlein. Gleichzeitig

Neben dem Professional MBA Facility Management, bietet die TU Wien im Bereich Bauen und Wohnen unter anderem auch den MSc-Lehrgang Immobilienmanagement & Bewertung sowie den Universitätslehrgang Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement an. Über ein interessantes Angebot an immobilienrelevanten Lehrgängen verfügt auch die Donau-Universität Krems. Dazu gehören die Lehrgänge „Akademischer Experte für Immobilienbewertung“, „Real Estate Management“ (MSc), „International Real Estate Valuation (MSc)“, „MBA Bauwirtschaft“ sowie „Facility Management“ (MSc). Wie Elfriede Neuhold, Lehrgangsleiterin „Facility Management“, bestätigt, spiele in ihrer Ausbildung heute der Managementaspekt eine wesentliche Rolle.

Immo-Know-how an den FHs

Aber auch an den Fachhochschulen hat sich – was Lehrgänge zum Thema Immobilien betrifft – einiges getan. Als „umfassende akademische Ausbildung für Immobiliengeneralisten“ versteht sich etwa das berufsbegleitende Bachelorstudium „Immobilienwirtschaft“, das von der Fachhochschule Wien der Wirtschaftskammer Wien angeboten wird. Über den Zeitraum von drei Jahren bekommen die Studiengangsteilnehmer hier immobilienrelevantes Know-how aus den Bereichen Wirtschaft, Technik, Recht, Immobilienwesen und Persönlichkeitsentwicklung mit auf den Weg. Auf dem Lehrplan steht auch eine Fremdsprache – konkret die jeweils zweiseitigen Lehrveranstaltungen „Introduction to English für Real Estate“ sowie „English for Real Estate Professionals“.

Ebenfalls von der Fachhochschule Wien wird das viersemestrige Masterstudium „Immobilienmanagement“ angeboten. Damit will man die Absolventen von Universitäten und Fachhochschulen, die mindestens zwei Jahre einschlägige Berufserfahrung vorweisen können, sowie all jene, die eine Führungsposition anstreben, ansprechen. Die Lehrveranstaltungen drehen sich rund um die Themen Liegenschaftsbewertung,

Projektentwicklung, Due Diligence-Prüfung, Portfolio Management, Immobilienfinanzierung und -controlling. Absolventen sind – versprechen die Anbieter – in der Lage, hochkarätige Immobilienprojekte zu managen, Kunden auf hohem Niveau zu betreuen sowie Mitarbeiter zu führen.

Wer an der Fachhochschule Wiener Neustadt im Bachelorstudium „Wirtschaftsberatung“ – das sowohl in berufs begleitender Form als auch als Vollzeitstudium angeboten wird – inskribiert ist, kann sich ab dem vierten Semester für die Spezialisierung „Immobilienmanagement“ entscheiden. Hier geht es um sämtliche Führungsaufgaben, die mit den einzelnen Abschnitten des Immobilienlebenszyklus verbunden sind. Noch konkreter zur Sache – und zwar rund um die Bereiche Immobilien-treuhandwesen, Immobilienrecht, Immobilienfinanzierung & -veranlagung sowie Immobilienbewertung – geht es im darauf aufbauenden Masterstudium „Wirtschaftsberatung & Unternehmensführung“. Absolventen steht eine Karriere als Corporate Real Estate Manager, Fondsmanager, Projektentwickler oder Treuhänder offen.

Zwei Studiengänge in Kufstein

Aber auch die Fachhochschule Kufstein hat zwei Top Immobilienausbildungen im Programm. Im berufsbegleitenden Bachelorstudium Facility Management & Immobilienwirtschaft wird

Know-how über wirtschaftliche Zusammenhänge, technische Fragestellungen sowie das Management komplexer Gebäude vermittelt. Laut Studiengangsleiter Christian Huber sind die Absolventen unter anderem in der Lage, Neubau-, Umbau- und Sanierungsplanungen vorzubereiten und umzusetzen, Lösungen für die Immobilienbewirtschaftung umzusetzen oder die Inspektion, Wartung und Instandhaltung von Gebäuden zu planen und zu koordinieren. An Führungskräfte – sowie angehende – richtet sich wiederum der Masterstudiengang Facility- & Immobilienmanagement, in dem das strategische Wertschöpfungsmanagement einer Immobilie im Mittelpunkt steht.

Einschlägige Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen gibt es selbstredend auch außerhalb der Universitäten und Fachhochschulen. An dieser Stelle sei etwa auf das Seminar- und Kursangebot des WIFI Wien verwiesen, zu dem auch der Lehrgang „Facility Management“ zählt. Einen guten Überblick über alle heimischen Programme – angefangen von Seminaren und Lehrgängen über Konferenzen, bis hin zu Studien – kann man sich auch auf den Webauftritten von Facility Management Austria (FMA) sowie der International Facility Management Association (IFMA) Austria verschaffen – und zwar nicht nur über solche, die das Facility Management betreffen. Eine umfangreiche Ausbildungsdatenbank ist auch auf der Plattform Immobranche.at zu finden.

■■■ PATRICK BALDIA

International Congress for
healthcare real estate development
IHRED

DIE KLINIK DER ZUKUNFT

bis 15.03.2015
zum
Frühbuchepreis!

SAVE THE DATE

08.06. – 10.06.2015
Salzburg Congress, Salzburg

KLINIK 2030: Heute Sanierungsobjekt – Morgen Ruine? Emergency Room Zwischen Wettbewerb und Versorgungsauftrag, internationale Best-Case-Studies, Finanzierungsmodelle, private Kliniken vs. öffentliche Kliniken, Building Information Modeling & Facility Management, Qualitätsmanagement, Innovationen, Medizintechnik und Hygiene, medizinische Versorgungszentren, Asset Management Gesundheitsimmobilien

www.ihred.at

Eine Veranstaltung der:
**GREENORANGE Media Marketing
and Publishing Ltd.**
www.greenorange.at



Wohnen rund um Wien

Im Zuge der Realisierung neuer Stadtentwicklungsprojekte wird vormaligen Randlagen oder wenig gefragten schlummernden Vierteln neues Leben eingehaucht.



Der Blick auf die Weinberge bietet einen Erholungswert für jede Generation.

Egal, ob es sich nun um den zweiten, zehnten oder 23. Wiener Gemeindebezirk handelt – das Muster ist bekanntlich meistens dasselbe: Ein größeres Wohnprojekt – für Büroimmobilien bzw. -cluster gilt im Übrigen ähnliches – zieht viele neue Bewohner an. In deren Windschatten folgen Handel und Gastronomie, was in weiterer Folge neue Menschen anlockt und den Altbestand im Viertel aufwertet, weshalb viele Eigentümer ihre Objekte in diesem Fall auch revitalisieren oder sanieren.

Einen spannenden Entwicklungsprozess durchlebt seit einigen Jahren die Wiener Leopoldstadt. Der zweite Bezirk definiert sich über viele Developments neu. Das ehemalige „Mauerblümchen“ erstrahlt durch Projekte, wie die neue Wirtschaftsuniversität Wien oder Viertel Zwei in einem neuen Licht. In den kommenden Jahren wird dort noch einiges passieren – die Projektpipeline ist prall gefüllt. Auf dem ehemaligen Nordbahnhofareal sollen etwa bis 2025 rund 10.000 Wohnungen entstehen.

Neues Leben bekommt derzeit auch der zehnte Wiener Gemeindebezirk eingehaucht. Für Richard Buxbaum, Leiter Wohnimmobilien und Zinshäuser bei Otto Immobilien, liegt dies am neuen Hauptbahnhof sowie an Wohnprojekten wie dem Sonnwendviertel, die Menschen anziehen und gleichzeitig Zinshausbesitzer dazu veranlassen, ihre Objekte zu sanieren. Im besagten Sonnwendviertel – konkret: zwischen Sonnwendgasse, Gudrunstraße und Helmut-Zilk-Park – sollen jedenfalls bis 2019 nicht weniger als 13.000 Menschen leben.

Das Sonnwendviertel schließt unmittelbar an das Quartier Belvedere an, wo allerdings in den kommenden Jahren überwiegend Büro- und Geschäftsgebäude entstehen werden.

Zu den erwachenden Bezirken gehört für Immobilienexperten auch der zwölfte Wiener Gemeindebezirk. Bei der Ge-

gend zwischen Längenfeldgasse und Gürtel handelt es sich laut Buxbaum um ein angesagtes „Trendviertel“.

In aller Munde ist derzeit bekanntlich die Seestadt Aspern. Auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes wird auf einer Gesamtfläche von 2,4 Millionen Quadratmetern eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas in die Tat umgesetzt. Bis 2030 sollen hier nicht weniger als 20.000 Menschen wohnen und 20.000 ihrer Arbeit nachgehen. Um einen zentralen See ist ein Mix aus Wohn- und Bürogebäuden sowie Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen geplant. Auf den ersten Blick scheint das gewaltige Stadtentwicklungsprojekt weit weg vom Schuss zu sein, doch mit der U-Bahn ist man nach nur wenigen Stationen in der Wiener City.

Am anderen Ende der Stadt, in Rodaun im 23. Wiener Gemeindebezirk, hat kürzlich die Seeste Bau AG die Fertigstellung der Wohnanlage „Parkvillen in der Au“ gefeiert. Aufgeteilt auf insgesamt sechs dreigeschossige Gebäude, wurden 50 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnnutzflächen zwischen 50 und 154 Quadratmetern realisiert – und zwar ökologisch nachhaltig in Niedrigenergiebauweise. Wer sich noch für eine der am Rande des Wienerwalds – in unmittelbarer Nähe zum Maurer Wald – gelegenen Wohnungen interessiert, sollte schnell handeln. Nicht schlecht: Drei Viertel des Wohnungsbestands waren bereits vor der Fertigstellung verkauft.

Auch die Alte Donau ist längst nicht mehr ein Geheimtipp, denn inzwischen muss man für Wohnimmobilien in dieser Lage schon zwischen 370.000 und 1,2 Millionen Euro einplanen. Neben der Alten Donau und ihrer Umgebung, bieten sich zur Erholung natürlich auch der Leopoldsbau oder der Bisamberg mit Aussicht auf die Weinberge Wiens an.

■■■ SABRINA MÜLLER



LUXUSWOHNUNGEN

IN 1190 WIEN

DIREKT VOM EIGENTÜMER

TEL: 0664 336 91 86

TEL: 01 406 54 24

WWW.VIENNAHILLS.AT

OFFICE@IMMOWERT.AT

immowert

*Immobilien*gruppe



VIENNAHILLS

GREGOR MENDEL STRASSE 60



„WIM – Wiener Immobilien Messe 2015“ in der Messe Wien: Populärster Immobilien-Handelsplatz im Großraum Wien

Dritte Ausgabe der Immobilienmesse für Österreichs größten Ballungsraum +++ Termin: 14. und 15. März 2015 +++ Congress Center der Messe Wien ideale Location +++ Organisator Reed Exhibitions Messe Wien erwartet mehr als 90 Aussteller +++ Zeitgleich mit Schlusswochenende von Österreichs größter Wohnmesse „Wohnen & Interieur 2015“ +++

Von 14.-15. März 2015 steht in der Messe Wien die dritte Ausgabe der „WIM – Wiener Immobilien Messe“ auf dem Programm. Veranstalter Reed Exhibitions erwartet dazu mehr als 90 Aussteller, die im Congress Center der Messe Wien ihre topaktuellen Angebote präsentieren werden. Ergänzt und abgerundet wird die „WIM 2015“ durch ein hochkarätiges Rahmenprogramm, das auf der „IMMO-Bühne“ und im „IAI Vortragsraum“ Vorträge und Diskussionsrunden mit anerkannten Experten der Immobilienszene bieten wird. Der Termin der „WIM 2015“ fällt wie bei den Vorjahresausgaben auf das zweite und somit Schlusswochenende der „Wohnen & Interieur“, Österreichs größter Wohnmesse, die ab 7. März 2015 in den Hallen A bis D der Messe Wien stattfinden wird. Beide Messen können an diesem Wochenende mit nur einem Ticket besucht werden.

Die „WIM – Wiener Immobilien Messe“ hat sich nach der erfolgreichen Premiere 2013 bereits mit ihrer zweiten Ausgabe im März dieses Jahres, an der sich 92 Aussteller beteiligt hatten und die von mehr als 3.000 Besuchern frequentiert wurde, als die Messe für Immobilienanbieter und Wohnraumsuchende im Großraum Wien etabliert. „Schließlich befinden wir uns hier mitten im größten Ballungsgebiet Öster-

reichs, und der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch, der Markt boomt“, sagt Mag. Martin Roy, Geschäftsführer und designer CEO von Reed Exhibitions Messe Wien. „Unser Congress Center bietet den idealen Rahmen und der Frühjahrstermin in Verbindung mit dem Schlusswochenende der ‚Wohnen & Interieur‘ ist optimal. Denn beide Themen passen wunderbar zueinander, die Synergien sind offenkundig – wenn man so will, erst Wohnraum finden und dann ans Einrichten gehen.“

Umfassendes Angebot

Unter den mehr als 90 Unternehmen, die ihre Teilnahme bereits fix zugesagt haben befinden sich prominente Namen wie BUWOG Bauen und Wohnen GesmbH, Mischek Bauträger Service GmbH, sREAL Immobilienvermittlung GmbH, BIP Immobilien Development GmbH, DURST-BAU GmbH, EHL Immobilien GmbH und viele andere.

Die Messe wird in folgende sechs Kategorien gegliedert sein: Finanzierung, Grundstücke, Häuser Kauf/Miete, Vorsorge-/Anlageimmobilien, Wohnungen Kauf/Miete. Im Detail werden diese Bereiche präsentiert: Anbieter von speziellen Wohnformen (z.B. Studentenwohnen oder Betreutes Wohnen), Bauträger und Projektentwickler, Finanzdienstleister (Banken, Bausparkassen, Berater, Kreditinstitute), Förderberatungsstellen, Genossenschaften, Immobilienverwaltungen und Facility Manager, Makler und Vertriebsunternehmen, Rechts- und Steuerberater, Sachverständige, Verbände und Vereinigungen mit Immobilienbezug, Verlage und Medien mit Immobilienbezug sowie Immobilienportale, Versicherungen und schließlich Wohngesellschaften.

50% MIT ONLINE-TICKET SPAREN
www.immobilien-messe.at/ticket

Die Messe für Immobilienanbieter und Wohnraumsuchende
14.-15. März 2015, Messe Wien Congress Center

Nutzen und Mehrwert durch die Expo Real

Wir haben uns umgehört und nachgefragt, warum auch kleinere Städte wie z. B. St. Pölten oder Esslingen am Neckar auf die Expo Real, Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, gehen, sich dort präsentieren und einen enormen Aufwand betreiben, um vor dem internationalen Publikum präsent zu sein. Die Antworten der vier befragten Städte sind so unterschiedlich wie zugleich vom Mehrwert der Expo Real für Kommunen überzeugend.

Ratingen ist ein attraktiver Standort für potentielle Investoren und Unternehmen.



RATINGEN

Fläche: 88,74 km²
Einwohner: 86.388 (31.12.2013)



Für **Bürgermeister Klaus Pesch** ist die aktive Teilnahme an der Expo Real ein Muss.

Stellenwert der Expo Real für Sie?

„Die Expo Real bietet als größte Messe für Immobilien und Investitionen eine ideale Plattform, um bestehende Kontakte zu pflegen und neue zu knüpfen. Für mich als Bürgermeister ist es zudem wichtig, dass die Stadt Ratingen auf der Expo Real ihre Vorzüge einem breiten Fachpublikum präsentieren kann. Die Teilnahme an der Messe ist daher ein Muss.“

Was ist der Nutzen – der Mehrwert – für Ihre Stadt durch den Auftritt auf der Expo Real?

„Die Stadt Ratingen kann potenzielle Investoren und Firmen, die Gewerbeflächen suchen, auf der Messe direkt ansprechen. Die Pluspunkte Ratingens, wie die optimale Infrastruk-

tur, die kurzen Wege innerhalb der Verwaltung oder das besondere Flair der Stadt können durch den Messeauftritt und im persönlichen Gespräch optimal vermittelt werden.“

Welche Themen stehen für Sie auf der internationalen Messe im Zentrum? Entwicklung von Immobilien, Lernen von Best Practice oder/und der Austausch mit anderen Kommunen?

„Die Expo Real schafft die Möglichkeit durch den intensiven Austausch mit anderen Ausstellern, Investoren und Unternehmern über den eigenen Tellerrand hinaus zu schauen. Für mich als Bürgermeister der Stadt Ratingen stehen daher der direkte Dialog und die Fülle an fachspezifischen Angeboten im Vordergrund.“



RECKLINGHAUSEN

Fläche: 66,43 km²
Einwohner: 115.320 (31.12.2013)

Stellenwert der Expo Real für Sie?

„Die Expo Real ist die beste Plattform, um für Projekte von überregionaler Bedeutung Aufmerksamkeit zu erzielen und damit Kundenkontakte zu erreichen. Gleichzeitig ist so eine bessere Platzierung der Stadt im kommunalen Wettbewerb möglich. Es lassen sich Trends der aktiven Marktteilnehmer ablesen, die nach neuen Geschäftsmodellen, Marktsegmenten und zukunftsfähigen Entwicklungen Ausschau halten. Die Netzwerkarbeit ist hier auf engem Raum sehr effektiv möglich.“



„Die Netzwerkarbeit ist auf der Expo Real sehr effektiv möglich“, beschreibt **Bürgermeister Christoph Tesche**.

Was ist der Nutzen – der Mehrwert – für Ihre Stadt durch den Auftritt auf der Expo Real?

„Zunächst gilt es deutlich zu sagen, dass ein Messeauftritt für eine Stadt wie Recklinghausen alleine weder aus finanziellen Gründen noch mit der entsprechenden Aufmerksamkeit möglich ist. Recklinghausen nutzt daher die Plattform des gemeinsamen Messestandes der Metropole Ruhr. Dieser gemeinsame Stand ist eine Motivation sowie ein Mehrwert.

Die Stadt Recklinghausen macht damit deutlich, dass sie ein Mitspieler im Ruhrgebiet ist. Insbesondere durch die Teilnahme der Mitgliedskommunen wird die Kraft, aber auch die Individualität des Ruhrgebietes deutlich. Außerdem gibt es keine zweite Gelegenheit, innerhalb eines überschaubaren räumlichen wie zeitlichen Rahmens so viele Fachgespräche zu führen. Zudem werden über die angebotenen Impulsvorträge Informationen angeboten, die in die tägliche Arbeit einfließen.“

Welche Themen stehen für Sie auf der internationalen Messe im Zentrum? Entwicklung von Immobilien, Lernen von Best Practice oder/ und der Austausch mit anderen Kommunen?

„Der Fokus wechselt, der Austausch mit anderen Kommunen, aber auch weiteren Marktteilnehmern, steht immer im Vordergrund. Die Entwicklung von Immobilien und das Lernen von anderen erfolgt abhängig von den jeweils zu entwickelnden Projekten in unserer Stadt.“



ESSLINGEN

Fläche: 46,43 km²
Einwohner: 89.242 (31.12.2013)

Stellenwert der Expo Real für Sie?

Die Expo Real ist die wichtigste Immobilienmesse in Deutschland. Sie schafft die Möglichkeit mit allen Marktakteuren zusammen zu treffen. Gerade für Kommunen bietet sie die Chancen in allen Phasen eines städtischen Entwicklungsprozesses, von der Marktanalyse bis zur Vermarktung, den Markt zu kennen. Wichtig ist dabei der Abgleich zwischen fachlich anspruchsvoller Stadtentwicklungsziele und dem Markt, aus dem die Investitionen kommen.

Was ist der Nutzen – der Mehrwert – für Ihre Stadt durch den Auftritt auf der Expo Real?

Esslingen am Neckar hat konkret bei der Entwicklung der Neuen Weststadt, einem bedeutenden urbanen Quartier, seit 2006 den Markt analysiert, die Nutzungsart angepasst und den heutigen Investor gefunden. 19.500 m² sind verkauft und werden in 5-7 Jahren die Heimat von ca. 1.000 Menschen in 600 Wohneinheiten und 200 Arbeitsplätzen. Die ursprüngliche Planung sah das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen andersherum. Ein Festhalten an der ursprünglichen Planung hätte die Entwicklung jedoch unwahrscheinlich gemacht. Wir haben

auf der Expo Real ein ideales Forum, um "unser Ohr an den Markt" zu legen.

Welche Themen stehen für Sie auf der internationalen Messe im Zentrum? Entwicklung von Immobilien, Lernen von Best Practice oder/ und der Austausch mit anderen Kommunen?

Die Immobilien werden vor Ort entwickelt. Und deswegen sind die Vergleichsprojekte auf der Messe wichtiger Input für das eigene Projekt. Dabei kann man sowohl von den Erfolgen, aber auch von den Misserfolgen lernen. Der Vergleich mit Kommunen aus der Region oder mit ähnlichen Projekten in anderen Städten ist dabei von genauso großer Bedeutung, wie der Vergleich mit dem Ausland. Die spannende Aufgabe ist der Abgleich und die Konkretisierung auf die eigene Kommune zur Lösung, die dann Taylor Made ist. Die Gespräche mit anderen Kommunen steigern unser Know-how und führen teilweise zu einem Netzwerk. In diesem Netzwerk kann man sich gegenseitig über Erfahrungen mit Investoren informieren und so den richtigen Investor finden. Ein Investor punktet nicht nur durch Referenzprojekte, sondern durch seinen guten Leumund bei befreundeten Kommunen.



Für **Oberbürgermeister Jürgen Zieger** liefert die Expo Real einen wichtigen Input für die eigenen Projekte.



Die rasant steigende Zahl der Betriebsansiedelungen, wie z. B. im Industriezentrum NOE CENTRAL, im Gewerbepark Hart St. Pölten, bestätigt den richtigen Kurs von Bürgermeister Stadler – Außenauftritte wie auf der Expo Real stellen in der Akquise ein wichtiges Instrument dar.

ST. PÖLTEN

Fläche: 108,48 km²
Einwohner: 52.145 (1.1.2014)



Bürgermeister Matthias Stadler ist vom Mehrwert der Expo Real für seine Stadt St. Pölten überzeugt – er fuhr mit wertvollen Tipps und neuen Gedankenanstößen für die Stadtentwicklung von München nach Hause.

Stellenwert der Expo Real für Sie?

„Die Expo Real hat für St. Pölten einen sehr hohen Stellenwert. Ich besuche nicht nur jährlich die Expo Real in München, sondern auch die MIPIM in Cannes. Es kommt bei den internationalen Playern gut an, wenn man dort direkt mit Entscheidungsträgern reden kann. Ich konnte am Österreich-Stand viele Gespräche mit den wichtigsten Vertretern der Immobilienszene führen. Durch die überaus positive Entwicklung der Stadt besteht nämlich großes Interesse an Wohnbauprojekten. Es gab Unterredungen über große noch brachliegende Wohnbauflächen in St. Pölten und auch ein Gespräch zu einem konkreten und realistischen Innenstadt-Wohnbauprojekt. Weiters stehen mit dem NOE Central und dem Areal der ehemaligen Kopal-Kaserne große Betriebsansiedelungsgebiete im Fokus. Auch zahlreiche St. Pöltener Unternehmer nutzten die drei Tage auf der Expo Real, um ihre Projekte voranzutreiben, die Kontakte vor Ort zu nutzen und ihr Netzwerk zu erweitern. Die Wirtschaftsservice-stelle der Stadt ‚ecopoint‘ organisierte bei der Messe dazu zahlreiche Termine.“

Was ist der Nutzen – der Mehrwert – für Ihre Stadt durch den Auftritt auf der Expo Real?

„St. Pölten wird deutlich besser wahrgenommen als noch vor einigen Jahren und gilt mittlerweile als wichtiger Player am Immo-

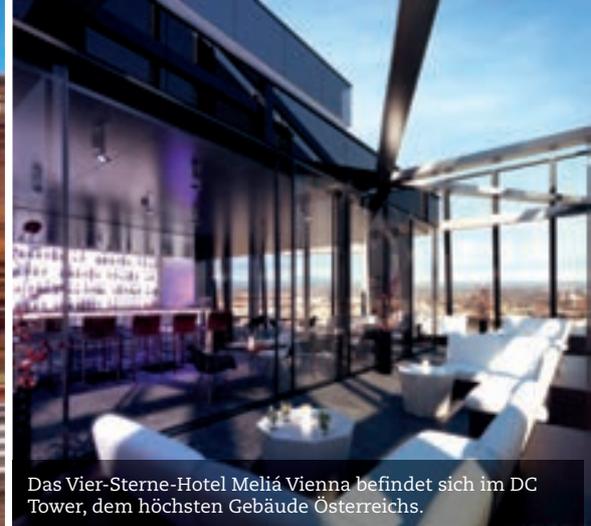
liensmarkt. Wir konnten viele Kontakte knüpfen und Gespräche über konkrete Projekte führen. Es sind nicht nur internationale, sondern auch nationale Entscheidungsträger und Projektentwickler vor Ort. Ich kann daher bei der Expo Real in sehr kurzer Zeit Dutzende Gesprächstermine unkompliziert absolvieren, deren Koordination ohne Messe mehrere Wochen in Anspruch nehmen würde. Das ist sehr effizient. Über die Teilnahme an der Expo Real kann ich daher eine sehr positive Bilanz ziehen.“

Welche Themen stehen für Sie auf der internationalen Messe im Zentrum? Entwicklung von Immobilien, Lernen von Best Practice oder/und der Austausch mit anderen Kommunen?

„Sowohl ... als auch. Der Gedankenaustausch mit anderen Experten erweitert immer den Horizont. Wie konnten sehr konkrete Gespräche zur Innenstadtplanung führen und uns mit den Chancen der Städte beschäftigen. Zu den Fragestellungen gehörten aber auch die Auswirkungen des Internet-Handels und die Schwerpunktausrichtung von Städten bei Handel, Wohnen und Dienstleistungen. Deutsche Experten bescheinigten uns zwar, mit dem Masterplan und dem Visionsprozess ‚St. Pölten 2020‘ sehr gut aufgestellt zu sein, trotzdem sind wir immer daran interessiert, wie die Stadtentwicklung weiter optimiert werden kann.“



Das Palais Hansen Kempinski am Wiener Schottenring feierte im Frühjahr 2013 Eröffnung.



Das Vier-Sterne-Hotel Meliá Vienna befindet sich im DC Tower, dem höchsten Gebäude Österreichs.

Noch Potenzial für neue Hotels

Trotz einer Vielzahl an Neueröffnungen in den letzten Jahren sehen Experten nach wie vor Chancen für neue Entwicklungen. Allerdings müssten Lage und Konzept passen.

Der Tourismus boomt in Wien. Zwischen Jänner und Oktober 2014 wurden 11,2 Millionen Nächtigungen verzeichnet, was einem Plus von 6,1 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Damit zeichnet sich nach 2013 ein weiteres Rekordjahr ab – und das trotz des anhaltenden Rückgangs bei den Nächtigungszahlen russischer Gäste. Allein im Oktober besuchten rund ein Viertel weniger Russen die österreichische Bundeshauptstadt als im Vorjahresmonat. Insgesamt konnte sich die Hotelbranche jedoch freuen: Ein vorläufiger Netto-Nächtigungsumsatz von 480 Millionen Euro bedeutet einen Anstieg von rund zehn Prozent gegenüber dem Zeitraum Jänner bis Oktober 2013.

Was das Angebot an neuen Hotelzimmern betrifft, ist nach einigen starken Jahren in allen Qualitätssegmenten eine gewisse Sättigung zu beobachten. 2014 kamen 1.400 Einheiten auf den Markt und damit um 4,5 Prozent mehr als im Jahr davor. Somit warten in Wien derzeit 33.000 Zimmer auf Gäste. Insgesamt stellt Georg Muzicant, CEO von Colliers International, einen deutlichen Rückgang bei der Zahl an geplanten

Neueröffnungen fest. Zu den interessantesten Häusern, die 2014 ihre Pforten aufsperrten, zählten das Ruby Sofie Hotel im dritten Wiener Gemeindebezirk, das Motel One gegenüber der Staatsoper sowie das Park Hyatt in der Inneren Stadt.

Überangebot in Wien?

Nach einer Vielzahl an Neueröffnungen sprechen nicht wenige Beobachter von einem Überangebot am Wiener Hotelmarkt. Tatsache ist jedenfalls, dass das Bettenangebot zwischen 2004 und 2013 um 53 Prozent gestiegen ist, die Nächtigungszahlen um 51 Prozent. Laut Kohl & Partner konnten vor allem Ein- und Zwei-Sterne-Hotels in den letzten zehn Jahren Marktanteile gewinnen. Einem Bettenzuwachs von 82 Prozent steht hier ein Plus von 125 Prozent bei den Nächtigungen gegenüber. „Neue Konzepte mit reduzierten Zimmerflächen und Serviceleistungen treffen derzeit den Geist moderner Reisender und sind gefragt“, so das Fazit der Tourismusexperten. Dies zeige sich letztlich auch in den geplanten Kapazitäten in diesem Segment.

Potenzial für neue Projekte sieht man bei Kohl & Partner durchaus. Allerdings müssten dann Konzept und Lage perfekt aufeinander abgestimmt sein, um langfristig am umkämpften Tourismusmarkt bestehen zu können. Das Problem: Gute Lagen sind nach den vielen Neuentwicklungen der letzten Jahre nur mehr schwer zu finden. Die Lösung: Mangels optimaler Standorte könnten bestehende Objekte einem Relaunch unterzogen werden. Dazu gehört etwa das Hotel Intercontinental am Stadtpark. Neu eröffnet soll in naher Zukunft auch ein Hotel im Palais Schwarzenberg werden. Dort soll sich auch ein Casino befinden.

Vor allem im Luxussegment hat sich in den vergangenen Jahren einiges getan. Seit 2003, als zehn neue Hotels auf den Markt kamen, ist das Zimmerangebot um knapp 50 Prozent gestiegen. Heute gibt es 21 Fünf-Sterne-Häuser mit 4.060 Hotelzimmern. In der jüngeren Vergangenheit sind unter anderem Ritz-Carlton, Palais Hansen Kempinski, Park Hyatt Vienna sowie das Sans Souci auf den Markt gekommen. 2013 hatten die Top-Häuser einen Marktanteil von rund 12 Prozent. „Das bedeutet, dass statistisch gesehen jede achte Nächtigung in einem der Wiener Fünf-Sterne-Häuser statt-

„Auf Basis unserer Analyse sowie der Einschätzung der Top-Player ergibt sich langfristig ein durchwegs positiver Ausblick für den Wiener Fünf-Sterne-Hotelmarkt.“

Lukas Hochedlinger



findet“, so Lukas Hochedlinger, Geschäftsführer des Hotelimmobilienspezialisten Christie + Co Wien.

Luxusmarkt aufgewirbelt

In einer aktuellen Studie hat sich Christie + Co mit der Frage beschäftigt, ob der Luxus-Markt in Wien übersättigt ist. Dafür wurde mit einem Großteil der Direktoren im Fünf-Sterne-Segment gesprochen. Die Neueröffnungen der letzten Jahre hätten das Top-Segment zwar aufgewirbelt, würden mittel- bis langfristig jedoch vom Markt absorbiert werden, so der Grundtenor unter den Befragten. Auch die derzeitige Situation würden sie mit positiver Zurückhaltung sehen und von einer Performancesteigerung in den nächsten Jahren ausgehen.

„Auf Basis unserer Analyse sowie der Einschätzung der Top-Player ergibt sich langfristig ein durchwegs positiver Ausblick für den Wiener Fünf-Sterne-Hotelmarkt“, sagt Hochedlinger. 2014 wird das Top-Segment – im Gegensatz zum Gesamtmarkt, der vermutlich die Rekordmarke von 12 Millionen knacken wird – einen Nächtigungsrückgang von 2,5 Prozent verzeichnen. Im langfristigen Vergleich liege das durchschnittliche Nächtigungswachstum mit 4,2 Prozent pro Jahr noch immer über dem Angebotswachstum. Allerdings verbesserte sich die Hotelperformance. So konnte die Zim-



Die Lobby des Sans Souci Wien, einem Luxus-Hotel im 7. Wiener Gemeindebezirk.

merauslastung von 68,1 auf 70,4 Prozent gesteigert und der Nettozimmerpreis von 171 auf 182 Euro erhöht werden.

Was das Hotelinvestment betrifft, blieb die Lage in Wien – im Gegensatz zu europäischen Core-Märkten – auffallend ruhig. Allein im dritten Quartal kam es etwa zu keinen nennenswerten Transaktionen – der Anteil am gesamten Investmentvolumen belief sich bei unter einem Prozent. Und auch in den beiden vorangegangenen Quartalen kam die Assetklasse nicht über die Zehn-Prozent-Grenze hinaus. Vielmehr scheint das Investoreninteresse nach einigen starken Jahren allmählich abzuflauen. Zum Vergleich: 2012 und 2013 lag der Anteil der Hotelinvestments am Gewerbeimmobilienmarkt noch bei rund 20 Prozent und damit über dem damaligen europäischen Durchschnitt.

■■■ PATRICK BALDIA

HOTEL
adeo
www.adeo.at

**Die Gelegenheit ist günstig
in Puch/Urstein und Ansfelden
& demnächst an 5 weiteren Standorten**

 24h Check-In möglich

 gleich an der Autobahn

 WLAN

EZ € 44,- DZ € 62,- das ganze Jahr über



software

Maßgeschneiderte Softwarelösungen für Immobilien

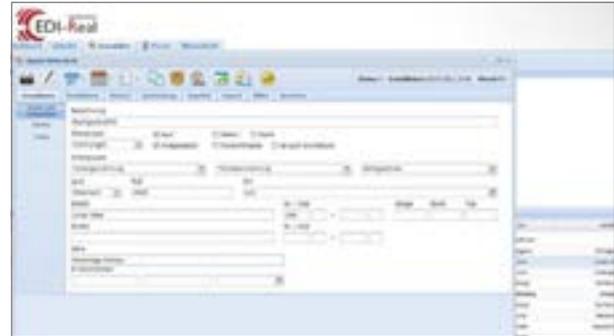
Moderne Marketinginstrumente, Online-Schnittstellen und zeitsparende Tools bilden das Fundament für erfolgreiche Immobilienunternehmen, Makler und Projektentwickler. Ein Überblick über aktuelle Entwicklungen und Trends.

Es mag wie eine Binsenweisheit klingen, kommt aber den Ansprüchen an das moderne Immobilien- oder Hausverwaltungs-Softwaremanagement am nächsten: Komplexe Anforderungen sollten mit möglichst einfach zu bedienenden Funktionen rasch gelöst werden. Innovative Softwarelösungen vereinen deshalb all das, was für das tägliche Geschäft benötigt wird und den Nutzer aktiv unterstützt. Vor allem aber geht es um die wirkungsvolle Vernetzung – quer durch alle On- und Offline-Arbeitsprozesse. Zeitgemäße Immo-

bilien- und Maklersoftware ist entsprechend webbasiert und ortsunabhängig. Sie soll aufwendige Organisationsarbeiten ersparen und dabei helfen, Objekte und Kunden auf unkomplizierte Art und Weise zusammenzubringen. Vor allem aber sollen Standardfunktionen auf Knopfdruck sichtbar werden. Dabei reicht das Anforderungsspektrum von der Kunden- und Objektverwaltung über die automatisierte Vorlagengenerierung im Wunschdesign bis hin zu Aktivitätsprotokollierung und Terminverwaltung.

Individuelle Branchensoftware

Blickt man auf die heimische Anbieterlandschaft von Immobiliensoftware, so zeigt sich ein allgemein hoher Standard bei individuellen Lösungen. Das Grazer Softwarehaus andromeda beispielsweise hat sich auf die Entwicklung individueller Branchensoftware spezialisiert. Seit einigen Jahren ist andromeda auch ein „Microsoft Certified Solution Provider“, was einen exklusiven Zugriff auf viele Microsoft-Ressourcen ermöglicht. Das Programm „andromeda easy“ zählt zu den Klassikern der Immobilienverwaltung. Dabei können alle Arten von Objekten rasch und einfach abgerechnet und verwaltet werden. Selbst die komplizierteste Mischhausabrechnung kann mit wenigen Arbeitsschritten exakt erstellt werden. Auch bei der Real-Estate-Software von EDI-Real steht die Vereinfachung von Immobilien-Prozessen im Fokus. Dabei wird eine spezielle Software für Immobilien vermietet, um die Personen- und Objektverwaltung zu vereinfachen und zudem die (Online-)Verbindung mit anderen Immobilienmaklern, Bauträgern sowie allen wichtigen Plattformen herzustellen.



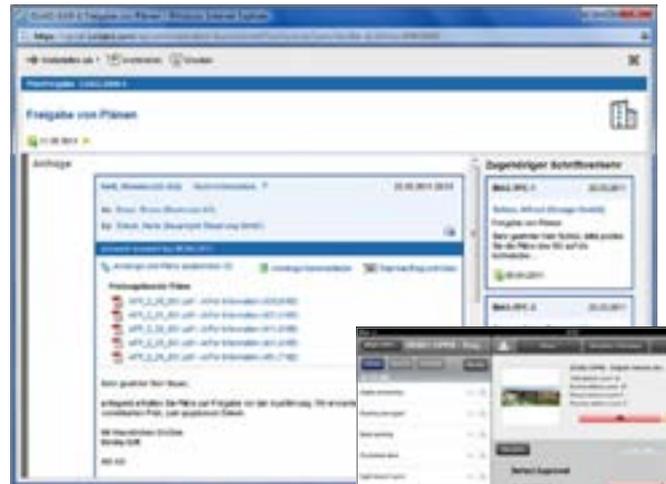
Das Programm EDI-Real wird seit dem Start im Jahr 1999 laufend weiterentwickelt



Immobilien-Lebenszyklus-Management

Softwarelösungen für die professionelle Immobilienverwaltung bietet auch Igel Real. Das Programm des österreichischen Softwarehauses stellt alle relevanten Informationen, Auswertungen und Analysen zur Verfügung und bietet optimale Anwendungen für alle Anforderungen des gewerblichen Immobilienverwalters sowie für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Überdies wird auch die Integration der Gebäudetechnik in die Gesamtlösung angeboten. Dies erlaubt die Übernahme bestimmter Verbrauchsdaten zur direkten und automatischen Verbuchung. „Immobilien-Lebenszyklus-Management“ (ILM) lautet dagegen der Fokus beim Projektentwickler Conject. Mit der eigens entwickelten ILM-Software können die Beteiligten eines Immobilienprojekts bei sämtlichen ILM-Kernprozessen unterstützt werden. Hier reicht das Spektrum von der Flächen- und Projektentwicklung sowie dem Objektankauf und -verkauf über die Planung und den Bau bis hin zum Betrieb und zur gewerblichen Nutzung einer Immobilie. Sprich: Man behält damit alle Informationen in Echtzeit im Blick.

■■■ HELMUT WOLF



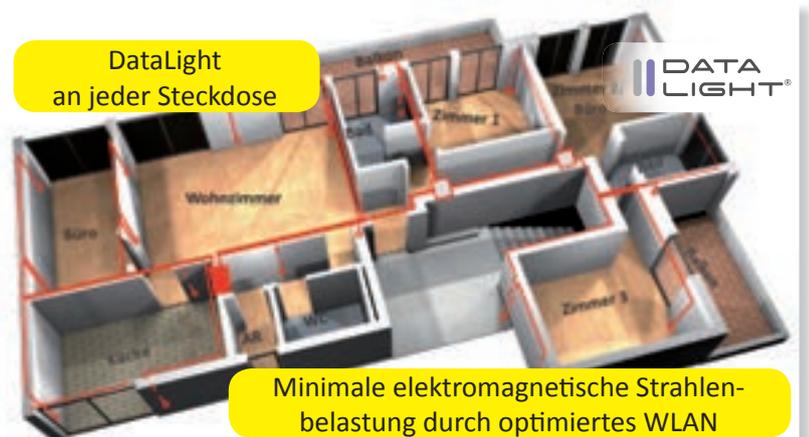
Innovative Softwarelösungen vereinen all das, was für das tägliche Geschäft benötigt wird und den Nutzer aktiv unterstützt.



Moderne Technologien stellen erhöhte Ansprüche. Die Lösung: **Das innovative Netzwerk von homefibre.**

www.homefibre.at

homefibre





Tool ist nicht gleich Tool

Projektmanagement mit IT-Tools erlebt derzeit einen Boom, wobei die Anwendung von Wohnhäusern bis zu komplexen Krankenhäusern reicht. Aber nicht jedes Tool hält was es verspricht und schon gar nicht die kostenlosen. Wo die Herausforderungen liegen erklärt Klaus Pally, Leiter des Standortes Wien der Conject AG.

Projektmanagement über IT-Lösungen wird bei Bauprojekten immer stärker genutzt.

Das hat natürlich mit der Entwicklung der Technologie zu tun. Vor zehn Jahren hätten Managementtools so noch nicht funktioniert. Aber Tablets, Technik und Internet haben sich weiter entwickelt und damit ist die Anwendung leichter.

Wobei uns andere Ländern in diesem Bereich etwas voraus sind. In den USA und UK hat IT-Projektmanagement einen viel höheren Stellenwert als in Österreich oder in Deutschland. Aber das ändert sich und greift jetzt zeitlich verzögert auch bei uns. Die Projektentwickler sehen mehr und mehr die Vorteile von digitalen Lösungen und wir haben bereits Projekte, bei denen die Planfreigabe 100 Prozent digital abläuft. In Salzburg servieren wir mit unseren Managementtools den Bau eines Seniorenwohnheim, bei dem alles digital abläuft und komplett papierlos. Trotzdem ist alles zu 100 Prozent nachvollziehbar und das funktioniert – das ist

die Zukunft. Wenn die Nutzer erst erkennen, wie schnell und problemlos sie arbeiten können, dann stehen die Kosten für die Tools nicht mehr im Vordergrund, sondern die Vorteile.

Es gibt aber auch im Internet günstige Varianten.

Gratislösungen aus dem Internet sind gerade bei Projektmanagement und Datensicherheit ein sehr gefährliches Spiel. Die Baubranche leidet immer noch darunter, dass es sehr wenige Standards gibt. Jedes Projekt ist daher neu und anders und man muss das Produkt auf die jeweiligen Projekte und Unternehmen zurechtschneiden, damit die Abwicklung reibungslos funktioniert und da gehört sehr viel Know-how dazu. Kunden, die zu uns kommen, haben bestimmte Anforderungen und auch unternehmensinterne Standards.

Inwiefern betrifft das die Unternehmen?

Jeder Kunde hat eigene Vorstellungen von der Abwicklung eines Projektes eigene Kostenstellencodes, Dokument- und Planbezeichnungen und das ist die eigentliche Herausforderung innerhalb der jeweiligen Unternehmen. Wir haben ein sehr schlankes Tool, aber im Hintergrund stark und nutzerfreundlich, womit der Kunde seine notwendige Struktur vorfindet.

Und die Datensicherheit?

Das ist ein Thema, das immer wichtiger wird. Das merken wir sehr stark bei unseren Kunden, da alle Daten rund um Immobilien doch sehr sensibel sind. Die Kunden wollen das Gefühl haben, dass die Daten gut verwahrt sind. Bei jedem Großprojekt gibt es mittlerweile am Anfang eine IT Sicherheitsprüfung und es wird ein Sicherheitskonzept verlangt, vor allem von Großkunden wie zum Beispiel der OMV oder Bank Austria.

Es gehören auch Vergabeunterlagen zu einem Projekt dazu und wenn das über eine Plattform abgewickelt wird, dann ist es wichtig, dass die Informationen vertraulich bleiben.

Aus all diesen Gründen raten wir auch von selbstgebastelten Lösungen mit Gratissoftware aus dem Internet ab. Vor allem ist hier auch die Weiterentwicklung des Tools auf längere Sicht nicht sichergestellt und es muss auch professionell gemanagt werden.



Klaus Pally, Leiter des Standortes Wien der Conject AG

Sie haben vor kurzem ein neues Tool „Mängelmanagement“ präsentiert.

Mängelmanagement ist in diesem Sinn kein neues Thema. Man hat das vorher auch gemacht, aber nicht so strukturiert. Viele Arbeiten waren mühsam, wenn man sie händisch machen musste und sind daher nicht dokumentiert worden und jetzt mit dem Tool geht das sehr viel schneller und leichter.

Wenn es eine Autobahn gibt, dann gibt es auch Verkehr. Ich will damit sagen: Jetzt wo das Tool da ist, wird es auch entsprechend genutzt. Daher ist das Thema in Österreich und auch international sehr gut angelaufen und wir haben einige große Projekte gewonnen.

Ein Blick in die Zukunft.

Seit einiger Zeit werden auch bei Wohnbauten IT-Lösungen angewendet und wir haben ein Pilotprojekt mit einem großen Wohnbauträger. Für diese ist es Neuland, dass man auf diese Art die Projekte dokumentiert. Im Prinzip stellt sich dieses Thema bei allen Projekten. Wo es bei uns auch schon partnerschaftliche Schritte gibt mit Unternehmen ist interessanterweise der Infrastrukturbereich.

■■■ HELMUT WOLF

Wir sind übersiedelt!

**Ab 1. Februar 2015
die neuen Kontaktdaten für Ihren Erfolg:**

**Riemergasse 9/4. Stock
T +43 (0)1 997 43 16 - 0
F +43 (0)1 997 43 16 - 99**

DMV della Lucia
medien & verlags GmbH
www.dmv-immobilien.at

www.andromeda-software.at



easy pro

easy pro light

easy

Mit andromeda steht
Ihre Immobilienverwaltung
unter einem guten Stern.

andromeda
Innovation Software Systems

A-8020 Graz, Brückenkopfgasse 1
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 132
Tel: +43 / 316 / 32 27 58
office@andromeda-software.at

**Das effektive
Verwaltungs-Tool
von Profis für
Profis.**

Weitere
Informationen
unter
+43 (316) 463 400 oder
www.its-on.at



Das ITS-Softwarepaket ist eine integrative Gesamtlösung, die perfekt auf den Alltag von Immobilienmanagern abgestimmt ist. Das modulare System ist in drei Lizenzstufen gegliedert und so aufgebaut, dass es Sie in allen Arbeitsprozessen rund um die Immobilie unterstützt. Vom Objekt-, Finanz- und Flächenmanagement, über Versicherung- und Facility Management bis zum Dokumenten- und Customer Relationship Management deckt ITS alle Anforderungen eines modernen Immobilienmanagements ab.

www.its-on.at

immobilien
treuhand
software



Das Pflegewohnhaus Leopoldstadt

Wohnformen im Alter: Die Qual der Wahl!?

Haben Sie sich beim Besuch im Pflegeheim auch schon einmal überlegt, wie Sie eigentlich Ihren Lebensabend verbringen wollen?

Neben altbekannten Pflegeheimen wirbeln innovative Wohnformen den österreichischen Seniorenimmobilienmarkt auf: Mit betreutem Wohnen, Mehr-Generationenwohnen, Wohngemeinschaften und Tageszentren sowie verschiedenen ambulanten Diensten gibt es heutzutage eine breite Palette an Betreuungsformen, die für jede/n das passende Wohn- und Versorgungsmodell bereithält.

Stichwort Betreuung – Gehen dem Markt die Pflegekräfte aus?

Selbst wenn Sie Klarheit über Ihre Wohnvorstellungen im Alter erlangt haben – wie kann eigentlich sichergestellt werden, dass es in Zukunft genügend Pflegekräfte zur Betreuung älterer Menschen geben wird? Personal für die Betreuung von SeniorInnen ist schon heute Mangelware und Lohnniveau-Angleichungen in EU-Nachbarstaaten könnten auch den Zustrom an PflegerInnen aus dem Ausland langsam aber sicher versickern lassen. Welche technischen Lösungen werden hier eine Entlastung bringen und wie kann durch Personalbindung der Kollaps vermieden werden?

Herausforderungen für Investoren und Finanzierer – Wo ist Ihr Geld gut angelegt?

Der Ausbau des Seniorenimmobilienmarktes stellt auch Investoren und Finanzierer vor knifflige Fragen. Welche Projekte sind erfolgsversprechend und wo liegen Risikofaktoren?

Mit welchen Knock-out Kriterien operiert die Konkurrenz? Und wie steht eigentlich die Politik zu Seniorenwohn- und Pflegeangeboten in Österreich? Um auch zukünftig auf die richtigen Objekte zu setzen und öffentliche Fördermittel optimal auszuschöpfen, ist Wissen rund um aktuelle Trends und Entwicklungen unerlässlich.

Antworten auf diese Fragen und vieles mehr – Branchentreffpunkt Seniorenimmobilie 2015

Bei der IIR Jahreskonferenz Seniorenimmobilie, die vom 23. bis zum 25. Februar 2015 im Marriott Hotel in Wien stattfindet, werden alle aktuellen Entwicklungen beleuchtet. Neben führenden ExpertInnen aus der Branche diskutieren auch PraktikerInnen und PolitikerInnen über Seniorenimmobilien aus den Blickwinkeln von Banken, Investoren, Betreibern und Entwicklern.

IIR Branchentreffpunkt Seniorenimmobilie

23. – 25. Februar 2015

Weitere Informationen:

Mag. (FH) Karin Grünauer, IIR GmbH

Tel.: +43 (1) 891 59-311

E-Mail: karin.gruenauer@iir.at

www.iir.at/seniorenimmobilie

10-13 MARCH 2015

PALAIS DES FESTIVALS
CANNES - FRANCE

mipim[®]
The world's property market

DO GREAT MINDS REALLY “THINK ALIKE”? Find out at MIPIM’s masterminds session



CHRISTOPHE CUVILLIER

CEO and Chairman of the Management Board,
Unibail-Rodamco



LUCIANO GABRIEL

CEO,
PSP Swiss Property AG



CHRIS GRIGG

Chief Executive,
British Land



SERGE GRZYBOWSKI

Chairman and CEO,
Icade

mipim.com

“MASTERMINDS CEO’S:
Growth of the European listed real estate sector”
Wednesday 11 March, 15.00



DMV – della lucia medien & verlags GmbH
1010 Wien, Riemergasse 9/4. Stock
T +43 (0)1 997 43 16-0 F +43 (0)1 997 43 16-99