

**immotermine**

**Was ist es wert?**

Ob unbebauter Grund, Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung: Um den Wert einer Immobilie zu bemessen, sind eine Reihe von Faktoren zu berücksichtigen. Welche, das lernt man im ARS-Seminar „Bauliche Befunderhebung“ am 4. August in Wien.

**Bewertung international**

Spielregeln, Akteure und Methoden zur Bewertung von Objekten am internationalen Markt sowie die Bewertungsgrundlagen für Geschäftslokale, Einkaufszentren und Büroobjekte stehen im Zentrum von „Internationale Bewertungsmethoden“, einem ARS-Seminar am 5. August in Wien.

www.ars.at

**Alles drin, alles dran**

Dichtes „Kompaktwissen Immobilienwirtschaft“ verspricht ein IIR-Seminar am 18. und 19. August in Wien. Nach einem Überblick über die Branche lernt man, das gesamte Umfeld einer Immobilie einzuschätzen, bei der Projektentwicklung die Finanzen im Griff zu behalten, die Kosten des Objekts zu senken und die Rendite zu steigern.

**Die andere Finanzierung**

Ihr Ruf ist derzeit zwar nicht der beste, aber das ist nicht ihre Schuld: Die strukturierte Finanzierung ist eine durchaus sinnvolle Alternative zur klassischen Hypothekenfinanzierung. Wie sie funktioniert und wo man sie anwendet, vermittelt das IIR-Seminar „Strukturierte Finanzierung in der Immobilienwirtschaft“ am 26. und 27. August in Wien.

www.iir.at

**Lehrgang Facility-Manager**

Im Herbst geht bereits die 6. Auflage des zertifizierten Kompaktlehrgangs „Facility-Manager“ des Business Circle über die Bühne. Von der Facility-Planung über Kostenrechnung und Optimierung bis zu rechtlichen Aspekten und Managementaufgaben im Job reicht das Themenspektrum. 20. bis 24. Oktober in Wien.

**Kontrolle behalten**

Geldgeber wollen wissen, dass ihr Projekt erfolgreich vorangeht. „Projektcontrolling für Immobilienfinanzierer“ des Business Circle bietet dafür einen Einstieg in Controlling und Rating und vermittelt praktische Werkzeuge. 23. Oktober in Wien.

www.businesscircle.at

**INVESTITIONEN**

**Deutsche Kristensen in Kärnten, Salzburg**

Die Kristensen Group Deutschland, spezialisiert auf Ferien- und Freizeitimmobilien, will in den nächsten neun Monaten 60 Millionen Euro in Österreich investieren und insgesamt fünf Ferienhaussiedlungen in Kärnten und im Salzburger Land errichten. Die Nachfrage nach Urlaub im deutschsprachigen Raum steige seit Jahren, sagte Per Barlag Arnholm, geschäftsführender Gesellschafter der Kristensen Group Deutschland: „Neben den Küstenregionen an der deutschen Nord- und Ostsee sind insbesondere die Alpen in Bayern und Österreich aufgrund der Saisonzeiten und wegen der zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sehr beliebt.“ Das dänische Mutterunternehmen ist der größte Ferienhaussiedler Skandinaviens.



Egal ob Neubau oder adaptiertes Altobjekt: Senioren wollen möglichst selbstständig leben.

(Hans Amth/Photo12)

**Immo-Investoren bauen für Senioren**

**TREND. Altersgerechte Wohnungen und Residenzen als PPP.**

VON BEATE LAMMER

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst. Im Jahr 2050, so sagen Prognosen, wird jeder dritte Österreicher über 60 Jahre alt sein. Bereits in drei Jahren wird es 800.000 pflege- und hilfsbedürftige Menschen geben. Bei der Errichtung von Wohnungen spielt das Kriterium, dass diese „altersgerecht“ sein sollten, aber erst seit einigen Jahren eine Rolle. „Altersgerecht“ heißt nicht nur, dass ein Lift vorhanden ist, sondern auch, dass die Infrastruktur stimmt, dass Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen in der Nähe sind.

Gemeinnützige Vereine, Gemeinden und Länder suchen händierend auch nach privaten Investoren, die entsprechende Projekte errichten, Immobilienfirmen hoffen auf gutes, sicheres Geld. So mehrten sich in diesem Bereich die „PPP-Projekte“ (Public Private Partnership). Die Arbeitsteilung funktioniert in der Regel so: Die Immobilienfirma errichtet ein Gebäude mit altersgerechten Wohnungen oder eine Seniorenresidenz, ein gemeinnütziger Verein betreibt es, und der Staat (etwa die Gemeinde oder das Land) übernimmt das Ausfallrisiko, garantiert also, dass sich genügend Bewohner finden werden.

**Ärzte in der Nähe**

In den nächsten Jahren dürften einige hundert Millionen Euro österreichischer Anlegergelder in altersgerechte Wohnprojekte fließen. Der Immobilienentwickler Metropolis etwa will 200 Millionen Euro in Seniorenwohnungen investieren, vor allem in Österreich, aber auch in Ungarn und Serbien. Die Objekte umfassen maximal 16 Wohneinheiten. „Wir wollen ja keine Altagghettos“, erklärt Metropolis-Geschäftsführer Walter Eichinger. Je nach Bedarf können die Mieter dort betreut werden oder in Wohngemeinschaften leben. Häufig quartieren sich auch gleich Ärzte in solche Häuser ein. Weitere Kriterien, die Metropolis

in der Steiermark erfüllen muss: Die Wohnungen sind barrierefrei, also gegebenenfalls mit einem Rollstuhl erreichbar, verfügen über Balkon oder Loggia, umfassen mindestens 40 Quadratmeter für eine Person oder 60 Quadratmeter für Ehepaare, sind in zentraler Lage, und Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind gut erreichbar. Bundesweit einheitliche Kriterien für altersgerechtes Wohnen gibt es nicht.

Metropolis, auch im Burgenland und in Kärnten aktiv, verhandelt derzeit mit Trägerorganisationen in Wien, Tirol und Oberösterreich. Das Geld soll von Fonds sowie von privaten Anlegern kommen, die sich als „Bauherren“ beteiligen: Dabei saniert man Altbauten und adaptiert sie altersgerecht. Die Anleger können ihre Investition in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum von 15 Jahren abschreiben. Beim Bauherrenmodell ist

man ab 50.000 Euro dabei. „Bei den Anlegern handelt es sich vielfach um Familienbetriebe, Ärzte oder andere Freiberufler“, berichtet Eichinger. Drei bis vier Investoren reichen aus, um ein Altobjekt umzuwandeln. Beim Bauherrenmodell winkt eine zweistellige Rendite, beim Fondsmodell immerhin eine zwischen 5,5 und 6,5 Prozent, verspricht Eichinger.

Bei der Expansion nach Osteuropa will Metropolis zunächst jene Märkte erschließen, die ein ähnliches Sozialsystem haben wie Österreich, wo es also ähnliche Förderungen gibt. Das ist in Ungarn der Fall, in Rumänien und Russland aber etwa noch nicht.

**Warten auf klare Regelungen**

Die Conwert, die bereits heuer 100 Millionen Euro in Seniorenresidenzen investieren und längerfristig ein Altersheim-Portfolio im Wert von 500 Millionen Euro aufbauen will, tut das vorerst bevorzugt durch Zukäufe in Deutschland. „Dort gibt es ein klares Förderkonzept auf Bundesebene sowie Bestandsaufnahmen, wie hoch der Bedarf ist“, sagt Conwert-Chef Johann Kowar. „In Österreich weiß man noch nicht genau, wie das mit den Förderungen für den privaten Pflegesektor weitergeht.“

Doch auch in Linz besitzt die Conwert bereits ein Pflegeheim, das von den Kursana-Residenzen betrieben wird. Die Conwert selbst will primär als Vermieter fungieren, um das Ausfallrisiko auszuschließen. Kowar kann sich aber auch vorstellen, sich an einem Betreiber, an den man vermietet, auch gleichzeitig zu beteiligen – allerdings nur mit einem Minderheitsanteil. „Dann haben wir direkt Einfluss und brauchen uns nicht jedes Mal, wenn es ein Problem gibt, einen neuen Betreiber zu suchen“, sagt Kowar. Wenn die Conwert Betreiber übernimmt, gehen auch gleichzeitig deren Objekte in ihren Besitz über. Die Alternative ist, Betreibern wie Gemeinden Objekte abzukaufen und sie an diese zurückzuvermieten.

**Thema der Woche**

- ✓ Anlage & Vorsorge
  - Trends & Märkte
  - Investment & Strategien
  - Recht & Service
- diepresse.com/immobilien

**AUF EINENBLICK**

■ **Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst.** Die öffentliche Hand arbeitet zunehmend mit privaten Immobilien-Investoren zusammen. Die Privaten errichten die Objekte, die öffentliche Hand oder gemeinnützige Vereine betreiben sie und garantieren, dass es genug Bewohner gibt, übernehmen also das Ausfallrisiko.

■ **In den nächsten Jahren dürften einige hundert Millionen Euro von österreichischen Privatanlegern in Seniorenresidenzen und altersgerechte Wohnungen fließen.**

**marktnews**

**Türkei: Kauf jetzt möglich**

Ausländer dürfen in der Türkei jetzt wieder Immobilien und Grundstücke kaufen. Das war aufgrund eines legislativen Problems einige Zeit lang nicht möglich. Das Parlament hat die beanstandeten Paragraphen nun geändert. Das neue Gesetz sieht vor, dass höchstens zehn Prozent der durch die Bebauungspläne vorgesehenen Grundstücke von Ausländern erworben werden dürfen. Befindet sich ein Gewässer, das zur Trinkwasserversorgung oder Bewässerung dient, auf dem Grundstück, sind Ausländer weiterhin als Käufer ausgeschlossen. Ebenso, wenn die Parzelle zum kulturellen Erbe zählt oder als militärisches Sperrgebiet bzw. Sicherheitszone genutzt wird.

**Mietexplosion in Vietnam**

Der eben erschienene Halbjahresreport „Global Market Rents“ der Immobiliengesellschaft CB Richard Ellis präsentiert erneut die 50 teuersten Bürostandorte der Welt sowie jene 50 Standorte, an denen die Büromieten in den vergangenen zwölf Monaten am stärksten gestiegen ist. Das stärkste Wachstum verzeichnete Ho-Chi-Minh-Stadt mit 94,4 Prozent, gefolgt von Moskau und Singapur. Dass die Schwellenländer unter den 173 untersuchten Märkten die größten Preisanstiege aufweisen, liegt zum einen am Mangel an geeigneten Flächen, zum anderen am Wertverlust des US-Dollar gegenüber den Lokalwährungen, heißt es. Die höchsten Mieten werden einmal mehr im Londoner Westend fällig, wo pro Quadratmeter und Monat derzeit fast 170 Euro zu berappen sind. Kaum günstiger sind Moskau und Tokio (Inner Central).

**BÜROMARKTINDEX**

Preise und Preisentwicklung

Höchste Preise (in Euro/m <sup>2</sup> /Monat)	
London (West End)	169,57
Moskau	131,54
Tokio (Inner Central)	124,68
Mumbai	119,43
Tokio (Outer Central)	99,27

Größte Preissteigerung (in Prozent)

Ho Chi Minh Stadt	94,4
Moskau	92,7
Singapur	86,0
Nikosia	58,0
Oslo	57,6

Quelle: CB Richard Ellis

Die Presse/HR

**Große Makler bevorzugt**

Gegen die Konkurrenz der internationalen Franchise-Systeme haben sich vor einem Jahr 57 Immobilienkanzleien zum Immobilienring IR Österreich zusammengeschlossen. Nun wurden die ersten Zahlen vorgelegt: Die mehr als 425 Immobilienexperten erwirtschafteten 2007 einen Nettoumsatz von 40,5 Millionen Euro. Hintergrund des Zusammenschlusses: 68 Prozent der Kunden wollen laut Umfragen ihre Immobiliengeschäfte am liebsten mit großen Unternehmen abwickeln.

**Investoren betonen Immos**

Eine Umfrage des Investmenthauses Invesco unter 115 europäischen institutionellen Investoren hat ergeben, dass diese bei der Vermögensallokation – der richtigen Mischung von Risiko und Ertrag – vermehrt auf Immobilien setzen. Börsengehandelte Fonds (EFT) und nachhaltige Investments (Socially Responsible Investments, SRI) werden ebenfalls stärker betont.