

DAS STANDORTMAGAZIN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# immobilien investment

Juli / August  
03/2025

WOHNEN:  
VONOVIA-VORSTAND  
**DANIEL RIEDL**  
IM INTERVIEW

AB SEITE 34



€ 2,90



## ÜBER DER DONAU: WO AKTUELL GEBAUT WIRD

- Städtetag 2025: Das Gipfeltreffen der österreichischen Bürgermeister
- Bauträger: Warum Projekte nur schleppend anlaufen
- Hausverwaltung: Wie Digitalisierung die Branche verändert

Wir leben Investment.

Unser Netzwerk und Know-How sichern Ihren Erfolg.

ehl.at

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



# Wir entwickeln Lebensräume

Nachhaltig. Hochwertig. Zukunftsorientiert.

Bezugsfertig!



**Nachhaltig  
investieren – jetzt  
ist der Moment!**

Wir schaffen attraktive  
Investitionsmöglichkeiten in  
zukunftsichere Wohnprojekte.  
**Jetzt mehr erfahren!**





Stephan Huger

## DIE KIM-VERORDNUNG VON DER MASCHKESEITE

Offiziell ist die in der Immobilienwirtschaft wie bei den Häuselbauern gleichermaßen unbeliebte KIM-Verordnung abgelaufen. Doch ändern wird sich dadurch wenig.

**D**er Jubel am Jahresanfang war groß – wenn auch verfrüht. Die Finanzmarkt-aufsicht hat da erklärt, dass die bei so ziemlich allen – vom Wohnungskäufer über die Immobilienwirtschaft bis zur Politik – unbeliebte KIM-Verordnung auslaufen wird. Nun ist es so weit. Die verschärften Kreditvergaberichtlinien sind passé. Oder doch nicht? Zumindest werden die Kriterien nicht mehr verordnet, aber sie werden – „empfohlen“. Und viele Banken halten sich daran. Immerhin: Dank der gesunkenen Zinsen – hoffentlich kommt nicht wieder eine energiegetriebene Inflation – können sich wieder etwas mehr Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen. Um die krisengebeutelte Immobilienwirtschaft respektive den Wohnbau wieder deutlich anzukurbeln, ist das aber zu wenig.

Im Detail sind nämlich aufgrund der Baukosten Neubauprojekte immer noch teuer und damit für viele unerschwinglich. Am meisten werden derzeit Gebrauchtwohnungen gehandelt. Mit den „Empfehlungen“ an die Banken werden immer noch viele Menschen vom Eigentum in die Miete getrieben – und gerade in diesem Sektor herrschen massive Engpässe. Baustopps, auf Eis gelegte Projekte – das alles ist am Wohnungsmarkt spürbar geworden. Und die Politik versucht das Thema mit Mietpreisbremsen – auch im frei finanzierten Sektor – kosmetisch zu lösen. Was aber das Problem mit der Wohnungsnot eher verschärfen als verbessern dürfte. Unter solchen Umständen wird es Entwicklern und Bauträgern eher erschwert, das Bau-risiko auf sich zu nehmen und massenweise Wohnprojekte zu starten.

Die Gemengelage ist aber auf der ganzen Welt mittlerweile schwierig geworden, bei den Kriegen und Krisen verliert man zunehmend den Überblick. Planungssicherheit ist in Anbetracht der globalen Lage alles andere als gegeben. Man kann sich also nur informieren und diskutieren, wie andere mit den vielen Herausforderungen umgehen – und daraus lernen. Aus diesem Grund ist der Internationale immobilien invest-ment Kongress vor zwei Jahren ins Leben gerufen worden und wird unter dem Motto „Using change as an opportunity – Wandel als Chance nutzen“ am 22. Oktober zum dritten Mal im Palais Berg über die Bühne gehen. Wieder haben wir ausgezeichnete Speaker mit an Bord, die aus dem Nähkästchen plaudern werden. Schließlich sitzen wir alle im selben Boot. Deshalb: Rücken wir zusammen, reden wir miteinander, tauschen wir unsere Erfahrungen aus. Dann wird alles wieder viel besser!

Ihre  
**Elisabeth Della Lucia**  
 Herausgeberin



Richard Tanzer

## JETZT IST SCHON WIEDER ETWAS PASSIERT

Juhu, die Zinsen sind auf ein moderates Niveau runter. Trotzdem vermiest der Blick auf die Weltpolitik jegliche Freude darüber.

Immer wenn der bekannte Schriftsteller Wolf Haas einen Krimi mit dem titelgebenden Satz einleitet, weiß man, es wird spannend – und mitunter blutig. Und ja: Wieder ist die Welt um ein großes Stück unsicherer geworden, wie die Lage im Nahen Osten mit dem Krieg Iran – Israel – USA nur allzu eindrücklich zeigt. Denn die Auswirkungen werden auch hier bei uns spürbar werden. Leider vergällt es auch die Freude, dass die Zinsen wieder auf ein moderates Niveau gesenkt wurden, denn die Unsicherheit, wie es weitergehen könnte, ist nicht unbedingt ein Treiber für flächendeckende Immobilieninvestments.

Zumal ein Blick auf die Landkarte einen potenziellen Inflationstreiber identifiziert. Sperrt der Iran die Straße von Hormus, wird es bei Öl und Gas für uns teuer. Denn die Straße von Hormus, die an der engsten Stelle gerade einmal 38 Kilometer misst, ist das wichtigste Nadelöhr für den Ölexport – nicht nur nach Asien, sondern eben auch nach Westeuropa. Rund 40 Prozent des Weltölverbrauchs sind von den Ausfuhren durch diese Meereseenge abhängig. Und Eskalationspotenzial ist im Nahen Osten nach wie vor reichlich vorhanden.

Eine interessante Studie von BF.direkt und bulwiengesa hat zum Thema Immobilienfinanzierung eine weitere Erkenntnis geliefert. Trotz des nunmehr moderaten Zinsniveaus steigen immer mehr Banken bei der Finanzierung von Büro- und Handelsimmobilien aus. Zu groß erscheint ihnen das Risiko von potenziellen Ausfällen. Zumindest, was Wohnimmobilien und Hotels – aber auch Logistik – betrifft, ist man allerdings wesentlich flexibler, was Finanzierungen betrifft. Gewohnt wird immer, Hotels gewinnen als Zufluchtsort aus dem Alltag immer mehr Aufwind – und Logistik, ja, die brauchen wir dringend. Wer weiß, was noch auf uns zukommt – Logistik ist in diesem Zusammenhang aber entscheidend.

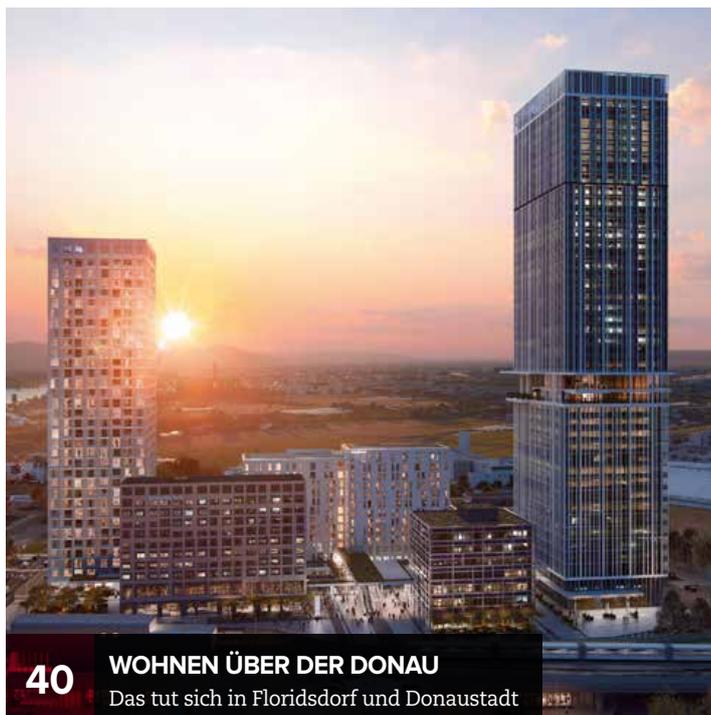
Um sich durch diese turbulenten Fahrwässer durchzuschlängeln, braucht man einen klaren und nüchternen Blick auf die Dinge, wie sie sind, weniger, wie wir sie gerne hätten. Rationalität erlaubt rationale Entscheidungen, die in Zeiten der Wirren notwendig sind. Das wollen wir mit dem 3. Immobilien investment Kongress am 22. Oktober im Palais Berg mit Top-Speakern aus allen Bereichen fördern. Unser Motto ist bewusst hoffnungsträchtig gewählt: „Turning changes into opportunities – Wandel als Chance nutzen. Denn Chancen eröffnen sich denen, die den Wandel erkennen können.

Halten wir durch, bleiben wir wachsam!

Ihr/euer

**Charles Steiner**

*Chefredakteur*



40

**WOHNEN ÜBER DER DONAU**

Das tut sich in Floridsdorf und Donaustadt



34

**IM INTERVIEW**

Vonovia-Vorstand Daniel Riedl



30

**BAUTRÄGER**

Warum Projekte nur schleppend kommen

6 News Österreich

10 News Deutschland

12 News Finanzen

14 News Personal

16 Kolumne ÖGNI

18 News Events

20 74. Städtetag  
des Österreichischen  
Städtebunds  
Nachbericht

25 Round Table

Datacenter

30 Bauträger

Aktuelle Herausforderungen und  
Projekte

34 Im Interview

Vonovia-Vorstand Daniel Riedl über  
Herausforderungen im Wohnbau

36 Hausverwaltungen

Wie Digitalisierung die Verwaltung  
beeinflusst

38 Gastbeitrag

Stefan Kalt über Digitalisierung als  
Stütze für Makler

40 Wohnen über der Donau

Aktuelle Projekte jenseits der  
Donau

16 Im Interview

ImmoScout24-Geschäftsführer  
Markus Dejmek über die Pläne mit  
Exploreal und IMMOUnited

44 Businessparks

Aktuelle Trends und Projekte

46 Nachbericht

Das war das Regioplan Retail  
Symposium**IMPRESSUM****Medieninhaber:**

DMV – della lucia medien & verlags GmbH  
Franzensbrückenstraße 5 / 7.OG, 1020 Wien  
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,  
Fax +43 (0)1 997 43 16-99  
Mail: office@dmv-medien.at  
www.immobilien-investment.at

**Herausgeberin:**

Elisabeth Della Lucia

**Chefredakteur:**

Charles Steiner

**Redaktion:** Harald Kolerus, Walter Senk,  
Peter Engert**Produktion/CvD:** Sabrina Seidl**Foto Titel:** OLN**Anzeigenverkauf:**

Elisabeth Della Lucia, Gerhard Meisriemer

**Druck:**

Print Alliance  
HAV Produktions GmbH  
Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau

**Grafik + Layout:** Simon Jappel

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

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Bei-  
träge 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 Vervielfälti-  
gungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen  
und die Einspeicherung und Verarbeitung in  
elektronischen Systemen.

[www.immobilien-investment.at](http://www.immobilien-investment.at)[www.dmv-medien.at](http://www.dmv-medien.at)[www.facebook.com/DMVMedien](https://www.facebook.com/DMVMedien)[www.linkedin.com/company/dmv-medien](https://www.linkedin.com/company/dmv-medien)

## UBM: TROTZ STEIGENDER WOHNUNGSVERKÄUFE NOCH IN VERLUSTZONE

Die UBM Development AG hat zwar im ersten Quartal 2025 doppelt so viele Wohnungen verkauft wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres, dennoch blieb das Unternehmen ergebnisseitig weiterhin in der Verlustzone. Wie aus dem aktuellen Quartalsbericht hervorgeht, stieg der Umsatz um 39,6 Prozent von 20,4 Millionen Euro auf 28,5 Millionen Euro. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich leicht auf minus 6,3 Millionen Euro (Q1 2024: minus 7,3 Millionen Euro), blieb jedoch durch einen Sondereffekt belastet.

## CA IMMO STEIGERT MIETERLÖSE – TROTZ REDUZIERTEM PORTFOLIO

Die CA Immo überrascht im ersten Quartal: Obwohl das Portfolio um Objekte – etwa in Belgrad und Ungarn – reduziert wurde, konnte man mit gestiegenen Mieterlösen punkten. Diese stiegen laut Quartalszahlen im Jahresvergleich um 7,1 Prozent auf 68,5 Millionen Euro (Q1 2024: 64,0 Millionen Euro). Die Vermietungsquote stieg leicht von 93,1 Prozent zum Jahresende 2024 auf 93,5 Prozent.

## CPI STARTET SOLIDE, ABER UNTER DEN ERWARTUNGEN

Die CPI Europe AG hat im ersten Quartal 2025 zwar ein solides Ergebnis erzielt, blieb bei mehreren wesentlichen Kennzahlen jedoch hinter den Vergleichswerten des Vorjahres zurück. Die Mieterlöse sanken auf 139,0 Millionen Euro – ein Rückgang um 2,9 Prozent im Vergleich zu 143,2 Millionen Euro im ersten Quartal 2024. Das Unternehmen führt diese Entwicklung auf strategische Immobilienverkäufe im Vorjahr zurück. Das operative Ergebnis konnte leicht um 1,4 Prozent auf 105,7 Millionen Euro gesteigert werden. Das Konzernergebnis sank auf 47,5 Millionen Euro (Q1 2024: 49,7 Millionen Euro). Deutlich rückläufig war der FFO 1 nach Steuern, der bei 57,1 Millionen Euro lag – ein Minus von 18,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

## GR REAL SCHLITTERT MIT 25 MIO. EURO IN DEN KONKURS

Am Handelsgericht Wien wurde über das Vermögen der Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g) ein Konkursverfahren eröffnet. Das teilten der Alpenländische Kreditorenverband (AKV) sowie der KSV1870 mit. Der Antrag auf Konkurseröffnung erfolgte durch das Unternehmen selbst. Insgesamt sollen laut Angaben des Schuldners 27 Gläubiger betroffen sein. Die Gesamtverbindlichkeiten werden mit rund 25 Millionen Euro beziffert. Das Immobilienportfolio wird mit einem Wert von etwa 19,3 Millionen Euro angegeben.



KALLCO

## GALCAP EUROPE ERWIRBT WEITERE WOHNIMMOBILIEN IN WIEN

Der Immobilien-Asset- und Investmentmanager GalCap Europe hat zwei weitere Wohnimmobilien in Wien erworben. Die Liegenschaften befinden sich in den Bezirken Simmering und Liesing und umfassen insgesamt 162 Wohneinheiten. Die Transaktionen wurden off-market für ein Individualmandat einer Pensionskasse abgeschlossen. Verkäufer wurden zwar nicht genannt, laut „immobilien investment“-Recherchen handelte es sich bei beiden Liegenschaften aber um die Bank Austria Real Invest.



## NÄCHSTE MILLIONENPLEITE IM SIGNA-GEFLECHT

Eine weitere dreistellige Millionenpleite sorgt im SIGNA-Konglomerat für Aufsehen. Diesmal handelt es sich um SIGNA Prime Capital Invest, eine Zwischenholding der in Abwicklung befindlichen SIGNA Prime Selection. Über sie ist vor Kurzem am Handelsgericht Wien ein Konkursverfahren eröffnet worden. Die Außenstände werden mit rund 310 Millionen Euro beziffert. Als Insolvenzverwalter wurde Rechtsanwalt Georg Freimüller bestellt. Von SIGNA Prime Capital Invest wurden als zentrale Zwischenholding unter anderem wesentliche Immobilienbeteiligungen. Dazu zählen etwa das KaDeWe und das Upper West in Berlin, der Oberpollinger in München, das Alsterhaus in Hamburg, die Alte Akademie, der Elbtower Hamburg, das Carsch-Haus in Düsseldorf sowie die Wiener Postsparkasse, das Lamarr, der WaltherPark in Bozen und das Hotel Bauer in Venedig. Die SIGNA Prime Selection AG, Alleingesellschafter der insolventen SIGNA Prime Capital Invest GmbH, befindet sich selbst seit Versagung der Bestätigung ihres Sanierungsplans durch den OGH in einem Konkursverfahren.

## TOPZINSHAUS IN WIEN GEHT FÜR 22,8 MIO. EURO AN PRIVATINVESTOR

Ein Zinshaus in zentraler Wiener Innenstadtlage wurde für rund 22,8 Millionen Euro verkauft und stellt damit die bislang größte Transaktion dieser Art im Jahr 2025 dar. Die Liegenschaft am Schmerlingplatz 3, in unmittelbarer Nähe zu Parlament und Rathaus, wurde off-market vom Zinshaus-Team von OTTO Immobilien an einen privaten Langfristinvestor vermittelt, so das Unternehmen kürzlich. Der Privatinvestor plant demnach, das Objekt langfristig im Bestand zu halten. Besonders bemerkenswert an der Transaktion in dieser Größenordnung ist, dass das Zinshaus mit Eigen-



Google Street View

kapital gekauft worden ist, es handelte sich dabei um einen Assetdeal. Verkäufer der Eckliegenschaft war die SCP 3 Immobilien GmbH & Co KG, eine Tochtergesellschaft der ALRAG Allgemeine Leasing und Realitäten Aktiengesellschaft.

## KRITIK AN MIETRECHTSPLÄNEN: BRANCHE WARNT VOR WIRTSCHAFTLICHEN FOLGEN

Immobilienverbände warnen vor populistischen Forderungen und fordern sachliche Diskussion über Mietpolitik.

Die Ankündigungen von Vizekanzler und Wohnbauminister Andreas Babler zur geplanten Mietrechtsreform haben umgehend kritische Reaktionen seitens der Immobilienwirtschaft ausgelöst. Sowohl der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) als auch die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) warnen vor den Folgen der vorgesehenen Maßnahmen für Investitionen, Altbau-sanierungen und die langfristige Sicherung des Wohnraums. So sei etwa der Richtwert seit 2023 de facto eingefroren. Die Inflationsrate von 7,8 Prozent im Jahr 2023 sowie die durchschnittliche Teuerung von 2,9 Prozent im Jahr 2024 hätten nicht weitergegeben werden dürfen. „Real ist die Miete günstiger geworden“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI. Vor diesem Hintergrund hält der Verband einen weiteren Eingriff in bestehende und zukünftige Mietverträge für nicht gerechtfertigt. Auch die VÖPE äußerte sich deutlich ablehnend zu den Plänen der Bundesregierung.

Präsident Andreas Köttl bezeichnete den angekündigten Mietpreisstopp als „eine schlechte Nachricht für alle gemeinnützigen Mieterinnen und Mieter sowie Alt-Mieterinnen und Alt-Mieter in Gründerzeithäusern“. Die durchschnittliche monatliche Ersparnis für betroffene Haushalte liege oft unter zehn Euro, summiere sich aber gebäudeübergreifend auf mehr als 100 Millionen Euro jährlich. Diese Mittel würden dann für dringend notwendige Sanierungen fehlen. Auch die ARGE Eigenheim zeigt sich in einer aktuellen Stellungnahme kritisch gegenüber der vom Wohnbauminister angekündigten Verlängerung des Mietendeckels. Laut der Interessenvertretung gemeinnütziger Wohnbauträger handelt es sich dabei um eine medienwirksame Maßnahme ohne nachhaltige Wirkung auf die Probleme am Wohnungsmarkt. „Das ist kein Beitrag zur Stabilisierung des Mietmarkts – das ist Symbolpolitik auf dem Rücken der gemeinnützigen Wohnbauträger“, sagte Bundesobfrau Isabella Stickler.

## SEBASTIAN NITSCH GRÜNDET MIT PARTNERN CUBEX



Cube X

Sebastian Nitsch – in der Wiener Immobilienwirtschaft wohlbekannt – hat mit den Partnern Torsten Graf und Michael Holböck das Unternehmen CubeX mit Sitz im schweizerischen Luzern gegründet und will damit auf bezahlbaren und seriellen Wohnbau setzen. Das konnte „immobilien investment“ im Rahmen eines exklusiven Gesprächs mit dem Manager in Erfahrung bringen. Ziel der neuen Plattform ist die Errichtung seriell hergestellter, ökologisch verantwortungsvoller und kosteneffizienter Wohnimmobilien. Dabei soll ein integrierter Systemansatz mit industrieller Vorfertigung den traditionellen Wohnbau deutlich verkürzen und vereinfachen. CubeX will einen integrierten Lebenszyklusansatz verfolgen, der sämtliche Projektphasen vom Entwurf bis zum Rückbau berücksichtigt. Durch die industrielle Vorfertigung von Bauelementen – darunter auch vormontierte Badmodule – entstehen innerhalb weniger Tage Gebäude. Diese serielle Bauweise reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen, Fehlerquellen und den Abfall deutlich – bei gleichzeitig hoher Präzision und Qualität. Nitschs Gründungspartner sind ebenfalls schon lange Jahre in der Immobilienwirtschaft bzw. Industrie tätig. Torsten Graf ist Geschäftsführer von Egger & Graf Immobilien, wo er seit 2016 die Vermittlung exklusiver Wohnimmobilien im Raum München, Kitzbühel und Mallorca innehat. Michael Holböck leitet parallel zu CubeX die Vellaron Holding GmbH in Salzburg.

## QBC3 GEHT AN ATL IMMOINVEST

Union Investment verkauft Immobilie nahe dem Wiener Hauptbahnhof an Family-Office.



Union Investment

Die österreichische ATL Immoinvest Group hat das Bürogebäude QBC3 im Wiener Quartier Belvedere Central (QBC) von Union Investment übernommen. Über den Kaufpreis haben die Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Die Immobilie war im November 2016 von der Union Investment via Fast-Forward-Deal von den damaligen Projektpartnern UBM Development und S IMMO um kol-

portierte 30 Millionen Euro angekauft worden. Beim jetzigen Verkauf handelte es sich laut „immobilien investment“-Recherchen um einen Sharedeal. Die Immobilie mit rund 8.200 Quadratmetern Mietfläche wurde 2016 von Union Investment im Rahmen einer Projektentwicklung für den offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Global erworben und 2017 fertiggestellt. Das Gebäude verteilt sich auf acht Etagen und verfügt im Erdgeschoß über Flächen für Einzelhandel und Gastronomie. „Mit dem Ankauf des QBC3 setzen wir den Grundstein der strategischen Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios in der CEE-Region und planen weitere gezielte Investitionen in hochwertige Standorte mit langfristigem Potenzial“, sagte Filip Rosa, Geschäftsführer der ATL Immoinvest Group. Union Investment begründet den Verkauf mit einer gezielten Nutzung der aktuellen Marktlage. „Während der Haltedauer von neun Jahren konnten wir den Wert des Gebäudes durch aktives Asset Management um rund 25 Prozent steigern“, erklärte Alejandro Obermeyer, Head of Investment Management DACH bei Union Investment.

### REALE FRAUENSACHE

## MEHR FRAUEN AUF'S PODIUM!

Der Salon Real stärkt Frauen in der Immobilienbranche mit Vorträgen, Mentoring und Netzwerken. Das Ziel: mehr weibliche Führungskräfte, Expertinnen auf Podien und ein Ende der gläsernen Decke – für eine diversere, gerechtere Branche mit Zukunft.



Vorstand  
Salon Real

Der Salon Real – ein Netzwerk für Frauen in der Immobilienwirtschaft – engagiert sich seit 15 Jahren für mehr Sichtbarkeit weiblicher Führungskräfte. Mit über 250 Expertinnen, die alle Kernbereiche der Branche abdecken, widerlegt der Verein das Vorurteil, Frauen würden öffentliche Auftritte scheuen. Clubabende im Frühjahr widmeten sich gezielt dem Female Empowerment:

Makroökonomin Marietta Babos präsentierte ihr Buch „Geld ist Damensache“ und gab praxisnahe Tipps zur finanziellen Unabhängigkeit. Moderatorin Birgit Fenderl forderte in ihrer Keynote mehr weibliche Stimmen auf öffentlichen Bühnen. Mit Mentoringprogrammen, fachlichem Austausch und gezielter Karriereförderung will Salon Real die Gleichstellung vorantreiben. Trotz Fortschritten bleibt viel zu tun: Themen wie Equal Pay, gläserne Decken und gerechte Aufgabenverteilung sind ungelöst. Der Verein setzt auf Solidarität, Know-how und Diversität – für eine faire und zukunftsfähige Immobilienwirtschaft. Mit inspirierenden Veranstaltungen, Fachvorträgen, Führungen, Reisen und dem erfolgreichen Mentoringprogramm setzt der Salon Real ein klares Zeichen: Frauen gehören in die Führungsetagen.



Salon Real

# SÜBA: BISLANG NUR EIN ZEHNTTEL DER FORDERUNGEN ANERKANNT

Im Zuge der Tagsatzung der insolventen SÜBA AG sind rund 262 Millionen Euro an Forderungen angemeldet worden, von diesen wurden 27 Millionen anerkannt. Tag der Entscheidung ist der 10. Juli.

Für die Mitte April in die Insolvenz gerutschte SÜBA AG ist die Prüfungstagsatzung am Handelsgericht abgehalten worden. Im Sanierungsverfahren der SÜBA AG haben 63 Gläubiger Forderungen in Höhe von rund 262 Millionen Euro angemeldet. Das gaben der Alpenländische Kreditorenverband (AKV) sowie der KSV1870 bekannt. Anerkannt wurden davon bisher Forderungen im Ausmaß von rund 27 Millionen Euro. Der überwiegende Teil der Forderungen befindet sich noch in Prüfung. Das Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung war am 14. April 2025 am Handelsgericht Wien eröffnet worden. Der Schuldner, eine Holdinggesellschaft in der Immobilienbranche, ist nach Angaben des AKV selbst nicht Eigentümer von Liegenschaften, sondern hält Beteiligungen an Projektgesellschaften, in deren Eigentum sich die Immobilien befinden. Aktuell führt der Insolvenzverwalter den Geschäftsbetrieb fort und prüft die 16 laufenden Immobilienprojekte der



Gruppe. Zur Deckung der Fortführungskosten wurde von der Hallmann Holding bereits eine Kautions zugesagt und teilweise einbezahlt. Allerdings: Sollte die weitere Finanzierung ausbleiben, sei ein Antrag auf Schließung des Unternehmens nicht ausgeschlossen. Die entscheidende Tagsatzung zur Abstimmung über den Sanierungsplan ist für den 10. Juli 2025 um 11.00 Uhr am Handelsgericht Wien angesetzt.



WIR MACHT'S MÖGLICH.

## Quality Living im stimmungsvollen Heurigenviertel.

Jedlersdorfer Platz 26 | 1210 Wien

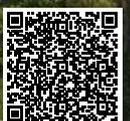
- 34 Wohnungen mit ca. 40 - 124 m<sup>2</sup> auf Eigengrund
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Umweltbewusstes Heizen mit Erdwärmepumpe

### Kontakt

christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at  
+ 43 664 8875 8263



Provisions-  
freier  
Verkauf



raiffeisen-wohnbau.at

HWB 33.5 | Visualisierung (Symbolbild) © JAMJAM  
Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.



pikabay

## BANKEN ZIEHEN SICH AUS FINANZIERUNG VON BÜRO- UND HANDELSIMMOBILIEN ZURÜCK

Das BF.Quartalsbarometer zeigt einen strukturellen Wandel in der Immobilienfinanzierung – Wohn- und Logistikimmobilien sind weiterhin gefragt, Hotels im Aufwind.

Für Entwickler und Bestandshalter von Büro- und Handelsimmobilien wird es deutlich schwieriger, eine Finanzierung aufzustellen – deshalb, weil viele Banken nicht mehr mitspielen. Laut dem BF.Quartalsbarometer, das gemeinsam mit bulwiengesa erstellt worden ist, betrachten viele Banken die beiden Assetklassen als so risikobehaftet, dass sie sich von Finanzierungen derselben zurückziehen. Seit 2023 ist der Anteil der Institute, die Büroimmobilien finanzieren, deutlich gesunken und liegt aktuell nur noch zwischen 66 und 70 Prozent. Bis vor wenigen Jahren betrug dieser Anteil konstant über 90 Prozent. Einen noch drastischeren Rückgang verzeichnen Handelsimmobilien. Während vor der Coronapandemie zwischen 60 und 80 Prozent der Institute Finanzie-

rungsbereitschaft zeigten, brach dieser Wert mit Beginn der Pandemie ein. Im ersten Quartal 2024 wurde mit 32,6 Prozent der bisher tiefste Stand erreicht. Wohnimmobilien bleiben trotz leichter Rückgänge das stabilste Segment. Nach jahrelangen Quoten von über 90 Prozent ist die Finanzierungsbereitschaft in den letzten Quartalen leicht auf 80 bis 90 Prozent gesunken. Auffällig sei jedoch, dass der Rückgang hier im Vergleich zu Büro- und Handelsimmobilien deutlich moderater ausfalle. Ein gegenläufiger Trend zeigt sich bei Hotelimmobilien: Während der pandemiebedingte Tiefpunkt im ersten Quartal 2021 bei 13,3 Prozent lag, gaben in den ersten beiden Quartalen 2025 wieder über 50 Prozent der Finanzierer an, Hotels zu finanzieren.

## QUANTUM ÜBERNIMMT FÜR HANSEMERKUR SIGNA-PROJEKT IN HAMBURG

Am Anfang des Jahres hat die HanseMercur Grundvermögen das seit der SIGNA-Pleite stillstehende Projekt Gänsemarktpassage übernommen, nun soll es zügig realisiert werden. Ein wesentlicher Schritt ist nun vonseiten des Eigentümers gesetzt worden: Die HanseMercur Grundvermögen AG (HMG) hat die Quantum Immobilien AG mit der Projektentwicklung eines Büro- und Geschäftshauses am Hamburger Gänsemarkt beauftragt. Die Baugenehmigung für das Vorhaben liegt vor, mit dem Beginn der Bauarbeiten wird für Sommer 2025 gerechnet. Die Fertigstellung ist bis Mitte 2028 vorgesehen. Geplant ist ein achtgeschoßiger Neubau mit einer Gesamtmietfläche von rund 20.700 Quadratmetern.



bloominiges

## CA IMMO VERKAUFT LETZTES GRUNDSTÜCK IN BAUMKIRCHEN-MITTE

Die CA Immo hat das letzte unbebaute Grundstück im Münchner Stadtentwicklungsgebiet Baumkirchen-Mitte verkauft. Das rund 5.250 Quadratmeter große Areal wurde an die Pöttinger Immobiliengruppe veräußert. Der Verkaufspreis lag nach Unternehmensangaben

über dem zuletzt bilanzierten Buchwert. Für das Grundstück liegt ein Baurecht für etwa 8.000 Quadratmeter Geschoßfläche vor. Geplant ist eine Mischnutzung aus sozial gefördertem und frei finanziertem Wohnbau, ergänzt durch eine Kindertagesstätte sowie gewerbliche Flächen.



pikabay



## EUROPÄISCHE IMMO-FONDS VERZEICHNEN TROTZ ABFLÜSSEN WACHSTUM

INTREAL Luxembourg: Während etwa in Österreich, Deutschland oder den Niederlanden Mittel abfließen, verzeichnen andere Länder wieder Zuwächse.

**T**rotz spürbarer Mittelabflüsse hat das Nettofondsvermögen europäischer Immobilienfonds (AIF) im Jahr 2024 weiter zugelegt. Wie aus den aktuellen Zahlen der European Fund and Asset Management Association (EFAMA) hervorgeht, erhöhte sich das Gesamtvermögen im vierten Quartal um rund 8,9 Milliarden Euro auf insgesamt 1.034,9 Milliarden Euro. Gegenüber dem Jahresende 2023 entspricht dies einem Anstieg um 3,6 Prozent. Parallel zur Vermögensentwicklung nahm auch die Anzahl der regulierten europäischen Immobilien-

fonds weiter zu: Von 3.949 Fonds Ende 2023 stieg sie bis Jahresende 2024 auf 4.032. Trotz des allgemeinen Wachstums verzeichneten europäische Immobilienfonds im Gesamtjahr 2024 Nettomittelabflüsse in Höhe von 4,7 Milliarden Euro. Negative Salden wurden in Großbritannien (1,7 Milliarden Euro), Österreich (1,6 Milliarden Euro), Deutschland (616 Millionen Euro) und Finnland (411 Millionen Euro) verzeichnet. Dem gegenüber standen deutliche Zuflüsse in Irland mit 1,2 Milliarden Euro, in der Schweiz mit 949 Millionen Euro.

## SES ÜBERNIMMT „ARKADIA“ IN SLOWENIEN

SES Spar European Shopping Centers erweitert sein Portfolio in Slowenien mit dem Erwerb des Retailparks „Arkadia“ in Domžale, nordöstlich von Ljubljana. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 11. Juni 2025. Ausständig ist nur mehr die Zustimmung der slowenischen Wettbewerbsbehörde. Verkäufer der Immobilie ist der Generali Adriatic Value Fund I, verwaltet von Generali Investments Slovenija. Der 2016 eröffnete Retailpark umfasst rund 11.000 Quadratmeter vermietbare Fläche (GLA) und beherbergt 19 Geschäfte, darunter SPAR, Müller, C&A, Deichmann und HERVIS. Das Einkaufszentrum Arkadia liegt in einem Einzugsgebiet mit rund 140.000 Einwohnern (15-Minuten-Fahrtzeit). Der Standort gilt als etabliert und stark frequentiert.



## WARIMPEX-ERGEBNIS STARK DURCH RUSSLAND-EXIT BELASTET

**D**as mittlerweile beendete Russland-Geschäft wirkt sich weiterhin spürbar auf die Bilanz von Warimpex aus. Trotz einer positiven Entwicklung im operativen Bereich wurde das Konzernergebnis 2024 erheblich durch Wertanpassungen und die endgültige Trennung von den russischen Tochtergesellschaften belastet. Die Umsatzerlöse ohne Russland erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 14 Prozent auf

21,5 Millionen Euro. Das operative Ergebnis (EBITDA) blieb mit 1,1 Millionen Euro positiv. Gleichzeitig verschlechterte sich das Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen von minus 5,6 Millionen Euro im Jahr 2023 auf minus 16,2 Millionen Euro im Jahr 2024. Inklusive des nicht fortgeführten Russland-Geschäfts ergibt sich ein Verlust von 84,8 Millionen Euro, gegenüber 23,8 Millionen Euro im Vorjahr.

## CA IMMO ZIEHT SICH AUS SERBIEN ZURÜCK

Die CA Immo hat einen weiteren CEE/SEE-Markt verlassen und das Sava Business Center in der serbischen Hauptstadt Belgrad an einen nicht näher bekannten Käufer veräußert. Damit ist der vollständige Rückzug aus dem serbischen Markt vollzogen, dem letzten Nicht-Kernmarkt der CA Immo, wie der Konzern mitteilt. Über den Kaufpreis gab es keine Angaben. Im Verkaufsprozess agierte CBRE als Makler, CMS unterstützte rechtlich. Das Bürogebäude verfügt über rund 19.600 Quadratmeter Bruttomietfläche und war laut Unternehmensangaben zum 31. Dezember 2024 zu 96 Prozent vermietet.

## EXPERTENTIPP



Marcel A. Mayer

Roswitha Klein,  
Direktorin  
Hypo Vorarlberg  
in Wien

## STARKER PARTNER FÜR INVESTOREN UND FIRMENKUNDEN

Die Hypo Vorarlberg verfügt über eine stabile Bonitätsstruktur, die auf einer soliden Eigenkapitalbasis, einem risikobewussten Geschäftsmodell und langjähriger Ertragskraft beruht. Diese Faktoren sichern nicht nur die dauerhafte Refinanzierungsfähigkeit der Bank am Kapitalmarkt, sondern sind auch ein zentrales Argument für Investoren und Firmenkunden bei der Wahl eines verlässlichen Finanzierungspartners.

Im aktuellen Marktumfeld, das von Zinsvolatilität, regulatorischen Anforderungen und geopolitischen Unsicherheiten geprägt ist, gewinnen Stabilität und Bonität weiter an Bedeutung. Die Hypo Vorarlberg positioniert sich in diesem Kontext mit klarer Risikoorientierung, hoher Liquidität und langfristigem Fokus.

Für Investoren und Unternehmen bedeutet das: kalkulierbare Rahmenbedingungen, transparente Prozesse und ein Finanzierungspartner, der auf nachhaltige Geschäftsbeziehungen setzt – unabhängig von kurzfristigen Markttendenzen. ■

[www.hypovbg.at/wien](http://www.hypovbg.at/wien)



## SILBER: DAS „BESSERE“ GOLD?

Von einem Höchststand zum nächsten – Gold bricht Rekorde. Aber kann die sehr gute Performance noch lange so weitergehen? Die meisten Rohstoffexperten sagen: Ja! Denn die oft blutigen Krisen dieser Tage, vom Nahen Osten über die Ukraine bis zu bürgerkriegsartigen Unruhen in den USA, unterstützen das Edelmetall. Weiters lässt der Zollstreit Gold als Krisenwährung hell glänzen.

Allerdings sollte man auf Silber nicht vergessen: Dieses Edelmetall dient sowohl der Wertbewahrung als auch zum Einsatz in der Industrie. Die Rolle von Silber ist vor allem in Branchen wie Solarenergie, Elektronik sowie Elektrofahrzeugen groß. Und auch wenn der Energiewende derzeit ein gewisser Gegenwind entgegenbläst, führt am Kampf gegen den Klimawandel kein Weg vorbei. Das unterstützt Silber, ebenso wie das Angebotsdefizit. Sabin Hathorn, Senior-Marktanalystin bei Capital.com: „Angesichts der rückläufigen Fördermengen und sinkender Lagerbestände droht eine potenzielle strukturelle Verknappung, die die Preise weiter in die Höhe treiben dürfte.“



Capital.com

Sabin Hathorn, Senior-Marktanalystin bei Capital.com

## JAPAN: COMEBACK

Das „Land der aufgehenden Sonne“ wird von österreichischen Investoren manchmal wenig beachtet – im Schatten der Wallstreet, Chinas und der europäischen Börsen. Schade, denn Japans Wirtschaft erlebt derzeit einen bemerkenswerten Aufschwung. Laut June-Yon Kim, Portfolio-Experte bei Lazard Asset Management, ist das Comeback auf drei strukturelle Kräfte zurückzuführen: eine Normalisierung der Inflation, steigende Löhne und die Rückkehr der Investitionsfreude.

Hintergrund: Nach jahrzehntelang belastender Deflation etabliert sich in Japan nun eine moderate Inflation. Nachdem die Preise zwischen 1995 und 2021 permanent gesunken waren, hat sich die Teuerung in den letzten vier Jahren im Bereich von zwei bis drei Prozent eingependelt. Für Privathaushalte

lohnt es sich nun nicht mehr, Kaufentscheidungen mit Blick auf sinkende Preise aufzuschieben – es wird, gestützt durch höhere Einkommen, fleißig konsumiert. Kim: „Wir sehen auch eine Renaissance der privaten Investitionskultur. Immer mehr Menschen in Japan nutzen bewusst Kapitalmarktprodukte wie Aktien und Fonds. In Zeiten globaler Unsicherheit könnte das Land eine neue Rolle als verlässlicher Baustein in global diversifizierten Portfolios einnehmen.“



Lazard Asset Management

June-Yon Kim,  
Portfolio-Experte bei Lazard  
Asset Management



Adobe Stock

## NEUER TREND: IN BÖRSEN INVESTIEREN

**A**n den internationalen Märkten geht es heiß her: Obwohl die meisten Indizes nach oben streben, bleibt die Unsicherheit vor allem wegen des Handelskonflikts groß. Das führt zu vermehrten Trades an den Börsen. Es wird gekauft und verkauft, was das Zeug hält – darüber freuen sich Handelsplattformen, Banken und natürlich die Börsen selbst. Die Umsätze und Gewinne solcher Unternehmen werden befeuert – sowie deren Kurse. Zum Beispiel hat sich die Deutsche Börse auf Sicht von zwölf Monaten besser entwickelt als der (ohnedies sehr gut performende) DAX. Ein weiteres Beispiel bietet Cboe Global Markets. Das US-Unternehmen zeichnet für mehrere Handelsplattformen von Asien über Europa bis Nordamerika verantwortlich. Auch hier rollt der Rubel aufgrund erhöhter Handelsaktivitäten und stärkerer Schwankungen an den Aktienmärkten. Das wird wohl so bleiben, bis Donald Trump die Börsen nicht mehr durch Hauruck-Aktionen verunsichert. Und das kann noch dauern.

**lebendig. vielseitig.  
zukunftsorientiert.**

**TWENTY ONE**  
EN PROJEKT VON BONDI CONSULT



**TwentyOne – mehr  
als nur ein Arbeitsplatz.**



[www.twentyone.immo](http://www.twentyone.immo)

## PATRIK ADLER ÜBERNIMMT LEITUNG AKQUISE BEI JP IMMOBILIEN

Patrik Adler ist innerhalb des Unternehmens aufgestiegen und führt nun das Akquise-Team.

**P**atrik Adler hat Anfang April die Leitung der Abteilung Akquise in der JP Immobiliengruppe übernommen. Der 38-jährige Jurist ist seit drei Jahren im Unternehmen tätig und führt künftig das Akquiseteam. „Die Beförderung ist für mich ein starkes

Zeichen des Vertrauens und Ansporns zugleich. Ich freue mich darauf, mit meinem Team künftig noch fokussierter am Markt agieren zu können – über alle Geschäftsbereiche hinweg“, erklärte Adler anlässlich seiner neuen Funktion.



JP Immobilien



Vodafone

## VONOVIA: LUKA MUCIC FOLGT AUF ROLF BUCH

**I**n der jüngsten Aufsichtsratsitzung des Wohnkonzerns Vonovia ist die Nachfolge von CEO Rolf Buch geregelt worden. Der Aufsichtsrat bestellte Luka Mucic – aktuell noch Finanzvorstand der Vodafone Group – einstimmig zum neuen Vorstandsvorsitzenden. Dieser wird spätestens zum Jahreswechsel 2025/2026 die Nachfolge von Buch antreten, der den Wohnkonzern, zu dem auch die BUWOG gehört, mehr als zwölf Jahre lang leitete. Rolf Buch ließ verlauten: „Vonovia war mehr als eine Dekade mein berufliches Zuhause, das ich nun zum Jahresende verlassen werde.“



OTTO Immobilien

## COMEBACK FÜR CHRISTIAN SCHÖNHOFER-HOLLER BEI OTTO IMMOBILIEN

Christian Schönhofer-Holler (47) ist neuer Leiter der Abteilung Immobilienmanagement Gewerbe bei OTTO Immobilien. Er verantwortet damit künftig die Betreuung und strategische Entwicklung gewerblicher Immobilien im Unternehmen. Schönhofer-Holler war zuletzt über zwölf Jahre bei Nuveen Real Estate tätig, einem internationalen Investmentmanager mit Fokus auf Immobilien. Bereits von 2007 bis 2012 war Schönhofer-Holler bei OTTO Immobilien beschäftigt.



DLA Piper

## DLA PIPER ERWEITERT IMMOBILIENRECHTSTEAM IN WIEN

Die internationale Wirtschaftskanzlei DLA Piper verstärkt ihre Immobilienrechtspraxis am Standort Wien. Seit Anfang Juni ist die Rechtsanwältin Magdalena Krasser als Senior Associate Teil des Teams unter der Leitung von Partnerin Birgit Kraml. Ihre fachlichen Schwerpunkte liegen im Immobilien- und Baurecht. Dazu zählen Immobilientransaktionen, Bauvertragsrecht, Miet- und Pachtrecht sowie die prozessuale Begleitung von immobilienrechtlichen Streitigkeiten.



Greystar

## MATTHIAS EULER ÜBERNIMMT GREYSTAR-FÜHRUNG IN DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH

Der Immobilienkonzern Greystar hat Matthias Euler zum neuen Managing Director für Deutschland und Österreich bestellt. Euler wird die Aktivitäten von Frankfurt aus steuern und das geplante Wachstum in beiden Ländern weiterentwickeln. Er folgt auf Jan-Felipe Salzmann, der das Unternehmen verlassen hat, um sich beruflich neu zu orientieren, so Greystar. Euler war zuvor unter anderem für KKR, The Social Hub und die International Campus Group tätig.



## Office & warehouse im Süden Wiens.



**Variable  
Mieteinheiten**



**Niedrige  
Betriebskosten**



**Ideale  
Infrastruktur**

**Jetzt besichtigen!**  
[termin@wbp.at](mailto:termin@wbp.at)

**Hier wächst Ihr Business!**  
[walter-business-park.com](http://walter-business-park.com)

**WALTER**  **BUSINESS-PARK**  
a WALTER GROUP company



## NACH(HALTIG) GEDACHT

# WISSEN UND OMNIBUS

Wussten Sie, dass Omnibus „für alle“ bedeutet? Als Nichtlateiner wusste ich das nicht. Aber jetzt, da ich es weiß, wird mir klar, dass es diese EU-Initiative viel weiter bringen muss, als es die populistischen Entschließungen bis jetzt gezeigt haben.



ÖGNI

**PETER ENGERT**  
ÖGNI-Geschäftsführer

**D**as die Übergangsfristen für eine verpflichtende ESG-Berichterstattung für den europäischen Mittelstand um zwei Jahre verlängert wurden, hat vielerorts für Aufatmen gesorgt. Sofort wurde die Arbeit daran niedergelegt, Beraterverträge pausiert, manchmal sogar dafür zuständige Abteilungen geschrumpft. Hat das die europäische Wirtschaft gestärkt, sind wir am Weltmarkt konkurrenzfähiger geworden? Zweimal nein und einmal sogar im Gegenteil: es wurde Verunsicherung bei Investoren geschaffen, was gilt noch, worauf kann man sich verlassen, wenn es um die strategische Planung der Zukunft geht? Es gibt aber auch gute Nachrichten: Nach dem politisch/populistischen Schnellschüssen arbeiten tatsächliche Experten an der Effizienzsteigerung der Administration und dem Abbau bürokratischer Hürden auf europäischer Ebene. Die ÖGNI darf über die internationalen Netzwerke daran mitarbeiten und ist überzeugt, dass sinnvolle Vorschläge das Licht Europas erblicken werden.

In dieser durch politische Armut erzeugten unsicheren Lage werden Planungen der Zukunft aber noch einige Zeit schwierig bleiben. Hierbei hilft durch Ausbildung erlangtes Wissen. Wir wissen, dass das Ziel, den europäischen Gebäudebestand bis 2050 emissionsfrei zu betreiben, nicht verändert wird. Daher müssen Immobilienprojekte, die sich derzeit in Planung befinden, dieses Ziel erfüllen, um auch nach 2050 wertbeständig zu sein. Die Transparenz des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks wird zukünftig essenziell sein – daher sollte die Erfassung, Auswer-

nung, Analyse dieser Daten nicht gebremst werden. Unabhängig von der EU-Taxonomie-Verordnung ist der Aufbau der Resilienz gegen den Klimawandel für unser komfortables Weiterleben dringend nötig, da brauchen wir nicht auf Verordnungen aus Brüssel warten. Die Umsetzung der Nachhaltigkeit im Bestand und im Neubau senkt Kosten und Leerstand und macht Gebäude attraktiv für Investoren – unabhängig von gesetzlichen Vorgaben. Die ÖGNI unterstützt mit Aus- und Weiterbildungsformaten sowie den verschiedenartigen Zertifizierungssystemen bei der Umsetzung.

Unabhängig von der OMNIBUS-Initiative haben wir in Österreich massive Herausforderungen bezüglich Administration- und Bürokratieabbau zu stemmen. Die EU wird uns dabei nicht helfen, sie ist auch nicht schuld an unserer hausgemachten Misere. Unsere Politik muss wieder lernen, dass ein nachhaltiger Gebäudebestand in Österreich wichtig für die Bevölkerung ist. Nachhaltigkeit funktioniert aber nur, wenn Ökologie und soziale Werte auch mit Ökonomie verbunden sind. Gesetze und Verordnungen dürfen nicht verhindern, dass die Schaffung eines nachhaltigen Gebäudebestands mittel- bis langfristig mehr Gewinn für den Investor bringt als Untätigkeit. Derzeit tun sie dies, vor allem bei der Sanierung des Bestands, der in der Zukunft, auch dank der europäischen Gebäude-richtlinie, eine volkswirtschaftlich zentrale Rolle in der österreichischen Immobilienwirtschaft spielen wird. Also bitte nicht nur auf Brüssel warten, sondern auch selbst aktiv werden. ■

AdobeStock

**WIR SCHAFFEN  
PERSPEKTIVEN**

## NACHHALTIGE BÜRO- & GEWERBEFLÄCHEN

### FÜR ZUKUNFTSWEISENDES ARBEITEN

Wir schaffen Arbeitswelten der Zukunft – flexibel und nachhaltig. Unsere modernen Bürogebäude und vielseitigen Gewerbeflächen bieten ideale Räumlichkeiten, die sich an die Bedürfnisse unserer Mieter\*innen anpassen.

### DOCKS

Die DOCKS bilden das Tor zum Quartier VILLAGE IM DRITTEN entlang des Landstraßer Gürtels. Zwei bogenförmige Gebäude mit bis zu sechs Meter hohen Räumen bieten auf 9.000 Quadratmetern einzigartige Flächen für Loft-Büros, gewerbliche Nutzung sowie städtische Produktion. Aber auch Einrichtungen für Kreativität, Bildung und Freizeit können in den DOCKS Platz finden. Dabei stehen auf vier Ebenen großvolumige Mieteinheiten zur Verfügung.

### ANCHOR

Ebenfalls im VILLAGE IM DRITTEN hat gerade der Bau des Holz-Hybrid-Bürogebäudes ANCHOR gestartet. Rund 10.000 Quadratmeter moderne Arbeitsfläche verteilen sich auf sieben Obergeschoße und bieten flexible

Raumlösungen für mehrere Mieter. Die multifunktionale Sockelzone beherbergt unter anderem Seminar- und Besprechungsräume. Ein Dachgarten lädt zu Pausen an der frischen Luft ein.

### VIENNA TWENTYTWO

Mit den TOWER OFFICES entstehen im höchsten Turm des Ensembles VIENNA TWENTYTWO hochwertige Büroflächen an einem zentralen Knotenpunkt in der Donaustadt. 16.400 Quadratmeter Nutzfläche auf 13 Stockwerken bieten Raum für unterschiedliche Arbeitswelten von Open-Space bis hin zu geschlossenen Büros. VIENNA TWENTYTWO ist mit dem DGNB-Gold-Vorzertifikat für nachhaltige Stadtquartiere ausgezeichnet.

### Über die ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen mit 590 Bestandsliegenschaften und rund 40 Projekten in Entwicklung.

**ARE.AT**

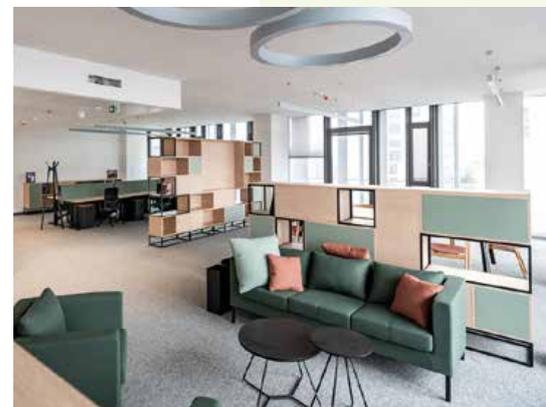
Auf **9.000 Quadratmetern** bieten die DOCKS multifunktional nutzbare Arbeits- und Freiräume mit klimafreundlicher Energieversorgung.

© Ntertainment



© Squarebytes GmbH

Das **Holz-Hybrid-**Bürogebäude ANCHOR bietet flexible Office-Flächen für mehrere Mieter.



© Stefan Seelig

Pro Geschoß sind in den TOWER OFFICES von VIENNA TWENTYTWO bis zu

**1.050 Quadratmeter** zu mieten.



MRP Consult



## SALON HOTEL: EIN ABEND IM ZEICHEN VON HOTEL-IMMOBILIEN UND ZUKUNFTSTRENDS

Im stilvollen Ambiente des Am Hof 8 – Private Members Club trafen sich Branchenexperten zur Vortrags- und Business-Soirée SALON HOTEL. Veranstaltet von mrp hotels gemeinsam mit CMS Reich-Rohrwig Hainz, bot der Abend viele nützliche Impulse zu aktuellen Entwick-

lungen am Hotelimmobilienmarkt. Die Speaker – darunter Philipp Huterer, Martin Schaffer, Gregor Famira und Heribert Gangl – beleuchteten Themen wie Nachfrage, Betreiberprofitabilität, Transaktionen und die Rolle von Digitalisierung und ESG für die Zukunft der Branche.

## IMMOBILIEN SUMMERNIGHT 2025: WILLHABEN FEIERT MIT DER BRANCHE

Mit kühlen Drinks, kulinarischen Highlights und Live-Musik feierte willhaben am 4. Juni 2025 seine traditionelle Immobilien Summer-night. Rund 270 Gäste aus der österreichischen Immobilienbranche folgten der Einladung von Judith Kössner und ihrem Team in den Salonplafond im MAK. In entspannter Atmosphäre wurde auf gemeinsame Erfolge angestoßen.



Roland Rudolph



Valerie Maltseva

## KOSOVOS PRÄSIDENTIN VJOSA OSMANI-SADRIU MIT EUROPAPREIS AUSGEZEICHNET

Der DMV Della Lucia Medienverlag ist dafür bekannt, gerne über den Tellerand zu blicken. So waren die Herausgeberin Elisabeth Della Lucia und der „immobilien investment“-Chefredakteur Charles Steiner neulich zu einer zwar nicht branchenüblichen, jedoch sehr glanzvollen Veranstaltung im Haus der Industrie in Wien geladen. Im Rahmen einer feierlichen Zeremonie der Paneuropa-Bewegung wurde die Präsidentin der Republik Kosovo, Vjosa Osmani-Sadriu, mit dem Europapreis Coudenhove-Kalergi ausgezeichnet.



Stefanie J. Steindl

## ATTENSAM SUMMERTIME: EIN SOMMERABEND FÜR ZUSAMMENHALT UND AUSTAUSCH

Bei der Attensam Summertime am 11. Juni 2025 stand die persönliche Begegnung im Fokus: Rund 350 Vertreter der Immobilienbranche genossen im wake\_up an der Neuen Donau einen sommerlichen Afterwork-Abend mit kulinarischen Highlights und Networking. Oliver Attensam betonte die Bedeutung des Miteinanders – gerade in herausfordernden Zeiten. Mit dabei: zahlreiche bekannte Gesichter der Branche und ein stimmungsvolles Ambiente mit Drinks, Musik und Gesprächen bis in den Abend.



leadersnet.at/S. Skrabal

## SOMMER, NETZWERK, AUSTAUSCH: AREAMA LUD ZUM SOMMERFEST

Die Austrian Real Estate Asset Management Association (AREAMA) lud zum sommerlichen Branchentreff in den Garten des Theaters Akzent. Bei entspannter Atmosphäre, kühlen Drinks und anregenden Gesprächen nutzten zahlreiche Immobilienprofis die Gelegenheit zum Netzwerken, Wiedersehen und Austausch. Genetztwerkt wurde bis in die späten Abendstunden.

# We set new standards!

From an idea to a perfect property!



CREATING REAL SUCCESS

**D-City**  
1 000 000 m<sup>3</sup>



**LAXury**  
80 m hoch



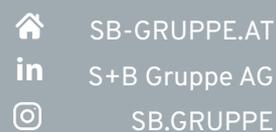
**DC 90**  
80 m hoch



**AM SCHÖNEN  
PLATZ**



VISIT US ONLINE:



SB-GRUPPE.AT

S+B Gruppe AG

SB.GRUPPE



## STÄDTE IM WANDEL: DAS WAR DER 74. STÄDTETAG

Finanzielle Engpässe, Strukturreformen und Energiewende als zentrale Themen in Eisenstadt – der DMV Della Lucia Medienverlag überzeugte erneut mit der Ausrichtung der begleitenden Fachausstellung.

**D**ie Städte können sich dem Wandel nicht entziehen – und die aktuellen Herausforderungen wie Sparzwang, Energiekosten, leistbarer Wohnraum und vieles mehr sind für die österreichischen Kommunen zu einer Herkulesaufgabe geworden. Austausch ist daher wichtig, und diesen gab es beim 74. Städtetag des österreichischen Städtebunds, der diesmal in der burgenländischen Hauptstadt Eisenstadt ausgerichtet worden ist. Neben den drängenden Themen wurden auch die neuesten Trends und Produkte im Rahmen der begleitenden Fachausstellung den Kommunen präsentiert. Der DMV Della Lucia Medienverlag organisierte wie gewohnt die begleitende Fachausstellung und sorgte für eine professionelle Präsentationsplattform, die von den ausstellenden Unternehmen durchwegs gelobt wurde. Die Ausstellung bot Raum für Austausch, Innovation und Partnerschaft zwischen Kommunen und Wirtschaft. Eisenstadt feierte den Städtetag nicht zufällig – die burgenlän-

dische Landeshauptstadt blickt 2025 auf 100 Jahre Hauptstadtstatus zurück.

### STRUKTURREFORMEN NOTWENDIG

Doch nicht nur die begleitende Messe fand großen Anklang. Auch die inhaltlichen Debatten, Fachforen und Arbeitskreise bestimmten das Bild des dicht getakteten Städtetags. Schon bei der Auftaktpressekonferenz formulierten der Städtebund-Präsident und Wiener Bürgermeister Michael Ludwig, der Eisenstädter Bürgermeister Thomas Steiner und der Städtebund-Generalsekretär Thomas Weninger deutliche Forderungen: Die prekäre finanzielle Lage der Städte erfordere tiefgreifende Strukturreformen sowie eine Umverteilung der öffentlichen Mittel. Laut einer aktuellen Prognose des KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung stehen Städten und Gemeinden bis 2028 nur noch 40 Cent je Euro an Ertragsanteilen zur Verfügung, was besonders bei sozialen Aufgaben wie Kinderbe-



treuung oder Ganztagschulen zu Engpässen führt. Michael Ludwig sprach sich daher für eine Anpassung des Finanzausgleichs und eine umfassende Reform der Grundsteuer aus. Auch Thomas Steiner, gleichzeitig Vizepräsident des Städtebunds, betonte die Dringlichkeit: „Wenn wir Leistungen wie Bildung oder Infrastruktur auch in Zukunft sichern wollen, braucht es mehr Mittel vom Bund und von den Ländern.“

### DIGITALISIERUNG FORCIEREN

Die einstimmig und parteiübergreifend beschlossene Resolution des 74. Städtetags enthält ein umfassendes Forderungspaket an Bund und Länder. Im Zentrum stehen kommunale Finanzen, Bildungsförderung, Strukturreformen und Digitalisierung. Im Hinblick auf Verwaltungsreformen begrüßt der Städtebund zwar die Entbürokratisierungsziele der Bundesregierung, fordert aber eine gleichberechtigte Einbindung der kommunalen Ebene. Auch in der Digitalisierung sieht man großen Handlungsbedarf: Eine gemeinsame Dateninfrastruktur sowie ein verbesserter Zugang zu Registern sollen die Effizienz der Verwaltung erhöhen. Das Thema Europa blieb ebenfalls nicht außen vor: Die kommunalen Leistungen müssten in der EU-Gesetzgebung stärker berücksichtigt werden, etwa beim Vergabericht oder Datenschutz. Eine Übererfüllung europäischer Vorschriften („Gold-Plating“) zulasten der Städte soll vermieden werden.





Im Forum „Energiewende aktiv gestalten“ diskutierten u. a. Eisenstadts Bürgermeister Steiner, Eva Fugger (Raiffeisenlandesbank Burgenland), Andreas Schneemann (Enlion) und Sebastian Leopold (Raiffeisen-Holding NÖ-Wien). Im Fokus standen lokale Energiegenossenschaften, Speichermöglichkeiten, Ladeinfrastruktur und der gemeinschaftliche Zugang zu erneuerbarer Energie. Fugger verwies auf die mittlerweile flächendeckend etablierten Raiffeisen-Energiegenossenschaften im Burgenland, an denen bereits ein Drittel der Gemeinden teilnimmt. Steiner betonte: „Wir produzieren Strom nicht für die Börse, sondern für unsere Bürgerinnen und Bürger.“ Das zweite Forum widmete sich innovativen Finanzierungsmodellen für kommunale Projekte. KDZ-Geschäftsführer Peter Biwald forderte eine tiefgreifende Reform der Grundsteuer, verbunden mit einer Entflechtung der Transferzahlungen zwischen Kommunen und Ländern im Pflege- und Gesundheitsbereich.

Michael Santer (Kommunalkredit Austria AG) und Christian Koch (Hypo Niederösterreich) warben für einen besseren Austausch zwischen Banken und Kommunen, um Finanzierungslösungen realistisch und risikoarm zu gestalten. Mary-Ann Hayes (Bank Austria) stellte die Bedeutung nachhaltiger Investitionen im Sinne der ESG-Kriterien heraus, und Heinz Hofstätter (Finance & Risk Consult) präsentierte seine digitale Kreditplattform zur Optimierung von Ausschreibungen.

■ CHARLES STEINER





Johannes Brunnbauer, Markus Wächle



## RECHENZENTREN: IMMOBILIENENT- WICKLER VOR NEUEM GOLDRAUSCH

Es sind längst mehr als nur technische Anlagen – Rechenzentren entwickeln sich aktuell zur neuen Premiumklasse am Immobilienmarkt. Projektentwickler, Bauunternehmen, aber auch Energieversorger und Politik stehen vor komplexen Herausforderungen. Stromkapazitäten werden auf Vorrat blockiert, die ESG-Auflagen steigen, und nicht jeder Standort ist zukunftsfähig. Eine von Monika Rosen moderierte Diskussion in der Österreichisch-Amerikanischen Gesellschaft (ÖAG) mit Experten aus Technologie, Bau und Infrastruktur zeigt, worauf es künftig ankommt.

**Laut aktuellen Medienberichten haben Amazon und Microsoft ihre Ausbaupläne außerhalb der USA vorübergehend zurückgestellt. Welche Strategie verfolgt Microsoft Österreich konkret?**

**SLEZAK:** Tatsächlich justieren wir unsere Pläne laufend nach – abhängig vom technologischen Fortschritt und vor allem den Bedürfnissen unserer Kunden. Kürzlich haben wir unsere Absicht bekräftigt, weltweit über 80 Milliarden US-Dollar in Rechenzentren zu investieren. Wir bauen dort, wo die Nachfrage tatsächlich vorhanden ist. Lokale Rechenzentren bedeuten weniger Latenz, besseren Datenschutz, höhere Ausfallsicherheit und mehr Flexibilität im Umgang mit regulatorischen Anforderungen wie etwa der DSGVO. Diese Nähe verbessert auch die Nachhaltigkeit, denn regionale Datenverarbeitung erfordert weniger energieintensive Datenübertragung.

**Wie beurteilen Sie die Risiken global agierender Anbieter?**

**WINDBICHLER:** Es ist ein Trugschluss, zu glauben, dass ein Rechenzentrum in Österreich auto-

Xxxxxxxx



matisch unter europäischem Recht steht. Wenn ein US-Anbieter der Betreiber ist, greifen unter Umständen Gesetze wie der US Cloud Act. Dieser erlaubt es Behörden in den USA, auf Daten zuzugreifen, selbst wenn sie physisch in der EU gespeichert sind. Das kann für Banken, Behörden oder auch Gesundheitsdienstleister problematisch werden. Deshalb müssen wir in Europa ernsthaft über digitale Souveränität diskutieren – und darüber, ob wir unsere kritische Infrastruktur in der Hand internationaler Konzerne wissen wollen.

**SLEZAK:** Entscheidend ist eine realistische Risikobewertung. Wir dürfen weder alles verteufeln noch blind vertrauen. Es geht um Resilienz – rechtlich, technisch, wirtschaftlich.

**WINDBICHLER:** Infrastruktur und Software müssen getrennt betrachtet werden. Wer in Europa digitale Souveränität ernst meint, muss sicherstellen, dass Rechenzentren unabhängig und kontrollierbar bleiben – nicht nur formal, sondern auch faktisch.

**Die STYR Group ist als Anbieter von technischer Gebäudeausrüstung beim Bau von Rechenzent-**

**ren involviert. Was sind die kritischen Gewerke bei der Errichtung?**

**COLLE:** Im Kern sind es zwei große Dinge: Elektrotechnik und Kühlung. Das betrifft auf der einen Seite Mittelspannungsanlagen, Verteilung und Notstromaggregate. Auf der anderen Seite steht die Kühlung, die teils über klassische Kälteanlagen, teils über Außenluft oder Verdunstungskühlung läuft. Österreich ist gut aufgestellt, wenn es um kleinere bis mittelgroße Rechenzentren geht. Bei Großprojekten mit mehr als 50 Megawatt sieht es anders aus. Da übernehmen meist ausländische Generalunternehmer, und heimische Firmen werden nur noch für Teilleistungen engagiert. Dabei könnten wir viel mehr leisten, wenn wir frühzeitig eingebunden würden – vor allem bei Planung und Projektsteuerung.

**Was ist bei der Umsetzung besonders herausfordernd?**

**COLLE:** Die Zuverlässigkeit. Rechenzentren müssen rund um die Uhr laufen. Jede Eventualität muss getestet werden: Stromausfälle, Serverüberlastung, Temperaturanstieg. Wir simulieren vier bis sechs Wochen lang alle denkbaren Fehlerfälle, bevor wir ein Rechenzentrum übergeben. Bei der Errichtung eines Rechenzentrums geht es nicht nur um Technik, sondern auch um Prozesse, Dokumentation und internationale Standards – insbesondere bei der Sicherheit.

**WERNER:** Ein Schwerpunkt ist sicher die energieeffiziente Kühlung. Rechenzentren erzeugen viel Abwärme – das ist eine Herausforderung, aber auch eine Chance. Unser Konzept „White Cool Spacing“ analysiert in Echtzeit die Temperaturverläufe im Rechenzentrum. Mithilfe eines engmaschigen Sensornetzes und KI-gestützter Regelung können wir die Kühlung exakt dort einsetzen, wo sie gebraucht wird. So lassen sich bis zu 40 Prozent des Energieverbrauchs in der Klimatisierung einsparen. Das entlastet nicht nur das Netz, sondern senkt auch massiv die Betriebskosten.

**Welche weiteren Nachhaltigkeitsstrategien verfolgen Sie bei Microsoft?**

**SLEZAK:** Unsere Rechenzentren für die Cloud werden als Hot Data Center konzipiert – also mit höheren Betriebstemperaturen. Dadurch reicht



» Wir müssen in Europa ernsthaft über digitale Souveränität diskutieren und ob wir unsere kritische Infrastruktur aus der Hand geben.

ALEXANDER WINDBICHLER



» Wir bauen dort, wo die Nachfrage tatsächlich vorhanden ist.

FLORIAN SLEZAK



» Rechenzentren erzeugen viel Abwärme – das ist eine Herausforderung, aber auch eine Chance.

INA WERNER

in Mitteleuropa meist schon die Außenluft zur Kühlung. Nur bei über 30 Grad Außentemperatur setzen wir ergänzend auf Verdunstungskühlung – ganz ohne F-Gase (Anm.: künstlich hergestellte, fluoridierte Treibhausgase). Gleichzeitig sorgen wir dafür, dass über 90 Prozent der ausgedienten Elektronikkomponenten wiederverwertet werden.

#### Wie wählt man einen geeigneten Standort aus?

**EITER:** Neben der Anbindung an Glasfasernetze und einem leistungsfähigen Stromnetz spielen auch Umweltaspekte und regulatorische Vorgaben eine Rolle. Europa hat strenge Richtlinien – etwa beim Brandschutz oder beim Datenschutz. Das macht die Projekte aufwändiger, aber auch langlebiger. In den USA geht vieles schneller, aber mit deutlich weniger Regulierung.

**SLEZAK:** Wichtig ist außerdem, dass nicht nur gebaut, sondern auch genutzt wird. In Österreich betreuen wir über 400 Start-ups, die auf Cloudservices aufbauen. Für sie ist der Standort eines Rechenzentrums entscheidend. Nähe, Sicherheit und Performance sind harte Kriterien für die Auswahl.

**COLLE:** Künftig wird vor allem die Wärmenutzung eine Rolle spielen. In Österreich gibt es ein gutes Beispiel: Die Abwärme eines Rechenzentrums wurde in das Fernwärmenetz eines Krankenhauses eingespeist. Das ist effizient, nachhaltig – und spart Ressourcen. Es gibt Standorte, bei denen solche Sy-

nergien möglich sind. Das berührt auch Themen wie Raumordnung und Flächenwidmung. Denn wenn ich die Abwärme nicht mit einem vernünftigen Aufwand in das Netz bringe, wird es schwierig. Für Datacenter gilt daher die uralte Immobilienweisheit: Lage, Lage, Lage.

#### Ich höre zwischen den Zeilen, dass diese Weisheit noch nicht durchgehend berücksichtigt wird.

**COLLE:** Da haben wir jedenfalls noch Potenzial. Wenn man sich so ein Rechenzentrum aus der Vogelperspektive anschaut, sieht man auf dem Dach überall riesige Rückkühler. Vereinfacht formuliert: Wenn in ein Rechenzentrum zehn Megawatt Strom reingehen, blinken drinnen ganz viele Leuchtdioden, die Wärme erzeugen. Diese Energie wird oft durch Rückkühler am Dach weggekühlt. Sie also stattdessen in ein Fernwärmenetz einzuspeisen wäre absolut sinnvoll. Der Vorteil eines Rechenzentrums ist, dass es permanent plus minus ein paar Prozent Energie produziert. Und für das Energienetz ist Stabilität ein entscheidender Faktor. Insgesamt ist das auch eine Frage der Nachhaltigkeit. Denn die verbrauchte Energie wird optimal genutzt.

**EITER:** Das ist auch eine Frage der Regulierung. Denn wir kennen Fälle, in denen ein Rechenzentrum direkt neben dem Fernwärmenetz steht, aber nur 20 Prozent der Abwärme genutzt werden. Energieversorger sind daher auch in die Pflicht zu nehmen.



#### TEILNEHMER

##### Florian Slezak

(Microsoft Österreich)

##### Alexander Windbichler

(CEO Anexia, CISPE-Vorstand)

##### Markus Colle

(CEO STYR Group)

##### Ina Werner

(Smart Infrastructure, Siemens)

##### Klemens Eiter

(CFO PORR Group)

Moderation:

##### Monika Rosen

(ÖAG)

» Das Investitionsvolumen für Rechenzentren in Europa hat sich zwischen 2022 und 2024 von 16 auf 28 Milliarden Euro fast verdoppelt.

KLEMENS EITER

» Für den Bau eines Rechenzentrums rechnen wir mit rund elf Millionen Euro pro Megawatt Anschlussleistung.

MARKUS COLLE

**WINDBICHLER:** Darüber hinaus gibt es eine weitere Problematik: Derzeit sichern sich viele Investoren riesige Stromkapazitäten – oft bis zu 100 Megawatt –, um Rechenzentren zu bauen, die vielleicht nie in Betrieb gehen. Diese Blockade behindert andere Projekte, etwa von der Industrie oder mittelständischen IT-Anbietern. Wir müssen anpassen, dass wir keine spekulative Blase erzeugen.

#### Was kostet grundsätzlich ein Rechenzentrum?

**COLLE:** Es gibt eine Faustregel. Für den Bau eines Rechenzentrums rechnen wir mit rund elf Millionen Euro pro Megawatt Anschlussleistung. Es handelt sich um langfristige Investitionen, die sorgfältig geplant und genutzt werden müssen.

**EITER:** Der Markt wächst rasant. Das Investitionsvolumen für Rechenzentren in Europa hat sich zwischen 2022 und 2024 von 16 auf 28 Milliarden Euro fast verdoppelt. Für 2030 erwarten wir über 70 Milliarden Euro Investitionen. Das liegt nicht nur an der KI, sondern auch an der zunehmenden Auslagerung von IT-Infrastruktur. In Österreich sehen wir vor allem Projekte mit 20 bis 25 Megawatt. Großanlagen entstehen eher in Frankfurt, Dublin oder Paris.

#### Ist unser Stromnetz bereit für solche Investitionen?

**SLEZAK:** Es muss bereit sein. Denn wir haben keine Alternative. Die Stromnetze müssen mit der Digitalisierung und der Energiewende Schritt hal-

ten. Rechenzentren könnten sogar zur Netzstabilisierung beitragen – durch gezielte Kühlleistung bei Energieüberschuss oder durch Rückeinspeisung mittels Notstromsystemen.

**COLLE:** Technisch ist das realisierbar. Leider verbieten viele Mietverträge in Colocation-Zentren den Einsatz von Notstromanlagen für andere Zwecke als Stromausfälle. Hier braucht es ein Umdenken.

#### Wenn ich von diesem hohen Stromverbrauch höre, denke ich automatisch an Kosten. Wie ist Europa da im Wettbewerb aufgestellt?

**WINDBICHLER:** Die hohen Energiepreise in Europa sind ein echter Wettbewerbsnachteil. Deshalb investieren wir selbst in Stromerzeugung – Wasserkraft, Photovoltaik, Windkraft. Langfristige Preisstabilität ist entscheidend. Wenn die Stromkosten doppelt so hoch sind wie in den USA, spürt das jeder Betreiber.

**SLEZAK:** Trotzdem darf man nicht vergessen, dass Rechenzentren einen hohen volkswirtschaftlichen Nutzen bringen. Sie reduzieren den Pendelverkehr, ermöglichen Homeoffice, treiben Innovationen an. Ihre Energieeffizienz ist meist deutlich besser als bei klassischer IT-Infrastruktur in Firmenkellern.

Vielen Dank für diese Diskussion.

■ ERNST EICHINGER

# DAS WAR DER GHEZZO IMMOBILIENTAG 2025

Ein Branchentreffen im Zeichen von Wandel, Innovation und Verantwortung. 220 Fachleute diskutierten über Renditen, Standorte und aktuellen Herausforderungen.

**B**ereits zum sechsten Mal versammelte der Ghezzo Immobilienstag am 6. Mai 2025 über 220 Fachleute am Flughafen Wien. Unter dem Motto #wissenROCKT wurde diskutiert, gestritten und an Lösungen gearbeitet. Die Lage ist angespannt – aber auch voller Chancen. Gastgeber Alexander Ghezzo stellte in seiner Begrüßung eine zentrale Frage: Ist es nicht gerade in Zeiten der Unsicherheit wichtig, verlässliche Formate wie diesen Branchentag zu haben?

## INVESTITION & STANDORT: WIEN UNTER DRUCK

Wien bleibt trotz mäßiger Renditen ein attraktiver Standort – wegen seiner Stabilität, nicht wegen der Zahlen, betonten Christian Crain (PriceHubble) und Mathias Mühlhofer (Immobilienrendite). Die Renditen in Büro- und Gewerbeimmobilien leiden

unter hohen Energie- und Personalkosten, so Katrin Gögele Celeda (CPI Europe). Im Wohnbereich herrscht mehr Optimismus, wenngleich Gabriel Kefer (Investor) auf politische Unsicherheiten hinwies. Auch die Finanzierungsbedingungen stehen unter Druck: Bankenabgaben, teures Kapital und strikte Regulatorik verschärfen die Situation, wie Georg Lehecka (FMA) darlegte.

## LEISTBARES WOHNEN: ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

25 Prozent Baukostensteigerung in fünf Jahren, strenge Normen und hohe Grundstückspreise machen leistbares Wohnen zunehmend zur Illusion. Georg Niedermühlbichler (Mietervereinigung) warnt vor zu einseitiger Politik: Ohne Investoren gibt es bald gar keinen Wohnraum mehr. Sandra Bauernfeind (Heimat Österreich) sieht durch

millifotos

## 3. IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS 22.10.2025 // PALAIS BERG // WIEN

### USING CHANGE AS AN OPPORTUNITY – WANDEL ALS CHANCE NUTZEN

Der **3. Internationale immobilien investment Kongress**, der am **22.10.2025** im Palais Berg stattfindet, soll eine Plattform bieten, um nationale und internationale Immobilienprofis miteinander zu vernetzen und gleichzeitig wertvolle Einblicke in die weitere Entwicklung der Immobilienbranche geben.

TOP-SPEAKER u.a.



**Joachim Schmidt-Mertens**  
Geschäftsführer  
Becken Development

Joachim Schmidt-Mertens verfügt über breite Erfahrungen in der Entwicklung und im Management von Großprojekten. Er studierte in Hamburg-Harburg Bauingenieurwesen und Umwelttechnik und begann seine Karriere bei HOCHTIEF in Frankfurt.



**Andreas Löcher**  
Head of Investment  
Management  
Operational,  
Union Investment

Andreas Löcher ist seit Juli 2010 Abteilungsleiter des Investment Management Hospitality bei Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg. Seit August 2023 verantwortet er ebenfalls die Einzelhandels-Investmentstrategie als Head of Investment Management Operational.



**Agnes Petra Müller**  
Head of Development  
Periskop Development

Petra Müller ist Head of Development bei Periskop Development und verantwortlich für die Baulandentwicklung sowie die Kommunikation mit politischen Institutionen. Sie studierte Architektur an der Fachhochschule Aachen und der Universität Politècnica de Catalunya in Barcelona und gründete 2000 das Büro „müller architekten“.

KIM-Verordnung und Zinspolitik einen Mietenboom – Eigentum sei faktisch ausgebremst worden. Auch Doris Molnar (GEDESAG) mahnt: Leistbarkeit ist auch eine soziale Frage. Sebastian Nitsch (Wohnimmobilienexperte) fordert: Bund und Länder sollen nicht nur verkaufen, sondern selbst bauen. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen müssen angepasst werden, um Wohnraum zu schaffen.

### DIGITALISIERUNG & KI: EFFIZIENZ MIT MENSCHLICHEM MASS

Digitalisierung gilt als Hoffnungsträger. Theres Göschl (Swietelsky) sieht in gewerkeübergreifender Planung großes Potenzial. Franz Hillebrand (Tesofy) arbeitet an einheitlichen Datensystemen, Robert Lang (DSin4me) an smarter Gebäudetechnologie. KI ist in vielen Bereichen angekommen – etwa in Bauplanung, Dokumentenmanagement und Grundrissoptimierung, wie Michael Sandrieser (ATE) berichtet. Merlin Trampert (3SI) erwartet große Fortschritte, glaubt aber nicht an die unbemannte Baustelle. Doch: Technik ersetzt nicht den Menschen – das bekräftigten u. a. Anthony Crow (OTTO Immobilien) und Peter Berchtold (BUWOG).

■ CHARLES STEINER



WIR MACHT'S MÖGLICH.

## Quality Living im lebendigen Neunzehnten.

Heiligenstädter Straße 103 | 1190 Wien

- 39 Eigentumswohnungen mit ca. 44 - 120 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnbüros mit Atrien
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Optimale öffentliche Anbindung

### Kontakt

christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at  
+ 43 664 8875 8263



Provisions-  
freier  
Verkauf



raiffeisen-wohnbau.at

HWB 23.8 | Visualisierung (Symbolbild) © JAMJAM  
Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.



## DIE PROJEKTE KOMMEN SCHLEPPEND

Die größte Herausforderung liegt für die Projektentwickler darin, für neue Rahmenbedingungen zu planen, die bis vor relativ kurzer Zeit in dieser Form noch nicht absehbar waren.

Die BUWOG hat wieder neue Projekte gestartet, darunter das drygalski.

Die Projektentwickler stehen vor erheblichen Unsicherheiten, da die Situation in der Bau- und Immobilienbranche weiterhin angespannt bleibt. Die gebremste Neubautätigkeit, die eine sinnvolle Umsetzung von Projekten erschwert, resultiert für Peter Ulm, allora Immobilien, grundsätzlich aus „einer anhaltenden Rezession, verbunden mit großen Herausforderungen in der Projektfinanzierung“. „Hinzu kommen hohe Zinsen, politische und wirtschaftliche Unsicherheiten sowie zunehmende regulatorische Hürden, die verlässliche Planungen und Entscheidungen sowohl auf Unternehmensseite als auch bei den KundInnen erheblich beeinträchtigen“, ergänzt Alexander Nußbaumer, CEO von ZIMA: „Die Branche sieht sich wirtschaftlichen Herausforderungen gegenüber, wie sie zuletzt in den 1990er-Jahren erlebt wurden. Insbesondere die restriktiven Finanzierungsaufgaben wirken sich zunehmend kontraproduktiv auf die gesellschaftliche Entwicklung aus.“ Gerade im Bereich des privaten Wohnbaus erschweren die verschärften Finanzierungskriterien – unter anderem bedingt durch die KIM-Verordnung – die Umsetzung von Bauvorhaben.

Umso mutiger ist, wer jetzt seine Projekte auf den Markt bringt beziehungsweise damit startet. So setzt die ZIMA Unternehmensgruppe mit dem

Neubauprojekt „Roomeo“ ein starkes Zeichen. Dabei wird besonderer Wert auf die Bedürfnisse von Familien gelegt: Über 60 speziell gestaltete Einheiten mit Größen von 82 bis 108 Quadratmetern bieten ausreichend Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten mit großzügigen Gärten, Balkonen oder Dachterrassen. „Wir orten einen hohen Bedarf an großflächigen Familienwohnungen mit entsprechendem Raum- und Flächenangebot und stellen fest, dass insbesondere in der Donaustadt mittelfristig keine vergleichbaren Wohneinheiten geplant sind“, so Standortleiter Thomas Thaler von ZIMA Wien.

### BAUARBEITEN WIEDER GESTARTET

Die BUWOG hat vor zwei Jahren aufgrund der damals schwierigen Entwicklung der Rahmenbedingungen als eines der ersten Unternehmen in der Branche entschieden, den Start neuer Projekte bis auf Weiteres auf Eis zu legen. „Wir freuen uns sehr, nach zwei herausfordernden Jahren nun endlich wieder in die Offensive zu gehen und unserer Verantwortung als Bauträger nachzukommen, dringend benötigten Wohnraum auf den Markt zu bringen“, sagt Andreas Holler, Geschäftsführer der BUWOG. Mit dem Baustart von „drygalski“ ist nicht nur ein weiterer wichtiger Schritt in diese Richtung getan, es entsteht auch ein außergewöhnliches Pro-

jekt in einem innovativen Stadtviertel Wiens. Eingebettet in das Areal des neuen Stadtentwicklungsgebiets „An der Schanze“ im 21. Bezirk, ermöglichen die 94 Wohnungen nach der Fertigstellung Ende 2026 idyllisches und zeitgemäßes Wohnen in einer grünen Oase direkt an der Oberen Alten Donau.

Ebenfalls im Grünen – direkt am Wiener Prater – realisiert der Tiroler Bauträger bauwerk das Wohnprojekt „JOSEPHINE“. Insgesamt werden 60 hochwertige Wohnungen über sieben Etagen mit einzigartigem Grünblick errichtet. Das Angebot reicht von effizienten Zwei-Zimmer-Wohnungen bis zur luxuriösen Dachgeschoßwohnung. Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist der unvergleichliche Blick auf den Prater und das Wiener Riesenrad.

### AUSGEDÜNNTE PIPELINE

Die Projektentwickler können erwarten, dass gute Verwertungschancen bestehen, denn die Pipeline wird immer ausgedünnter. Das betrifft neben den Wohnbauten auch die Gewerbeimmobilien. 2025 sollen laut EHL-Marktbericht rund 111.000 Quadratmeter neuer Bürofläche entstehen, 90.700 Quadratmeter waren es 2024. Bei der aktuellen Nachfrage wird das Angebot nicht reichen. Wer



jetzt mit seinem Projekt auf den Markt kommt, hat gute Karten. „Der großen Verknappung im gewerblichen Bereich in den Jahren 2025 und 2026 steht eine steigende Nachfrage gegenüber“, erklärt Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consult. Vor Kurzem wurde der Central Hub, das Flaggschiff des Quartiers TwentyOne in Wien-Floridsdorf, an Bondi Consult übergeben. Der Central Hub mit rund 34.500 Quadratmetern Nutzfläche besticht durch innovative Office-Konzepte wie Shared und Private Offices, geteilte Besprechungsräume mit

Das LeopoldQuartier der UBM Development soll im Herbst fertiggestellt werden.



Visualisierung: Patricia Bogiński-Grandits



### Oberes Hausfeld, 1220 Wien

- 145 frei finanzierte Eigentumswohnungen (33–110 m<sup>2</sup>)
- provisionsfrei vom Bauträger
- Geplante Fertigstellung: Sommer 2026



Dein neuer Ort, dein neues Zuhause – direkt an der U2!

**hier blühst du doppelt auf!**

Beratung & Information:  
Gernot Johannes Maczek, BA  
+43 1 533 57 63  
[www.you2.at](http://www.you2.at)

Ein Projekt von  
**kibb**  
Immobilien



Am Prater entsteht durch das Tiroler Unternehmen bauwerk das Wohnprojekt „Josephine“.

flexiblen Trennwänden, hochwertige Laborflächen sowie Schulungs- und Konferenzflächen. Anton Bondi: „In Zeiten wie diesen ist die Umsetzung von Immobilienprojekten keine Selbstverständlichkeit und nur mit zuverlässigen Partnern und wechselseitigem Vertrauen möglich.“ Ebenfalls gut im Rennen ist das LeopoldQuartier Office von UBM Development. Das Gebäude mit 25.000 Quadratmetern soll im Herbst 2025 fertiggestellt werden. Das LeopoldQuartier Office liegt in citynaher Lage zwischen dem 1. Bezirk und dem Augarten und bietet auf neun Büroetagen modernen Büroraum für das Neue Arbeiten. „Mit € 26,60 pro Quadratmeter und Monat wurde eine neue Benchmark für Büros außerhalb des 1. Bezirks gesetzt“, freut sich CEO Thomas G. Winkler. Ein weiterer Beweis, wie rar gute Büroflächen derzeit sind.

#### DEM MARKTUMFELD TROTZEN

Auch am Flughafen trotz man den Schwierigkeiten. „Gerade in einem herausfordernden Umfeld bauen wir unsere AirportCity mit Nachdruck aus“, sagt Wolfgang Scheibenpflug, Geschäftsbereichsleiter Immobilien- und Standortmanagement am Flughafen Wien: „Wir freuen uns im Herbst dieses Jahres auf die Eröffnung des neuen ‚Vienna House Easy‘-Hotels mit weiteren 510 Zimmern. Aber auch unser Büroangebot wird massiv erwei-

Das Central Hub im TwentyOne ist vor wenigen Wochen übergeben worden.



Das Village im Dritten wächst weiter. Mit Village Works entwickeln UBM und ARE neue Büroflächen.

tert.“ Die Planungen und Vorbereitungsarbeiten für eine nächste Baustufe sind bereits im Laufen. Der Erfolg gibt dem Konzept recht. Die AirportCity am Flughafen Wien etabliert sich als Hotspot der heimischen Raumfahrtindustrie: Mit „GATE Space“ und „R-Space“ eröffnen zwei weitere aufstrebende Start-ups ihren Firmensitz am Airport und verstärken den niederösterreichischen Weltraumcluster.

Intensiv wird derzeit am Hochhaus DC2 gearbeitet, das für eine gemischte Nutzung, nämlich Büros und Wohnen, gewidmet ist. Wolfdieter Jarrisch, Vorstand und Gesellschafter der S+B Gruppe: „Wenn nach und nach die Photovoltaik-Paneele an der Außenfassade angebracht werden, können wir stolz darauf sein, das erste europäische Hochhaus mit Photovoltaik-Fassade in Wien stehen zu haben.“ Ebenfalls in Bau befinden sich noch großflächige Büro- und Gewerbeprojekte in VIENNA TWENTYTWO und im Village im Dritten der ARE Austrian Real Estate. Mit „VILLAGE WORKS“ entwickeln ARE und UBM 7.500 Quadratmeter für flexible Bürolösungen mit nachhaltiger Energieversorgung im Quartier Village im Dritten.

Glücklich können sich einerseits diejenigen schätzen, deren Projekte derzeit fertig werden; andererseits aber auch jene, die erst in der Konzeptionsphase sind und die ihre Projekte den zukünftigen Bedürfnissen des Markts anpassen können. Peter Ulm über eine kommende Immobilienentwicklung: „Nach dem Auszug der Ankerbrotfabrik arbeiten wir an der Projektumsetzung des Nachhaltigkeitsquartiers ‚Zukunftsanker‘.“ Auf dem Areal im 10. Bezirk können sich sämtliche Unternehmen, Berufsgruppen und Akteure rund um Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft ansiedeln, vernetzen und arbeiten. Es ist ein in seiner Art völlig neuartiges Projekt, das zur Benchmark der nachhaltigen Stadtentwicklung wird. „Insgesamt erlaubt ‚Der Zukunftsanker‘ die Entwicklung von knapp 100.000 Quadratmetern in acht Bauabschnitten“, so Peter Ulm. Geplanter Baubeginn: 2026.

■ WALTER SENK

# NEUES LEBEN FÜR „LAMARR“

Der neue Eigentümer Stumpf Real Estate Group hat die Pläne für die als Lamarr bekannte Liegenschaft Mariahilfer Straße 10–18 enthüllt.

Es kommt jetzt Bewegung in die Mariahilfer Straße: Ein ursprünglich geplantes Luxuswarenhaus kommt nicht, das Vorhaben mit dem Park am Dach bleibt aber: Die Liegenschaft Mariahilfer Straße 10–18 – zuvor bekannt als „Lamarr“ - wird nach dem Baustopp im Zuge der Signa-Insolvenz neu entwickelt. Die Stumpf Real Estate Group erwarb das Areal im Herbst 2024 und plant mit Soyka/Silber/Soyka ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Retailflächen, einem 4\*-Superior-Hotel, rund 200 Wohnungen und einem öffentlich zugänglichen Dachpark.

Die historische Fassade bleibt erhalten, das Gebäudevolumen wird durch großzügige Innenhöfe reduziert. Baubeginn ist für Juli 2025 angesetzt, die Fertigstellung für Ende 2027 bzw. Anfang 2028 geplant. „Mit dem Um- und Neubau setzen wir einen Akzent für eine attraktive Nutzungsmischung“, so Stumpf-Geschäftsführer Stefan Zöser. Insgesamt entstehen rund 12.000 Quadratmeter Handelsflächen, 15.500 Quadratmeter Wohnfläche sowie rund



Schreiner, Kastler - Büro für Kommunikation GmbH

1.000 Quadratmeter Dachgrünfläche. Das Projekt strebt eine ÖGNI-Gold-Zertifizierung an und setzt auf nachhaltige Architektur, Tageslichtoptimierung und Fernwärmenutzung.

■ CHARLES STEINER



**Im angesagtesten Grätzl von Wien wohnen?**  
**leywand**  
das Wohnhochhaus



Ein Projekt von **kibb**  
Immobilien

Wo sich Wien von seiner hippen Seite präsentiert und das Leben ein Genuss ist. Mit allen Vorzügen, die das Grätzlleben zu bieten hat. Im Leywand wohnt es sich tatsächlich sehr leiwand.



leywand.at

**Jetzt anfragen**

Gernot Johannes Maczek, BA  
+43 1 533 57 63  
wohnen@leywand.at

# ÜBERREGULIERUNG LÖST DAS WOHDILEMMA NICHT

Mit der Zinswende im Sommer 2022 ist der Baumotor schlagartig ins Stocken geraten. Vor allem in den Wohnimmobilienmärkten ist es spürbar, zahlreiche Projekte wurden auf Eis gelegt. Das rächt sich jetzt – denn auch wenn die Zinsen wieder auf einem moderaten Niveau sind, erfolgen Baustarts im Wohnsegment nur schleppend. Warum die Buwog jetzt wieder baut und welche Rahmenbedingungen dringend benötigt werden, darüber sprach Vonovia-Vorstand Daniel Riedl mit „immobilien investment“-Chefredakteur Charles Steiner.



**Europa steuert auf eine veritable Wohnraumkrise zu, die Neuflächenproduktion hält dem Zuzug vor allem in den Metropolen nicht stand. Was müsste aus Ihrer Sicht geschehen, damit wieder mehr Wohnungen gebaut werden?**

**DANIEL RIEDL:** Wenn man die Ist-Situation analysiert, dann kommt man zum Schluss, dass die Urbanisierung, die Bevölkerungspyramide und der Zuzug unsere Gesellschaft heute und auch künftig vor große Herausforderungen stellen. Das ist auch der Grund, warum gerade bei Wohnraum ein starker Nachfrageüberhang herrscht – und damit auch die Preise, vor allem bei den Mieten, hoch sind. Die

grundsätzliche langfristige Ausgangssituation für das Wohnimmobiliengeschäft ist also ganz gut. Allerdings gab es in der jüngeren Zeit massive Hürden, die vor allem den Wohnbau getroffen haben. Das war zum einen der rasante Anstieg des Leitzinses Mitte 2022 nach Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, zum anderen die geringere Verfügbarkeit von Finanzierungen, die in Österreich etwa durch die KIM-Verordnung zusätzlich erschwert wurden. Hinzu kamen extreme Baukostenanstiege, zum Teil getrieben vom Markt, auch aufgrund des Kriegs, aber gleichfalls durch die Regulierung. Die Anforderungen in Richtung Nachhaltigkeit sind wesentlich höher geworden. Diese Gemengelage geht natürlich deutlich zulasten der Erschwinglichkeit. Die Analyse, dass zu wenig gebaut wird, teile ich. Dass man aber mit übermäßiger Regulierung die Probleme am Wohnimmobilienmarkt lösen kann, das sehe ich nicht. Was nicht passieren darf, ist eine Investitionsbremse wie die von der österreichischen Bundesregierung geplanten Indexierungsbeschränkungen im frei finanzierten Wohnbau. Damit wird keine einzige Wohnung zusätzlich geschaffen.

**Das heißt, im Umkehrschluss würde es für private Entwickler kein entsprechendes Umfeld geben, um überhaupt zu bauen, geschweige denn leistbar. Die Margen dürften aufgrund der von Ihnen genannten Faktoren ohnehin sehr gering sein.**

Das Einzige, was die Situation am Wohnungsmarkt entschärfen kann, ist bauen, bauen, bauen. Dazu braucht es aber entsprechende Rahmenbedingungen. Man darf nicht vergessen, dass man bei der Errichtung von Wohnimmobilien eine gewisse Zeitverzögerung einkalkulieren muss, vom Ankauf des Grundstücks über Planung und Bewilligung bis zur Fertigstellung. Das geht nicht von heute auf morgen. Wenn ich mir die Situation in Österreich ansehe, ist der limitierende Faktor nicht das Kapital. Es sind auch nicht die Baukosten allein, die uns bremsen.

**Allein in Wien sinkt laut aktuellen Statistiken die Produktion vor allem von Mietwohnungen drastisch, für heuer werden gerade einmal 1.800**

**Einheiten erwartet. Welche (politischen) Rahmenbedingungen bräuchte es, damit rasch neuer Wohnraum verfügbar wird?**

Am meisten bremsen uns die Dauer von Widmungsverfahren, die Dauer von Baugenehmigungen und Themen mit Anrainern bei Bauvorhaben. Das betrifft nicht nur Wien, auch in deutschen Metropolen erfolgen die Widmungen und Genehmigungen sehr schleppend. Kommt nun die Beschränkung der Indexierung bei frei finanziertem Wohnbau hinzu, wird es private und institutionelle Investoren abschrecken. Ein wichtiges Motiv, in Immobilien zu investieren, ist der Inflationsschutz. Gerade was Widmungen und Bewilligungen betrifft, bräuchten wir tatsächlich mehr Rückenwind von den Kommunen. Da helfen uns Zusagen von der jeweiligen Bundesregierung wenig weiter, wenn diese Themen an den Kommunen scheitern. Wir wollen ein verlässlicher Partner sein, mit und für die Kommunen hochwertigen Wohnraum schaffen und Stadt gestalten. Hindernisse wie schleppende Widmungs- und Bauverfahren müssen aus dem Weg geräumt werden. Wir brauchen außerdem mehr Digitalisierung bei den Behörden. Wir brauchen Planbarkeit – auch bei den Rahmenbedingungen, um das Development-Risiko tragen zu können.

**Vonovia/Buwog hat selbst rund ein Jahr lang Neustarts vertagt, nun wird wieder gebaut. Was war ausschlaggebend, die Bauarbeiten für neuen Wohnraum wieder aufzunehmen, während viele andere es noch nicht tun?**

In jener Zeit haben wir alles fertiggebaut, was noch im Laufen war. Nur Neustarts wurden vertagt, zumal für Vonovia aufgrund der hohen Zinsen auch das Thema Entschuldung im Vordergrund stand. Jetzt haben wir nicht nur mit neuen Projekten begonnen, sondern sind auch aktiv auf der Suche nach sinnvollen Investitionsmöglichkeiten. Warum wir jetzt wieder bauen? Die Immobilienwerte zeigen eine stabile Entwicklung, und Vonovia hat wieder auf Investitionen und Wachstum umgeschaltet. Zurzeit wird nicht sehr viel gebaut, nicht viele Projektentwickler sind dazu auch in der Lage. Das liegt etwa daran, dass die Baukosten nach wie vor viel zu hoch sind und weiter sinken müssen. Für uns als Buwog macht es aber genau jetzt Sinn, Projekte zu starten – in Österreich ca. 1.000 und in Deutschland um die 2.000 Wohneinheiten. Dadurch, dass nicht viel gebaut wird und wir davon überzeugt sind, dass der Markt zurückkommen muss, weil eben die oben angesprochenen Megatrends nach wie vor anhalten, bringen wir in den kommenden 18 bis 24 Monaten neue Wohnungen auf den Markt – und das zu einem Zeitpunkt, wo kaum ein anderer welche am Markt hat, sprich, wir investieren antizyklisch. Auch der Eigentumsmarkt wird wieder zurückkehren, derzeit verharren die Preise zwischen einer Seitwärtsbewegung und leicht

steigend. Es ist für uns also der perfekte Zeitpunkt, wieder in den Neubau zu investieren.

**Die Baukosten sind ja nach wie vor hoch – und das steht vor allem der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum gegenüber. Welche Maßnahmen kann man setzen, damit man trotz hoher Baukosten die Preise für Mieten und Eigentum im überschaubaren Rahmen hält? Wie geht die Buwog beziehungsweise die Vonovia das an?**

Wir beschäftigen uns in dieser Hinsicht stark mit seriellem Bauen. Auch unsere Beteiligung an GROPYUS treibt dieses Thema voran. In Baden-Württemberg nimmt man aktuell eine Fabrik in Betrieb. Für das erste Projekt, das GROPYUS für uns realisiert, wurde gerade in Berlin der Grundstein gelegt. Wir wollen damit das Bauen von der Baustelle in die Fabrik verlagern. Das nicht nur, um auf der Baustelle unabhängiger von der Wettersituation zu sein und die Baukosten zu senken, sondern auch im Zuge des Fachkräftemangels, da in der Fabrik die Komponenten für die Bauwerke mit Robotern gefertigt werden können, je nach Station mit einem Automatisierungsgrad von bis zu 95 Prozent. Denn auch wenn die Baukonjunktur wieder voll anspringen wird, wird es nicht einfach sein, jene Menschen, die sich beruflich neu orientiert haben, wieder zurück in die Bauwirtschaft zu bringen. Die Komponenten können inklusive Elektrik und Installation komplett vorgefertigt werden, auf der Baustelle werden sie nur mehr zusammengesetzt. Quasi nach dem Plug-and-Play-Prinzip. Damit kann man Kosten erheblich senken, vor allem, was die Arbeitsstunden betrifft. Wir planen auch Kräne mit AI-Steuerung, die die Komponenten, die mit entsprechenden Codes versehen sind, in der gewünschten Reihenfolge zusammensetzen.

**Was ist aus Sicht der Buwog/Vonovia derzeit attraktiver – und warum? Miete oder Eigentum?**

Wir bauen beides, sowohl frei finanzierte und geförderte Mietwohnungen, die in unserem Portfolio verbleiben, als auch Eigentumswohnungen, sowohl als klassisches Eigenheim als auch zur Vermietung. Was wir immer brauchen, vor allem im urbanen Kontext, sind sozial heterogene Quartiere, so wie wir sie bauen, um unterschiedliche Bedürfnisse gut abdecken zu können. Auch die Kommunen haben verschiedene Anforderungen, deshalb stellen wir in unseren Quartieren die notwendige Infrastruktur bereit – wie Nahversorgung, Schulen, Kindergärten etc.

**Was würden Sie Wohnungssuchenden derzeit raten?**

Mein Rat: Wenn es die finanziellen Ressourcen erlauben oder man zu einer sinnvollen Finanzierung kommt, kaufen – denn billiger wird es nicht mehr.

■ CHARLES STEINER



## EINER NEUEN ZEIT ENTGEGEN

Hausverwaltungen entwickeln sich von reinen Verwaltern zu umfassenden Dienstleistungsplattformen – die Herausforderungen steigen, und das Arbeitsspektrum wird größer.



**ANDREA DISSAUER**

Geschäftsführerin  
PMV Immobilien  
Management

Die wirtschaftlichen Entwicklungen machen vor allem den Hausverwaltungen zu schaffen. „Die zentrale Herausforderung ist das Zusammenspiel von steigendem Kostendruck bei der Betreuung von Immobilien, dem erhöhten und immer komplexer werdenden Reporting-Aufwand, den wiederkehrenden Betriebskosten und den Instandhaltungskosten“, fasst es Andrea Dissauer, Geschäftsführerin PMV Immobilien Management GmbH, zusammen. Einerseits muss die Bewirtschaftung der Immobilien auf hohem professionellem Niveau erfolgen. Andererseits ist darauf zu achten, dass die Kostenstruktur laufend optimiert wird. In der derzeitigen Situation ergibt sich aber durch die inflationsbedingt stark gestiegenen Gehälter und Fixkosten ein immer deutlicheres Missverhältnis in Relation zur eingeschränkt möglichen Steigerung des gesetzlich gedeckelten Verwaltungshonorars. „Dadurch steigt der wirtschaftliche Druck auf Hausverwaltungen, ihre Leistungen effizienter und gleichzeitig qualitativ hochwertig zu erbringen und neue gesetzliche Regelungen umsetzen zu können“, erklärt Peter Scharinger, Vorstand der ÖRAG und Leitung Liegenschaftsverwaltung. Die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern sich laufend, ergänzt sein Kollege, Prokurist Albin Thunhart: „insbesondere im Bereich Mietrecht, Betriebskostenabrechnung und im Energiebereich, was zusätzlichen

Verwaltungsaufwand verursacht. Zudem gibt es aktuell bei einer Vielzahl an grundlegenden rechtlich relevanten Themen (noch) keine Rechtssicherheit.“ Daneben steigen die gesetzlichen Anforderungen, etwa bei den Dokumentationspflichten oder im Bereich Energieeffizienz und Monitoring.

### SUCHE NACH PERSONAL

Auch die Hausverwaltungen sind mit dem „War for Talents“ konfrontiert. „Eine der größten Herausforderungen für Hausverwaltungen in Österreich liegt aktuell in der Gewinnung und Bindung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern“, erklärt Christoph Schmid, Abteilungsleiter Immobilienmanagement, OTTO Immobilien. Qualifizierte Mitarbeiter sind rar, parallel dazu steigen die Erwartungen an moderne Arbeitsmodelle, Flexibilität und Work-Life-Balance – Stichwort New Work. Gleichzeitig schränken wirtschaftliche Rahmenbedingungen den Handlungsspielraum ein. Die Verwaltungshonorare sind eingefroren, während die Gehälter und Betriebskosten steigen. Christoph Schmid: „Hier wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu finden, ohne Qualitätseinbußen für EigentümerInnen und MieterInnen zu riskieren, ist eine zentrale Aufgabe.“ Wirtschaftliche Lösungen müssen auch im Bereich ESG gefunden werden, denn „zunehmend wichtig wird auch die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen“, so Christoph Schmid. Der dafür notwendige wirtschaftliche Aufwand muss für Eigentümer dargestellt werden – eine Herausforderung angesichts komplexer gesetzlicher Rahmenbedingungen etwa im MRG und WEG.

### OHNE IT GEHT GAR NICHTS

Im IT-Bereich haben alle Hausverwaltungen in den letzten Jahren aufgerüstet. IT-Lösungen und Automatisierungssysteme werden sowohl intern als auch

» **Wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu finden, ohne Qualitätseinbußen für EigentümerInnen und MieterInnen zu riskieren, ist eine zentrale Aufgabe.**

CHRISTOPH SCHMID

extern stark forciert. „Lernende Systeme schaffen es hier schon, die Basics aus den Kundenanfragen vorzufiltern, zu kategorisieren und teilweise bereits in die Bearbeitung oder Beantwortung zu geben“, erklärt Andrea Dissauer. Bei der ÖRAG hat man bereits vor über eineinhalb Jahren den Grundstein für die technologische Weiterentwicklung gelegt „und ein neues, modernes CRM- und Workflow-Tool eingeführt“, sagt Scharinger: „Damit werden nicht nur die Prozesse optimiert, sondern auch gezielt Routineaufgaben automatisiert. Ziel ist es, „mehr Zeit für die individuelle Betreuung komplexer Kundenanliegen zu schaffen“. Extern im Kontakt mit dem Kunden geht es vor allem darum, Präsenz zu zeigen. „In Anbetracht der Schnellebigkeit der heutigen Zeit wird unmittelbare Rückmeldung vorausgesetzt“, sagt Andrea Dissauer, und Albin Thunhart bestätigt: „Die Erwartungshaltung der Mieter ist deutlich gestiegen: Schnelle beziehungsweise tagesaktuelle Reaktionszeiten, transparente Informationen und moderne digitale Services gelten mittlerweile als Standard.“

#### BLICK IN DIE ZUKUNFT

Die Digitalisierung verändert nicht nur Prozesse,

sondern wird auch zum Treiber struktureller Veränderungen. „Hausverwaltungen entwickeln sich von reinen Verwaltern zu umfassenden Dienstleistungsplattformen“, sagt Christoph Schmid. Das Arbeitsspektrum wird größer, und die Spezialisierungen – etwa für Spezialimmobilien wie Shoppingcenter, Hotels oder Studentenheime – nehmen zu, um auf alle Gegebenheiten in den jeweiligen Segmenten erstklassig eingehen zu können. Hausverwaltungen müssen also künftig noch effizienter, technologiegestützter und serviceorientierter arbeiten, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit den steigenden Qualitätsansprüchen in Einklang zu bringen und kostendeckend arbeiten zu können. Digitalisierung und Automatisierung werden weiter voranschreiten: Standardprozesse wie Abrechnungen, Schadensmeldungen oder Terminvereinbarungen werden zunehmend über IT-gestützte Plattformen abgewickelt. „Dadurch bleibt mehr Zeit für die persönliche Betreuung von Eigentümern und Mietern sowie für komplexere Aufgaben“, fasst Peter Scharinger das Ziel zusammen.

■ WALTER SENK



**ALBIN THUNHART**  
Prokurist, ÖRAG



**CHRISTOPH SCHMID**  
Immobilienmanagement,  
OTTO Immobilien

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**Marktwerteinschätzungen**  
**Verkehrswertgutachten**  
**Nutzwertgutachten für Wohnungseigentumsbegründung**  
**Technische Due Diligence für InvestorInnen**  
**Begleitende Gutachten für die Ausübung von Kaufoptionen**

**Mag. Maximilian Kainz**  
Teamleader  
Valuation & Research  
kainz@rustler.eu



**Dr. Alexander Scheuch**  
Managing Director  
scheuch@rustler.eu



[www.rustler.eu](http://www.rustler.eu) | +43 1 894 97 49

# GEMEINSAM DIGITAL: WARUM EINE STARKE MARKTPOSITION NUR GEMEINSAM GELINGT

Kooperation und neue Technologien verändern das Maklergeschäft. Erfolg entsteht durch Austausch, Offenheit und die richtigen Werkzeuge. Justimmo-Geschäftsführer Stefan Kalt über Chancen im Wandel und wie die Maklersoftware Justimmo dies umsetzt.

Die Anforderungen an Immobilienmakler:innen haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert – nicht zuletzt durch neue technologische Möglichkeiten, aber auch durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Dynamiken. „Der Wandel ist keine einmalige Aufgabe, sondern ein Dauerzustand“, sagt Stefan Kalt, Geschäftsführer von Justimmo. Wer erfolgreich bleiben wolle, müsse Prozesse regelmäßig hinterfragen, optimieren und sich neuen Lösungen öffnen.

Für viele Makler:innen ist das jedoch leichter gesagt als getan. Denn Digitalisierung und Transformation brauchen nicht nur Zeit, sondern auch das passende Know-how. Hier kommen die Software-Dienstleister:innen der Branche ins Spiel.

„Unsere Aufgabe ist es, nicht nur digitale Werkzeuge bereitzustellen, sondern auch zugänglich zu machen. Wir zeigen, wie sie eingesetzt werden können – praxisnah und alltagstauglich“, so Kalt.

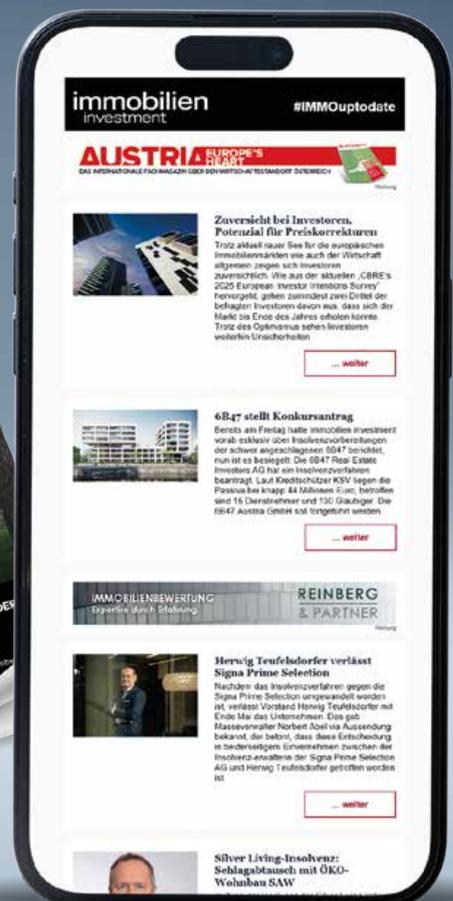
## DIGITALER KI-ASSISTENT

Zu den jüngsten Entwicklungen bei Justimmo zählen unter anderem ein KI-gestützter digitaler Assistent, eine automatische Übersetzungsfunktion und eine neue Schnittstelle zur Automatisierungsplattform make.com. Im Zusammenspiel mit diesem Anbieter lassen sich individuelle Prozesse, auch über verschiedene Programme (z. B. Microsoft Excel, Gmail, Social Media Plattformen) hinweg, erstellen und miteinander verknüpfen. All diese Tools

Justimmo

**DU LIEST ES DOCH AUCH  
JEDEN DONNERSTAG**

Die aktuellsten News  
der Woche jeden  
Donnerstag.



**immobilien**  
investment

www.immobilien-investment.at

sollen helfen, den Alltag zu erleichtern und gleichzeitig das Potenzial neuer Technologien greifbar zu machen. Für Kalt steht fest: „Technologie muss Makler:innen entlasten – nicht überfordern.“

Doch eine rein technologische Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten reicht nicht aus. Kooperation und Austausch gewinnen zunehmend an Bedeutung. Gerade in einem komplexen Marktumfeld können strategische Partnerschaften den entscheidenden Unterschied machen – sowohl mit Dienstleister:innenn als auch unter Makler:innen selbst. Eine Branche, die sich selbst organisiert, die auf gemeinsame Vermarktung setzt und Netzwerke schafft, stärkt laut Kalt nicht nur individuelle Positionen, sondern den Stellenwert der gesamten Maklerbranche am Immobilienmarkt.

„Ein gesunder, vielfältiger Maklermarkt basiert auf Zusammenarbeit“, betont Kalt. Isolierte Einzelstrategien seien langfristig weniger tragfähig als ein koordiniertes Vorgehen. Durch Kooperation entsteht Raum für Innovation, Stabilität – und letztlich für nachhaltigen Erfolg. Für Makler:innen bedeutet das: Die Bereitschaft zur Veränderung und der gezielte Einsatz digitaler Werkzeuge in einem kooperativen Umfeld sind keine Kür, sondern notwendige Basis für eine stabile Zukunft.

■ CHARLES STEINER



Justimmo-Geschäftsführer Stefan Kalt

# SCHNELLER VERMIETEN & VERKAUFEN

## DER WILLHABEN MARKTMONITOR

- Wertvolle **Markteinblicke & Trends**
- **Angebot, Nachfrage & Preise** im Überblick
- **Fundierte Entscheidungen & bessere Vermarktung**



AKTUELLE  
MARKTDATEN  
AUF EINEN  
BLICK!





# VIELFÄLTIGER WOHNBAU DRINGEND BENÖTIGT

In Wiens stark wachsenden Bezirken jenseits der Donau werden zahlreiche Wohnprojekte realisiert. Mixed Use ist ebenso dabei wie Projekte in Stadtteilen oder Einzelprojekte in jeder Größe.

Vienna Twentytwo

**D**ie Ideen sind vielfältig und greifen die aktuellen Wohnthemen in allen Facetten auf. Die Rede ist von Wohnprojekten in den Bezirken jenseits der Donau. Hier werden sie auch gebraucht, denn in der Donaustadt gab es mit plus 31,1 Prozent in den vergangenen Jahren das höchste Wachstum aller Bezirke, in Floridsdorf waren es plus 25 Prozent. Mit Stichtag 1. Jänner 2024 lebten im 21. Bezirk etwa 186.500 Menschen. Laut der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Landesstatistik Wien wird spätestens 2031 die 200.000-Schallmauer durchbrochen. Der Donaustadt steht in den nächsten 20 Jahren ebenfalls ein weiteres Wachstum bevor – von 46 Prozent auf

Quarzweg 1



etwa 300.000 Einwohner. 2042 würde somit jeder vierte Einwohner Wiens auf der Seite östlich der Donau leben. Daher hat man sich in Wien bewusst dafür entschieden, gewisse Achsen und Entwicklungsflächen, die auch auf Landwirtschaftsflächen liegen, zu bebauen. Dennoch bleiben 50 Prozent der Flächen unversiegelt, wie man es sich in Wien zum Ziel gesetzt hat.

## WOHNRAUM DRINGEND NÖTIG

„Das wird auch so bleiben“, bestätigt Silvia Hofer, Bereichsleiterin beim wohnfonds\_wien und Geschäftsführerin Wohnfonds - Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH. Man muss die Situation realistisch betrachten, wie Silvia Hofer erklärt: „Wir werden oft gefragt, warum wir in den Neubaugebieten noch Boden versiegeln müssen, und die Antwort ist: weil es nicht anders geht.“ Tatsache ist, dass Wien im vergangenen Jahr einen Nettozuwug von 60.000 Menschen hatte, und Wohnraum für diese bereitzustellen ist mit Nachverdichtung allein nicht möglich. Die Statik, die Trakttiefe und die Erschließung alter Wohnanlagen lassen dies nicht im entsprechenden Ausmaß zu. Stadtentwicklungsgebiete wie „An der Schanze“, „Oberes Hausfeld“ oder die „Seestadt Aspern“ sind notwendige Erweiterungen. Ein klassisches Beispiel ist auch das Donaufeld, nördlich der Alten Donau

und zwischen den Bezirkszentren von Floridsdorf und Kagran gelegen. In den kommenden Jahren entsteht hier ein Stadtteil, der den 21. und den 22. Bezirk „neu“ verbinden wird.

### NACHHALTIGE STRUKTUR

„Der verdichtete großvolumige Wohnbau ist eine nachhaltige Struktur“, sagt Paul Rakosa vom ÖVW, der für „Das Seestädter“ in der Seestadt Aspern verantwortlich zeichnet. Als Beispiel nennt er das Projekt Berresgasse in der Donaustadt mit 173 Wohnungen: „Die versiegelte Fläche pro Bewohner beträgt lediglich sieben Quadratmeter, also etwa die Hälfte eines Pkw-Stellplatzes.“ Alexander Glutig, Geschäftsführer der gemeinnützigen EBG, sieht ebenfalls die Notwendigkeit für weiteren Wohnbau in der Stadt: „Wenn wir es in der Stadt nicht schaffen, sinnvollen und nutzbaren Wohnraum zu errichten, dann ziehen die Menschen in das Umland, wodurch weitaus mehr Flächen versiegelt werden und das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht wird.“ Der Wohnbau muss daher in Wien erfolgen.

### ALLE GRÖSSEN DABEI

In Floridsdorf und der Donaustadt entwickeln die heimischen Bauträger zahlreiche Wohnprojekte, von großvolumigen Projekten über kleinere Wohnbauten bis hin zu Stadtentwicklungen wie VIENNA TWENTYTWO. Vier Gebäude dieses Ensembles aus sechs Bauteilen sind bereits fertig. Vor Kurzem hat der 155-Meter-Turm Dachgleiche erreicht, „womit ein wichtiger Meilenstein gesetzt wurde“, sagt Gerald Beck, Geschäftsführer der ARE. Der höchste Turm als Landmark ist ein klassisches Mixed-Use-Projekt. Er bietet neben modernen Büroflächen ab dem 18. Obergeschoß insgesamt 347 Mietwohnungen mit 1,5 bis vier Zimmern, Loggien und spektakulären Ausblicken. Das Ensemble ist bereits mit DGNB Gold für nachhaltige Stadtquartiere vorzertifiziert.

Ebenfalls zertifiziert, und zwar von der ÖGNI, ist das Wohnquartier Donauefelder Straße von INVESTER und PORR. Das Projekt erfüllt die Kriterien der ÖGNI und entspricht der EU-Taxonomie für nachhaltige Investments – zwei Standards, die zunehmend den Wiener Wohnungsmarkt prägen. Auf einem rund 5.200 Quadratmeter großen Areal entsteht bis Ende 2026 ein architektonisch gegliederter Baukörper mit drei in der Höhe gestaffelten Teilen. Das Projekt umfasst 248 frei finanzierte Mietwohnungen und sechs Gewerbeeinheiten. Karl-Heinz Strauss, CEO von PORR, verweist auf die technischen Innovationen: „Die Kombination innovativer Gebäudetechnik mit bewährten Nachhaltigkeitskonzepten, die beispielsweise Erdwärme und Dachbegrünungen beinhalten, ermöglicht einen besonders energieeffizienten Betrieb. Die Projektentwicklung zeigt, dass nachhaltige Wohnlösungen



auch unter schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich umsetzbar sind.“

DV 37

### PLATZ FÜR KLEINTEILIGE PROJEKTE

Auch für kleinere Projekte ist Platz. „Das Schmuckstück | Leben am Quarzweg“ von NID umfasst 27 frei finanzierte Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen ab rund 47 Quadratmetern. Eine ausgesprochen gute Wohnqualität sowie Grün- und Allgemeinflächen tragen zur Weiterentwicklung im Floridsdorfer Stadtteil Donauefeld bei. Ebenso wie das Projekt von Kubicek Investments. Das neue Wohnhaus hat 19 hochwertige Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen von 37 bis 145 Quadratmetern. Die Fertigstellung ist für Mitte 2027 geplant. Für Nachhaltigkeit sorgen eine Photovoltaik-Anlage, eine Luftwärmepumpe und elektrische Raff-Stores zur Beschattung. Jede Einheit verfügt über eine Freifläche in Form einer Terrasse beziehungsweise eines Gartens.

Auch bei WINEGG Realitäten sieht man die Chancen, die sich jenseits der Donau bieten. Planmäßig wurde ein modernes Neubauprojekt in der Fahrbachgasse nahe der Alten Donau fertiggestellt. Dank der vielfältigen Grundrisse mit Wohnflächen von 35 bis 134 Quadratmetern sind die Einheiten ideal für Singles und Paare, aber auch besonders attraktiv für Familien. Dieses nachhaltige Wohnprojekt wurde als Niedrigenergiehaus konzipiert. Die Fassadenbegrünung trägt nicht nur zur ästhetischen Gestaltung bei, sondern verbessert auch das Mikroklima. Das Wohnprojekt erhielt bereits das Vorzertifikat der DGNB in Gold.

Spannend wird auch die Remise Kagran. Das Konsortium aus S+B Gruppe, Soravia, ARWAG und Neues Leben gewann die europaweite Ausschreibung. In zwei Baustufen soll zuerst eine Erweiterungsfläche für die bestehende Remise bei laufendem Betrieb geschaffen werden, dann erfolgt der Ausbau von Wohnraum. ■ WALTER SENK

# ANKAUFSLAUNE

Die Immobilienplattform ImmoScout24 hat heuer gleich zweimal zugeschlagen: Erst kaufte sie die Bauträgerplattform EXPLOREAL, dann folgte der Datamining-Spezialist IMMOUnited. ImmoScout24-Geschäftsführer Markus Dejmek spricht mit „immobilien investment“-Chefredakteur Charles Steiner darüber, was für die Zukäufe ausschlaggebend war – und was sich für die Immobilieninserenten ändern soll.

**Mit den jüngsten Zukäufen hat ImmoScout24 in der österreichischen Immobilienbranche durchaus für Aufsehen gesorgt: Zuerst der Erwerb der Bauträgerplattform EXPLOREAL, dann vor wenigen Wochen der Kauf des Datamining-Experten IMMOUnited. Was war ausschlaggebend für den Erwerb beider Unternehmen?**

**MARKUS DEJMEK:** ImmoScout24 gibt es bereits seit zwölf Jahren auf dem österreichischen Markt und ist am Ende ein Marketingkanal für Immobilien, von denen es doch einige gibt. Dazu gehört natürlich auch unsere Website. Unser Ziel ist es, ImmoScout24 als zentrale Plattform für die Immobilienbranche weiter auszubauen. Mit EXPLOREAL können wir frühzeitig das Angebot im Bereich der Bauträgerdaten stärken, nun kommt mit IMMOUnited ein weiteres Puzzlestück hinzu, das den Zugang zu strukturierter Grundbuch- und Marktdatenanalyse auf ein neues Niveau hebt. Beide Zukäufe – vorbehaltlich einer kartellrechtlichen Genehmigung – sind Teil unserer Strategie, die Plattform für professionelle Nutzer noch attraktiver zu machen und damit für den Inserenten – Makler, Bauträger, Property-Manager – wie auch für den Endkonsumenten das bestmögliche Nutzererlebnis zu bieten.

**Gerade in einem herausfordernden Marktumfeld wie aktuell ist das ein durchaus mutiger Schritt. Warum ausgerechnet jetzt?**

Die Gespräche liefen schon länger. Letztlich war es eine Kombination aus der Bereitschaft der Verkäufer, einem guten Preis und der Einschätzung, dass jetzt der richtige Zeitpunkt für eine Integration gekommen ist. In einem konsolidierten Markt gewinnt, wer innovativ bleibt. Und da sehen wir uns gut aufgestellt.

**EXPLOREAL und IMMOUnited sind klar auf B2B ausgerichtet, bei ImmoScout24 kommt dann der Endkonsument ins Spiel. Wie lassen sich die Datensätze der erworbenen Unternehmen integrieren und mit ImmoScout24 als Suchplattform harmonisieren?**

Das Ziel ist eine „Werkzeugkiste“ für Immobilienprofis, mit der man schneller, gezielter und fundierter arbeiten kann. Heute muss man sich viele Informationen mühsam selbst zusammensuchen: Baupläne, Kaufverträge, Preisentwicklungen. In Zukunft soll das einfacher gehen. Wir wollen qualitativ hochwertige Daten aus beiden Welten intelligent verknüpfen und daraus digitale Werkzeuge schaffen, die Prozesse erheblich beschleunigen. Es geht nicht nur darum, Daten zu sammeln, sondern auch um sinnvolle Anwendungen. Wir entwickeln Tools, mit denen ein Makler beispielsweise per Knopfdruck eine marktkonforme Bewertung erstellen oder automatisiert Exposés generieren kann. Die Technologie dahinter muss komplex sein, aber die Anwendung soll einfach funktionieren.

**Ein zentrales Thema ist ja auch die Rolle von ImmoScout24 als Marketingkanal. Viel wird über Social Media ausgespielt. Der Kampf, Besucher auf die Website zu bekommen, ist hart**

» Wir wollen qualitativ hochwertige Daten aus beiden Welten intelligent verknüpfen und daraus digitale Werkzeuge schaffen, die Prozesse erheblich beschleunigen.

MARKUS DEJMEK

**– und nicht wenige Anbieter setzen mittlerweile auf Social Media. Wie kann man User für sich gewinnen?**

Wir verstehen uns als starker, digitaler Vertriebspartner für unsere Kunden. Ja, Google und Facebook sind günstig im Einstieg, aber sie liefern nicht immer die qualifizierten Leads. Unser Vorteil ist die Zielgruppengenauigkeit: Wer auf ImmoScout24 kommt, hat ein konkretes Immobilienanliegen. Das macht unsere Plattform effizient. Wir messen sehr genau, welcher Euro welchen Rückfluss bringt. Viele unserer Kunden sehen eine Verzehnfachung bis Verzwanzigfachung ihrer Investitionen.

**Welche Rolle spielt künstliche Intelligenz bei Ihren künftigen Entwicklungen?**

Eine zentrale. KI wird unsere Prozesse weiter beschleunigen, vor allem bei der Datenaufbereitung und -analyse. Gleichzeitig beobachten wir mit Sorge, dass große Plattformen wie Google durch KI-Suchfunktionen den Zugang zu spezialisierten Angeboten wie unseren potenziell unterlaufen. Da braucht es auch regulatorische Antworten. Unsere Aufgabe ist es, durch Qualität und Innovation so gut zu sein, dass Nutzer uns bewusst ansteuern.

**Was dürfen Ihre Nutzer konkret in den nächsten Monaten erwarten? Gibt es schon Pläne für weitere Akquisitionen?**

Momentan nicht. Die Integration der beiden Zukäufe beschäftigt uns intensiv. Es geht jetzt darum, Systeme zusammenzuführen, Sicherheitsstandards zu harmonisieren, Teams zu integrieren. Das ist ein großer Schritt und braucht Zeit. Die bestehenden Produkte laufen weiter wie bisher. Im Hintergrund arbeiten wir an der Konsolidierung der Daten, daraus entstehen dann neue Werkzeuge, die das Arbeiten schneller und einfacher machen.

■ CHARLES STEINER





# ARBEITSORTE DER ZUKUNFT

Österreichs Business- und Gewerbeparks sind sehr individuell und eröffnen den Unternehmen die unterschiedlichsten Voraussetzungen für deren Business. Eines haben sie aber gemeinsam: Sie werden nachhaltiger und bieten ein attraktives Arbeitsumfeld.

Der MLP Business Park Wien mit einer Gesamtnutzfläche von 55.000 m<sup>2</sup>, die ab Anfang 2025 zur Verfügung stehen. Die flexibel teilbaren Einheiten ab ca. 1.300 m<sup>2</sup> sind ideal für Unternehmen aus den Bereichen City-Logistik, E-Commerce und Light Industrial.

AlpAreal Salzburg der perfekte Ort, um sich im Herzen eines dynamischen und riesigen Wirtschaftsraums zu positionieren. Das AlpAreal ist ein Neubau von großflächigen Büro- und Technologiefächern der Bodner-Gruppe.

Österreichische Business- oder Gewerbeparks kann man nicht als ein einheitliches System verstehen wie ein Hotel, einen Wohnbau oder ein Bürohaus. Die heimischen Business- und Gewerbeparks überraschen mit einer Vielzahl an Kombinationen: Lager- und Distributionsstrukturen mit Assembling- oder Servicefunktionen oder Büros und Forschungsmöglichkeiten, Logistik- und Verkaufsflächen. Die Größe des Parks spielt weniger eine Rolle, was mit deren regionalem Standort und der Ausrichtung zu tun hat. Sie werden an die Wünsche und Anforderungen der angesiedelten Unternehmen in den Regionen angepasst und nutzen die in der Umgebung befindliche Infrastruktur. Egal, ob sie sich in Städten befinden, in Stadttagglomerationen oder außerhalb: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist entscheidend und ebenso die Möglichkeit, sich an logistischen Verkehrsdrehkreuzen in Europa zu positionieren.

## FLEXIBEL UND NACHHALTIG

Der anhaltend steigende Flächenbedarf – bei gleichzeitig knapper Flächenverfügbarkeit – und die in

zentralen Lagen immer höheren Bodenpreise führen dazu, dass neue Gebäudekonfigurationen entwickelt werden. Flexibilität steht im Vordergrund ebenso wie Nachhaltigkeit. Beide Faktoren bieten für die eingemieteten Unternehmen ein wichtiges Einsparungspotenzial, was speziell in der aktuellen wirtschaftlichen Situation ein wesentlicher Parameter ist. Alternative Heizsysteme, Photovoltaikanlagen auf dem Dach, flexible Raumnutzungen, CO<sub>2</sub>-neutraler Betrieb, energiesparende Bauweise oder Gründächer gehören fast schon zum Standard. Vor allem die neuerrichteten Immobilien weisen diese Assets auf.

Firmen und Mieter stehen wie in vielen anderen Branchen auch in einem harten Wettbewerb um die besten Arbeitskräfte. Die Örtlichkeit, die Sozialräume und das Umfeld müssen hochwertig sein, um einen zusätzlichen Anreiz zu schaffen, gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu bekommen. Begrünte Außenflächen, Gastronomieeinrichtungen, Fitnessmöglichkeiten, aber auch Wellnessangebote in der einen oder anderen Form schaffen ein nachhaltiges Arbeitsumfeld mit optimaler Aufenthaltsqualität. So hat man im Technopark Raaba Graz ein umfangreiches Zusatzangebot aufgebaut und bietet den eingemieteten Unternehmen neben perfekten Arbeitsflächen auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Zeit der Beton- oder Stahlbunker gehört der Vergangenheit an, Business- und Gewerbeparks werden immer mehr zu einer Oase der Produktivität. Durch diese Entwicklungen werden aus den „ehemaligen“ Lager- und Produktionshallen neue Arbeitsorte, die sich in den kommenden Jahren auch architektonisch verändern. In modernen Businessparks liegt die Zukunft. Sie erfüllen vielfäl-



tige Anforderungen und schaffen optimale Arbeitsumgebungen für Unternehmen.

Über die letzten Jahrzehnte hat man sich in Österreich bei den Businessparks eine hohe Kompetenz erarbeitet. Diese wird nicht nur im Inland geschätzt, sondern auch im Ausland. Walter Business-Park hat daher die Expansion nach Deutschland angetreten. In acht deutschen Großstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) sollen Unternehmen und Kommunen von dem bewährten Business-Park-Konzept mit hohem Büroanteil und variablen Lagerflächen profitieren.

### SYNERGIEN NUTZEN

Bei den Businessparks handelt sich nicht bloß um ein Nebeneinander verschiedener Unternehmen. Vielmehr sollen diese Komplexe dazu dienen, unterschiedlichsten Firmen die Möglichkeit zu bieten, miteinander ein Netzwerk aufzubauen. Aufgrund der Spezialisierung einiger Businessparks auf bestimmte Schwerpunkte siedeln sich Unternehmen an, für die der Standort ideale Voraussetzungen bietet. Damit wird ein Cluster für die Firmen geschaffen, und sie können hier Synergien heben. Für nationale und internationale Investoren sind



diese vielschichtigen Immobilien eine ideale Investitionsmöglichkeit. Vor allem, da Business- oder Gewerbeparks keine Stand-alone-Projekte sind. Davon ist man schon vor Jahren, wenn nicht Jahrzehnten abgekommen. Sie sind die neuen Arbeitsorte der Zukunft, und dank ihrer Mischung aus Service-, Dienstleistungen und Produktion spielen sie ihre Stärke nicht nur für die Wirtschaft aus, sondern auch für die Investoren. Businessparks werden immer mehr an ihren äußeren und inneren Werten gemessen – von den eingemieteten Unternehmen ebenso wie von den Investoren.

■ WALTER SENK

Der City Park Vienna ist ein innerstädtischer modularer Gewerbepark mit bester öffentlicher Verkehrsanbindung im 23. Wiener Gemeindebezirk. Das wegweisende Projekt vereint Nachhaltigkeit und Innovation.

SAVE THE DATE

# (Im) *Puls* der Stadt



16. OKTOBER 2025

WIEN



WWW.CITYTAGUNG.EU

# RELOADING RETAIL: UMBRUCH UND AUFBRUCH

Das diesjährige „Retail Symposium by RegioPlan“ am 7. Mai zeigte Wege aus der Krise und neue Chancen für Stadt, Fläche und Format – und stellte sich auch unbequemen Fragen. Rund 300 Besucher kamen ins Palais Ferstel in Wien, um die neuesten Retail-Trends zu erfahren.



**W**ie entwickelt sich der stationäre Einzelhandel weiter? Was wollen die Kunden, was brauchen die Einzelhändler – und was ist für Investoren wichtig? Beim „Retail Symposium by RegioPlan“ am 7. Mai trafen die Branchenvertreter im Palais Ferstel auf eine zentrale Botschaft: Der Wandel im Handel ist unumkehrbar – und eröffnet zugleich neue Perspektiven. Unter dem Motto „reloading retail – innovate, invest, transform“ diskutierten Experten, wie sich stationärer Handel und Handelsimmobilien im Spannungsfeld von Digitalisierung, veränderten Konsummustern und neuen Wettbewerbern behaupten können. RegioPlan-Geschäftsführerin Romina Jenei fasste es gleich bei der Eröffnung so zusammen: „Innovation und Nachhaltigkeit sind keine Kür mehr, sondern strategische Notwendigkeit.“

Laut einer aktuellen Analyse von RegioData Research steigt die Kaufkraft in Österreich – dennoch verliert der stationäre Non-Food-Handel Marktanteile. „Das Geld ist da, aber es fließt strukturell anders“, so die Analystin Amela Salihovic. Während nämlich die durchschnittliche Kaufkraft steigt, verliert der klassische Einzelhandel dennoch Anteile: 2014 flossen noch 16 Prozent der österreichischen Konsumausgaben in den stationären Non-Food-Handel, 2024 waren es nur mehr 12,6 Prozent. Der Trend zeigt auch: Diskont- und Luxussegmente gewinnen, die Mitte verliert – funktional zu wenig,

emotional zu blass. Und die Konkurrenz aus dem Onlinesektor scharrt bereits in den Startlöchern: Mitbewerber wie Temu und SHEIN demonstrieren das disruptive Potenzial neuer Onlineformate. Ihre wachsenden Marktanteile erhöhen den Druck auf etablierte Händler – genauso wie neue Kanäle wie der TikTok-Shop. Alexander Kleinszig erinnerte in seinem Vortrag an die Stärken des physischen Handels: „Wir haben echte Orte. Das ist unser Vorteil.“ Mit „Rebirth of City“ stellte Kleinszig ein Konzept vor, das Logistik mit stationären Shops so verflechtet, dass kurze Wege und optimale Warenverfügbarkeit garantiert sind, wodurch Städte vom Onlinehandel profitieren könnten.

## FLÄCHEN NEU DENKEN

Aber: Im Zuge dieser Konkurrenz müssen die Retailflächen neu gedacht werden. An die Stelle klassischer Verkaufszonen treten multifunktionale Orte mit Freizeit, Gastronomie, Wohnen und digitalen Schnittstellen – Räume mit Wiedererkennungswert, in denen man auch Kultur erleben kann. Herman Kok zeigte internationale Beispiele, wie solche Konzepte urbane Räume ökologisch und sozial aufwerten – inklusive „Instagrammable Spaces“ und begrünter Dächer.

Die Erkenntnis: Handelsimmobilien der Zukunft müssen emotional ansprechen, flexibel nutzbar sein und Mehrwert stiften – für Menschen, nicht für Algorithmen. Das Retail-Symposium 2025 zeigte damit auf: Die Zukunft des Handels wird nicht verwaltet – sie wird gestaltet. Für die Transformation braucht es mutige Innovationen, gezielte Investitionen und neue Partnerschaften, die über klassische Branchen- und Denkmuster hinausgehen. ■



3. IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS

22.10.2025 PALAIS BERG WIEN

---

USING CHANGE AS AN OPPORTUNITY  
WANDEL ALS CHANCE NUTZEN

---

FINANZEN  
RESTRUKTURIERUNG  
INTERNATIONALE  
MÄRKTE  
GEOPOLITIK



**immobilien**  
investment kongress



[kongress.immobilien-investment.at](https://kongress.immobilien-investment.at)

**DMV**

DELLA LUCIA  
MEDIEN &  
VERLAGS GMBH

# MODERNES WOHNEN NAHE DER ALTEN DONAU

SOFORT BEZUGSFERTIGE  
EIGENTUMSWOHNUNG

2-4 ZIMMER | 35-133 M<sup>2</sup>

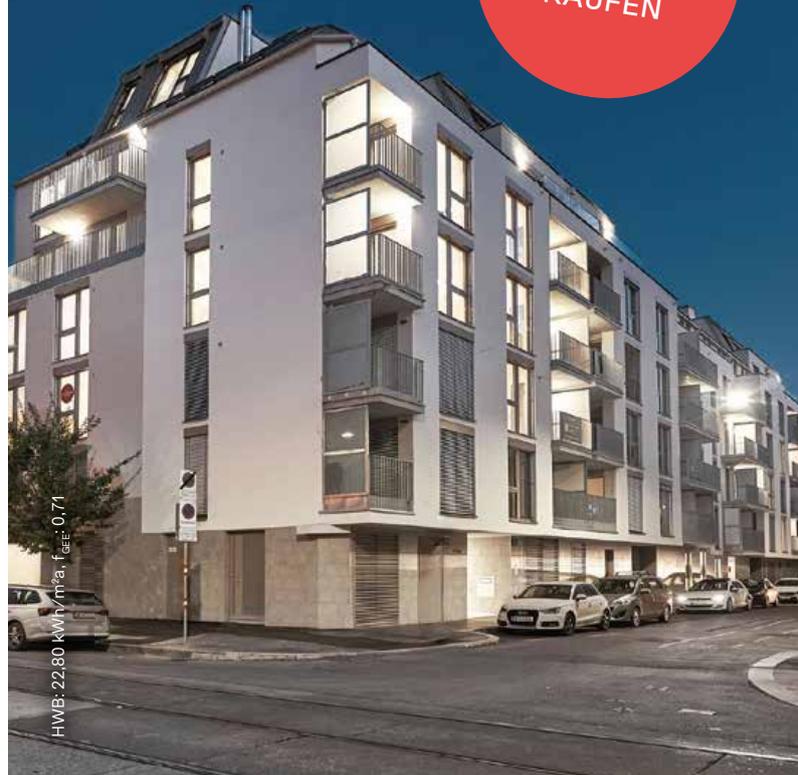
ATTRAKTIVE FREIFLÄCHEN

PHOTOVOLTAIK | FERNWÄRME

IDEAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER



Christian Patronas  
+43 676 361 23 24  
FAHRBACHGASSE6-8.AT



JETZT  
PROVISIONSFREI  
KAUFEN

HWB: 22,80 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>CEE</sub>: 0,71

# NACHHALTIGES WOHNEN BEIM YPPENPLATZ

EIGENTUMSWOHNUNGEN

2-5 ZIMMER | CA. 33-200 M<sup>2</sup>

INNENHOF-RUHEOASE

ATTRAKTIVE FREIFLÄCHEN

PHOTOVOLTAIK | FERNWÄRME

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: Q1/2026



Sabrina Najjar  
+43 660 523 44 57  
OTTAKRINGERSTRASSE26.AT



© JAMUJAM, HWB: 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>CEE</sub>: 0,73 | 33,2 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>CEE</sub>: 0,72

EIN PROJEKT DER



VERKAUF DURCH

