

immobilien investment

Dez. 2019 / Jän. & Feb. 2020

06/2019

P.b.b. 402038453 M. Verlagspostamt 1010 Wien
€ 2,90

LUXUS
IMMOBILIEN



€ 2,90



Wer Luxus kauft, will keine Kompromisse

- Österreicher erobern den deutschen Immobilienmarkt
- Wohnen, Office, Hotel: Projekte 2020
- Liesing: Der 23. Bezirk wird urban

Kundenorientiert

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

Wir leben
Immobilien.





Wer Luxus kauft, will keine Kompromisse
Die Ansprüche der Käufer steigen stetig.

20



Welche Projekte bringt das Jahr 2020?
Ein Ausblick auf kommende „Landmarks“.

24



Großer Markt und große Pläne
Der deutsche Immomarkt zählt zu den fragtesten in Europa.

38

INHALT

news österreich	06
news international	10
news finanzen	12
news events	14
news blockchain	16
news personality	17
liesing wird urban	18
von wohnen über kultur bis bildung: viel neues entsteht	
luxus-hotspots des landes	20
von wien bis kitzbühel	
2020 bringt neue flächen zum wohnen und arbeiten	24
der bauboom geht weiter	
wohnraum statt gleisen und containern	30
stadtentwicklung auf ehemaligen bahngeländen	
„möchten leistbar bleiben“	32
interview mit roman ascherov, aira development group	
bundesforste als immobilienentwickler	34
moderne wohnprojekte in oberösterreich und salzburg	
zweite chance für baujuwelen	36
ressourcenschonung dank „immobilien-recycling“	
großer bruder deutschland	38
guter markt für heimische unternehmen	
„sekundärstädte haben enormes potenzial“	42
interview mit ernst vejrdovszky, s immo ag	
attraktives rendite-risiko-profil	44
interview mit peter czapek, bank austria real invest	
immobilien-crowdfunding boomt weiter	46
wunsch nach attraktiven renditen treibt an	
entspannt netzwerke	48
erwin krause zum neuen branchentreff „kahuna – the real estate and finance club“	

IMPRESSUM

Medieninhaber:

DMV – della lucia medien &
verlags GmbH
Esslinggasse 13/3. OG/Top 11,
1010 Wien
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,
Fax +43 (0)1 997 43 16-99
Mail: office@dmv-immobilien.at

Herausgeber:

Elisabeth Della Lucia

Chefredakteurin:

Vanessa Haidvogel

Redaktion:

Patrick Baldia, Linda Benkö,
Oliver Berndt, Harald Kolerus,
Anita Orthner, Walter Senk,
Helmut Wolf

Produktion/CvD:

Nadine Tomberger

Anzeigenverkauf:

Elisabeth Della Lucia,
Matthias Hannel

Druck:

Print Alliance
HAV Produktions GmbH
Druckhausstraße 1,
2540 Bad Vöslau

Layout:

bitroost.eu

Foto Titel:

KAYSER
© JP IMMOBILIEN

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

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

www.dmv-immobilien.at

www.facebook.com/DMVMedien



THE SHORE: Privilegiert leben an der Donau mit Concierge-Service und eigenem Strand.

Wer Luxus kauft, will keine Kompromisse

Vor allem die Image-Lage macht ein Objekt zu einem **Luxus-Domizil**. Die Käufer sind außerdem anspruchsvoller geworden – und das Angebot derzeit ist reichlich.

Wer um viel Geld eine teure Wohnung an einem von Österreichs Luxus-Hotspots kauft, lässt sich meist nicht lumpen. Obwohl die Ausstattung im Luxus-Segment ohnehin hochwertig ist, „nehmen die Kunden dieser Käuferschicht meist auch gleich den eigenen Innenarchitekten mit. Sie sind immer weniger kompromissbereit“, berichtet Peter Marschall, Geschäftsführer von Marschall Immobilien. Das bestätigt Michaela Orisich, Teamleiterin Wohnen Prime bei Otto Immobilien: „Sie vergleichen viel mehr als früher, zumal das Luxus-Domizil für viele der Zweit- oder Drittwohnsitz ist.“

„Grundsätzlich werden die Käufer in den Entwicklungsprozess der Immobilie miteinbezogen – und sie wollen hier auch Input liefern. Dies hängt aber natürlich auch immer vom Budget des Kunden ab und davon, wie weit fortgeschritten das Projekt bereits ist“, sagt Martin Müller, Geschäftsführer JP Immobilien. „Bei einem Neubau hat der Käufer einer Luxusimmobilie eine 100-prozentige Mitsprachemöglichkeit, ein älteres Gebäude in Bestlage

wird dagegen nur selten renoviert“, erklärt Manfred Hagsteiner von der Kitzbüheler Hagsteiner Immobilien GesmbH, eher werde dann abgerissen und neu errichtet.

Prestige-Denken

Luxus definiert sich für Müller über ein „Gesamt-Setup, das in sich stimmig sein muss. Im Idealfall gehen eine High-End-Architektur, ein großzügiges Raumangebot sowie eine einzigartige Lage Hand in Hand.“ „Es muss das Luxus-Publikum hinziehen, man ist gern unter Seinesgleichen“, so Marschall. „In Kitzbühel sind vor allem Deutsche die Käufer, bedingt durch die geografische Nähe, vereinzelt sind es auch Russen oder Italiener und Briten.“ In Wien wird vor allem von Inländern gekauft, daneben schlagen u. a. auch Interessenten aus Osteuropa zu. „Wer in Wien einen Besitz hat, kauft aber auch gerne in Kitzbühel“, meint Hagsteiner. Das Grundverkehrsgesetz sei allerdings in den Bundesländern restriktiver, als in Wien, macht Orisich aufmerksam.

Kristina Giacomelli, Gründerin von Sangreal Properties in Wien, einem auf die Vermarktung hochwertiger Wohnungen und Penthäuser in den Wiener Innenstadtbezirken spezialisiertem Maklerunternehmen: „Das Angebot in Österreich und vor allem in Wien ist sehr attraktiv.“ Das Flair einer Wohnung mit hohen Räumen, Flügeltüren und Fischgrätparkett ist unvergleichlich. Neben der guten Bausubstanz punkte Wien mit der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung und der hohen Lebensqualität. „Für die Käufer ist eine Wohnung in Wien oftmals auch eine Altersvorsorge.“ Viele Deutsche wünschten sich, in der Pension in Österreich zu leben.

Von „echtem Luxus-Wohnen“ in Österreich kann man laut Hagsteiner neben Objekten in der Wiener Innenstadt, auch von solchen in Salzburg Stadt mit Seengebiet, rund um den Attersee in Oberösterreich, Kitzbühel und Arlberg, sprechen. Auch das Kärntner Seengebiet, vor allem der Wörthersee wird als Luxus-Domizil gehandelt.