

SHORT

Montenegro: Ausländer stoßen Objekte ab



Ausländische Besitzer veräußerten Immobilien im Wert von 19,1 Mio. €

Podgorica. In den ersten sieben Monaten dieses Jahres haben ausländische Investoren 70 Mio. € aus Montenegro abgezogen, um fast ein Viertel mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Ein Großteil des Geldabflusses – gut 29 Mio. € – entfiel auf die Rückzahlung von Schulden zwischen Unternehmen. 19,1 Mio. € gehen auf das Konto „Verkauf von Immobilien in Montenegro durch ausländische Besitzer“. (APA)

Erstarkte Stein- und keramische Industrie

Wien. Die Stein- und keramische Industrie verzeichnete laut einer Branchenumfrage im ersten Halbjahr 2014 ein Umsatzwachstum von 4,95% gegenüber den Vorjahreszeitraum. Die Umsätze stiegen auf 1,575 Mrd. €. Die Zahl der Beschäftigten ist mit 14.129 nahezu konstant geblieben.

Das Umsatzwachstum wird unter anderem auf den milden Winter zurückgeführt.

Für eine gute Auslastung hätten daneben aber auch die Infrastrukturinvestitionen gemäß Rahmenplänen von ÖBB und Asfinag und die hohe Nachfrage nach Wohnraumschaffung gesorgt, erklärt der Fachverbands-Geschäftsführer Andreas Pfeiler. Seitdem habe die Nachfrage aber deutlich nachgelassen, für das Gesamtjahr wird dennoch ein Plus gesehen. (ag)

Spanien: erstmals seit 2008 höhere Preise



Experten für Spaniens Markt wollen noch nicht von Trendumkehr reden.

Madrid. Die Immobilienpreise in Spanien sind erstmals seit Beginn der Krise im Jahr 2008 wieder gestiegen. Laut Statistikbehörde INE kletterte der Preisindex IPV im zweiten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,8%; verantwortlich dafür sei in erster Linie der Neubausektor mit einem Preiszuwachs von 1,9% gewesen.

Im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres seien die Immobilienpreise sogar um 1,7% gestiegen.

Von Medien befragte Beobachter des spanischen Immobilienmarkts betonten jedoch, man könne noch nicht von einer Tendenzumkehr sprechen.

Nischenstrategie Vom Abschichtungsmodell über das Abverkaufs- und Veranlagungsmodell bis zum Vorsorgeobjekt

trivium: vier Strategien für Immobilien-Investoren

„Im Wohnimmobilienbereich in Österreich realistisch Erträge zwischen vier und sechs Prozent erzielbar“.

Wien. Österreichs Immobilienmarkt gilt nach wie vor als stabiler Markt, in dem Anleger mit Rechtssicherheit rechnen können und zuverlässige Renditen möglich sind. „Im Wohnimmobilienbereich sind realistisch Erträge zwischen vier und sechs Prozent erzielbar, vor allem die Wiener Außenbezirke und die Landes- und Bezirkshauptstädte sind solide, langfristige Immobilieninvestments“, sagt Gerhard Mittelbach, der seit heuer bei trivium als Leiter für Vertrieb und Marketing fungiert.

Durch die krisenbedingte steigende Nachfrage kam es zudem zu einem kräftigen Preisanstieg – vor allem in den Wiener Innenbezirken –, und aufgrund der aktuell sehr niedrigen Zinssätze steigt die Nachfrage nach Immobilienkrediten weiter.

„Zusätzlich bieten auch Gewerbeimmobilien in den österreichischen Regionen interessante Anlagemöglichkeiten für langfristig orientierte Investoren“, meint Mittelbach. Die Grundlage für den stabilen Immobilienmarkt bildeten die gut verwertbaren Bestandsimmobilien, aber auch eine Unternehmensneugründungsrate von ca. 6%.

„Opportunities“ überall

Immobilien in den „Entwicklungsgebieten“ wiesen deutlich bessere Renditen und Wertsteigerungsoptionen auf, Investmentopportunities seien aber auf normalem Niveau in ganz Österreich vorhanden.

Ein starker Trend im Wohnimmobilienbereich sei das Thema „leistbares Wohnen“. Dies umfasst Kleinwohnungen (30 bis 50 m²), die eine Monatsmiete von 500 bis 600 € nicht übersteigen. Mittelbach dazu: „Wohnungen zur Selbstnut-



Mittelbach: „Solange es bei Neuverschuldung und Staatsschuldenquote keine Trendumkehr gibt, werden die Preise von Sachwerten nicht fallen – es wird weiter zu einem Geldabzug aus Schuldtiteln, also aus Geld & Staatsanleihen, kommen.“

zung werden nicht billiger werden – es gibt schlicht zu wenige davon.“ Rückenwind gebe es durch den deutlichen Trend zu ein- bis zwei-Personenhaushalten in ganz Österreich.

Wenig Wettbewerb

Das eigenständige Unternehmen trivium wurde 2008 von Walter Gartlgruber gegründet. Mit den drei Niederlassungen in Wien, Bregenz und Klagenfurt sei man in Österreich und den Nachbarstaaten Deutschland und Tschechien tätig. Das verwaltete Volumen beträgt den Angaben zufolge 250 Mio. €, für heuer sind Neuinvest-

ments in Immobilien in Höhe von 50 Mio. € geplant. Als neuer Standort soll kommendes Jahr Linz hinzukommen.

„trivium bietet Investments an, die nach kaufmännischen Grundsätzen wirtschaftlich sinnvoll und verständlich sind“, betont Mittelbach. Der Fokus bei trivium liege auf dem Rendite/Risikoverhältnis sowie auf überschaubaren und kontrollierbaren Einzelinvestments. Die Nischenstrategie bestehe darin, in Bestandsimmobilien zu investieren mit Gesamtinvestmentkosten pro Projekt zwischen 1 Mio. bis 6 Mio. €. Hier herrsche geringer Wettbewerb, denn diese Summen seien zu groß für Privatinvestoren, aber zu klein für Fonds.

Durch starke regionale Netzwerke habe man Zugang zu werthaltigen Immobilien, könne günstig einkaufen und optimiert verwerten, heißt es bei trivium.

trivium bietet Investmentstrategien an, die parallel oder singulär eingesetzt werden können, heißt es. Dazu zählen z.B. das „Abverkaufsmodell“ (Kauf, Neu-Organisation des Objekts, Sanierung, Parifizierung, Abverkauf), das „Veranlagungsmodell“ (Kauf, Sanierung, Vermietung, laufende Optimierung), das „Abschichtungsmodell“ (Kauf eines sanierten Objekts mit hohem Grad an unbefristet vermieteten Wohnungen, Ausmietung, Verkauf der leeren Wohnungen) und „Anlegerwohnungen“. (lk)

ÖNORM Bauarbeitenkoordinationsgesetz ist überarbeitet Für eine perfekte Zusammenarbeit

Wien. Vor Kurzem ist die überarbeitete Version der ÖNORM B 2107 „Umsetzung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes“ (BauKG) erschienen. Die nunmehr zweiteilige ÖNORM präzisiert das Zusammenwirken mehrerer Bauherren und inkludiert die Leitlinie des Zentralen Arbeitsinspektors (ZAI) für ortsveränderliche Arbeitsplätze.

Ein Beispiel für die Wichtigkeit der Überarbeitung durch das Dienstleistungszentrum für Stan-

dards, Austrian Standards: Ab Dezember 2014 halten am Wiener Hauptbahnhof die ersten Fernverkehrszüge. Bis dahin wurden 100 Kilometer Gleise verlegt, fünf Kilometer Straße gebaut und ein neuer Stadtteil für 33.000 Einwohner errichtet. Auf einer derartigen Mega-Baustelle ist Koordination oberstes Gebot. Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer müssen gewährleistet sein.

Das BauKG gilt für alle Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend mehrere Arbeitgeber Personen beschäftigen, und regelt die entsprechende Koordination bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten; davon unberührt gelten auch die Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes.

Mitarbeit von AUVA und ZAI

Nicht zuletzt durch die Mitwirkung von Experten aus AUVA sowie Zentral- und Bauarbeitsinspektoren sei eine praxiserfahrene Handlungsanleitung zum Gesetz gelungen. Vorlagen gibt es hier: <http://bit.ly/1qcD2oH>. (lk)



Anfang August erschien die Neufassung der ÖNORM B 2107.

Raiffeisen Fixverzinsung, Stufenzins und Vario-Variante Drei neue Wohnbauanleihen

Wien. Die Raiffeisen Wohnbaubank AG (RWBB) begibt drei neue Wohnbauanleihen: Die Wohnbauanleihe 2014-2029 Serie 4 (ISIN AT000B020979) hat eine fixe Nominalverzinsung für die gesamte Laufzeit von 2% p.a., diese wird jährlich ausbezahlt. Gesamtfällig ist die Anleihe am 19. September 2029 zum Nennwert.

Als zweites wurde die Stufenzins-Wohnbauanleihe 2014-2028 Serie 5 (ISIN AT000B020987) be-

geben, mit einer fixen, in Stufen ansteigenden jährlichen Nominalverzinsung, die in den ersten vier Laufzeitjahren 1,5% p.a. beträgt. In den vier Folgejahren wird eine Fix-Verzinsung von 1,75% ausbezahlt, danach weitere vier Jahre eine jährliche Fix-Verzinsung von 2% und in den letzten zwei Jahren 2,5%. Die Kupons werden auch hier jährlich ausbezahlt. Gesamtfällig ist die Anleihe am 19. September 2028 zum Nennwert.

Die Vario-Wandelschuldverschreibungen 2014-2026 Serie 6 (ISIN AT000B020995) verfügt über eine fixe Nominalverzinsung von 2% p.a. bis zum 28. September 2015. Ab dem zweiten Laufzeitjahr bis inkl. 28. September 2026 erfolgt die Festsetzung des Zinssatzes für die jährlichen Zinsperioden jeweils zwei Bankarbeitstage vor Beginn der jeweiligen Zinsperiode in Abhängigkeit des 12-Monats-Euribors. Der Mindestzinssatz liegt bei 1% p.a., der Maximalzinssatz bei 4%. Gesamtfällig ist diese Anleihe am 29. September 2026 zum Nennwert. Für Privatanleger sind die Zinsen aus Wohnbauanleihen weiterhin bis zu 4% p.a. KESt-befreit.



Wohnbauanleihen: anrechenbar beim investitionsbedingten Gewinnfreibetrag.