

SAMSTAG, 24. SEPTEMBER 2022

IMMO

KURIER

immokURIER.at

Wir wünschen
einen schönen
Wohnherbst.

Mit den Immobilien
von EHL.

ehl.at



Wir leben
Immobilien.



Alte Werte erhalten

Zollamt, Mühle oder Tribüne: Alte Gebäude verlieren manchmal ihren ursprünglichen Zweck. Ihre Architektur ist aber so wertvoll, dass sie adaptiert und neu genutzt werden.

Die etwas andere Art, Immobilien zu entwickeln

WWW.6B47.COM

6B47
REAL ESTATE INVESTORS



IN IMMOBILIEN ZU INVESTIEREN ZAHLT SICH AUS

Immobilien-Maklerin Irene Rief-Hauser
gibt einen Einblick in die aktuelle Marktlage.

Der Immobilienmarkt ist wie jede andere Branche auch, von Krisen wie dem derzeitigen Krieg in der Ukraine beeinflusst. Meist führen Krisen auch zu Preissteigerungen. Warum es aber gerade in Krisenzeiten sinnvoll ist, in Immobilien zu investieren, worauf man achten sollte, wenn man sich um ein neues Eigenheim umschaute und was bei der Finanzierung zu beachten ist, erklärt Irene Rief-Hauser, Geschäftsführerin der „Immobilienboutique“ Feine Immobilien.

Der Ukraine-Krieg hat weitreichende Folgen, auch für den Immobilienmarkt. Die Benzinpreise sind stark gestiegen und die Inflation wird wahrscheinlich weiter steigen. Wie kann sich dies auf die heimischen Immobilien-Preise auswirken?

Irene Rief-Hauser: Energiesowie Rohstoffknappheit sind die entscheidenden Risikofaktoren für die Immobilienwirtschaft und beides kann sich rechnerisch leider nur in Richtung Preissteige-



„Gerade in Krisenzeiten waren und sind Investments mit nachhaltiger Wertsicherung beliebt und das zurecht.“

Irene Rief-Hauser, Inhaberin und Geschäftsführerin Feine Immobilien
www.feineimmobilien.at

rungen auswirken. Ein weiteres Problem könnten Lieferverzögerungen von Baustoffen bzw. bestimmten Produkten bei Bau- und Ausstattungsqualitäten sein.

Ist es in Anbetracht der aktuellen Krisenlage ratsam in Immobilien zu investieren?

Und ob. Gerade in Krisenzeiten waren und sind Investments mit nachhaltiger Wertsicherung beliebt und das zurecht. Ein Immobilienobjekt mag in der Bewertung Schwankungen unterliegen, hat aber einen bleibenden Wert.

Ein Eigenheim bleibt für viele ÖsterreicherInnen weiterhin ein wünschenswertes Ziel. Mit dem Hintergrund der aktuellen Immobilienpreise, wo findet man die besten Angebote?

Generell gilt, dass entweder Quadratmeter oder Lage optimiert werden können. Je beliebter und entsprechend teuer die Lage, desto weniger Wohnfläche gibt es für das Gesamt-

budget. Ratsam für KaufinteressentInnen ist es jedenfalls, die subjektiven Bedürfnisse nach Infrastruktur, Anfahrtswegen und Lifestyle ehrlich bei sich abzufragen, bevor man Inseraten, mehr oder weniger gut gemeinten Ratschlägen oder Trends folgt. Und auch wenn Wohnungssuchende das nicht gerne hören – Lebenszyklen sind heutzutage dynamischer als in den Generationen davor, d.h. der aktuelle Immobilien- Traum ist selten für ein ganzes Leben passend. Entsprechend gilt es abzuwägen – kann ich das Objekt verkleinern/vergrößern? Eventuell vermieten? Auch verändern sich oftmals die beruflichen bzw. schulischen Wegstrecken. Sich krampfhaft an eine Mikrolage zu binden, habe ich selten als langfristiges Erfolgsrezept erlebt, man ist dadurch dem Angebot quasi ausgeliefert. Das beste Angebot ist daher jenes, welches möglichst viele

FOTOS: AL WATT/ISTOCKPHOTO.COM, MICHAEL PINZOLITS, CHRISTIAN STEMPER, ERIC BERON



Lebenszyklen sind heutzutage dynamischer als in den Generationen davor, d.h. der aktuelle Immobilien- Traum ist selten für ein ganzes Leben passend



„Die Limberg-Gruppe vereint viele Immobiliendisziplinen unter einem Dach. Jede dieser Disziplinen ist von großen Herausforderungen geprägt, auf welche unsere Verwalter, Juristen, Gutachter, Makler & Baumeister täglich reagieren müssen. Deshalb setze ich alles daran, ihnen das bestmögliche Umfeld zu schaffen. Mit Weiterbildungsprogrammen, persönlichen Sprechstunden und einem „immer offenen Ohr“ versuche ich unseren gemeinsamen Erfolg zu sichern und damit auch den Ansprüchen unserer Kunden gerecht zu werden.“

Dr. Clemens Limberg, GF der Limberg-Gruppe



„Wir als Immofinanz glauben an innovative Produkte im Real Estate Bereich, die am Puls der Zeit gehen und an Mitarbeiter*innen, die gemeinsam mit uns diese Vision leben. Unsere Mitarbeiter*innen agieren als Mitgestalter, die sich nicht nur für unsere Produkte begeistern, sondern diese Begeisterung auch in unseren Kunden wecken. „New Ways of Working“, „Sustainable Living“, „Flexibel Office Solutions“ das sind die Themen, für die wir brennen und diese gemeinsam mit unserem jungen Team realisieren.“

Alexandra Müller-Stingl,
Head of People & Culture Immofinanz AG



„Die Corona-Pandemie hat die Arbeitsabläufe und die Anforderungen an eine moderne Liegenschaftsverwaltung grundlegend geändert. Standortunabhängiges Arbeiten erfordert die lückenlose Digitalisierung. Sämtliche Mitarbeiter/Innen verfügen zusätzlich über einen mobilen Arbeitsplatz, die Telefonie funktioniert über Voice Over IP. Somit ist die direkte telefonische Erreichbarkeit ortsunabhängig möglich, sämtliche Akten digital sind auch für mehrere Mitarbeiter/Innen gleichzeitig einsehbar.“

Dr. Roman Wagner, Geschäftsführer Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH

Bedürfnisse aller BewohnerInnen der Immobilie abdeckt.

Die aktuelle Zinslage ist weiterhin gut. Was raten Sie AnlegerInnen und Häuslbauern bei dem Aufnehmen eines Kredits? Gibt es hier Besonderheiten, auf die man achten muss?

Beim Aufnehmen von Fremdkapital gilt es einerseits den Markt nach guten Angeboten abzufragen und nicht automatisch bei der Hausbank abzuschließen und bei den Parametern die eigenen wirtschaftlichen Ziele zu berücksichtigen, also fixe oder variable Verzinsung je nach Perspektive der eigenen finanziellen Mittel, Lebenssituation und Risikofreudigkeit.

Die Eigenkapitalquote wurde Mitte 2022 auf mindestens 20 Prozent angehoben. Was muss man jetzt

beachten?

Die Erhöhung spiegelt nur wieder, was noch vor Jahren selbstverständlich als wirtschaftlich vernünftige Haushaltsrechnung betrachtet wurde. Wer keine 20 Prozent Eigenmittel aufbringen kann, sollte sich fragen, ob die Rückzahlungen auf die Dauer der Tilgung realistisch finanzierbar sind und welche Einschränkungen das für die zukünftige Lebensplanung bedeutet.

Wie sehen Sie die Entwicklung am Zinsmarkt in den nächsten Jahren? Wie sehr wirkt sich der Krieg in der Ukraine auf die Prognose für die nächsten Jahre aus?

Die Kreditzinsen sind bereits gestiegen und von Bankern wird prognostiziert dass der Trend weiter aufwärts geht.



Bei der Wahl der Finanzierung sollte man die eigenen wirtschaftlichen Ziele zu berücksichtigen



„Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung und Bestätigung der Leistungen der IMMO-CONTRACT, die nun, seit ein wenig mehr als einem Jahr, gemeinsam mit der IW unter der Marke IMMOcontract zu einem Immobiliendienstleistungsunternehmen herangewachsen ist. Nicht zuletzt ist es auch eine Bestätigung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Wandel und die Visionen zur neuen IMMOcontract tagtäglich mittragen, wofür ich mich auch bei ihnen bedanken möchte.“

Sascha Haimovici, BA, CEO & Geschäftsführer IMMOcontract



„Wir zeichnen uns aus, durch langjährige Marktführung und qualitative Zusammenarbeit in unserem hochqualifizierten Team und einem fundierten Netzwerk an Fachkräften. 1. Priorität ist uns die Kundenzufriedenheit. Unsere Arbeit ist eine Leidenschaft unsere Kunden mit ihren individuellen Wünschen zu unterstützen. Unsere Partner bestehen aus Anwalt, Architekten, Versicherungen u. Beratungen bezüglich der Finanzierung und Steuerrechte. Beindruckend ist unser Rundum-Sorglos-Vermarktungspaket.“

Ariane Barrasch MSc, gewerbliche Geschäftsführerin Immo-hoch2 GmbH



„Dass wir dank der Bewertung unserer Kund*innen unter den Top-Immobilienunternehmen gelistet sind, bestärkt uns in unserer Herangehensweise, die bei der seriösen Bewertung beginnt. Sowohl Abgeber als auch Interessent können darauf vertrauen, zu marktkonformen Preisen abzuschließen und gut beraten worden zu sein. Wir wickeln den Vermarktungsprozess von der medialen Präsentation bis zur Übergabe professionell und konsequent ab. Es freut uns, wenn wir dadurch Win-Win-Situationen schaffen.“

Günther Edenstöckl, Geschäftsführer REAL360 Immobilien GmbH



„Damit die Sehnsucht ein Zuhause hat. Mit einem Team aus top-ausgebildeten MitarbeiterInnen konzentriert Steindorff Immobilien seit 2006 seine Kompetenz auf die professionelle Vermittlung von Immobilien aller Art. Wir sind Team Player, die mit modernsten technischen Mitteln und einer guten Portion Menschlichkeit unseren Kunden einen Mehrwert geben möchten. Wir freuen uns über diese schöne Auszeichnung!“

Andreas Neussl, Geschäftsführender Gesellschafter Steindorff Immobilien GmbH



„Als unabhängiger Immobiliendienstleister mit mehr als 65 Jahren Erfahrung am Wiener Markt und einem internationalen Netzwerk dürfen wir viele unserer Kund*innen oft über mehrere Generationen beraten und begleiten. Die Auszeichnung mit dem IMMO-Gütesiegel des KURIER macht uns stolz und ist zugleich Ansporn: Die Expertise und das Engagement unserer fast 100 Mitarbeiter*innen auch in Zukunft mit Freude und Begeisterung unter Beweis zu stellen.“

Dr. Eugen Otto, Eigentümer Otto Immobilien

TOP IMMO-EXPERTEN 2022

Das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung hat heimische Immobilienunternehmen klassifiziert.

Gerade in der Immobilienbranche ist ein guter Ruf wichtig, um Kunden und Kundinnen für sich zu gewinnen. Bei Maklern ist Vertrauen in den ehrlichen und fairen Umgang mit Käufern und Verkäufern zentral für den Geschäftserfolg. Immobilienentwickler sind vor allem im unmittelbaren Projektumfeld gefordert, ihr Image bei Anrainern und lokalen Entscheidungsträgern zu pflegen, um gutes Einvernehmen zu erzielen. Und Immobilienverwalter pflegen langfristige Kundenbeziehungen, bei denen gegenseitiges Vertrauen entscheidend ist. Die Studie „Top Immo Experten 2022“, zeigt, welche Immobilien-Unternehmen über eine besonders gute öffentliche Performance und Reputation verfügen. Dazu hat das IMWF Medienberichte, Kommentare und Onlinebewertungen zu den Unternehmen ausgewertet. Auch die jeweiligen Social Media Auftritte der Unternehmen sind in die Analyse eingeflossen. Insgesamt wurden 3,2 Millionen Datenpunkte zu mehre-



Social Media und Online-Portale werden auch in der Immo-Branche immer wichtiger

ren Tausend Unternehmen berücksichtigt. Die Welt der Kommunikation hat sich in den letzten 10 bis 20 Jahren stark verändert. Der Immobilien-Bereich ist da keine Ausnahme. Zahlreiche Immobilienmakler, Hausverwaltungen und Immobilien-Entwickler setzen auf Plattformen wie Facebook, Instagram oder LinkedIn, um dort neue Zielgruppen zu erreichen. Julia Kent von der Wiener PR-Agentur Milestones in Communication erklärt: „In den letzten Jahren fällt ein deutlich gesteigertes Interesse an Social Media auch in der Immobilienbranche auf.“ Ein zusätzlicher Vorteil: Auf sozialen Medien werden genau die Zielgruppen erreicht, die für andere Werbemittel oft bereits blind geworden sind. „In den letzten Jahren fällt ein deutlich gesteigertes Interesse an Social Media auch in der Immobilienbranche auf.“

BASIS DER STUDIE

Gegenstand der Untersuchung ist die Beliebtheit und öffentliche Performance von Immobilienmaklern, Immobilienentwicklern und Immobilienverwaltern in Österreich. Für die Unternehmen dieser Branchen wurden Aussagen zu den Unternehmen in journalistischen Medien, Blogs und Social Media im Jahr 2021 gesammelt und ausgewertet. Die Auswertung der Aussagen wurde mit modernsten Methoden der Textanalyse auf Basis künstlicher Intelligenz (KI) durchgeführt. Dabei wurden schließlich die Top-Unternehmen der Branche ermittelt. Die Reputation in der Immobilienbranche ist von steigender Relevanz für den Geschäftserfolg und somit kann das Gütesiegel durchaus als Gradmesser für den Erfolg gesehen werden. Einige Vertreter der ausgezeichneten Unternehmen kommen auf den Seiten 27-29 zu Wort.