

# Am Ende des Zyklus

Im Exklusivinterview mit **medianet** spricht Herbert Logar über neue Immo-Trends und seine Ziele bei VI-Engineers.

WIEN. Herbert Logar war GF der Bundesimmobilien Gesellschaft, der Bank Austria Real Invest sowie der ÖBB Immobilien.

„Mit 53 wollte ich etwas anderes machen und habe mich meinen ehemaligen Kollegen Karl Derfler und Franz Helbich angeschlossen, die sich 2009 mit der Derfler und Helbich Gruppe selbstständig gemacht haben.“

Seit 2017 ist Logar Partner beim Immobilienunternehmen Adeqat und heuer hat er sich auch bei VI-Engineers beteiligt. **medianet** sprach mit ihm u.a. über aktuelle Trends bei der Projektentwicklung.

**medianet:** Herr Logar, glauben Sie, dass sich die Immobilienpreise auch in den nächsten Jahren so rasant weiter nach oben entwickeln werden?

**Herbert Logar:** Nein, hier ist schon heute eine deutliche Abkühlung zu spüren. Am Markt gibt es eine Seitwärtsbewegung, denn institutionelle Investoren, wie zum Beispiel Versicherungen, Fonds oder auch vermögende Privatkunden, haben sehr klare Vorstellungen über die erwartete Rendite bzw. zu welchen Preisen sie maximal kaufen.

Immer öfter finden Bauträger und institutionelle Investoren aufgrund der hohen Preisvorstellungen nicht mehr zusammen. Es gibt viele Anzeichen wie z.B. rückläufige Zinshausumsätze, die anzeigen, dass wir uns am Ende des Zyklus befinden.

**medianet:** Auch viele private Investoren haben am Immobilienmarkt zugeschlagen. Ist dieser Markt bereits ausgereizt?

**Logar:** Für private Immobilienkäufer liegt die Schmerzgrenze im Eigentum bei 4.000 bis 4.500 € pro m<sup>2</sup>. Darüber hinaus lässt sich selbst mit dem Geld der gesamten Familie kaum noch eine adäquate Eigentumswohnung



© VI-Engineers/www.petra-rainer.at

bezahlen. Auch bei Wohnungen, die Rendite abwerfen sollen, werden hohe m<sup>2</sup>-Preise problematisch. Eine Wohnung, die 5.000 oder 5.500 € pro m<sup>2</sup> kostet, müsste mindestens 14 € Miete pro m<sup>2</sup> Miete abwerfen. Mieter, die das bezahlen können bzw. wollen, sind schwer zu finden.

Hier wird sich der Markt ebenfalls selbst regulieren, und die Preise werden zwar nicht sinken, aber sich langsam stabilisieren.

**medianet:** Wie könnte man den sozialen Wohnbau ankurbeln?

**Logar:** Die Stadt Wien oder andere große Immobilieneigentümer wie die ÖBB verkaufen immer weniger Grundstücke, sondern vergeben diese immer öfter im Rahmen von Baurechtsmodellen.

Dabei werden die Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern für 80 Jahre verpachtet. Bei Ende des Pachtvertrags geht die Liegenschaft an den Grundstückseigentümer zurück. Der Vorteil für den Baurechtsnehmer be-

steht darin, dass er das Grundstück günstiger bekommt und – wenn er gut kalkuliert – innerhalb von 80 Jahren ein Vielfaches der Errichtungskosten der Immobilie durch die Mieten zurückverdient. Der Baurechtsgeber bekommt das Baurechtentgelt und am Ende der Laufzeit eine Immobilie.

Der Vorteil dieser Modelle ist, dass damit wieder günstiger Wohnraum geschaffen werden kann, weil teurer Grund nicht mehr gekauft werden muss, sondern eine Pacht deutlich günstiger ist. Darüber hinaus sind die hohen Grundstückspreise nur ein preistreibender Faktor – dazu kommen Baukostensteigerungen deutlich über dem normalen Teuerungsindex.

**medianet:** Und wo wird sich VI-Engineers positionieren?

**Logar:** Derzeit kristallisiert sich eine Dreiteilung am Markt heraus: gemeinnütziger, leistbarer und gehobener freifinanzierter

## Mission

Herbert Logar unterstützt den operativen GF bei VI-Engineers, Horst Lukaseder, mit seinem Netzwerk und möglichen Aufträgen daraus.

Wohnbau. Leistbare und freifinanzierte Projekte, die Mieten unter 10 € ermöglichen, sind aufgrund des großen Bedarfes besonders in Wien sehr gefragt.

Institutionelle Investoren, vermögende Private und Stiftungen oder auch Versicherungen investieren gern in diese Projekte, weil man in diesem Segment langfristig auch keine Verwertungsprobleme hat. Auch für uns als Projektentwickler ist dieses Segment sehr spannend, denn bei 8,50- oder 10-€-Mietmodellen ist es fast egal, wie sich die Zinsen entwickeln oder in welchem Abschnitt des Immobilienzyklus man sich befindet.

Solche Projekte werden wohl auch während der nächsten zwei Jahrzehnte gefragt sein ... (pj)