

BIG DEAL*Neuer Besitzer für das Office Wiental*

WIEN. Das Bürogebäude Office Wiental am Gaudenzdorfer Gürtel 67 im zwölften Bezirk hat einen neuen Eigentümer: die vivoreal Unternehmensgruppe, ein Immobilieninvestor, der unter der Leitung von Ivo Wabitsch und Vivian-Thomas Wabitsch seit 2015 im großvolumigen Wohn- und Gewerbesegment in Wien und Klagenfurt aktiv ist.

Die komfortable Ausstattung des Bürogebäudes schafft ein angenehmes Ambiente, die rund 5.200 m² Fläche des Bürogebäudes sind aktuell vollständig langfristig vermietet.

CBRE hat aik beraten

„Die zentrale Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und die Tatsache, dass das Bürogebäude aus dem Jahr 2002 durch ein ausgezeichnetes Asset Management instand gehalten wurde, haben es ermöglicht, einen sehr guten Preis für unseren Kunden aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH als Verkäufer zu erzielen“, kommentiert CBRE-Manager Georg Fichtinger.



© CBRE

Deal-Berater

Georg Fichtinger, Head of Investment Properties CBRE.

Wertentwicklung

Immo-Dealer wissen oft nicht, welchen Wert ihre Immobilie hat: Sie verkaufen zu billig oder kaufen zu teuer.



© Arnold Immobilien

Arnold Immobilien misst den Wert einer Immobilie mit Blick in die Zukunft mittels „Dynamischer Liegenschaftsbewertung“.

WIEN. Klassische Parameter für die Ermittlung des Werts einer Immobilie, wie z.B. Bausubstanz, Lage, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc., orientieren sich an der Gegenwart.

Immobilien unterliegen jedoch dynamischen Prozessen, daher macht es einen großen Unterschied, wenn auch zukünftiges Potenzial berücksichtigt wird – inwieweit etwa Zwischengeschoße, Anbauten, Umwidmungen und Ähnliches vorgenommen werden können.

Ein zusätzlicher Hebel – gerade in dynamisch wachsenden Städten wie Wien – kommt von Stadtentwicklung und Raumplanung; wenn diese beiden Faktoren abgebildet werden, sind deutlich höhere Werte zu erzielen. Die Verkaufsflächen beispielsweise sind zwischen 2006 und 2014 in den peripheren Lagen um ein Drittel gewachsen, stagnieren hingegen in den

klassischen Einkaufsstrassen. „Die Kernbereichszone in der Stadt wird mit dem neuen STEP-Fachkonzept 2025 gestärkt“, sagt dazu Christof Schremmer vom Österreichischen Institut für Raumplanung (ÖIR). „In den städtischen Lagen soll der Bestand erneuert und durch Gestaltungsmaßnahmen – etwa im öffentlichen Raum – attraktiver werden. Für dezentrale Einkaufszentren oder Fachmarktzentren sind klare Beschränkungen geplant – und ohne gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr geht künftig gar nichts mehr.“

Praktische Auswirkungen

Fließt bei der Immobilienbewertung das Know-how der Stadtentwicklung mit ein, macht das einen deutlichen Unterschied.

„Ein weiterer wichtiger Aspekt steckt vielfach im Gebäude selbst, inwieweit eine Liegen-

schaft beispielsweise in eine andere Nutzung umgewandelt werden kann“, erklärt Markus Arnold, Gründer und Eigentümer von Arnold Immobilien.

Manchmal kann z.B. ein Hotel in ein Wohngebäude umgewandelt oder ein altes Bankgebäude zu einem Hotel entwickelt werden. Wenn sich eine solche Liegenschaft in der Bundeshauptstadt (oder in einer anderen boomenden Region) befindet, kann dies zu deutlichen Wertunterschieden führen. Auch in den ländlichen Räumen können Liegenschaften ungeahntes Potenzial entfalten, wenn etwa ein älterer Fachmarkt in ein Logistiklager für den boomenden Onlinehandel umgenutzt wird.

Arnold Immobilien versucht diese Veränderungen in und um die Immobilie mit dem Konzept der „Dynamischen Liegenschaftsbewertung“ möglichst umfassend abzubilden. (pj)