

**Makler der Woche:
Seidl Immobilien**

Die IMMOBILIEN.NET-User haben abgestimmt: Immobilienbüro Seidl Immobilien ist der neue „Makler der Woche“. Die Kanzlei von Günther Seidl aus Velden am Wörthersee wurde von Immobiliensuchenden auf www.immobiliennet.net über die Anbieterbewertung ausnahmslos mit Bestnoten bewertet.

**Die Kanzlei über sich:**

Das Immobilienbüro Seidl Immobilien, welches sich auf die Vermittlung von Luxusimmobilien am Wörthersee spezialisiert hat, zeichnet sich durch seinen kompetenten und diskreten Umgang aus.

Immobilienkauf ist Vertrauenssache und an diesem Leitsatz hält Seidl Immobilien strikt fest. Der Immobilienmakler legt besonderen Wert auf Seriosität und Zuverlässigkeit. Seidl Immobilien verfügt über langjährige Erfahrungen und hervorragende Kenntnisse des Kärntner Luxusimmobilienmarkts. Der Inhaber Günther Seidl und sein Team zeichnen sich durch ihre kompetente und seriöse Beratung aus und bemühen sich stets um eine diskrete und rasche Abwicklung. Ganz besonderer Wert wird auf den persönlichen Service gelegt: So kann am besten auf die speziellen Bedürfnisse und Wünsche der Kunden eingegangen werden. Seidl Immobilien hat sich vor allem auf Seeliegenschaften und Luxusimmobilien an den Kärntner Seen spezialisiert. Da liegt es nahe, dass sich der Firmensitz selbst im denkmalgeschützten Hotel „Carinthia“ im Zentrum vom Velden befindet. IMMOfair bietet individuelle Lösungen für jegliches Wohnbedürfnis. www.seidl-immobilien.at

PROMOTION

**Prominent Immobilie
Hotel Moskva:
Milliardenstreit**

Im Streit um Hotel Moskva nahe dem Kreml gab Gericht 6 Mrd. Dollar frei.

Nicosia/Moskau. In einem erbiterten Rechtsstreit um das berühmte Hotel Moskva in Moskau hat der russische Milliardär Suleiman Kerimow einen Etappensieg errungen. Ein Gericht in Zypern gab Vermögen von 6 Mrd. USD (4,5 Mrd. €) frei, das 2010 auf Drängen seines Widersachers Aschot Egiasarjan eingefroren worden war. Egiasarjan wirft Kerimow vor, ihn um seinen Anteil am Hotel gebracht zu haben. Er hatte dazu im September eine einstweilige Verfügung in Zypern erwirkt, wo einige von Kerimows Unternehmen sitzen. (APA)

Immo-Contract expandiert Immobilien zu Wohn- und Anlagezwecken in den Ballungsräumen bleiben knappes Gut

„Allein Wien braucht pro Jahr 10.000 Wohnungen“

Volksbanken-Maklerunternehmen Immo-Contract wuchs 2010 um 20%: „Hauptgrund starker Markt“.

Wien. Die Immo-Contract, das Maklerunternehmen des Volksbankensektors, ist weiter auf Expansionskurs: Im Jahr 2010 legte der Umsatz um rund 20% auf erstmals mehr als 6 Mio. € zu, heuer wird eine Steigerung von um die 10 Prozent erwartet. Grund ist der starke Immobilienmarkt, sagt Immo-Contract-Chef Karl Fichtinger: Man setzt auf Service und eine breite Palette von Angeboten für die Kunden.

Die Immo-Contract, die heuer im Dezember ihr 20jähriges Bestandsjubiläum feiert, ist mit ihren über 100 Mitarbeitern in drei Hauptbereichen tätig: dem Immobilienmaklergeschäft, der Hausverwaltung und der Bewertung von Immobilien. Ein Ausbau ist geplant. Die Zahl der Büros, derzeit 18, wird laufend erhöht: Zwei weitere in Amstetten (NÖ) und Strasshof nahe Wien sind bereits in der Abschlussplanung. Außerdem will die Immo-Contract, die seit der Restrukturierung der Volksbanken AG zur Immobilien-Spezialbank ABV gehört, in Zukunft auch das Filialnetz der Mutter ABV nützen und damit sukzessive in ganz Österreich tätig werden (bisher war man vor allem auf den Raum Wien konzentriert).

Viel Anleger-Nachfrage

Das Hauptgeschäft der Immo-Contract ist die Vermittlung von gebrauchten Immobilien, die meist von Privat an Privat verkauft werden. Hier hat man als Makler der Volksbanken eine starke Position; auch die Vermittlung von Gewerbeimmobilien und in geringerem Umfang Unternehmensveräußerungen inklusive Nachfolgesuche gehören zum Geschäft.

Das zweite große Standbein der Immo-Contract ist die Hausverwaltung: Derzeit verwaltet man

120 Häuser. Im Segment der Vorsorgewohnungs-Verwaltung wird als besonderer Service auch die Verwaltung von einzelnen Wohnungen angeboten. „Das ist wirklich ein Rundumservice, von der Abrechnung der Betriebskosten, Mietersuche, Übergabe bis zu Abrechnung und Steuerbeiblättern. Der Kunde hat praktisch nicht mehr Aufwand als bei einem Sparbuch“, so Fichtinger. Oft wird dieser Service inkludiert, wenn ein Kunde über die Volksbanken eine Vorsorgewohnung kaufen finanziert lässt. Auch die dritte Säule, die Bewertung von Immobilien nach Basel II bzw. Basel III, ist eine wichtige Dienstleistung im Rahmen der Bankenfinanzierung (Wertermittlung durch gerichtlich zertifizierte Sachverständige) und wächst kontinuierlich.

Mehr Wohnungen nötig

Das Interesse am Kauf von Vorsorgewohnungen, bzw. am Kauf von Immobilien zu Geldanlagezwecken allgemein, ist weiterhin äußerst hoch, sagt Fichtinger. „Das Interesse ist hoch, doch die Akquise ist extrem schwer.“ Denn es kommen wenige geeignete Objekte auf den Markt, und wenn dann „teilweise zu astronomischen Preisen“, kritisiert Fichtinger. Wohnungen, die vor 20 Jahren noch 10.000 öS (727 €) pro m² gekostet haben, werden jetzt um 3.000 € angeboten und auch gekauft.

Der Preisanstieg wird auch 2011 weitergehen, erwartet Fichtinger. Grund: Die Knappheit bei Wohnimmobilien hält an. „Allein Wien würde 10.000 neue Wohnungen im Jahr brauchen.“ Doch derzeit fließen Fördergelder vor allem in die Sanierung bestehender Objekte statt in den Neubau – „dafür wurde



Immo-Contract-Chef Karl Fichtinger: „Neubauten sollten mehr gefördert werden.“

das System aber eigentlich nicht geschaffen. Förderungen für junge Leute zur Finanzierung ihres ersten Wohnraums wären nachhaltiger.“

Preisaufrtrieb auch 2011

Aus Anlegersicht deutet einstweilen alles darauf hin, dass der Preisanstieg heuer weitergeht. Eines Tages könnte sich das Blatt wieder wenden, warnt allerdings Fichtinger: „Derzeit herrscht oft die Einstellung, ‚nur weg mit dem Bargeld, rein damit in die Immobilien, fast egal was es kostet‘. Das ist auch nicht wirklich gesund. Irgendwann muss diesen Preisen ja auch eine Rendite gegenüber ste-

hen. Was zwangsläufig zu höheren Mieten und folglich steigender Inflation führt, womit wir wieder am Anfang des Karussells sind.“

Anlegerinteresse besteht vor allem an 2-Zimmer-Wohnungen, auch an Grundstücken – vor allem Bauland sowie Bauerwartungsland, d.h. Flächen, die womöglich vor der Umwidmung in Bauland stehen. „Beim Grund hat man halt die geringste Rendite, während bei einer Vermietung immerhin drei bis fünf Prozent zu erwarten sind.“ Anlegerwohnungen werden praktisch in ganz Wien und in den städtischen Ballungszentren Österreichs gesucht. Schwierig ist die Situation bei Zinshäusern, da das Angebot schon sehr knapp ist. (gst)

Neue Wandelanleihe gestartet Geltendes Anleihen-Verbot wird juristisch umschifft

Immofinanz holt frisches Geld

Wien. Die Immofinanz AG hat entgegen einem Aktionärsbeschluss vom Herbst 2010 einen juristischen Weg gefunden, eine neue Wandelanleihe zu begeben. Die damit erlöste Summe von rund 500 bis 550 Mio. € soll in die Umschuldung zweier alter Wandelanleihen gesteckt werden. Das neue Papier wird seit Mittwoch angeboten, zunächst nur den bestehenden Aktionären. Das Nominale der Anleihe und der Zinssatz werden voraussichtlich am 3. März festgelegt.

„Es ist das Beste“

Eduard Zehetner, Vorstandschef der Immofinanz, schätzt den Bezugspreis grob auf 4,50 € und die Verzinsung auf drei bis vier Prozent. Ein Ausgabepreis von 4,50 € würde noch immer rund 10 Prozent unterhalb des inneren Werts (NAV) liegen. Er rechnet damit, dass das Gesamtvolumen leicht platziert werden kann. Insgesamt wird eine auf 7 Jahre laufende Wandelschuldverschreibung auf rund 125 Mio. Aktien angeboten. Zu 104,4 Mio. eigenen Aktien, die das

Unternehmen aus Rechtsvergleichen und Rückkäufen hat, sollen 20,6 Mio. Aktien aus einer bedingten Kapitalerhöhung kommen (für die die Genehmigung der Aktionäre vorliegt).

Der Immofinanz war auf der HV im September überraschend die Genehmigung für eine Wandelschuldverschreibung auf 229 Mio. Aktien versagt worden, ein Abstimmungsverhalten, das von den



Immofinanz-Chef Eduard Zehetner: 500 Mio. Euro werden investiert.

institutionellen Investoren mittlerweile als Fehler gesehen werde. Eine juristische Analyse habe den nun vorgestellten Ausweg aus der Sackgasse ergeben.

Die Immofinanz will in den kommenden Jahren je zwischen 500 und 600 Mio. € vornehmlich in Osteuropa investieren – ein Betrag, der durch Verkäufe von 500 Mio. € pro Jahr eingenommen werden soll. So will man allein bis April 160 Mio. € an Fondsbeteiligungen verkaufen. Für 2010/11 sind 10 Cent, für 2012/13 bereits 20 Cent Dividende je Aktie geplant. Als Katalysatoren für weitere Kurssteigerungen nannte Zehetner eine gute Entwicklung in Osteuropa und das Wiedergewinnen von Vertrauen bei den US-Investoren. Angesichts der Anlegerskandale in Österreich „hoffen wir auf eine gewisse Amnesie“, so Zehetner.

Good News kommen für ihn von der HSBC: Deren Analysten haben die Aktien der Immofinanz bei einer Erstbewertung mit „overweight“ aufgenommen, Kursziel: 4,50 € (Börsenkurs gleichzeitig: rund 3,27 €). (red/ag)

**Investor Markt stets stabil
Benko spürt
Immo-Aufwind**

Innsbruck. Investor Rene Benko spürt eine positivere Stimmung am österreichischen Immobilienmarkt, erklärte der Immobilienentwickler am Dienstag bei einer Immo-Eröffnung. Die Stimmung sei eindeutig besser als noch vor eineinhalb Jahren. Generell sei der österreichische Markt auch in der Krise relativ stabil geblieben, nur „schlechte Lagen“ hätten gelitten.



Der österreichische Markt blieb auch in der Krise stabil, sagt Rene Benko.