

**Vorwort**  
Seite 2–3

**Brickwise**  
Seite 4–7

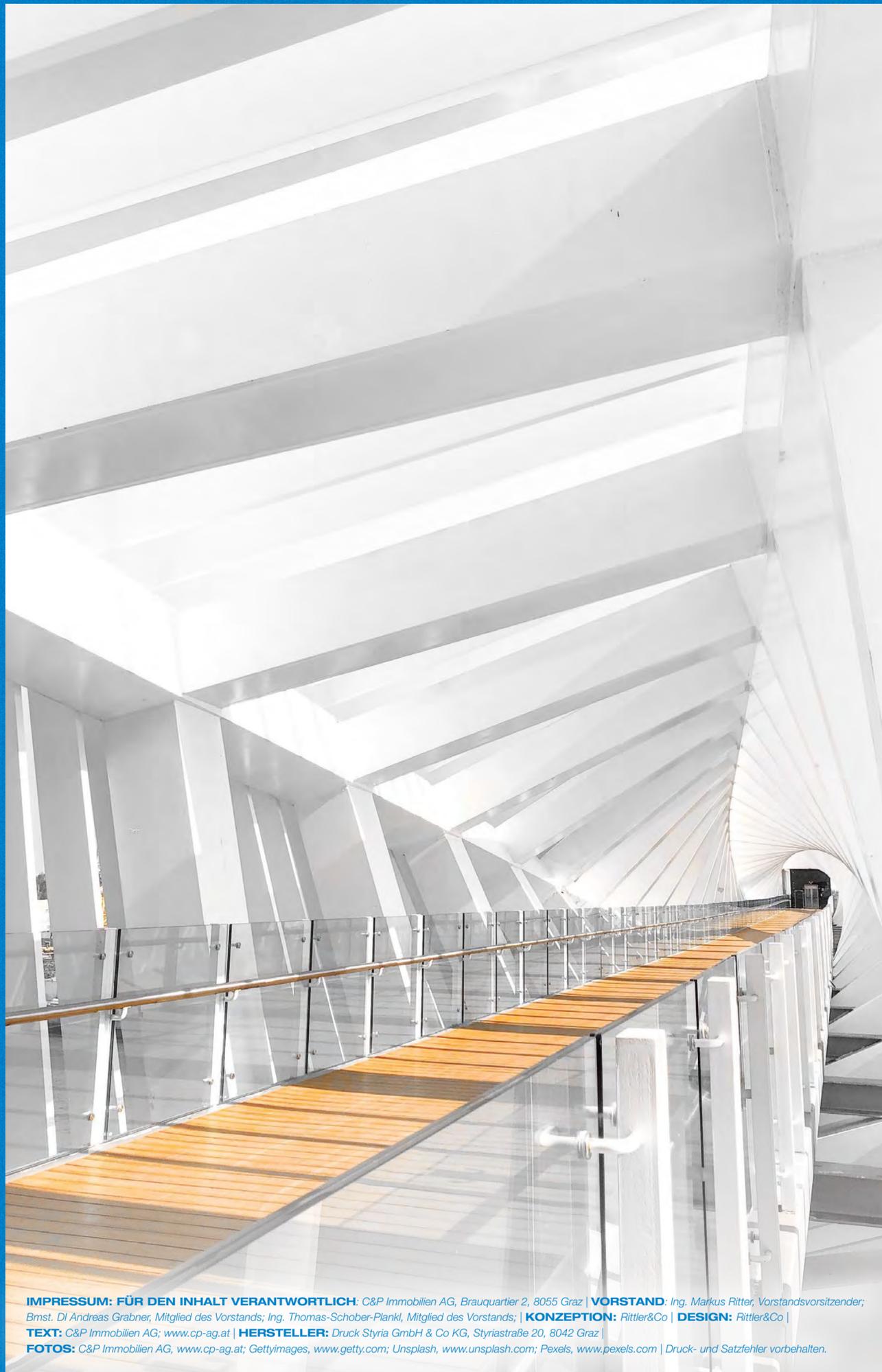
**Auszeichnungen**  
Seite 8–9

**Projekt RAY**  
Seite 10–11

**Investieren in  
Rostock**  
Seite 12–15

**Wohnen als  
gesellschaftliches  
Problem**  
Seite 16–19

**Experteninterview:  
Mag. Rainer Stelzer**  
Seite 20–23



# IM ECKIGEN GEHT'S GANZ SCHÖN RUND

Mit dem „Eckigen“ ist heute nicht das Fußballtor gemeint. Schon eher ist es eine kleine Anspielung auf die Themenvielfalt unserer (eckigen) Kundenzeitung, vor allem aber auf die bewegte Zeit im Immobiliensektor.

Denn der höchste Leitzins seit 22 Jahren hinterlässt seine Spuren. Leider nicht beim „kleinen Sparer“ in Form von Zinsen, die den Namen auch verdient haben, sondern vor allem im wichtigsten Bereich des Lebens: dem Wohnen. Die Gleichung aus steigender Bevölkerungszahl unter sich verändernden demographischen Bedingungen und dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot geht sich immer weniger aus. Ist es wirklich schon „Fünf vor Zwölf“ am Wohnungsmarkt? Dieser Frage gehen wir mit einer ausführlichen Analyse genauso nach, wie wir uns natürlich auch als verantwortungsvolles Unternehmen Gedanken zur Lösung gemacht haben.

Um es vorweg zu nehmen: Die Politik ist gefordert. Neben einer dringenden Reform der Liebhabereiverordnung und einer deutlichen Verkürzung der AfA initiiert die C&P Immobilien AG eine Diskussion auf höchster Ebene über neue Ansätze in der Wohnbauförderung sowie eine innovative Verknüpfung von Wohnbaufinanzierung mit Klimaschutz.

Das Experteninterview mit Mag. Rainer Stelzer, Vorstandsdirektor der RLB Steiermark, beleuchtet dabei die Situation der heimischen Banklandschaft vor dem Hintergrund einer drohenden Mietpreisexplosion sowie die konkreten Maßnahmen, um gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft einen wertvollen Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Herausforderung zu leisten.

Rund geht es aber auch auf anderen Schauplätzen! Neben einer Reise zum höchstgelegenen

Skidorf der Steiermark freue ich mich, die Fertigstellung des ersten C&P-Innovationsprojekts einmelden zu dürfen. 56 Serviced Apartments des Projekts RAY wurden in 1060 Wien an die Käufer:innen sowie die Betreiber der numa-Gruppe übergeben. Eine ergänzende Alternative für Investments in eckige Anlageprodukte bieten wir seit kurzem über C&P Bricks. Tokenisierte Immobilien mit der Transparenz & Sicherheit der Blockchain-Technologie bieten Anleger:innen die Möglichkeit, per App bereits ab € 2.500 in ausgewählte Renditeobjekte zu investieren.

Viel Freude beim Lesen der aktuellen Ausgabe wünscht Ihnen Ihr

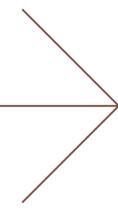


**ING. MARKUS RITTER**  
Vorstandsvorsitzender | CEO

# C&P BRICKS



C&P Bricks



**Blockchain & Immobilien  
sind mehr als nur ein Trend.  
C&P Bricks definiert Immo-  
bilien-Investment völlig neu.  
Schlanke Prozesse, einfacher  
Zugang, volle Transparenz.**



## **EIN STÜCK IMMOBILIE FÜR ALLE**

Mit C&P Bricks werden  
Immobilien-Investments  
so einfach wie Online  
Shopping.

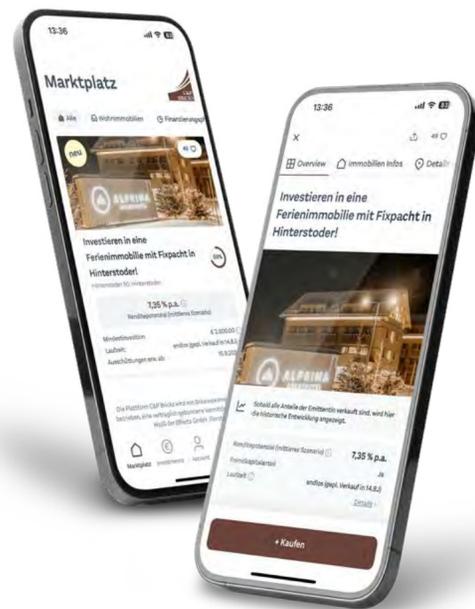
## Immobilien revolutioniert

Die Idee ist einfach. Man teile Immobilien in viele kleine Teile und mache sie auf diese Weise für jeden investierbar.

Wie das geht? Die Blockchain macht's möglich. Mittels der brandneuen App für iOS und Android werden die Weichen für eine Demokratisierung des Immobilienmarktes gestellt. Damit übernimmt die C&P Immobilien AG auch bei der Tokenisierung von Immobilien eine Vorreiterrolle.

### MIT C&P BRICKS:

- » Investieren Sie bereits ab 2.500 € in Immobilien
- » Ist Ihr Investment grundbücherlich gesichert
- » Profitieren Sie vom Wachstumspotenzial Ihrer Immobilie



## Das bringt Ihnen C&P Bricks

Dank C&P Bricks investieren Sie mit niedrigen Einstiegspreisen in Immobilien und können damit ein diversifiziertes Portfolio aufbauen. So können Sie Teil der digitalen Immobilienrevolution werden und gleichzeitig auf die Expertise des österreichischen Marktführers für Anlegerwohnungen im Privatkundenbereich vertrauen.

In der benutzerfreundlichen App behalten Sie die volle Kontrolle über Ihr Investment und haben jederzeit Zugriff auf Ihre Investitionen. Verfolgen Sie die Wertentwicklung Ihrer digitalen Immobilienanteile in Echtzeit – egal, wo Sie gerade sind.

# IN 3 SCHRITTEN ZUR IMMOBILIEN-INVESTITION

Digitale Immobilieninvestments sind der Weg in die Zukunft.

## 1 Registrieren

Der Registrierungsprozess in der C&P Bricks App ist einfach: App downloaden, Identifikation bzw. Verifizierung abschließen und kostenlosen Account eröffnen.

## 2 Investieren

Ob Anlegerwohnung, Serviced Apartment oder Ferienimmobilie: In der C&P Bricks App finden Sie die passende Immobilie für Ihr Investment. Einfach Anzahl der Anteile festlegen und digitale Immobilienanteile kaufen.

## 3 Profitieren

Ab jetzt heißt es nur noch: Zurücklehnen und von den anteiligen Mieteinnahmen profitieren. In der C&P Bricks App können Sie jederzeit die Wertentwicklung Ihrer Immobilie beobachten.



# DAMIT DAS KLIMA NICHT BRAUSEN GEHT

Auszeichnung „Best of klimafit“ für vorbildliche Gebäudesanierung – eine Bestätigung für den energieeffizienten & klimaneutralen Weg der C&P.

Früher ging man sich am Genochplatz im 22. Wiener Gemeindebezirk ja noch im Tröpferbad brausen. Als Lebensraumentwickler haben wir uns aber nicht nur dem Thema „leistbares Wohnen“ verschrieben, sondern setzen unsere Projekte energieeffizient & klimaneutral um. Dieser Ansatz wurde von der Initiative „klimaaktiv“ des Klimaschutzministeriums gewürdigt und mit der Auszeichnung in Bronze prämiert.

Der achtgeschoßige Turm am Genochplatz wirkt wie ein Eingangstor zur Stadt. Zusätzlich zur guten öffentlichen Erreichbarkeit stehen den Bewohner:innen 180 Fahrradabstellplätze zur Verfügung, während die Energieversorgung des hochwärmedämmten Gebäudes über Fernwärme erfolgt. Der konsequente Einsatz emissionsarmer Baustoffe sowie ein begrüntes Dach versprechen nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern sorgen schlussendlich auch dafür, dass das Klima am Genochplatz nicht brausen geht.



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
<https://www.cp-ag.at/anlegerwohnung/genochplatz-1/>



# MAN MUSS SICH NICHT VERSTECKEN

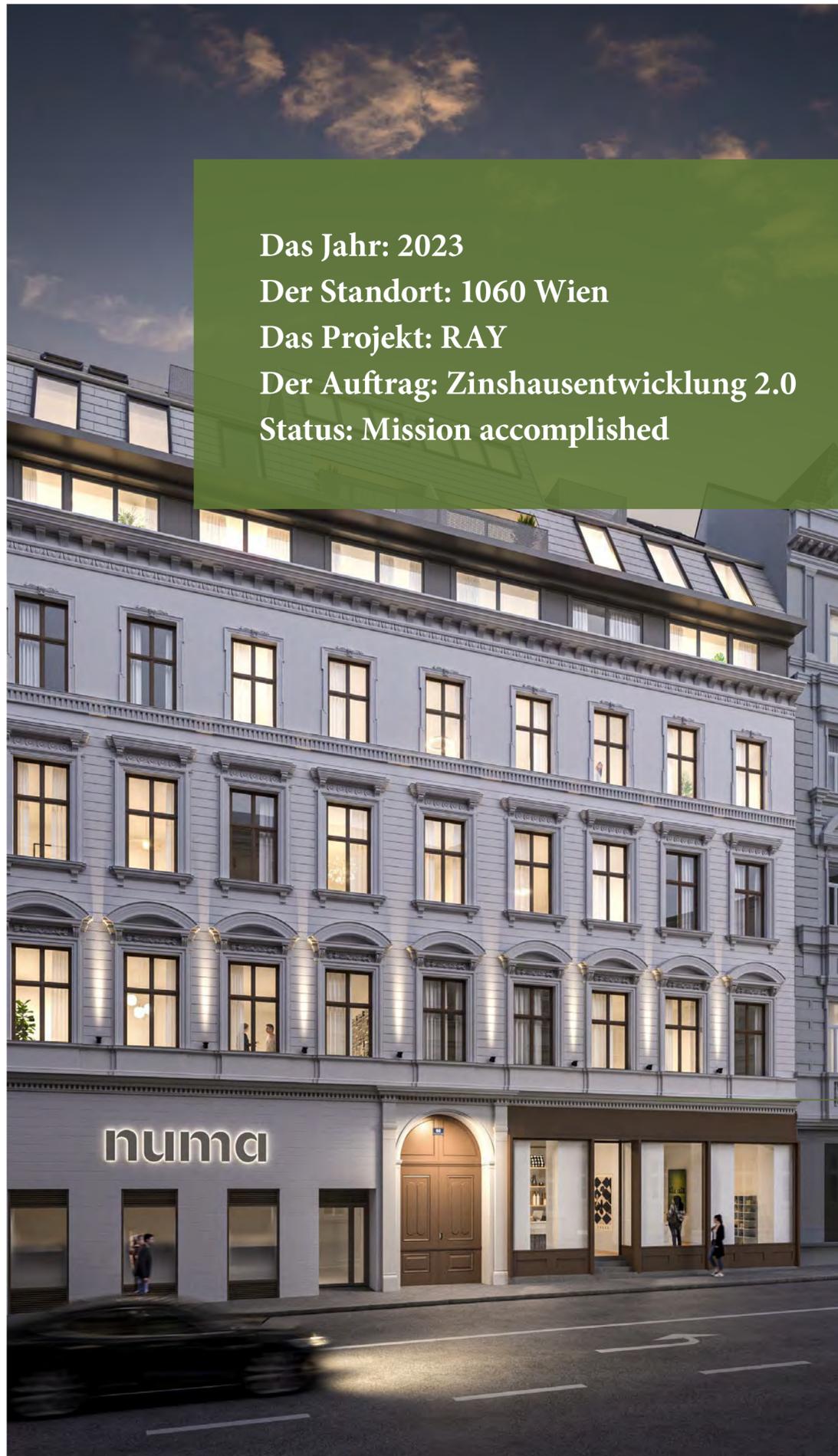
Preise, Preise, Preise. Weiter geht es mit der gleich dreifachen Auszeichnung der C&P Immobilien AG bei den European Property Awards. Das Projekt: HIDEAWAY Planneralm.

Mit den Auszeichnungen in den Kategorien „Residential Development 2-9 Units“ sowie „Architecture Multiple Residence Austria“ reiht sich die C&P in die Riege der internationalen Top-Vacation-Projektentwickler ein. On top wurde das HIDEAWAY Planneralm noch mit dem Five-Star-Award für das Projekt ausgezeichnet. Man muss sich also keineswegs verstecken!

Man kann es aber, wenn man will. Denn wenige Einheiten sind für interessierte Investor:innen noch erhältlich. Und im HIDEAWAY Planneralm versteckt es sich sowohl im Sommer als auch im Winter ganz vorzüglich! Die touristisch genutzten Anlegerwohnungen bieten neben einer attraktiven Rendite auch die Möglichkeit der Eigennutzung und sorgen mit ihrer ganz besonderen Ausstattung für eine warme, heimelige Atmosphäre, um Zeit mit Familie und Freunden in der Natur zu verbringen.

# AUSZEICHNUNG

# AUSZEICHNUNG



Das Jahr: 2023  
 Der Standort: 1060 Wien  
 Das Projekt: RAY  
 Der Auftrag: Zinshausentwicklung 2.0  
 Status: Mission accomplished



## INVEST IN THE FUTURE TODAY

Das „digitalisierte“ Hotel an der Gumpendorferstraße 60 trägt seinen Namen mit Stolz: RAY. Der Strahl. Das Leuchtturmprojekt der C&P Innovations wurde erfolgreich an den Betreiberpartner, die numa group, übergeben.

Was vor über hundert Jahren als Zinshaus begann, erstrahlt ab sofort in neuem Glanz. In der seit jeher begehrten Lage unweit der Wiener Innenstadt, der Mariahilfer Straße und dem berühmten Naschmarkt etabliert die C&P Immobilien AG das erste „digitalisierte Hotel“ in Wien. Was innovativ klingt, ist auch innovativ: Über 80 % automatisierte Prozessquote, kontaktlose Abwicklung, digitaler Concierge und vieles mehr lassen das Herz des modernen Reisenden höher schlagen, ohne auf den Komfort eines \*\*\*\*-Hotels verzichten zu müssen.

Das Betreiber-Konzept der numa group in Kombination mit der Expertise des Marktführers C&P sorgt dabei für die fix garantierte Sicherheit der Einnahmen über 25 Jahre!

Wer eines der letzten noch freien Services Apartments ergattern will, der beamt sich mal schnell nach Wien oder nutzt folgende Kontaktmöglichkeiten:



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
<https://www.ray-vienna.at>



# VERLÄSSLICHER HAFEN FÜR INVESTITIONEN



Ein wahres Wohnjuwel im Werden: Evershagen liegt mit ausgezeichneter Infrastruktur zwischen Stadt und Natur, Modernität und Geschichte.

Dem Everstower kann niemand das Wasser reichen – dafür kann man es von hier aus aber fast sehen. Hier erhebt sich die Zukunft der Kapitalanlage in Form stylish möblierter Apartments.



NEUE PROJEKTE  
AUF DEN FOLGENDEN SEITEN

→ DEUTSCHLAND

NEU NEU NEU  
NEU NEU NEU



18106 Rostock

# MEER DER MÖGLICHKEITEN

Im dritten Vertriebsabschnitt des Everstowers stehen 99 möblierte Apartments zum Verkauf, die sich ideal für die mittelfristige Vermietung eignen.

Werden Sie Teil von etwas Großem: Mit einer Kapitalanlegerwohnung im Everstower schaffen Sie sich eine dauerhafte Einnahmequelle sowie ein stabiles finanzielles Fundament. Mit dem Rundum-Service steht Ihnen die C&P Immobilien AG dabei von der Finanzierung über die Vermietung bis hin zum Management der Wohnung mit Rat und Tat zur Seite.

Im Everstower finden Zugezogene und Berufstätige mit mittelfristigen Mietbedürfnissen ein Wohlfühlparadies. Insbesondere Fach- und Führungskräften der Bundeswehr, Unternehmen der maritimen Wirtschaft, Studierenden und Rostock-Neulingen bieten die voll ausge-

statteten Wohnungen einen Ort zum Ankommen und Orientieren.

Für ein sicheres und regelmäßiges Miet Einkommen sorgt außerdem der Mietpool. So erhalten auch jene Wohnungseigentümer, deren Immobilie leer steht, einen entsprechenden Anteil am Mieterlös – das Mietausfallsrisiko wird dadurch auf ein Minimum reduziert.

#### ECKDATEN:

- » 162 Wohnungen
- » Attraktive Kaufpreise
- » Sichere Mieteinkünfte dank Mietpool



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
<https://www.everstower.de/>



Der Everstower liegt genau im Zentrum zwischen Rostocks pulsierender Altstadt und Warnemünde. Ein pulsierender Ort, an dem das Leben fließt und eine harmonische Verbindung zwischen urbaner Maritimität und charmanter Naturschönheit besteht.

Wohnen als gesellschaftliches Problem

# GEHT UNS DER PLATZ AUS?

Wenn die Menschen auf der Straße stehen, werden die Menschen auf die Straße gehen. Die Situation am Wohnungsmarkt gleicht einer tickenden Zeitbombe, soziale Spannungen sind vorprogrammiert. Die Politik ist dringend gefordert, das Menschenrecht auf Wohnen durch rasche und wirksame Maßnahmen zu garantieren.

## 5 VOR 12 AM WOHNUNGSMARKT

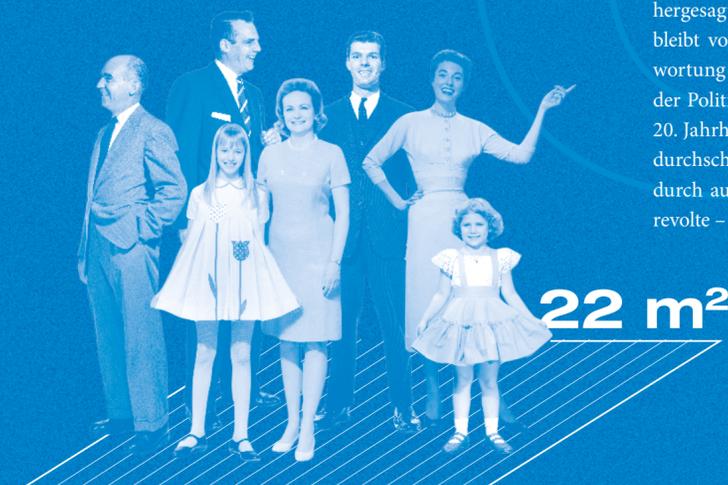
Wien zählt mit Stichtag 1. Jänner 2023 1.982.000 Einwohner:innen, es fehlen also nur mehr 18.000 Menschen, um den historischen Rekord des Jahres 1910 einzustellen und erneut für über 2 Millionen Menschen Wohnraum anbieten zu müssen.

Schon bisher konnte man die steigende Nachfrage mit nur 16.000 errichteten Einheiten p.a. nicht ausreichend bedienen, die prognostizierte kurzfristige Entwicklung bis zum Jahr 2025 verschärft den eklatanten Wohnungsmangel weiter: Speziell im Neubau rechnet die Branche mit einem weiteren Angebotsrückgang von über 50 %, das entspricht nur mehr 7.500 neu errichteten Einheiten in der Bundeshauptstadt.

Die Haupttreiber der steigenden Nachfrage sind im Wesentlichen 3 Faktoren →

Bevölkerungsentwicklung:  
Darf's ein bisserl mehr sein?

Besonders dramatisch sind die Prognosen für Wien: Rund 2,5 Millionen Einwohner:innen werden bis zum Jahr 2080 vorhergesagt. Die Frage, wo all diese Menschen wohnen werden, bleibt vor allem politisch unbeantwortet! Denn die Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum liegt nicht zuletzt an der Politik, will man nicht in die Zustände des beginnenden 20. Jahrhunderts zurückfallen, in denen bis zu 7 Personen auf durchschnittlich 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche „gewohnt“ haben. Die dadurch ausgelösten sozialen Spannungen – Stichwort Mieterrevolte – drohen sich zu wiederholen.



## Singularisieren der Haushalte: Jeder lebt für sich allein

Neben dem von der Politik finanziell geförderten Lebensmodell der „alleinerziehenden Mutter“ entwickelt sich die Gesellschaft immer mehr weg von der klassischen Familie hin zur Singlekultur. DINKs (double income, no kids) waren gestern, heute beanspruchen dieselbe Anzahl von Menschen rund 50% mehr Wohnraum als noch 1985 – während die Zahl der Familien mit zumindest einem Kind um 43% gesunken ist.



## Altersentwicklung: Wir leben zu lange.

Die gute Nachricht: Wir leben heute länger als noch vor 20 Jahren. Und werden in 20 Jahren länger leben als heute. Die schlechte Nachricht: Wohnraum wird immer länger benötigt. Das, und der Umstand, dass ältere Menschen tendenziell in großzügigeren Wohnungen leben, führt schon jetzt zu teilweise absurden Diskussionen – wie etwa der politisch motivierten Idee des „Wohnungstauschs“ in Deutschland (siehe dazu Infobox: Ist Wohnen unsozial?)

### INFOBOX

## Ist Wohnen unsozial?



Die aktuelle Diskussion in Deutschland verschärft das soziale Spannungsfeld um die Frage „Alt gegen Jung“. Ältere Menschen leben häufig in tendenziell großzügigen Wohnungen, während rund 6% der großstädtischen (Jung-)Familien über beengte Platzverhältnisse klagt. Die z. T. auch politisch motivierte Idee eines „Wohnungstauschs“ der Generationen greift dabei zu kurz. Gerade Senioren leben meist bereits lange in ihren Wohnungen und haben dementsprechend ältere Miet-

verträge – was die Miete vergleichsweise günstig ausfallen lässt. Ein Tausch auf eine kleinere Wohnung bei letztlich gleichbleibenden Kosten wäre wirtschaftlich kaum argumentierbar. Zusätzlich sind die laufenden Energiekosten in die Berechnung aufzunehmen. Die sowohl durch größere Wohnflächen als auch aktuell durch die Energiekrise befeuerten Energiekosten belasten das Budget einer (Jung-)Familie stärker, was den größeren Wohnraum auf Dauer möglicherweise unleistbar macht.

## Dem nicht genug, sinkt das Wohnungsangebot, speziell in den Ballungsräumen. Auch dazu die harten Fakten:

### RÜCKLÄUFIGE BAUBEWILLIGUNGEN

Was heute nicht gebaut wird, steht morgen nicht zur Verfügung.

### SINKENDE FERTIGSTELLUNGSQUOTE

Bereits bewilligte Bauvorhaben werden nicht begonnen, weil durch die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten Wohnraum schlichtweg unleistbar geworden ist. Der Sektor des geförderten Wohnbaus fällt nahezu komplett aus, da die gesetzlich zulässigen Obergrenzen nicht eingehalten werden können.

### KREDITKLEMME KIM-RICHTLINIE

Seit der Einführung der Kreditimmobilienmaßnahmen-Verordnung im August 2022 wird die Schaffung von Eigentum zusätzlich erschwert. Die Forderung nach mind. 20% Eigenkapital, einer Kreditlaufzeit von maximal 35 Jahren und der Deckelung der Rückzahlungsrate auf maximal 40% des Haushaltseinkommens schafft unmögliche Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsdynamik. Leistbares Wohnen rückt damit in weite Ferne.

### ES HAT SICH AUSGEWOHNT!

Österreich, die Ballungszentren und speziell die Bundeshauptstadt sind somit am Ende der Immobilien-Sackgasse angelangt. Der Blick nach Berlin zeigt auf, was auch in Wien bald Realität sein kann: Wohnungsbesichtigungen mit bis zu 500 Personen, die sich für eine einzige Wohnung stundenlang anstellen. Studierende, die auch in WGs keinen leistbaren Wohnraum mehr finden. Der Druck auf den Mietmarkt steigt zunehmend und droht durch den eklatanten Wohnungsman-

gel kurzfristig zu explodieren. In Wien liegt die Mietquote von Hauptwohnsitzen schon jetzt bei rund 77%, die Eigentumsquote in der „Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit“ liegt bei 19%. Das ist nicht nur eine Schande, sondern ein echtes Problem!

### PRIVATES KAPITAL & LIEBHABEREI

Waren in den letzten Jahrzehnten noch private Investitionen in den Mietwohnungsbau eine treibende Kraft für die Errichtung von Mietwohnungen (sei es über Vorsorgewohnungen oder in Form der Bauherrenmodelle), so droht durch die Kostenentwicklung gepaart mit dem aktuellen Zinsanstieg Investor:innen das Damoklesschwert der Liebhaberei. Investierenden Privatpersonen wird eine Unternehmereigenschaft zugeschrieben, welche auch steuerliche Auswirkungen – Umsatzsteuer und AfA – hat. Diese steuerlichen Aspekte funktionieren aber nur dann, wenn der steuerliche Überschuss in genau definierten Zeiträumen erreicht werden kann. Um aus der Falle der Liebhaberei zu entkommen, müssen Investor:innen zunehmend mehr Eigenkapital einsetzen, was die ohnehin schon niedrigen Renditen z. T. ins Negative verkehrt. Die seit 1997 (!) unveränderten Betrachtungszeiträume müssten entsprechend verlängert werden, damit die Eigenkapitalquote wieder reduziert werden kann. Waren beim Inkrafttreten der Verordnung 1997 noch Projekte mit ca. 20% Eigenkapital zu 80% Fremdfinanzierung möglich, liegt das Verhältnis heute bei 50:50 – Tendenz steigend. Anders formuliert: ein Eigenkapital-Investment von 100 hat 1997 ein Bauvolumen von 500 ermöglicht, heute nur mehr 200.

## Zeit für die Politik, aktiv zu werden.

- » **04** Im Gegenzug wird für die Mietenbildung eine „Deckungsmiete“ eingeführt: die erzielten Mieten dürfen die Errichtungs- und Finanzierungskosten auf Laufzeit der geförderten Kredite nicht überschreiten.
- » **05** Potenzielle Mieter müssen Förderungskriterien, zum Beispiel Einkommen, erfüllen und die Einhaltung dieser Kriterien jährlich nachweisen.
- » **06** Vermieter müssen die Einhaltung dieser Kriterien jährlich überprüfen. Sollte ein Mieter die Förderungskriterien nicht mehr erfüllen, muss er nicht ausziehen, sondern die entsprechende Marktmiete bezahlen.
- » **07** Diese Mehreinnahmen muss der Vermieter zur schnelleren Tilgung des Förderungsdarlehens verwenden, damit diese Mittel für die Schaffung von zusätzlichem, gefördertem Wohnraum zur Verfügung stehen.
- » **08** Die Gewährung solcher Kredite kann mit der Erreichung von Klimazielen verknüpft werden.
- » **01** Verlängerung der Betrachtungsdauer in der Liebhabereiverordnung, damit eine Unternehmereigenschaft für Investierende weiterhin so gesichert ist, dass möglichst wenig Eigenkapital über den Hebel der Finanzierung möglichst viel Wohnraum schaffen kann.
- » **02** Verkürzung der AfA von 67 auf 20 Jahre.
- » **03** Gewährung von geförderten Krediten mit Laufzeiten von zumindest 20 Jahren und einer sehr niedrigen Fixverzinsung, gegebenenfalls mit Bereitstellung von günstigen Baugrundstücken oder Aufwidmung von bestehenden Grundstücken – dadurch Reduktion der Kosten.

EXP

ERTEN

INTERVIEW

AUFGESCHO-  
BEN IST NICHT  
AUFGEHOBEN.

Interview mit KR Mag. Rainer Stelzer, MBA  
Vorstandsdirektor der Raiffeisen-Landesbank Steiermark.

**Mag. Rainer Stelzer, Vorstandsdirektor der Raiffeisen-Landesbank Steiermark, beleuchtet die Situation der heimischen Bankenlandschaft vor dem Hintergrund einer drohenden Mietpreisexplosion sowie die konkreten Maßnahmen, die erforderlich sind, um gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft einen wertvollen Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Herausforderung zu leisten.**



**KR MAG. RAINER STELZER, MBA**

Vorstandsdirektor  
Raiffeisen-Landesbank Steiermark

**Inflation und die damit verbundene Zinssituation sind derzeit Thema Nr. 1. Wie wirken sich diese Umstände aus Bankensicht auf das Thema Wohnen aus?**

*„Zu Zinsentwicklung und hohen Inflationsraten kommen aktuell leider zusätzliche Faktoren wie gestiegene Betriebskosten und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen hinzu, die zu einer Verunsicherung führen. Merkbar ist dies durch den Umstand, dass Kaufentscheidungen vielfach aufgeschoben werden. Dennoch gibt es gerade auch jetzt genug Gründe, um überlegte Kauf- oder Verkaufsentscheidungen zu treffen. Ungebrochen hoch sind allerdings die Bedeutung und die Wünsche der Österreicher:innen hinsichtlich Wohnen, und damit verbunden der Bedarf an kompetenter Begleitung durch anerkannte Expert:innen.“*

**Wie entwickelt sich das Finanzierungsvolumen in der Immobiliensparte im Vergleich zu den Vorjahren? Welche Trends sind hier auszumachen?**

*„Bisher war der Immobilienmarkt von steigender Nachfrage und daher steigendem Wachstum im Finanzierungsvolumen geprägt. Nunmehr kühlt die Nachfrage ob der Leistbarkeit und anderen wirtschaftlich negativ wirkenden Faktoren deutlich ab und wir nehmen im heurigen Jahr deutlich reduzierte Finanzierungsvolumina wahr. Österreichweit schrumpften die Immobilienfinanzierungen im ersten Halbjahr 2023 im Jahresvergleich um knapp die Hälfte von 973 Mio. auf 550 Mio. Euro. Besonders bei neugebauten Immobilien ist ein deutlicher Rückgang der Finanzierungen erkennbar. Nur mehr neun Prozent der Finanzierungen entfielen auf Neubauten. Im gesamten Vorjahr waren es noch 20 Prozent. Im Gegensatz dazu wurden 40 Prozent der vergebenen Darlehen für Sanierung und Renovierung sowie Um- und Zubau verwendet. Zum Thema Leistbarkeit wird aber auch in diesen Zeiten das Thema Nachhaltigkeit (ESG) immer relevanter und Transaktionsbestimmender.“*

**Sind österreichische Banken (i.S. auch Raiffeisen) mit einem „Klumpenrisiko“ aus dem Immobiliensektor behaftet? Drohen aufgrund der aktuellen Entwicklungen Kreditausfälle von Privatkunden & Insolvenzen von Immobilienunternehmen?**

*„In den letzten Jahren wurden auf Grund der hohen Nachfrage viele Immobilienkredite vergeben. Diese sind einerseits entsprechend der jeweils gültigen Regularien sorgfältig vergeben worden, andererseits grundbücherlich besichert. Dennoch muss man aktuell auch mehr als zuletzt Problemstellungen in der Gestion von Immobilienkrediten wahrnehmen.“*

**Aus Sicht vieler Expert:innen droht eine unmittelbare Explosion der Mietkosten in Österreich. Wie ist Raiffeisen auf diese Entwicklung vorbereitet und welche Maßnahmen wären aus politischer Sicht notwendig?**

*„Die aktuelle Marktsituation führt dazu, dass weniger neuer Wohnraum verfügbar ist. Zahlreiche Immobilien-Projektentwickler setzen ihre Projekte aus oder canceln sie gänzlich, da es derzeit an potenziellen Käufern mangelt. Die KIM-Verordnung verschärft die Lage zusätzlich, da der Erwerb von Eigenheimen erschwert wird und diese Bevölkerungsschicht vermehrt auf Mieten ausweichen muss. Diese Umstände werden voraussichtlich zu einem Anstieg der Mieten führen. Bei Raiffeisen unterstützen wir unsere Kunden aktiv dabei, optimale Lösungen zu finden. Wir erwarten von der Politik Maßnahmen, die Immobilieninvestitionen, insbesondere für unsere Kunden, wieder erleichtern.“*

**Stichwort „leistbares Wohnen“: Angebot & Nachfrage bestimmen letztlich immer auch den Preis. Aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und der damit verbundenen Investitionsflaute geht das Angebot an Wohnraum in Österreich drastisch zurück. Wie nimmt Raiffeisen diese Entwicklung im eigenen Kundenbestand wahr?**

*„Wir spüren die Situation am Markt, dass viele Bauträger ihre geplanten Neubauprojekte verschieben oder zurückstellen müssen. Für viele birgt die jetzige Marktsituation ein zu hohes Kalkulationsrisiko. Speziell im Neubaubereich sind kaufbereite Interessenten abwartend geworden. Am privaten Angebotsmarkt zeigt sich ein ganz anderes Bild. Das Immobilienangebot hat sich seit Beginn des Vorjahres in etwa verdoppelt. Ja, Leistbarkeit ist zum alles beherrschenden Thema geworden und Kompromissbereitschaft setzt sich durch. Nicht mehr die Adresse zählt, sondern die erschwingliche Lage – auch weiter außerhalb der Zentren – rückt in den Fokus. Verträgliche Pendlerstrecken werden wieder akzeptiert, wiewohl die generellen Infrastrukturvoraussetzungen genau überlegt werden. Was bietet ein Ort an Einrichtungen für Kinder, Nahversorgung, Sport und Freizeitangeboten und an möglichen öffentlichen Verkehrsanbindungen? Nicht mehr die Quadratmeter entscheiden, sondern funktionelle und gut durchdachte Grundrisse sind gefragt. Viel mehr als zuletzt sind auch die laufenden Bewirtschaftungskosten bzw. die Betriebskosten einer Liegenschaft zu kaufentscheidenden Kriterien geworden. Nicht zuletzt deshalb werden Liegenschaften mit schlechten Energiewerten und veralteten Heizsystemen Preiseinbußen hinnehmen müssen. Dies gilt für städtische wie auch ländliche Regionen gleichermaßen.“*

**Wie bewerten Sie die aktuellen „Hilfsmaßnahmen“ der österreichischen Banken? (Keine Verrechnung von Mahngebühren sowie keine Verzugszinsen).**

*„Wir unterstützen dieses Paket selbstverständlich und werden dieses sehr kundenorientiert umsetzen. Kund:innen mit betreffenden Finanzierungen laut Bankenpaket müssen nichts unternehmen, wir nehmen diese Erleichterungen automatisch in unseren Systemen vor.“*

**Sind diese Maßnahmen ausreichend? Welche flankierenden Maßnahmen seitens der Politik wären angebracht?**

*„Die Attraktivität von Immobilien-Investitionen hat kürzlich aufgrund von Zins- und Preissteigerungen sowie der KIM-Verordnung abgenommen. Um weiterhin das Grundbedürfnis nach Wohnen zu erfüllen, schlagen wir eine Lockerung der KIM-Verordnung oder andere Maßnahmen vor, um die Attraktivität von Immobilien-Investments zu steigern. Beispiele aus Deutschland wie die Änderung der Abschreibungsdauer oder geförderte Darlehen zeigen, dass solche Maßnahmen erfolgreich sein können. Eine entsprechende Anpassung würde auch Raiffeisen unterstützen, um die Grundbedürfnisse unserer Kunden in Zukunft besser zu decken.“*

**Danke für das Gespräch!**

# AUS TIEFSTER ÜBERZEUGUNG GEGRÜNDET, UND HEUTE MARKTFÜHRER.

Die C&P Immobilien AG

**OFFICE BERLIN**  
Bleibtreustraße 24  
10707 Berlin  
Deutschland  
T: +49 (0) 30 767 584700  
E: office.berlin@cp-group.com

**HEAD OFFICE GRAZ**  
Brauquartier 2  
8055 Graz  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 100  
E: office.graz@cp-ag.at

**OFFICE VIENNA**  
Schellinggasse 12/1  
1010 Wien  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 200  
E: office.wien@cp-ag.at

**AI OFFICE MUNICH**  
Wolfratshauser Straße 119  
82049 Pullach im Isartal  
Deutschland  
T: +49 (0) 89 75 969 888 20  
E: info@alpenimmobilien.de

**OFFICE DUBAI**  
Office 1402  
Al Habtoor Business Tower  
Dubai Marina  
United Arab Emirates  
T: +971 (0) 45 89 10 54  
E: office.dubai@cp-group.com



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)