

# AUSTRIA EUROPE'S HEART

Economic Reports & Business Guide 2016



## Österreich im Zentrum Europas

Österreich zählt zu jenen „Dynamic Smart Small Countries“, die stabil und gleichzeitig beweglich sind. Dies ermöglicht Raum für Innovation und Entwicklung.

# Investieren mittels Sorglospaket

Sie tun sich schwer: Investoren, die keine Immobilienprofis sind und dennoch in Betongold investieren wollen. Ein neues Produkt bietet Vermögenden ein Susi-Sorglos-Paket für Gewerbeobjekte – angesiedelt zwischen Fonds und Einzelinvestment.



*„Unsere Kompetenzen sind gemeinsam weit mehr als die Summe der einzelnen Teile.“*

**Andreas Maitzen,**  
Partner und Geschäftsführer von  
FALCON Österreich

**Es bleibt dabei: Immobilien sind eine gute und beliebte Anlage** in einer Zeit, in der es kaum Zinsen und wenige Alternativen gibt. Der Spread zu risikolosen Staatspapieren ist enorm und Immobilien werfen wenigstens noch Rendite ab; außerdem kann man sie angreifen, sie sind echt und kein virtuelles Finanzprodukt. Investoren mögen das und deshalb strömt auch unglaublich viel Kapital in diesen Kanal. Es gibt zu wenige Objekte und das institutionelle Geld von letztem Jahr ist noch nicht einmal ausgegeben. Ist man da kein Profi und bestens am lokalen Markt vernetzt, wird es schwer. Genau in diese Kerbe schlägt nun ein neues Produkt, für das die Steuerberatungskanzlei FALCON den Lead übernommen hat. Sie bietet Kunden, die sich bei Immobilien wenig auskennen bzw. auch am österreichischen Markt nicht firm sind, ein Paket, bei dem die Immobilie (ausschließlich Gewerbeobjekte) gesucht und gemanagt wird. Will heißen, FALCON übernimmt gemeinsam im Team mit einem Partner aus den Bereichen Hausverwaltung und Asset Management das Property und das Asset Management. Möglich wird dies auch durch die intelligente elektronische Verzahnung der Daten aus beiden Systemen.

**Was hat der Kunde dann davon?** Erstens kann er in Immobilien in einem stabilen Markt investieren – eine Chance, die Nicht-Marktkundigen sonst verwehrt bliebe. Sie müssten in einen Fonds oder ein anderes Vehikel gehen. Zweitens hat der Kunde eine Art One-Stop Shop, weil er für alles einen kompetenten Ansprechpartner hat. Und ihm ist neben den ganzen Leistungen des Pakets eine hohe Transparenz sicher, da er sich dank des smarten IT-Systems sogar jederzeit Einzelbelege zu seinem Objekt ansehen kann. „Wir wenden uns mit dem Produkt namens „Managed to be Core“ an private Vermögende und

Stiftungen, die ab drei Millionen Euro investieren wollen“, erklärt Andreas Maitzen, Partner und Geschäftsführer von FALCON Österreich. Drei Abstufungen gibt es, so Maitzen: Bronze, Silber und Gold. Letzteres Paket beinhaltet spezielle Compliance-Leistungen (damit werden verbotene Mittelabflüsse aus der Gesellschaft unterbunden), die Silbervariante wartet mit zusätzlichem Cash Management und Controlling auf. In allen Paketen sind

folgende Grundleistungen enthalten: Asset Management, Property Management, Objektbuchhaltung mit Umsatzsteuervoranmeldung, Jahresabschluss, Einnahmenüberschussrechnung, Jahressteuererklärung und Quartalsreporting.



<http://bit.ly/1PwfA11>

**Anders ausgedrückt:** Der Investor muss sich wirklich um nichts mehr kümmern. Möglich wird dies nicht nur durch ein cleveres Produktdesign (alles ist sehr „lean“ organisiert), sondern auch durch die enge Kooperation zwischen FALCON und jeweils einem spezialisierten Hausverwalter sowie durch die Schnittstellen in der Software der beiden. „Dadurch ergeben sich Synergien und unsere Kompetenzen sind gemeinsam weit mehr als die Summe der einzelnen Teile“, erzählt Maitzen.

**Freilich muss der Immobilieneigentümer** für das umfassende Leistungspaket auch lähnen. Zwischen 1,5 und 2,5 Prozent der Rendite soll die innovative Dienstleistung kosten – je nachdem, ob Gold, Silber oder Bronze gewählt wird. Dafür wird dem Investor eben auch wirklich alles Operative abgenommen, er braucht sich um keine Mieter zu kümmern, um keine Sanierung, keine steuerlichen Themen etc. Er bekommt eine moderate, aber nachhaltige Rendite, ohne eine Verwaltungseinheit in Österreich dazu aufbauen zu müssen. Einzig das strategische Asset Management bleibt noch bei ihm, das soll aber freilich auch so sein.



Ein Bürogebäude zu besitzen, die Rendite zu erhalten, sich aber um nichts kümmern zu müssen – das neue Produkt ermöglicht das.

## ÖSTERREICH ATTRAKTIV FÜR INTERNATIONALE INVESTOREN

**Die Nachfrage nach guten  
Gewerbeobjekten in Österreich  
bleibt nach wie vor hoch.**

Die jüngsten Analysen des heimischen Investmentmarktes zeigen, dass immer mehr ausländisches Kapital in Immobilien der Alpenrepublik strömt. Die Dominanz deutscher Käufer unter den internationalen Investoren nimmt sogar ab. Andere EU-Staaten, Nordamerika, Asien gewinnen an Bedeutung.

Laut CBRE sind – gemessen am Volumen – zum ersten Mal überhaupt die Investitionen aus Österreich (47 Prozent) geringer als jene aus dem Ausland (deutsche: 29 Prozent – und restliche internationale ohne Deutschland: 24 Prozent). War früher Österreich noch ein blinder Fleck am Radar der globalen Immobilieninvestoren, so punktet der Markt jetzt mit seiner Unaufgeregtheit – Volatilität kennt man hier kaum.

2015 wurde mit rund 3,75 Milliarden Euro der höchste jemals gemessene Investmentwert in Österreich erreicht, das vierte Quartal 2015 war mit einem Volumen von 1,8 Milliarden Euro – und damit beinahe der Hälfte des Jahresvolumens – das stärkste aller Zeiten.



**FAL-CON  
Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Wollzeile 1-3, Stiege 3, 3.2  
A-1010 Wien

Telefon: + 43 (1) 503 74 47 -0

Fax: + 43 (1) 503 74 47 -399

E-Mail: [office.wien@fal-con.eu](mailto:office.wien@fal-con.eu)

[www.fal-con.eu](http://www.fal-con.eu)