

**DIE GEWINNER DES IMMOBOOMS (1/3)**

Der Börsianer Ausgabe 45/2021 | Seite 21, 22, 23 | 12. Juli 2021
Auflage: 10.000 | Reichweite: 29.000

PEMA Immobilien

FINANZPLATZ /
IMMOBILIEN

DIE GEWINNER DES IMMOBOOMS

Wer kauft wen? Seit Monaten, wenn nicht schon Jahren beschäftigt diese Frage keine Branche mehr als die Immobilienszene in Österreich. Seit der umtriebige Investor Ronny Pecik mit einem Überraschungscoup in die Immo-Wirtschaft eingestiegen ist – nachdem er schon den Maschinenbau mit VA Tech, Oerlikon, Sulzer und die Telekomindustrie mit Telekom Austria AG gehörig in Aufregung versetzt hatte –, sorgt er nahezu täglich in den betroffenen Unternehmen und am Finanzmarkt für Adrenalinstöße. Das Match zwischen Immofinanz AG und S Immo AG – mit der CA Immo AG als Beobachter in der ersten Reihe fußfrei – ist aber jetzt geschlagen, der Übernahmeversuch gescheitert, Pecik zurückgetreten. Dafür ist wieder US-Großaktionär Starwood Capital bei der CA Immo AG aktiv, der seinen Anteil um ein Drittel erhöhen will. Anfang Juli 2021 erhöhte Starwood Capital das Angebot von 35 auf 37 Euro je Aktie, das Ergebnis gibt es am 14. Juli.

Pecik und Starwood sind aber längst nicht die Einzigen, die im Immobilienwesen ihr Glück versuchen. Abseits des Dreiecks aus den drei börsennotierten Gesellschaften Immofinanz AG, CA Immo AG und S Immo AG und den ebenfalls gelisteten Gesellschaften UBM Development AG (UBM) und Warimpex AG gibt es eine ganze Reihe von Akteuren und Firmen, die nicht so sehr im Rampenlicht stehen, deshalb aber nicht minder interessant sind. Der *Börsianer* hat sich die Szene einmal genauer angesehen.



„Großes Potenzial für nachhaltiges Bauen und höchste Energieeffizienz.“

KLEMENS HALLMANN

Tiroler Schlagkraft

Tirol ist offenbar ein guter Boden für Immobilien_tycoons und solche, die es noch werden wollen. Das Bundesland ist nicht nur die Heimat von Rene Benko, der sich mit seiner milliarden schweren Signa-Holding abseits der Immobilienentwicklung inzwischen mehr auf das Retail-Business vor allem in Deutschland mit Galeria Karstadt Kaufhof konzentriert. In Tirol hat auch Markus Schafferer seine Wurzeln, dem nachgesagt wird, er wolle Benko nacheifern. Der Weg dorthin ist freilich noch weit, aber die 2005 von Schafferer gegründete Pema Holding hat bisher Immo-Projekte in Österreich, Südtirol und Deutschland mit einem Volumen von rund 850 Millionen Euro entwickelt. Neue Vorhaben im gleichen Volumen sind in der Pipeline. Darüber hinaus managt die Pema ein Bestandsportfolio von mehreren Hundert Millionen Euro.

Seit 2014 ist Schafferer, der unter anderem Start-ups in der Real-Estate-Szene fördert, auch in Wien tätig. Schon zuvor landete er in Vösendorf im Süden von Wien einen besonderen Coup – in der Szene wird von seinem „besten Deal“ gesprochen. Schafferer wollte das größte Bürohochhaus Österreichs bauen, und seine Projektentwicklungsgesellschaft hatte auch schon einen Kaufvertrag mit

der Gemeinde abgeschlossen. Das Projekt wurde jedoch nie realisiert, weil es der Bauordnung widersprach. Schafferers Süd Tower Vösendorf Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH klagte auf Schadenersatz, es ging um 40 Millionen Euro. Letztlich kamen per Vergleich 18 Millionen für ihn heraus.

Wie so oft in der Wirtschaft ereifert sich die Branche weniger an guten oder schlechten Geschäftsergebnissen oder aufsehenerregenden Projekten – die g’schmackigen Geschichten liefern viel mehr Gesprächsstoff. Und so blieb Schafferer auch als Developer des ehemaligen Creditanstalt-Gebäudes am Wiener Schottenring eher im Hintergrund. Das Gebäude hatte die Stiftung der Familie Koch 2015 von Ronny Pecik erworben. Die Familie Koch war eine Zeitlang bei der Pema auch direkt investiert, das Engagement ist inzwischen beendet.

Erst als sich Schafferer mit Pecik vor Gericht anlegte, trat der Tiroler Unternehmer vor den Vorhang. Pikanterweise ging es just um die S Immo AG, für die die Immofinanz AG unter Leitung von Pecik ein Übernahmeangebot gelegt hat. Der Rechtsstreit ging auf das Jahr 2017 zurück, als Schafferer an Pecik mit der Idee herantrat, man könne vom russischen Oligarchen Roman Abramovich dessen Aktienpaket an der S Immo AG kaufen. Er, Schafferer, habe dazu eine Exklusivvereinbarung. Pecik kaufte das Paket schließlich allein. Schafferer klagte ihn zwei Jahre später auf Bruch der Vertraulichkeitsvereinbarung und Verrat von Geschäftsgeheimnissen – Streitwert 108 Millionen Euro. Mitte Mai dieses Jahres



DIE GEWINNER DES IMMOBOOMS (2/3)

Der Börsianer Ausgabe 45/2021 | Seite 21, 22, 23 | 12. Juli 2021
Auflage: 10.000 | Reichweite: 29.000

PEMA Immobilien

FINANZPLATZ
IMMOBILIEN



© BÖRSIANER

City-Flair. In der Renngasse im ersten Bezirk in Wien hat JP Immobilien 73 City-Appartments errichtet. Es gibt einen „Doorman“ am Empfang, einen Salon für Dinnerpartys, einen Fitnessraum und E-Ladestationen.

verlor der Tiroler den Prozess in erster Instanz. Nach reiflicher Prüfung erkannte Schafferer Mitte Juni 2021 das Urteil an und verzichtete auf eine Berufung. Damit ist das Urteil rechtskräftig.

Auf der Lauer

Im Jagdrevier der Immofinanz AG, der S Immo AG und der CA Immo AG liegt auch Günther Walcher auf der Lauer. Der Österreicher, Eigentümer der in Luxemburg ansässigen Gesellschaft Aggregate, hat zu Jahresanfang für heftiges Rauschen im Immo-Wald gesorgt, als er mitteilen ließ, ein Gegenangebot zum Starwood-Offert für die CA Immo AG legen zu wollen. Das Angebot kam dann doch nicht, Walcher ließ die Frist verstreichen. Was aber nicht heißt, dass der Unternehmer, der einst die Firma Skidata gegründet hatte, das Interesse an der CA Immo AG verloren hätte. Man erwäge weiterhin den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an der CA Immo AG, verlautete Aggregate. An der S Immo AG ist die Gesellschaft, die vor allem in Deutschland tätig ist und nach eigenen Angaben über Vermögenswerte von 4,8 Milliarden Euro verfügt, schon mit knapp elf Prozent beteiligt. Womit sich der Kreis schließt.

Das größte Investment hält Walcher seit 2020 am börsennotierten deutschen

Wohnimmobilienkonzern Adler Group, Aggregate ist mit 26,6 Prozent größter Aktionär. Im Zusammenhang mit der Adler Group fällt der Name eines weiteren Österreichers, der in der Immo-Branche zu zweifelhaftem Ruhm gelangte. Cevdet Caner hält offiziell keine Aktien an Adler, lässt er wiederholt von seinem Anwalt ausrichten. Caner hat 2008 mit der Gruppe Level One mit Schulden von 1,5 Milliarden Euro die zweitgrößte Immo-Pleite in Deutschland hingelegt. Im Prozess in Wien um schweren Betrug, betrügerische Krida und Geldwäsche wurde er im September 2020 von allen Vorwürfen freigesprochen.

Fäden ziehen im Hintergrund

Für so viel Gesprächsstoff sorgen andere Player am heimischen Immobilienmarkt nicht. Was nicht heißt, dass sie nicht sehr erfolgreich agieren. „Wir setzen auf höhere Investitionen bei Zinshäusern und Grundstücken, auf Einsparungen in Wien und anderen Landeshauptstädten und die Schaffung und den Verkauf von noch mehr Wohnungen“, umreißt 3SI-Geschäftsführer Michael Schmidt das Erfolgsmodell. 3SI, wie Winegg ein Familienunternehmen und seit 30 Jahren am Markt, plant heuer Investitionen von rund 250 Millionen Euro. Mit

mehr als 100 Gründerzeithäusern im Bestand zählt 3SI zu den größten Zinshausbesitzern in Wien. Auf Toplagen für qualitativ hochwertige Wohnungen in Wien konzentriert sich Winegg. „Als Investor, Projektentwickler, Bauträger und Makler betrachten wir den Markt ganzheitlich, dadurch schaffen wir einen Mehrwert“, betont Winegg-Prokurist Hannes Speiser im Gespräch mit dem *Börsianer*. Abseits vom Zinshaus fokussiert sich Winegg immer mehr auf den Neubau – fünf Projekte sind laut Speiser in Fertigstellung, 18 weitere in Planung. Wien bleibe das Kerngebiet, ein Projekt entstehe gerade auf Mallorca.

Als Quasifamilienunternehmen kann man auch die S+B bezeichnen. Im Rahmen eines Management-Buy-outs wurden führende Manager, die seit Jahren zusammenarbeiteten, zu Gesellschaftern. Die Gruppe ist seit 35 Jahren am Markt und hat bisher rund vier Milliarden Euro Investitionen getätigt.

Bei Zinshäusern bezeichnet sich Arnold Immobilien als Nummer eins in Österreich. Die erst vor elf Jahren von Markus Arnold gegründete Firma hat einen steilen Aufschwung hingelegt: Sie ist inzwischen in acht europäischen Städten aktiv und kann auf ein Transaktionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro verweisen. Der Slogan „Anlagen für Anleger“ kommt bei Investoren offenbar gut an.

Makler, Bauträger, Alleskönner

Altstadt Vienna, Guesthouse Vienna und 25 Hours – das sind die Vorzeige-Hotel-Projekte von Daniel Jelitzka. Hotels sind das jüngste Asset der von Jelitzka 1996 gegründeten JP Immobilien, deren Kerngeschäft Zinshäuser, Wohnungen und Gewerbeobjekte umfasst. Bisher wurden rund 400 Projekte mit Schwerpunkt Wien entwickelt und realisiert. Jelitzka sieht sein Unternehmen nicht nur als Makler, sondern als Vermarkter, Bauträger, Stadtentwickler, Liegenschaftsverwalter und Investmentpartner: „Wir machen alles mit Leidenschaft und neh-



DIE GEWINNER DES IMMOBOOMS (3/3)

Der Borsianer Ausgabe 45/2021 | Seite 21, 22, 23 | 12. Juli 2021
Auflage: 10.000 | Reichweite: 29.000

PEMA Immobilien

FINANZPLATZ /
IMMOBILIEN



**„Nehmen Rolle
des Innovators
ein.“**

DANIEL JELITZKA

men dabei die Rolle des Innovators ein, wir versuchen, den Cocoon jedes Einzelnen zu emotionalisieren und mit individueller Qualität zu besetzen“, beschreibt Jelitzka dem *Borsianer* sein Vorgehen. Das gelte für alle Bereiche – Mietwohnungen, Penthäuser ebenso wie Boutique- und Leisure-Hotels.

Mit Hotels haben auch die börsennotierten Unternehmen UBM und Warimpex AG gute Geschäfte gemacht, die Warimpex AG vor allem in Zentral- und Osteuropa, die UBM in westeuropäischen Städten wie Wien, Berlin, München und auch in Prag. Inzwischen haben beide Firmen ihr Hotelportfolio zurückgeschraubt. Die Firmenchefs Thomas Winkler von UBM und Franz Jurkowsitsch von Warimpex AG sind aber überzeugt, dass die Nachfrage nach der Pandemie wieder anziehen dürfte. Wo bei es Stadthotels, die überwiegend von Business- und Kongressreisenden leben, schwerer haben dürften. Der neue strategische Fokus der UBM, die einst nach der Gründung 1873 als Union-Baumaterialien-Gesellschaft der zweitgrößte Ziegelproduzent Österreichs war, liegt auf Green Building und Smart Office. In Frankfurt wird gerade ein Bürohaus ganz aus Holz errichtet.

Mischt Ronny Pecik mit spektakulären Aktientransaktionen und Übernahmeangeboten die Branche auf, so sorgt Klemens Hallmann mit seinem Privatleben für Schlagzeilen: Der Wiener, der schon mit 17 Jahren seine erste Firma gründete und mit 20 Jahren erstmals in eine Immobilie investierte, liebt den großen Auftritt – ob beim Opernball, bei den Filmfestspielen in Cannes oder bei diversen Promi-Events. Dementsprechend sorgte auch seine in Venedig zele-



**„Sind Investor,
Projektentwickler,
Bauträger und
Makler.“**

HANNES SPEISER

brierte Hochzeit mit dem Model Barbara Meier für großes Aufsehen. Hallmann ist zwar erst seit 2016 auf dem Immo-Par-kett präsent, rangiert inzwischen jedoch im oberen Drittel der reichsten Österreicher. Die Übernahme des Wiener Bauträgers Süba im Jahr 2018 gilt in der Branche als cleverer Schachzug, zumal die Gesellschaft als Anbieter von leistbarem Wohnen einen sehr guten Ruf genießt. Der nächste Schritt geht nach Deutschland, „da wir hier großes Potenzial für unsere Art der Projektentwicklung mit vollem Fokus auf nachhaltiges Bauen und höchste Energieeffizienz sehen“, sagt Hallmann zum *Borsianer*. Nachhaltigkeit ist für ihn ein wichtiger Erfolgsfaktor.

In Wien plant Hallmann gemeinsam mit der Stadt Österreichs erstes Plus-Energie-Quartier, in Wiener Neustadt entsteht ein modernes Stadtquartier mit einem Projektvolumen von 200 Millionen Euro. Auch dort steht Nachhaltigkeit im Vordergrund. Der vielseitige Unternehmer liebt auch Kunst und unterstützt soziale Projekte. Und er ist auch im Filmbusiness tätig, möglicherweise stammt daher sein Hang zu Glamour.

Einzelspieler

Die Akteure im heimischen Immo-Teich sind kaum vergleichbar, zumal die meist eigentümergeführten Firmen kaum Geschäftszahlen veröffentlichen, abgesehen von Bestandsportfolios und Investitionsplänen. Eines haben sie aber gemeinsam: Sie profitieren massiv vom Immobilienboom, dessen Ende noch nicht abzusehen ist. Gerade in Krisenzeiten gilt Betongold für kleine und große Anleger als sicheres Investment, das auch durch die wieder steigende Inflation nicht so bald gefährdet sein dürfte.



**„Setzen auf höhere
Investitionen bei
Zinshäusern
und Grundstücken.“**

MICHAEL SCHMIDT

Das hat in der Pandemie die Nachfrage noch steigen lassen, was die Preise noch mehr getrieben hat. Das Geld für ihre millionenschweren Vorhaben war daher bisher leicht aufzutreiben: Laut Branchenkennern sei nur in geringem Maße Eigenkapital erforderlich, der Großteil werde über Bankkredite oder Mezzaninkapital von Partnern und Banken finanziert. Solange die Zinsen so niedrig sind – und das werden sie noch einige Zeit bleiben –, könne eigentlich nicht viel schiefgehen, heißt es.

Heiß gelaufen

Allerdings warnt das bei der Oesterreichischen Nationalbank angesiedelte Finanzstabilitätsgremium (FMSG) bereits vor einer Überhitzung vor allem des Wohnimmobilienmarktes. Das Volumen von Bankkrediten an Private habe „deutlich an Dynamik gewonnen“, im April lag die Steigerung im Jahresvergleich bei 6,6 Prozent, gab das FMSG Ende Juni 2021 bekannt. Der Wettbewerb zwischen den Kreditgebern führe zudem zu einer leichtfertigeren Vergabe von Immo-Krediten, der Anteil der Kredite mit überhöhtem Schuldendienst und Beleihungsquoten sei „erheblich“, schlug das Gremium Alarm.

Diese Entwicklung könnte letztlich auch ein Risiko für jene Immo-Firmen werden, die viel am Wohnungsmarkt tätig sind. Nämlich dann, wenn die Wohnungskäufer und -mieter ihre Kredite nicht mehr bedienen können. Das größte Risiko seien die Immo-Unternehmen aber selbst, ätzt ein Insider. Denn das Rad, das sie drehen, werde immer größer – da könne es schon passieren, dass es einmal nicht mehr zu bewegen sei. ■