

Vorwort
Seite 2 – 3

C&P Rundum-
Service 2.0
Seite 4 – 5

Energiegeladene
Zukunft
Seite 6

Kein Sprung ins
kalte Wasser
Seite 7

Anlegerwohnungen
Seite 8 – 9

Brauquartier Puntigam
Seite 10 – 13

Unsere Vision 2030
Seite 14 – 15

Sehnsuchtsorte im
Süden
Seite 16 – 19

Experteninterview:
Florian Stetter
Seite 20 – 23

BEARMARKETS ARE FOR BUILDING

„Fill your bags“ heißt die Devise, Diversifizierung das Rezept und Innovation bildet die Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg von morgen. Denn es gibt eine Zeit nach dem Bärenmarkt – und für diese gilt es, gerüstet zu sein.



ALTE PFADE, NEUE WEGE

Der internationale finanztechnische Bärenmarkt hält an, die Angst vor einer Rezession beherrscht weiterhin die Märkte. Aber Bärenmärkte sind nicht grundsätzlich schlecht. In einer sich durch stagnierende Bedingungen und geringes Anlegervertrauen auszeichnenden Wirtschaftsphase ist die ideale Zeit für Investitionen.

Ich sehe die kommenden zwölf Monate nicht nur als Bewährungsprobe für die gesamte Immobilienbranche, sondern vor allem als Zeit des Aufbaus, als Zeit für die Weiterentwicklung der C&P Immobilien AG und des Portfolios für unsere Anleger:innen.

Denn trotz aller Herausforderungen des Jahres 2022 (Stichworte Zinserhöhungen, Inflation, steigende Baukosten, verschärfte Kreditvergabe sowie anhaltender Konflikt in der Ukraine), konnte die C&P im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Verkaufs- und Entwicklungsvolumen von rund 152 Mio. Euro ein solides Geschäftsergebnis erzielen.

Auch der bereits zum dritten Mal gewonnene „IMMY-Award“ in Gold, die Auszeichnung der Wirtschaftskammer Wien für den besten Bauträger des Marktes, verleitet uns nicht, uns auf den Lorbeeren der Vergangenheit auszuruhen. Und so setzen wir auch im Jahr 2023 auf eine gesunde Mischung aus Tradition und Innovation. Das bewährte Konzept der Anlegerwohnung – unser Kernprodukt seit dem Gründungsjahr 2006 – bietet mit den aktuellen Projekten Janzgasse bzw. St. Peter (beide Steiermark/Graz) sowie dem Everstower in Rostock (DE) erneut Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Renditen, um in Verbindung mit der zu erwartenden Wertsteigerung mehr als nur Inflationsschutz zu erwirtschaften.

Ein Ausblick auf die geplanten Projekte in Kroatien verändert unseren oben erwähnten Anspruch nur in einem Buchstaben: der Anspruch auf Meer – nachzulesen ab Seite 16. Die Innovationskraft der C&P zeigt sich in Projekten wie dem RAY in Wien, dem urbanen Basislager für digital traveller des 21. Jahrhunderts. Ein digitales Hotel mit pandemiesicherem Bewirtschaftungskonzept, Zinshausentwicklung 2.0 aus unserer Business Unit „C&P Innovations“.

Nachhaltige Energielösungen wie die Integration von Photovoltaikanlagen auch in bestehenden Projekten zeigen, dass wir die Zeichen der Zeit nicht nur verstanden haben, sondern auch dementsprechend handeln.

Zu guter Letzt freue ich mich über das Gespräch mit Dr. Florian Stetter, das Sie ab Seite 20 nachlesen können. Ein Gespräch der anderen Art. Kein Marketinggefasel.

Lassen Sie sich überraschen.
Viel Spaß bei der Lektüre unserer aktuellen Ausgabe wünscht Ihnen



ING. MARKUS RITTER
Vorstandsvorsitzender | CEO

IMPRESSUM: FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH: C&P Immobilien AG, Brauquartier 2, 8055 Graz | **VORSTAND:** Ing. Markus Ritter, Vorstandsvorsitzender; Bmst. DI Andreas Grabner, Mitglied des Vorstands; Ing. Thomas Schober-Plankl, Mitglied des Vorstands; Albert Sacher, MBA, Mitglied des Vorstands
KONZEPTION: RNPd.com | **DESIGN:** RNPd.com | **TEXT:** C&P Immobilien AG, www.cp-ag.at
HERSTELLER: Druck Styria GmbH & Co KG, Styriastraße 20, 8042 Graz | **FOTOS:** C&P IMMOBILIEN AG, www.cp-ag.at; NORATIS; AdobeStock, www.stock.adobe.com; iStock, www.istockphoto.com; Shutterstock, www.shutterstock.com; Unsplash, www.unsplash.com; Stocksy, www.stocksy.com | Druck- und Satzfehler vorbehalten.

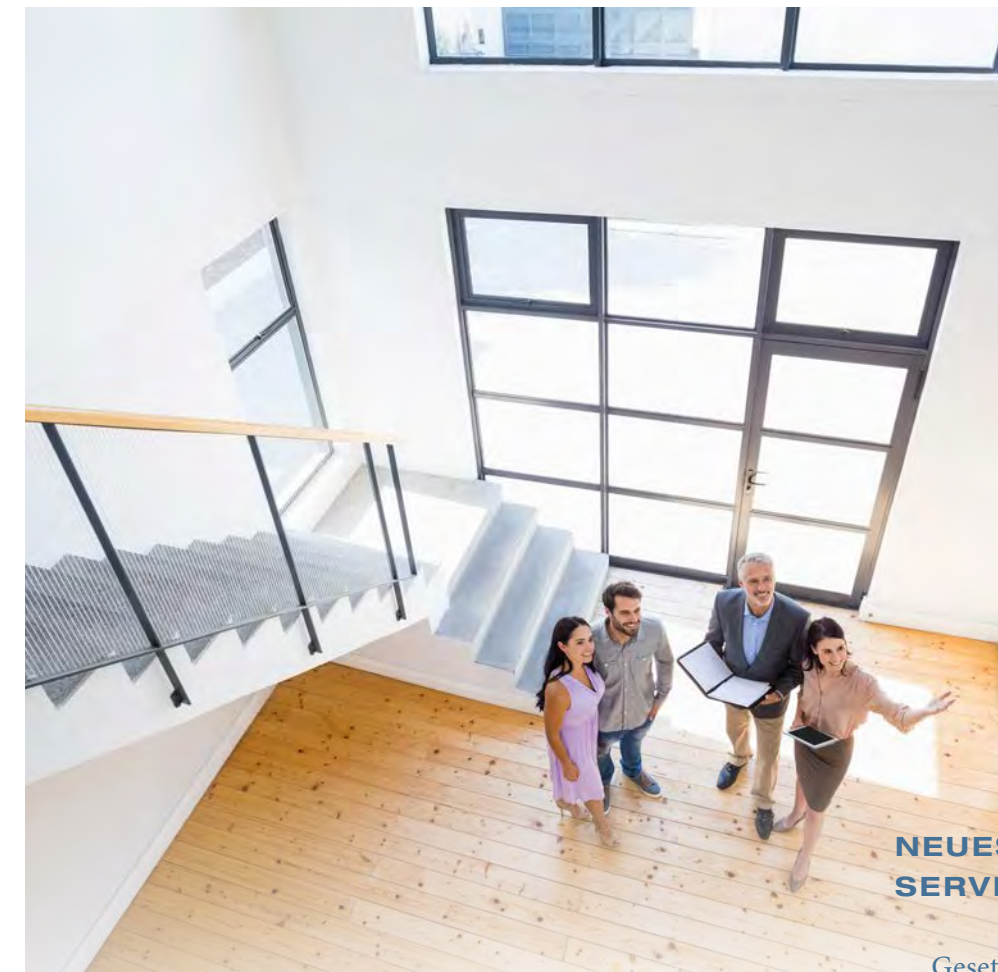
**Wir übernehmen für
10 Jahre die
Maklerprovisionen
für Sie. So investieren
Sie mit der C&P
weiterhin sorgenfrei
ins Grundbedürfnis
„Wohnen“!**



C&P Rundum-Service 2.0

10 JAHRE PROVISIONS- FREI

Ab 1. Juli 2023 tritt das sogenannte Bestellerprinzip auch in Österreich in Kraft. Was für viele zusätzliche Kosten bedeutet, heißt für C&P Kund:innen: Weiterhin sorgenfrei investieren. Denn wir erweitern unser C&P Rundum-Service und übernehmen etwaige Maklerprovisionen für die nächsten 10 Jahre.



Was bereits in vielen europäischen Ländern – u. a. in Deutschland – bereits gesetzlich neu geregelt wurde, tritt ab Mitte des Jahres 2023 auch in Österreich in Kraft.

Die Novelle zum Maklergesetz bringt zum 1. Juli 2023 weitreichende Änderungen mit sich – bekannt unter dem Namen ‚Bestellerprinzip‘ regelt der § 17a die Zahlungspflicht der Mieterin bzw. des Mieters insofern neu, als dass hinkünftig jeweils der Auftraggeber des Maklers zur Zahlung der Provision verpflichtet ist. Im Klartext bedeutet das: Wer bestellt, bezahlt.

War es bisher so, dass die Vermittlungsprovision auch im Rahmen der vom Eigentümer beauftragten Vermietung vom jeweiligen Mieter bezahlt werden musste, ist nunmehr der Eigentümer bzw. die Eigentümerin einer Immobilie zur Provisionszahlung verpflichtet, falls der Makler die Vermietung der Immobilie in seinem Auftrag durchführt. Der Mieter ist nur dann provisionspflichtig, wenn er selbst den Makler beauftragt hat.

Doch nicht bei der C&P!

Gesetze können sich ändern. Was sich jedoch nicht ändert, ist unser Anspruch auf den Erfolg unserer Kund:innen. Deshalb setzen wir auf Altbewährtes, erweitern das C&P Rundum-Service und übernehmen für die nächsten 10 Jahre ohne zusätzliche Kosten etwaige Maklerprovisionen für unsere zukünftigen Anleger:innen!

Für bestehende Kundenbeziehungen gilt, dass die C&P Immobilien AG auf 50 % der ihr zustehenden Vermittlungsprovisionen verzichtet und somit nur 1,5 Bruttomonatsmieten zur Anwendung gelangen.



ENERGIE- GELADENE ZUKUNFT

Neben der allgegenwärtigen Inflation ist auch das Thema der nachhaltigen Energieerzeugung in aller Munde.

Nur über alternative Energiegewinnung zu sprechen, genügt allerdings nicht – es bedarf auch konkreter Maßnahmen, um tatsächliche Veränderungen herbeizuführen. Mit der C&P New Energy Services GmbH setzt die C&P bis 2025 ihre Strategie zur sowohl ökologisch als auch ökonomisch und sozial nachhaltigen Energieerzeugung um.

Im Kern handelt es sich dabei um Photovoltaikanlagen, die nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei von der C&P verwalteten Objekten und den im Eigenbestand der C&P befindlichen Assets implementiert werden.

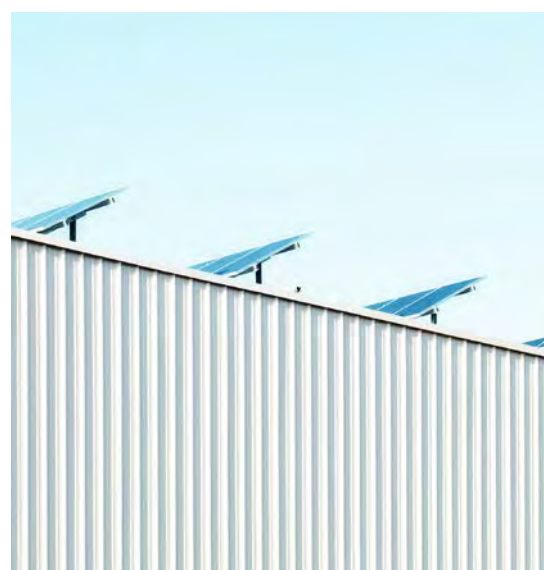
Bei Neubauprojekten im Konzept der „Anlegerwohnung 2.0“ wird dieses anspruchsvolle Vorhaben beispielsweise im Bauteil 9 des Brauquartiers Puntigams – wie auf den Seiten 10 bis 13 beschrieben – umgesetzt. Die C&P installiert bei sämtlichen zukünftigen Neubauprojekten Photovoltaikanlagen als Teil der Allgemeinfläche. Somit besitzt man als Investor:in bei einem C&P Anlegerprojekt nicht nur Wohnraum, sondern ist zugleich auch Energieerzeuger. Dadurch erfährt auch die erzielbare Rendite einen energy-boost, da der mittels Photovoltaik erzeugte Strom einerseits günstiger an die Mieter:innen verkauft wird, allfällige Überschüsse andererseits direkt in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Bei bereits fertiggestellten Objekten, die durch die C&P verwaltet werden, bietet die C&P New Energy Services GmbH die Anmietung geeigneter Dachflächen zur Installation von PV-Anlagen an und lukriert damit für die bestehenden Investor:innen eine laufende Fixmiete. Die Investitionskosten werden dabei zu 100 % von der C&P New Energy Services GmbH getragen, wodurch sich die Mieteinnahmen direkt auf die gesteigerte Rendite auswirken. Die Refinanzierung für die C&P erfolgt danach über den Stromverkauf an Mieter:innen bzw. das öffentliche Netz.

Last, but not least erfahren auch die im Eigenbestand gehaltenen Assets der C&P Immobilien AG eine Aufwertung durch nachhaltige Energieerzeugungslösungen, insbesondere Photovoltaik.

Der hierdurch erzeugte Strom wird ebenfalls günstiger an Mieter:innen bzw. das öffentliche Netz abgetreten, wodurch auch im Eigenbestand für alle Beteiligten eine Win-win-win-Situation in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht entsteht.

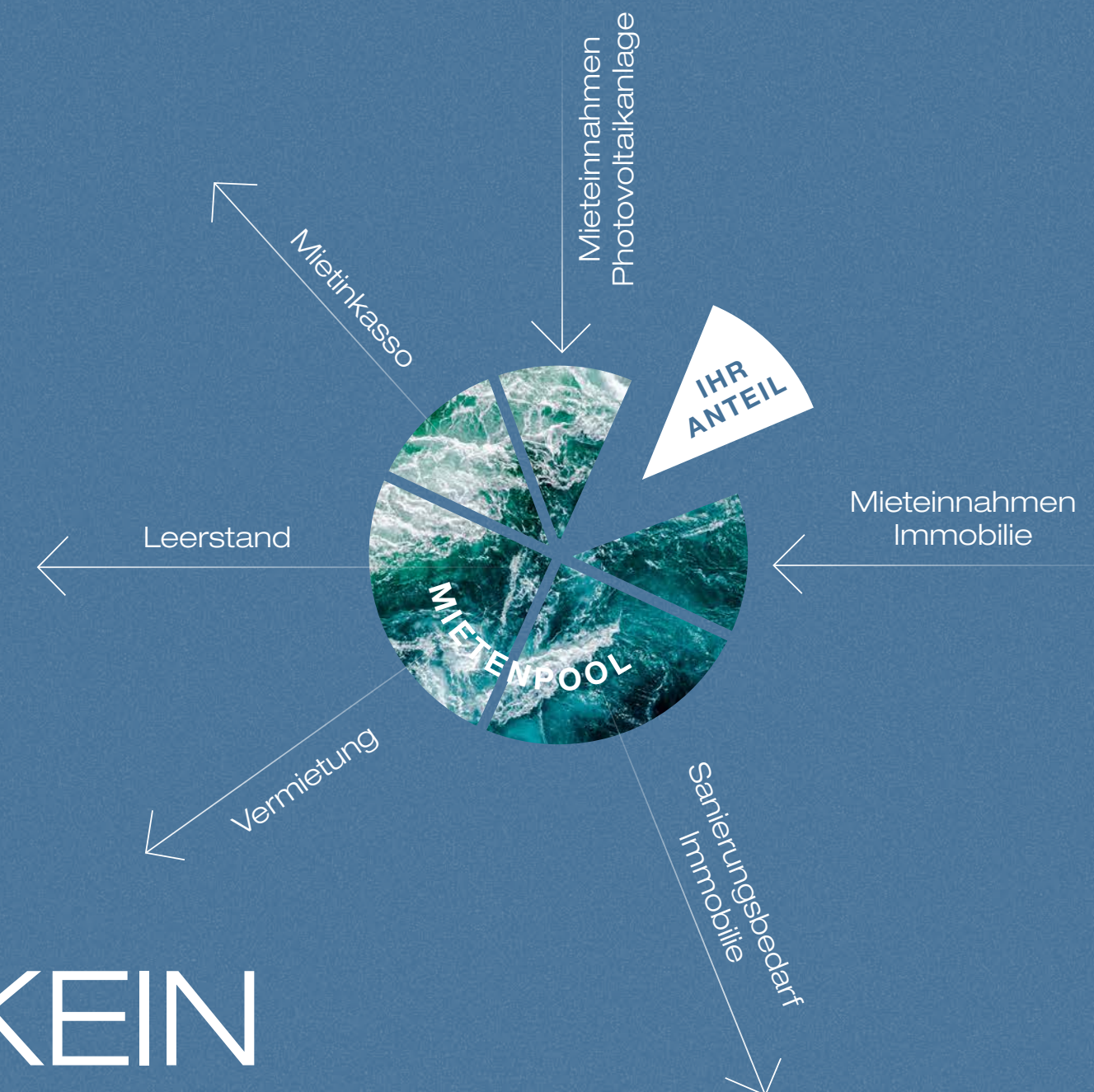
Als Lebensraumentwickler schaffen wir nicht nur einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Kund:innen und Bewohner:innen, sondern tragen auch zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung für die Allgemeinheit bei.



ALBERT NEUMANN, MSC
Asset Manager

KEIN SPRUNG INS KALTE WASSER

Ein Mietenpool sorgt für ein sicheres und regelmäßiges Mieteinkommen, denn auch jene Wohnungseigentümer:innen, deren Immobilie leer steht, erhalten einen entsprechenden Anteil am Mieterlös – das Mietausfallrisiko wird dadurch auf ein Minimum reduziert.



Die Kombination aus der klassischen Anlegerwohnung und dem Konzept eines Mietenpools bringt zusätzliche Sicherheit und noch weniger Aufwand für den Anleger bzw. die Anlegerin. Alle Mieteinkünfte fließen in einen „Pool“ oder „Topf“, aus dem bestimmte Kosten und Ausgaben getragen werden. Das in dem „Topf“ verbleibende Kapital wird aliquot nach Nutzfläche an jede Eigentümerin bzw. jeden Eigentümer ausbezahlt. Damit liegen die Vorteile klar auf der Hand: Gewohnte Risiken wie beispielsweise Leerstände oder Sanierungen der Wohnungen werden gemäß Mietenpoolvereinbarung auf alle in diesem Mietenpool befindlichen Einheiten aufgeteilt. Sprich, man partizipiert an den Einkünften aus dem „Pool“, selbst wenn die eigene Einheit aktuell kein aufrechtes Mietverhältnis aufweist. Somit sind regelmäßige Mieteinkünfte gesichert!



Die FAQs zum Thema
Mietenpool gibt's hier
https://www.cp-ag.at/wp-content/uploads/2022/02/FAQ_Mietenpool.pdf



ST.-PETER- HAUPT- STRASSE 185

8042 Graz



Dieses Projekt zählt bereits zur Kategorie „Anlegerwohnung 2.0“ – denn mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert man nicht nur nachhaltige Energie, sondern profitiert auch von einer gewissen Unabhängigkeit von der globalen Energiepreisentwicklung. Darüber hinaus sorgt ein Mietenpool bei diesem Projekt für ein sicheres und regelmäßiges Mieteinkommen.

Die Gegend rund um die St.-Peter-Hauptstraße punktet einerseits mit viel Grün direkt vor der Haustür, andererseits aber auch mit der Innenstadtnähe sowie vielen Nahversorgern, die fußläufig erreichbar sind. Auch die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Radnetz ist optimal.

Eine Besonderheit in unmittelbarer Nähe stellt der „Grazer Urwald“ dar. Die ehemalige Baumschule bietet für Jung sowie Alt viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Für Sportbegeisterte befinden sich ein Yogastudio und ein Reitstall in unmittelbarer Nähe. Für die Besorgungen des täglichen Lebens ist genauso gesorgt: Einige Supermärkte, Restaurants und eine Trafik sind nur einen Katzensprung entfernt.

ECKDATEN:

- » 45 Einheiten
- » 21–46 m²
- » 25 Außenstellplätze



Weitere Infos
zum Projekt gibt's hier:
[www.cp-ag.at/anlegerwohnung/
st-peter-hauptstrasse-185](http://www.cp-ag.at/anlegerwohnung/st-peter-hauptstrasse-185)



EVERSTOWER

18106 Rostock

Das neue alte Wahrzeichen an der Berthold-Brecht-Straße 22 in der altherwürdigen Hanse- und Universitätsstadt Rostock erblüht in neuem Glanz. Das ideale Projekt für „Jäger der verborgenen Rendite“!

Mit dem Vertriebsabschnitt des Projektes stehen 34 Kapitalanlegerwohnungen in den Stockwerken 13 bis 18 zur Vergabe. Auf die zukünftigen Investor:innen warten rund 3,5% Rendite, und aufgrund des Verkaufes nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat man als Anleger:in 5 Jahre Garantie auf sämtliche Sanierungsarbeiten!

Rostock ist nicht nur Hochburg für Studierende, sondern zieht auch laufend neue Unternehmen an. Als wirtschaftliches Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns erwirtschaften die Sektoren Tourismus, Bildung und IT zusätzlich zur traditionellen maritimen Wirtschaft (z. B. Rostocker Werften) im Landes-

vergleich ein um ca. 25% höheres BIP pro Kopf. Rostock zeichnet sich durch eine ebenfalls überdurchschnittliche Beschäftigtenquote aus.

Der Anstieg der Immobilienpreise seit 2011 beträgt beeindruckende 112%.

ECKDATEN:

- » 34 vermietete Einheiten im 1. Vertriebsabschnitt
- » 32–85 m²
- » Top-Lage zwischen Altstadt und Ostsee
- » 25 Außenstellplätze



Weitere Infos
zum Projekt gibt's hier:
[www.cp-ag.at/anlegerwohnung/tower-rostock-
berthold-brecht-strasse-22/](http://www.cp-ag.at/anlegerwohnung/tower-rostock-berthold-brecht-strasse-22/)





LETZTE INVESTMENTCHANCE

BRAU- QUARTIER PUNTIGAM

Die C&P Immobilien AG versteht sich selbst nicht nur als Bauträger, sondern vor allem als Entwickler von Lebensräumen. Durch die Berücksichtigung langfristiger Aspekte wie der Bevölkerungsentwicklung, gesellschaftlicher Strukturen sowie städtebaulicher Aspekte gelang es mit dem Brauquartier Puntigam schon in der Vergangenheit, einen Meilenstein in der Wohnquartierentwicklung zu setzen. Die bisherigen Erfahrungen sprechen hier eine deutliche Sprache: Mit einer Leerstandsquote von nur 1,35 % (das entspricht 7 derzeit nicht vermieteten Wohnungen) liegt man weit unter dem Branchenschnitt.

Die Vermietung der gewerblich genutzten Flächen an Bürobetriebe sowie Nahversorger und infrastrukturell benötigte Einrichtungen bestätigt das Modell eines ausgewogenen Gewerbemixes. Das Brauquartier Puntigam ist eine architektonische Landmark im Grazer Süden und zugleich das neue Zentrum des Bezirkes Puntigam.

Die Fakten:

- » *Tops: 73 Einheiten*
- » *Größen: ca. 29–78 m²*
- » *Fertigstellung: Q2 2025 (geplant)*



Mehr erfahren unter:
www.cp-ag.at/anlegerwohnung/bqp-brauquartier-bt09/



DIE 3 ERFOLGS-FAKTOREN DES BRAUQUARTIERS:

1 Quartiermanagement

Mit ein Grund für den Erfolg des Brauquartiers ist das eigens installierte Quartiermanagement, das nicht nur eine betreute Nachbarschaftsplattform zur Vernetzung der Bewohner:innen bietet, sondern auch für die Betreuung und Vermietung der Gemeinschaftsräume im Quartier verantwortlich zeichnet. Darüber hinaus kümmert sich das Quartiermanagement, um die Organisation diverser Veranstaltungen und sorgt mit laufenden Bedarfserhebungen unter den Mieter:innen für die ständige Optimierung der Lebensqualität im Quartier.

3 Mobilität & Naherholung

Neben den klassischen öffentlichen Verkehrsmitteln wie der Straßenbahnlinie 5, der Schnellbahn in Richtung Spielfeld-Straß oder Bruck a.d. Mur sowie diversen Buslinien besticht die Lage des Brauquartiers zusätzlich mit überdachten Fahrradabstellplätzen sowie TIM, dem Carsharing-Mobilitätsangebot der Holding Graz. Ob man nun in wenigen Minuten in der Grazer Innenstadt oder doch stau- und stressfrei in das Grazer Umland gelangen will: Es ist für jedes Bedürfnis vorgesorgt. Wer sich nicht nur im Fitnessstudio des Brauquartiers oder dem nah gelegenen Angebot in der Sporthalle/dem Sportplatz der Post körperlich betätigen will, dem seien die Grazer Murauen ans Herz gelegt. Naherholung, die dem Wort gerecht wird.



2 Nachhaltigkeit

Die C&P Immobilien AG ist stolz, bereits frühzeitig eine auf 3 Säulen (Ökologie, Ökonomie, Soziales) aufbauende Nachhaltigkeitsstrategie ausgearbeitet und auf das Jahr 2030 ausgerichtet zu haben. Nicht zuletzt deshalb wurde schon bisher die Energieversorgung des Brauquartiers mit dem außergewöhnlichen Konzept „Bier heizt Wohnungen“ in Kooperation mit den Expert:innen der KELAG sichergestellt. Das nachhaltige Konzept beruht dabei auf der Nutzung der Abwärme der Brauerei in Kombination mit einer Wärmepumpe – dadurch konnten im vergangenen Jahr rund 92 % der gesamten benötigten Heizenergie aus alternativen Quellen bezogen und damit die rund 800 Wohnungen sowie die Büros, Geschäftslokale und der Kindergarten versorgt werden.

Mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wird aus dem Brauquartier Puntigam ein „Anlageprojekt 2.0“. Der dadurch erzeugte Strom wird an die Stromversorger verkauft und somit die Rendite der Investor:innen zusätzlich erhöht. Eine Win-win-Situation für Investor:innen und die Umwelt.

UNSERE VISION 2030

Die Nachhaltigkeitsstrategie „Vision 2030“ bildet die Basis unserer Beiträge zu einer nachhaltigen Entwicklung bis 2030.

1 Ökologie

Unternehmerischer Klimaschutz ist Teil unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Durch die Kooperation mit der TU Graz, unsere Beteiligung am Mobility-Start-up ELOOP und unsere Teilnahme am klimaaktiv-Partnerprogramm setzen wir konkrete Maßnahmen und sind überzeugt, dass Klimaschutz auch einen Katalysator für Innovation und Wachstum darstellt.

3 Strategie

Wir legen die unternehmerischen Schwerpunkte vor allem auf die SDGs #3, 5, 7-9, 11, 13, 15 – vereinfacht zusammengefasst auf die Ziele Gesundheit, Bildung, Technologie, Energie und Gleichberechtigung. Umfassende Maßnahmenkataloge wurden bereits erarbeitet und finden Einzug sowohl in die täglichen Geschäftsprozesse als auch in den Bereich Human Resources.

2 Soziales

Die C&P arbeitet mit Menschen für Menschen. Wir schaffen Rahmenbedingungen, in denen zeitgemäßes Arbeiten ermöglicht wird sowie Beruf und Familie vereinbar sind, und investieren in betriebliche Aus- und Weiterbildung. Wir richten unser Augenmerk aber auch auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum und sehen uns als generationsübergreifenden Lebensraumentwickler.

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung schafft die Grundlagen für lebenswerte Städte und Gemeinschaften sowie einen entscheidenden Mehrwert für Mensch und Natur.

→ Das Institut für Tragwerksentwurf (ITE) der TU Graz begleitet die C&P auf dem Weg von der Beurteilung des Status quo bis zu zukünftigen Bauweisen, die zu einer essenziellen Senkung der Treibhausgasemissionen beitragen werden.



MICHAEL THIER
Bereichsleiter Marketing

Wir wollen den Menschen in der Gesellschaft, unseren Beschäftigten sowie Geschäftspartner:innen eine gute Lebensqualität bieten und dabei innerhalb der ökologisch vertretbaren Grenzen handeln. Damit sorgen wir dafür, dass unsere Arbeit dem Wohle von Mensch und Natur dient.

FÜR EIN LEBENSWERTES UMFELD



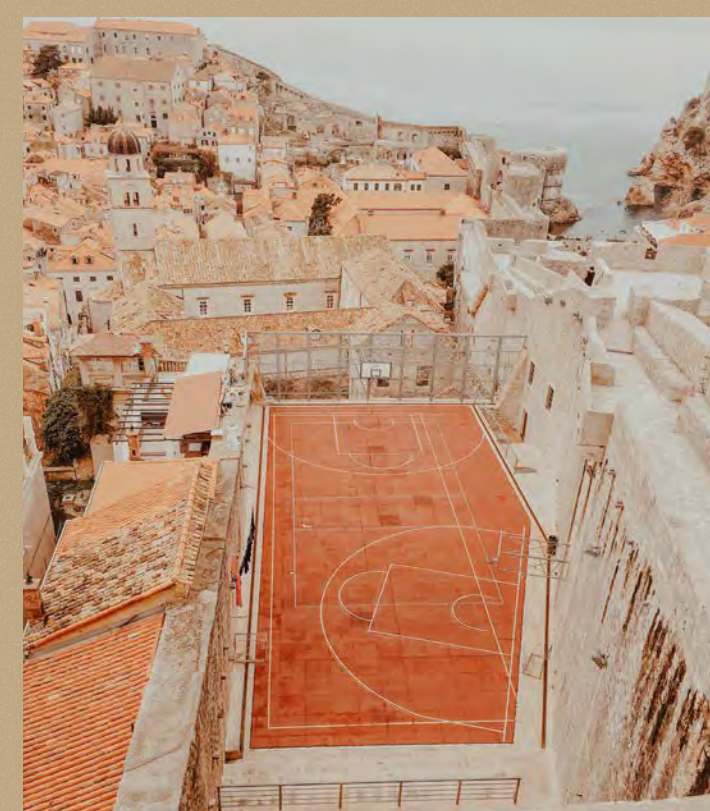
Der Gebäudesektor ist einer jener Sektoren, die hinsichtlich der Entwicklung nachhaltiger Lösungen am meisten Potenzial haben.

Bei unseren Anstrengungen für eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudesektors haben wir uns die Entwicklung messbarer Strategien zum Ziel gesetzt, um uns selbst in die Pflicht zu nehmen und die Folgen unserer Tätigkeiten zu analysieren und zu minimieren. Zur Unterstützung unserer Ziele setzen wir bei der Gebäudezertifizierung auf modernste Zertifizierungssysteme wie klimaaktiv, DGNB und WELL. Wir beschränken wir uns nicht nur auf die qualitativen ökologischen Merkmale der Zertifizierungsnormen, sondern veranlassen auch umfassende Lebenszyklusanalysen unserer Gebäude.



SEHNSUCHTS- ORTE IM SÜDEN

Wo kristallklares Wasser, malerische Dörfer und atemberaubende Landschaften aufeinandertreffen, werden nicht nur Urlaubsträume wahr. Mit den C&P Vacation Properties Projekten in Kroatien warten sommerliche Rückzugsorte mit profitablen Renditen auf Sie. →



NEUE PROJEKTE
AUF DEN FOLGENDEN SEITEN

→ KAŠTELA SPLIT

→ UMAG RESIDENCES



KAŠTELA SPLIT

21216 Kaštel Stari, Kroatien

In Kaštela, rund 25 Minuten von der wunderschönen Altstadt Splits entfernt, der zweitgrößten Stadt Kroatiens, entwickelt und errichtet die C&P Immobilien AG 11 Häuser mit rund 50 Apartments.

Pro Haus sind rund 4 bis 5 Apartments in den Größen zwischen 45 und 90 m² geplant. Die einzelnen Einheiten können entweder als touristisch genutzte Ferienimmobilien oder als klassische Zweitwohnsitze gekauft werden. Die Vermarktung wird durch den spezialisierten Ferienimmobilienvertrieb der C&P Immobilien AG übernommen.

Die Tourismusliegenschaft befindet sich in erster Reihe direkt am Strand sowie in unmittelbarer Nähe des Divulje-Strandes (250 m). Ein Tennisclub ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen von Split ermöglicht eine rasche Anreise zur Ferienanlage.

Das Objekt befindet sich in der dalmatischen Küstenstadt Kaštela zwischen Trogir und der bedeutenden Hafen- und Universitätsstadt Split.

Split ist mit 167.000 Einwohner:innen die zweitgrößte Stadt Kroatiens. Kaštela hat ca. 40.000 Einwohner:innen. Die Hafenstadt Trogir zählt zum Weltkulturerbe der UNESCO. Der Küstenabschnitt ist durch das Kozjak-Gebirge klimatisch geschützt.

Im Hinterland der Siedlungen gibt es viele Felder, auf denen Obst und Gemüse, vor allem Oliven und Wein angebaut werden. Daneben ist Kaštela ein touristisches Zentrum und ein beliebtes Ausflugsziel für die Einwohner:innen von Split.

ECKDATEN:

- » 11 Häuser, 50 Apartments
- » 45–90 m² Apartments



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:
www.cp-ag.at/cp-produkte/kastela-split/

PROJEKTE



UMAG RESIDENCES

52470 Umag, Kroatien

In ausgezeichnete touristischer Lage, rund 950 m von der Altstadt Umags und nur 450 m von der male- rischen Promenade entfernt, errichtet die C&P Immo- bilien AG in einer aufstrebenden und gut erschlosse- nen Lage ein Vacation Properties Projekt mit rund 40 hochwertigen Ferieneinheiten als Zweitwohnsitz oder als Buy-to-let-Modell.

Auf einer Grundstücksfläche von 2.153 m² werden neben 29 hochwertigen Apartments auch 8 Pent- houses im Dachgeschoß errichtet. Das Auto kann bequem auf einem der 16 Freiparkplätze oder in der Tiefgarage mit 41 Stellplätzen untergebracht werden.

Die mediterrane Hafenstadt Umag liegt im Nor- den Istriens unweit vom italienischen Triest und der slowenischen Hauptstadt Ljubljana. Aufgrund der guten geografischen Lage und des hervorragenden touristischen Angebotes zählt Umag zu den belie- testen kroatischen Urlaubsdestinationen.

ECKDATEN:

- » 29 Apartments
- » 8 Penthouses
- » 63 m² durchschnittliche Wohnfläche



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:
www.cp-ag.at/cp-produkte/umag-residences/



EXPERTEN INTERVIEW



ZU WOHNEN
GIBT ES KEINE
ALTERNATIVE.
ZU INVESTIEREN
AUCH NICHT.

Interview mit dem Immobilienexperten
Florian Stetter.

**Ein Interview der anderen Art.
Kein Marketinggefasel. Keine Schönfärberei.
Ein ehrlicher Blick hinter die Kulissen.
Im Gespräch mit dem Immobilienexperten
Florian Stetter, stv. Aufsichtsrat Deutsche
Wohnen SE, stv. AR Noratis AG,
AR Intelliway s.o.**



Die Frage, die in Politik und Gesellschaft derzeit sicher am meisten diskutiert wird: Bleibt Wohnen leistbar?

„Eindeutig Ja. Es muss leistbar bleiben, denn zu Wohnen gibt es keine Alternative. Dennoch wird und muss die Inflation auch in den Mieten ankommen – so sie es nicht zum Teil schon ist. Der zunehmende Druck am Mietmarkt durch die Verknappung des Angebotes in den Städten ist mit den derzeitigen politischen Maßnahmen nicht lösbar. Die Urbanisierung (früher auch Landflucht genannt) ist der anhaltende Megatrend der Gegenwart. Laufender Zuzug in den Städten trotz Coronapandemie und die damit verbundene Zunahme von Homeoffice verstärken den Bedarf hinsichtlich Anzahl und Größe von Wohnungen sowie der Möglichkeit der kombinierten Nutzung. In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen, die Unterversorgung mit Wohnraum ist bereits bittere Realität. Die kommunale Stadtentwicklung steht vor der Herausforderung, mittels u. a. Nachverdichtung, Ausweis neuen Baulandes oder Einbringung kommunaler Baureserven die nötigen Flächen freizumachen. Immobilienentwickler sind gefordert, mit innovativen Lebensraumkonzepten diesen Trends gerecht zu werden. Das bedeutet im Umkehrschluss: Es werden jene Projektentwickler am Markt bestehen, die heute schon in der Lage sind, die Bedürfnisse von morgen abzubilden.“

Wird es eine „Marktbereinigung“ in der Immobilienbranche geben?

„Garantiert. Denn die Immobilie ist kapitalintensiv. Wer in der Vergangenheit schon das Bauland teuer eingekauft hat, stößt mit gestiegenen Personal- und Baukosten sehr rasch an seine Grenzen. Unternehmen ohne die nötigen finanziellen Rücklagen und ohne eigenes Asset-Management verschwinden in solchen Phasen sehr rasch vom Markt.“

Ein zukunftsfitter Projektentwickler zeichnet sich gerade unter solchen Marktbedingungen auch dadurch aus, dass er über ein den Bedürfnissen entsprechendes Immobilienportfolio verfügt, das sowohl sozialen als auch ökologischen und natürlich ökonomischen Ansprüchen gerecht wird. Schnelles Reaktionsvermögen auf der Kostenseite sowie eine gesunde Finanz-

struktur – idealerweise unterstützt durch laufende Einkünfte aus dem eigenen Immobilienbestand – stellen neben der Unternehmensgröße die wesentlichen Erfolgsfaktoren dar, auf deren Basis letztlich auch Banken ihre Unternehmensbewertungen ableiten.“

Orten Sie einen Finanzierungsengpass durch Banken?

„Geld gibt es genug. Aber nur für die Guten! Das gilt für private Finanzierungen, aber in verstärktem Ausmaß vor allem für Projektfinanzierungen mit Fremdkapital. Deshalb von einer Finanzkrise zu sprechen, wäre überzogen. Banken öffnen ihre Schleusen durchaus, aber sehr selektiv. Anders ausgedrückt: Die Banken-Bewertungsmodelle der Vergangenheit gelten nicht mehr. Finanzierungsentscheidungen werden aufgrund von Zukunftsprognosen getroffen und nicht mehr auf Basis eines historischen Track-Records. Finanzierungen dauern dadurch länger und die Zeit des „billigen Geldes“ ist vorbei.“

Der positive Nebeneffekt dieses Paradigmenwechsels: Sobald sich der Finanzsektor beruhigt, trifft man auf eine gut aufgestellte Branche.“

Wie beurteilen Sie die Situation in der Bestandsimmobilie?

„Auch hier eine ehrliche Antwort: Die Renditen alleine reichen sicher nicht. Der Unterschied zwischen 3,5% Rendite und 11% Inflation ist mit freiem Auge erkennbar. Das muss man auch gar nicht schönreden. Man darf aber den Faktor Wertsteigerung nicht außer Acht lassen. In Kombination mit den zu erwartenden Zuwächsen kann man bei der Immobilie dennoch von einem Inflationsschutz sprechen, vor allem wenn man es langfristig betrachtet. Die Immobilie ist insofern alternativlos, denn nicht investieren bringt schon gar keine Rendite.“

Was für ein schönes Statement zum Schluss – wir danken 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

OFFICE KLAGENFURT

St. Veiter Ring 23
9020 Klagenfurt
Österreich
T: +43 (0) 5 0316 100
E: office.klagenfurt@cp-ag.at

HEAD OFFICE GRAZ

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

OFFICE WIEN

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

AI OFFICE MÜNCHEN

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) 4 589 1054
E: office.dubai@cp-group.com



www.cp-ag.at