

# INVESTOR NEWS

Die Zeitung der trivium Immobilien Investment Gruppe | Ausgabe Dezember 2020

**trivium**  
IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE

## EDITORIAL

### Geschätzte Leserinnen und Leser!

Schaut man in die Welt fällt einem so schnell nichts Positives ein. Der Alltag ist von der Covid-19 Krise bestimmt. Überall hört man wie schlecht es der Wirtschaft geht und dass unser Gesundheitssystem bereits an seine Grenzen stößt.

Trotz der täglich negativen Schlagzeilen dürfen wir nicht aufhören positiv zu denken. Denn auch in Zeiten wie diesen, ist es erlaubt zu lächeln, freundlich und hilfsbereit zu sein. Eine positive Grundeinstellung sowie positive Gedanken helfen, aus dieser herausfordernden Zeit das Beste zu machen. Lassen Sie uns gemeinsam nach vorne schauen. Wie schon der österreichische Lehrer und Dichter Ernst Ferstl gesagt hat:

*„Eine positive Einstellung zu lösba- ren Problemen ist bereits der halbe Erfolg“.*

In der aktuellen Ausgabe haben wir genau das im Hinterkopf behalten um so das Positive in den Vordergrund zu stellen. Natürlich wissen wir auch, dass es Probleme gibt und wollen uns diesen auch nicht verschließen, aber wie heißt es so schön, wer Gutes sät wird Gutes ernten.

In der aktuellen Investor News werden Sie über Entwicklungen im Immobilienmarkt lesen, wie es in der Vergangenheit war und wie es aus unserer Sicht in Zukunft weitergehen wird.

In diesem Sinne wollen wir uns bei allen Kunden und Partnern für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in diesem Jahr bedanken.

Wir wünschen Ihnen schöne Weihnachtsfeiertage und einen guten Start in ein gesundes, neues Jahr!

Ihr trivium-Team



Foto: shutterstock

## POSITIV INS NEUE JAHR!

# Gestern, Heute & Morgen!

Durchwachsen kann man es nennen, das Covid-19 Krisen Jahr. In der letzten Ausgabe haben wir über unsere Markteinschätzung in der Krise berichtet und das recht optimistisch. Die Hoffnung stirbt ja bekanntlich zuletzt, unserer Ansicht nach, muss sie das gar nicht.

2020 war herausfordernd, nicht nur im privaten Bereich, sondern auch die Wirtschaft hat gelitten. Manche Branchen hat es härter getroffen als andere, das liegt auch am veränderten Konsumverhalten der Menschen. Im ersten Lockdown wurden Ausgaben weniger impulsiv getätigt und auf das Notwendigste reduziert, man wollte auf Nummer sicher gehen. Dem Immobilienmarkt wurde in dieser Zeit auch etwas Wind aus den Segeln genommen, doch im 2. Quartal nahm dieser zu und so waren wir wieder auf Kurs. Vor allem in den österreichischen und deutschen Immobilienmarkt haben Investoren erneut Vertrauen gefunden. Nicht zuletzt, weil diese Märkte stabiler und planbarer sind, beziehungsweise als sicherer Hafen angesehen werden. Denn diese Länder als Investmentstandort haben viel zu bieten, wie reizvolle wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Sicherheit und vor allem Lebensqualität. Nicht umsonst wurde Wien auch dieses Jahr zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt, dicht gefolgt von München.

Mal sehen, wie genau sich dieser neu aufgenommene Kurs auf die einzelnen Immobiliensegmente ausgewirkt hat.

### Wohnraum

Im urbanen Raum sind Wohnungen mit Freiflächen begehrter denn je. Wie vorhergesagt hat die Krise genau das noch mehr hervorgebracht. Ob ein eigener kleiner Garten, in dem man seinen grünen Daumen unter Beweis stellen kann, oder sich den Alltag mit Weitblick auf der Dachterrasse versüßt.

Auch das Home-Office wird uns wahrscheinlich noch länger begleiten. Da bieten eigene Büroräumlichkeiten mit Highspeed Internet eine Top-Kombination. Die kleineren Wohneinheiten sind aber nach wie vor sehr attraktiv, sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Vermietung. Letzteres hat man auch den stabilen Mieteneinnahmen zu verdanken. Die Hauptstädte und deren Top-Lagen mit hervorragender Verkehrsanbindung erfreuen sich immer noch an einer regen Nachfrage.

Doch auch der Speckgürtel rund um die Ballungsräume ist gefragter denn je. Denn die, die sich in der Stadt im letzten Krisen-Jahr nicht wohlgefühlt haben, erkennen jetzt die Qualitäten des Landlebens. Ein Beispiel ist das aktuelle trivium Projekt „Seepark“. Die dort entstehende Wohnsiedlung liegt an einem öffentlichen Badesee und bietet unzählige Sport- und Freizeitaktivitäten. Auch die Nähe zur Wachau und der Donau sind ein großer Gewinn. Zusammenfassend kann man sagen, Wohnraum ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil im Leben eines jeden einzelnen und kommt somit nie aus der Mode. Mehr dazu auf Seite 3.



Foto: shutterstock

### Logistikimmobilien

Von der Raupe zum Schmetterling. So entpuppte sich auch der Logistikimmobilienmarkt. Durch das schon erwähnte veränderte Konsumverhalten der Menschen, hat sich mit ihm auch der Onlinehandel weiter verstärkt, er geht kontinuierlich nach oben. Grund dafür war die Schließung aller Geschäfte im ersten und zweiten Lockdown, in dem auch viele

kleinere Händler einen Onlineshop eingerichtet haben. Dass wiederum brachte eine erhöhte Nachfrage an Lagerflächen mit sich, nicht nur für die Händler. Denn steigen die Onlinebestellungen, müssen sich auch die Paketverteilzentren vergrößern und ausbreiten. Selbst Covid-19 konnte diese Entwicklungen nicht stoppen. Was jedoch ausgebremst wurde, sind kleine Einzelhändler, die entweder ihre Ge-

schäftslokale schließen mussten oder auf Onlinehandel umgestellt haben. Beides hat wiederum den Logistikimmobilien in die Hände gespielt. Was bedeutet das genau für die Ballungsräume und Umgebung? Der letzten Analyse des Vienna Research Forum (VRF) zufolge, gibt es z.B. in Österreich einen Gesamtbestand von rund 5,3 Mio.m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, davon sind 47% Logistikflächen und rund 53% Produktions- und Industrieflächen. Man sieht hier also eindeutig einen steilen Anstieg und es geht weiter bergauf.

### Hotellerie

Nach dem Rekordjahr 2019, in dem die Ankunftsanzahl inländischer Österreicher laut Statistik Austria um 2 % gestiegen ist, kam dann in der ersten Jahreshälfte 2020 der Einbruch. Grund dafür waren die geschlossenen Hotels und Grenzen im ersten Lockdown. Aber so leicht lässt sich der Tourismus nicht unterkriegen, dafür hat das Land zu viel zu bieten. Das zeigte sich dann schon bei den Lockerungen im Sommer. Viele haben sich entschieden die Ferien im eigenen Land zu verbringen, so waren Hotels wieder gut besucht und teilweise auch ausgebucht.

In der zweiten Jahreshälfte folgte der zweite Lockdown und erneut musste die Hotellerie schließen, und das vor der beliebten Wintersportsaison. Anzunehmen ist aber, dass der Trend „Urlaub im eigenen Land“ weiter ansteigt und Verluste so wieder ausgeglichen werden können. Das hat nicht nur mit Sicherheit und dem ausgezeichneten Gesundheitssystem zu tun, auch die Vielfalt macht

Zentral Europa (A, D, I, CH) zu einem beliebten Urlaubsziel. Dazu gehört die wunderschöne Natur mit ihren Seen und Bergen, das Kultur- und Sportangebot, aber auch das gute Essen und die herausragenden Weingebiete. Man kann also sagen: Corona hat die Art zu reisen nachhaltig verändert. Statt weiten Flugreisen werden vermehrt Urlaube im eigenen Land gemacht. Alles Gründe auch hier den Immobilienmarkt im Auge zu behalten.

### Immobilienpreise 2020

Die Preise bei Immobilien sind momentan auf einem hohen Niveau und haben sich in letzter Zeit kaum verändert. Ausnahmen sind zum Beispiel Baugrundstücke, die im Preis gestiegen sind. Vereinzelt gab es hier und dort Entwicklungen, die gegen den Trend laufen, aber grundsätzlich kann man sagen, dass Immobilien absolut angesagt sind, zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage.

Das Interesse bei Wohnimmobilien ist 2020 enorm gestiegen, vor allem in den Hauptstädten und deren näheren Umkreis. Auch ist der Wunsch nach Eigentum immer größer geworden.

Die Lage am Grundstücksmarkt hat sich wegen Corona jedoch etwas verschlechtert. Wie schon erwähnt, gehen die Menschen in Corona-Zeiten auf Nummer sicher. Ausgaben und Neuanschaffungen werden gut überlegt, das selbe gilt aber auch für Verkäufe. Grundstücke und Wohnungen werden jetzt zur Absicherung gehalten anstatt diese zu verkaufen. Zusammengefasst: ein positiver Gesamtblick. ■



## trivium Projekt „Seepark“

Stadtnahes, klimaaktives Wohnen.

Wie schon im Leitartikel erwähnt, hat die Covid-19 Krise nicht nur das tägliche Leben verändert, sondern auch die eigenen Wohnbedürfnisse. War man sonst sehr zufrieden mit der kompakten City-Wohnung, hat sich das in Lockdown-Zeiten vermehrt geändert. Schule, Arbeit, Freizeit, alles hat sich in die eigenen vier Wände verlegt. Kein Wunder, dass der Wunsch nach mehr Freiraum, flexiblem Arbeitsraum und privaten Freiflächen immer lauter wurde.

Das war der Anstoß für das aktuelle Projekt „Seepark“ der trivium Gruppe in Trasdorf. Die Ortschaft liegt im Bezirk Tulln in Niederösterreich und befindet sich nord-

westlich von Atzenbrugg. Das Grundstück im Speckgürtel Wiens soll eine leistbare Oase für Jungfamilien, Pendler, Golfer oder einfach für diejenigen Menschen sein, die ein klimaaktives Eigenheim besitzen wollen.

Geplant sind 25 Doppelhäuser und 19 freistehende Einfamilienhäuser die alle nah an einem öffentlichen Badesee gelegen sind. Im „Diamond Country Club“ kommen aktive Golfer auf ihre Kosten, aber auch für Reit-, Rad- und Wanderbegeisterte hat die Umgebung ein umfangreiches Angebot. Ein Highlight ist auch die Nähe zur Wachau und der Donau. Zu allen Jahreszeiten gibt es dort Programm, wie zum Beispiel die

Marillenernte im Juli oder die Weinlese im September. Dank der guten Infrastruktur ist man auch sehr schnell in Wien und den umliegenden Städten wie St. Pölten, Krems und Tulln. Den ÖBB Bahnhof Tullnerfeld erreicht man in nur 10 Autominuten und kann schon 15 Minuten später in Wien sein. Außerdem verfügt der Bahnhof über ausreichend kostenfreie Park&Ride Parkplätze. Ein echter Vorteil für alle Pendler.

In vier Bauabschnitten sollen die Wohneinheiten in klimaaktiver Modulbauweise errichtet werden. Diese Bauweise beeinflusst nicht nur die Bau- sondern auch die Lebensqualität positiv. Es werden wichtige Faktoren berücksichtigt und langfristig geplant,

wie zum Beispiel ein niedriger Energieverbrauch. Er wirkt sich nicht nur positiv auf Heiz- und Betriebskosten, sondern auch auf die eigene Behaglichkeit, sowie den individuellen Komfort aus.

Mit einer klimafreundlichen Bauweise geht auch eine sehr gute Raumluftqualität einher, die sich wiederum auf die Gesundheit auswirkt. Alles Themen, die immer wichtiger und gefragter werden. Und das zurecht. Ein gutes Klima in den eigenen vier Wänden ist das Um und Auf. Schließlich soll man sich Daheim zu jeder Zeit wohl und geborgen fühlen. Also kann man sagen: ein perfekter Ort für die ganze Familie, in dem man sich vollkommen entfalten kann. ■

### Ihr Ansprechpartner bei trivium



#### KUNDENMANAGEMENT ÖSTERREICH

Gerhard Mittelbach, MBA  
Geschäftsführung, Vertrieb,  
Marketing und PR

[g.mittelbach@trivium-group.com](mailto:g.mittelbach@trivium-group.com)



#### KUNDENMANAGEMENT ÖSTERREICH & DEUTSCHLAND

Christoph Breuss  
Geschäftsführung, Vertriebsleitung,  
td services gmbh

[c.breuss@trivium-group.de](mailto:c.breuss@trivium-group.de)



**BESTELLEN SIE DIE  
INVESTOR NEWS!**

Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie die Investor News 4x jährlich in Print und bis zu 10x jährlich elektronisch.

**Haben die in dieser Ausgabe  
beschriebenen Projekte Ihr  
Interesse geweckt?**

Dann informieren Sie sich  
regelmäßig über die neuesten  
Immobilien-Investments!

**Jetzt kostenlos bestellen:**  
[www.trivium-group.com/](http://www.trivium-group.com/)  
[investor-news/](mailto:investor-news/)

#### IMPRESSUM

Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:  
trivium GmbH, 1180 Wien, Martinstraße 10  
Verlagsort: Wien  
Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:  
Gerhard Mittelbach, MBA  
Konzeption, Layout & Text: Isabella Gehart  
Druck: digiDruck GmbH, Industriestr. B 18,  
2345 Brunn a. Geb.  
Fotos: trivium GmbH oder im Bild angegebene  
Quelle

**Offenlegung gemäß § Mediengesetz:**  
siehe unter [www.trivium-group.com](http://www.trivium-group.com)

Die Beiträge dieser Zeitung wurden sorgfältig  
ausgearbeitet. Sie stellen keine Beratung dar  
und können eine solche auch nicht ersetzen.  
Wir übernehmen daher keine Haftung für die  
Richtigkeit der Beiträge.

**trivium**  
IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE

[www.trivium-group.com](http://www.trivium-group.com)

### Anzeige

**E-Magazin gratis**



**3 Ausgaben testen**

**BESTELLUNG unter:**  
[abo@geld-magazin.at](mailto:abo@geld-magazin.at)  
[www.geld-magazin.at](http://www.geld-magazin.at)

**GELD** | MAGAZIN

# Wohnen in Wien



## 1140, Goldschlagstraße 129/TOP 3

Wohnnutzfläche: 107 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 84 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 17 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Preis: € 599.000,-

### Ruhe-Oase mitten in Wien

Diese 3 Zimmer Wohnung in Gartenruhelage bietet alles was das Herz begehrt, ausreichend Platz zum Wohlfühlen und einen wunderschönen Garten der zum Entspannen einlädt.



## 1140, Goldschlagstraße 129/TOP 13

Wohnnutzfläche: 92 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Preis: € 422.000,-

### Genialer Grundriss

3 Zimmer könnten nicht besser aufgeteilt sein. Der perfekt durchdachte Grundriss und die ausgezeichnete Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung bietet ein zu Hause das keine Wünsche offen lässt.



## 1140, Goldschlagstraße 129/TOP 17

Wohnnutzfläche: 132 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 96 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Preis: € 969.000,-

### Dachterrasse mit Gloriette-Blick

Das ist Wohnen mit dem gewissen Etwas. Die geräumige 4 Zimmer Wohnung verfügt über eine sehr weitläufige Terrasse mit Blick über Wien und die Gloriette. So lässt es sich leben.



## 1020, Vereinsgasse 26/TOP 31

Wohnnutzfläche: 138 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 23 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 23 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Preis: € 999.000,-

### Dachgeschoss mit optimaler Planung

Eine lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung mit 4 Zimmern wie sie nur selten zu finden ist. Da passt einfach alles, Top-Ausstattung, Top-Grundriss, Top-Lage. Die großen Glasflächen werden Sie begeistern, das ist Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die perfekt auf Wohnebene gelegene Terrasse mit Morgensonne ist Ihr Rückzugsort mitten in Wien, einen Steinwurf vom ersten Bezirk entfernt. Für Hobby-Gärtner gibt es zusätzlich hofseitige Eigengärten.



## 1020, Vereinsgasse 26/TOP 32

Wohnnutzfläche: 48 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 23 m<sup>2</sup>  
Loggia: 5 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Preis: € 399.000,-

### Einzigartige Klein-Wohnung mit Loggia

Diese Wohnung wird Singels und junge Paare begeistern. Die großen Glasfronten dieses top-modernen Dachgeschoss-Ausbaus garantieren ein sonnendurchflutetes Wohngefühl. Alles ist äußerst kompakt geplant und nach höchstem Standard ausgeführt. Genießen Sie die Abendsonne auf der herrlichen Loggia mitten in Wien, nicht weit vom ersten Bezirk entfernt. Für Hobby-Gärtner gibt es zusätzlich hofseitige Eigengärten.



## 1060, Gumpendorferstraße 63E/TOP 3

Wohnnutzfläche: 62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 16 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 23 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Preis: € 395.000,-

### Terrasse und Garten mitten in Mariahilf

Sie lieben die Stadt, wollen aber dennoch Ihre grüne Rückzugsoase nicht missen? Dann sind Sie hier genau richtig: Herrliche 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche und Zugang zu Ihrer Terrasse und Ihrem eigenen Garten mitten im trendigen 6. Bezirk in Wien.



## 1060, Gumpendorferstraße 63E/TOP 16

Wohnnutzfläche: 57 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Preis: € 529.000,-

### Wohnen im Dachgeschoss

Knackig und kompakt mit einer besonders attraktiven Freifläche. Die perfekt geplante Wohnküche mit den herrlich großen Fensterflächen und Zugang zum Balkon wird Sie sofort begeistern. Sie werden das Gefühl haben mitten in der Natur zu sein und doch in einem Umfeld voller Urbanität leben.



## 1060, Gumpendorferstraße 63E/TOP 17

Wohnnutzfläche: 124 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 100 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Preis: € 1.289.000,-

### Maisonette mit zwei genialen Terrassen

Im 1. DG befinden sich 2 Schlafzimmer und ein geräumiges Bad sowie ein extra WC. Im 2. DG ein absolutes Highlight: Essküche mit anschließendem Wohnzimmer und die erste herrliche Terrasse. Von dort gelangen Sie auf eine über 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die Rückzugsoase zum Entspannen und Genießen.



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

**Kontakt:**  
aeterna Immobilien GmbH  
T: +43 1 235 00 88  
office@aeterna.immo  
www.aeterna.immo



## 1060, Mollardgasse 11/TOP 33

Wohnnutzfläche: 61 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Preis: € 399.000,-

### Cityflat für überzeugte Städter

Einmal betreten möchte man gar nicht mehr raus. Die 61 m<sup>2</sup> können sehr elastisch genutzt werden und lässt ein hohes Maß an Individualität zu. Die Ausstattung entspricht dem letzten Standard der Technik und die Verarbeitung der hochwertigen Materialien erfolgt sorgfältig und wird von einem Team aus Spezialisten durchgeführt. Dadurch entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre.



## 1120, Wurmbstraße 50/TOP 11

Wohnnutzfläche: 32 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 1  
Preis: € 145.000,-

### Ideal für Anleger

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altwiener Eckhaus das Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Die charakteristische Raumhöhe von über 3 m lässt die Wohnung sehr geräumig wirken. Da macht kompaktes Wohnen mit guter Planung sehr viel Spaß. Der geräumige Vorraum bietet viel Stauraum und das großzügige Badezimmer lädt zu einem ausgedehnten entspannenden Bad ein.