

Wien vor großem Investmentjahr

Vienna faces a great investment year

Drei Shopping-Center wurden in Wien gleich Anfang des Jahres gekauft, weitere Gewerbeimmobilien werden folgen.

Three shopping centres have been bought in Vienna right at the beginning of the year; further commercial properties will follow.



Kaum hatte das Jahr begonnen, wurden innerhalb kürzester Zeit einige Immobiliendeals in Wien abgewickelt. Kolportierter Umsatz: 400 Millionen Euro. Grund für diese rasche Umsetzung war, dass diese Verkäufe bereits Ende des letzten Jahres faktisch unterschrittsreif gewesen waren, aber jetzt erst zum Abschluss kamen. Eines zeigt sich damit jedoch: Wien wird 2014 ein enorm interessantes Investmentjahr erleben. „Insgesamt ist derzeit unglaublich viel los“, meint Andreas Ridder, Geschäftsführer von CB Richard Ellis in Österreich, „es dürfte ein Superjahr werden“. Waren es im vergangenen Jahr 1,7 Mrd. Euro, die in österreichische Gewerbeimmobilien investiert wurden, so rechnet der Immobilienexperte für 2014 mit rund 2,4 Mrd. Euro Investitionssumme.

Internationale Investoren kommen

Auch ist davon auszugehen, dass sich wieder mehr unterschiedliche internationale Investoren am österreichischen Markt beteiligen. „Waren die letzten Jahre in Österreich vorwiegend von Investitionen heimischer Investoren geprägt, so stieg zuletzt auch wieder das Interesse internationaler Käufer stark an“, erklärt Walter Huber, Geschäftsführer von Danube Property Consulting Immobilien (DPC). Im Jahr 2013 wanderten 80 Prozent der Immobilien in österreichische und deutsche Portfolios. 2014 dürfte sich dieses Verhältnis wieder verschieben: 50 Prozent österreichische und deutsche Investoren, 50 Prozent internationale Investoren. Auch werden Investoren nach Österreich kommen, die bislang am

heimischen Markt noch nicht tätig waren. Vor allem aus Großbritannien und den USA wird die Nachfrage deutlich zunehmen. Georg Fichtinger, Head of Capital Markets bei CBRE: „Eigentlich dachten wir, dass diese Investoren schon früher kommen werden, aber es hat doch länger gedauert.“

Top-Objekte sind gefragt

Das Hauptaugenmerk der potenziellen Käufer richtete sich in den Jahren vor 2013 vor allem auf absolute Top-Objekte. Das heißt neue, gut und langfristig vermietete Büroimmobilien, mit guten Mietern in entsprechend guten Bürolagen. 2013 konnte jedoch auch wieder eine höhere Risikobereitschaft, in Kombination mit einer attraktiven Renditeerwartung, festgestellt

werden. Neben den klassischen institutionellen Core-Investments rückten auch Opportunity-Investments immer mehr in den Fokus der internationalen Käufer. „Entwicklungsfähige Objekte mit Wertsteigerungspotenzial waren während der Krise absolut unverkäuflich“, so Huber. „Mittlerweile, und das erwarten wir auch für 2014, sind Immobilien, die durch aktives Objektmanagement langfristig optimiert werden können, auch bei internationalen Investoren wieder gefragt.“ Vielleicht machen die Fonds auch aus der Not eine Tugend, denn: „Was eindeutig von Käufern gesucht wird, wovon es aber immer weniger auf dem Markt gibt, sind ordentliche Bürohäuser mit nachhaltigen Mietern und einer angemessenen Rendite“, weiß Rechtsanwalt Alfred Nemetschke, Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte.

Kein Wunder: Die Neuflächenproduktion an Büroflächen befindet sich auf einem neuen Rekordtief und nach Schätzungen des Immobiliendienstleisters EHL Immobilien werden 2014 lediglich 130.000 Quadratmeter Bürofläche auf den Markt kommen. Gleichzeitig sollten aber rund 270.000 vom Markt aufgenommen werden, und so könnte es bei den Büroflächen in den nächsten zwei Jahren eher knapp werden.

„Dies betrifft vor allem größere Flächen ab 2.000 bis 3.000 m², die einen zeitgemäßen Standard aufweisen“, so Eugen Otto, Geschäftsführer der Otto Immobilien Gruppe. „Unseres Erachtens wird dies bis Ende des Jahres 2014 zu einer Verringerung der marktüblichen Incentives in Form von mietfreier Zeit oder Zusatzausstattung führen; es kann, abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Konjunktorentwicklung, gegebenenfalls auch in einer generellen Erhöhung der Mietpreise resultieren.“



Eugen Otto, Otto Immobilien Gruppe: "Die aktuelle Situation könnte zu einer generellen Erhöhung der Mietpreise führen."

Eugen Otto, Otto Immobilien Gruppe: "The current situation could cause a general increase in rental rates."



Walter Huber, Danube Property Consulting: "Immobilien, die durch aktives Objektmanagement langfristig optimiert werden können, sind wieder gefragt."

Walter Huber, Danube Property Consulting: "Properties which can be optimised in the long run through active property management are again in demand."



Andreas Ridder, CBRE Österreich: "Derzeit ist im Investmentbereich unglaublich viel los. Es dürfte ein Superjahr werden."

Andreas Ridder, CBRE Austria: "There is a lot of action in the investment area at the moment. It is likely to be a super year."



Georg Fichtinger, CBRE Österreich: "Wir erwarten heuer eine stärkere Nachfrage ausländischer Investoren. Vor allem aus England und den USA."

Georg Fichtinger, CBRE Austria: "We are expecting stronger demand from foreign investors this year, particularly from England and the USA."



Alfred Nemetschke, nhk Rechtsanwälte: Am Markt gibt es immer weniger Bürohäuser mit nachhaltigen Mietern und einer angemessenen Rendite.

Alfred Nemetschke, nhk Rechtsanwälte: "What can be found less and less on the market, are decent office buildings with long-term lessees and an appropriate return."



Fotos: Getty Images, David Sailer, beige stellt

Several property deals were concluded in Vienna shortly after the new year had begun. Presumed turnover: 400 million euros. The reason for the quick conclusion of these deals was that these sales were de facto ready to be signed already at the end of last year, but have been concluded only now. However, this shows one thing: Vienna will have an enormously interesting investment year in 2014. "All in all, there is a lot of action at the moment", says Andreas Ridder, managing director of CB Richard Ellis in Austria, "it is likely to be a super year." Last year, 1.7 billion euros were invested in Austrian commercial properties, but real estate experts expect an investment sum of about 2.4 billion in 2014.

International investors are coming

It can also be expected that once again a varied group of international investors will participate in the Austrian market. "The last years in Austria were characterised by domestic investors, but most recently international buyers started again to be more interested as well", explains Walter Huber, managing director of Danube Property Consulting Immobilien (DPC). In 2013, 80 per cent of the properties went to Austrian and German portfolios. This ratio will probably change again in 2014: 50 per cent Austrian and German investors, 50 per cent international investors. And also investors will come to Austria who have not previously been active in the domestic market. Demand will increase significantly mainly from England and the USA. Georg Fichtinger, Head of Capital Markets at CBRE: "We actually thought that these investors would come earlier, but it took a little longer."

Top properties are in demand

In the years before 2013, potential buyers focused their attention mainly on abso-

lutely top properties. This means new office properties subject to good, long-term leases in correspondingly good office locations. However, we again saw a greater willingness to take risks in 2013, combined with an attractive expected return. Besides the traditional institutional core investments, international buyers more and more started to focus on opportunity investments as well. "Promising properties with added value potential were absolutely unsaleable during the crisis", says Huber, "by now, and we also expect this in 2014, properties which can be optimised in the long run through active property management, are again in demand by international investors as well." Maybe the funds also make a virtue of necessity: "What buyers clearly look for, but what can be found less and less on the market, are decent office buildings with long-term lessees and an appropriate return", says lawyer Alfred Nemetschke, of lawyers Nemetschke Huber Koloseus, speaking from experience.

No wonder: production of new office areas is at a new record low and the property service provider EHL Immobilien estimates that merely 130,000 square metres of office area will come on the market in 2014. Simultaneously, about 270,000 are to be withdrawn from the market, and so office areas could rather run short within the next two years.

"This particularly relates to larger areas from 2,000-3,000 m² with a modern standard", says Eugen Otto, managing director of Otto Immobilien Gruppe. "We think that this will cause a decrease in customary incentives in the form of rent-free periods or supplementary improvements until the end of 2014 and may possibly also cause a general increase in rental rates, depending on the further economic trend."

WALTER SENK ■

Das Hauptaugenmerk der potentiellen Käufer richtete sich in den Jahren vor 2013 vor allem auf absolute Top-Objekte. 2014 sind auch andere Projekte wieder gefragt.

In the years before 2013, potential buyers focused their attention mainly on absolutely top properties. Other projects are also in demand again in 2014.