



Kleines Land, große Präsenz

Österreich war einer der stärksten Teilnehmer an der EXPO REAL 2012, der 15. Internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, die von 8. – 10.10.2012 in München stattfand und hatte mit dem Stand „Wien – Europa Mitte“ einen hervorragenden Treffpunkt.

Österreich gehört auf der EXPO REAL nach Deutschland nicht nur zu den stärksten Ausstellern, sondern ist auch unter den Top Ten der Besucherländer. Um genauer zu sein, liegt Österreich auf dem dritten Platz. Nur Deutschland und Großbritannien liegen vor dem drittplatzierten Österreich. Für ein kleines Land schon eine bemerkenswerte Präsenz. Die zentrale Anlaufstelle in diesem Jahr war der Gemeinschaftsstand „Wien – Europa Mitte“, der sich zum dritten Mal auf der EXPO REAL in der Halle A1.110 befand. Neben den drei großen Ausstellern der Stadt Wien – Wien Holding, Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft und Wirtschaftsagentur Wien – nutzten auch viele zahlreiche heimische Unternehmen den Gemeinschaftsstand, um ihre Projekte und Dienstleistungen einem internationalen Publikum präsentieren zu können.

Aber nicht nur die heimische Immobilienbranche war heuer wieder hochkarätig vertreten, sondern auch die Politik. Mit den beiden Wiener Vizebürgermeisterinnen Renate Brauner und Maria Vassilakou waren erstmals hochrangige Politikerinnen auf der Messe anwesend, die für den Standort Wien positive Stimmung machten. Vizebürgermeisterin Renate Brauner eröffnete am Montag den Gemeinschaftsstand „Wien – Europa Mitte“ mit einer Diskussionsrunde zum Standort Wien und lud danach am Messestand zu einem gemütlichen Wiener Buffet ein.

Montagabend gab es ein Networking-Branchen-Dinner der Stadt Wien im Restaurant 8-Seasons in der Münchner Innenstadt. Am Podium diskutierten Vizebürgermeisterin Renate Brauner und Walter Schmidt, Vorstand des Biotechnologie-Unternehmens AFFiRIS AG, das auf die Entwicklung von Impfstoffen spezialisiert ist, zum Thema Wirtschaftsstandort Wien am Beispiel Biotechnologie. Brauner betonte einmal

mehr den hohen Stellenwert dieses Forschungszweiges in Wien: „Wir wollen diesen bereits Anfang der 90er Jahre eingeschlagenen Weg weitergehen und in diesen Bereich auch künftig investieren.“ Schmidt: „Die Stadt Wien hat mit ihrem Engagement den fruchtbaren Boden für das geschaffen, was in den vergangenen Jahren im Bereich Biotechnologie gewachsen ist. Forscher aus allen Teilen der Welt arbeiten im Vienna Biocenter an richtungsweisenden Projekten. Das ist nur in einer Stadt möglich, in der Forschung und Entwicklung einen hohen Stellenwert genießen und in der die Menschen gerne leben und arbeiten.“

Am Dienstag lud die Stadt Wien zur Dialogveranstaltung „Wie Wien noch smarter wird – Stadtentwicklungsgebiete für die Zukunft“ mit Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou und Thomas Madreiter, Leiter der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Vassilakou stellte das Smart-City-Konzept Wiens vor, Madreiter gab außerdem einen Überblick über die künftige bauliche Entwicklung Wiens. Von dieser konnten sich die Besucher auf dem Stand ein 3D-Bild machen. Mit dem „Zak-Turn“ wurde von der MA 18 eine 3D-Visualisierung zur Verfügung gestellt und lud Messebesucher zu einem Flug über Wien ein, um die spannenden Projekte von oben zu besichtigen.

Wie wichtig der Auftritt der beiden Politikerinnen von der Immobilienbranche gewertet wurde, bewies die große Zahl an Besuchern, die zu den beiden Standevents kamen. „Für mich ist das heuer sehr gelungen“, erklärt Stephan Barasits, Geschäftsführer Immobilienmanagement der Wien Holding: „Auf der einen Seite haben wir einen eigenen Stand, auf der anderen Seite die beiden Vizebürgermeisterinnen, die uns unterstützt haben, den Wirtschaftsstandort Wien zu reprä-



MITAUSSTELLER 2012

„Die Presse“ Media GmbH & Co KG
 6B47 Real Estate Investors GmbH
 ASFINAG Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft
 BIG Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
 conject AG
 DMV - della lucia medien & verlags GmbH
 Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH
 immobilien investment österreich
 J. Brandstetter Bauträger Beteiligungen GmbH
 Kommunalkredit Austria AG
 MARINA TOWER Entwicklungen GmbH
 Michaeler & Partner GmbH
 Nemetschke Huber Koloseus
 Rechtsanwälte GmbH
 ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
 PROBUS Real Estate GmbH
 Quartier Belvedere
 Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH
 RE-STRUCTURE - Real Estate Restructuring GmbH
 SEESTE Bau AG
 SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
 Spiegelfeld Immobilien GmbH
 Wien Holding GmbH
 Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.
 Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.
 WirtschaftsBlatt Medien GmbH
 Quartiersmanagement Standpunkt Liesing
 WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH

sentieren. Das können wir so weiterführen, weil wir sehen, dass es für die Stadt notwendig ist.“ Auch Fritz Kittel, Leiter Immobilien bei der Wirtschaftsagentur Wien, freut sich über die politische Präsenz: „Das Feedback über den Auftritt der beiden Vizebürgermeisterinnen war wirklich gut.“

Der Stand wurde aber nicht nur für die Österreicher als Ausgangspunkt gewählt, sondern war auch, da Österreich neben Deutschland als relativ krisensicher gilt, für internationale Kunden interessant. Kittel: „Wir hatten viele Anfragen bezüglich Investments in Wien. Die Leute wissen, dass wir nicht die höchsten Renditen haben, aber für das Preisniveau wird wirklich etwas geboten.“

Neben den ÖBB-Immobilien waren unter anderem auch die BIG, SEESTE, die ASFINAG, IG Immobilien, 6B47 Real Estate Investors oder die Anwaltskanzleien Nemetschke Huber Koloseus und Wolf Theiss vertreten. Dazu Peter Ulm, Geschäftsführer der 6B47 Real Estate Investors: „Der Gemeinschaftsstand „Wien – Europa Mitte“ hat sich einen großen

Schritt weiterentwickelt und ist zu einem richtigen Treffpunkt geworden. Ich war es in den letzten Jahren gewohnt, 90 Prozent der Messe unterwegs zu sein, heuer habe ich aber 70 Prozent der Zeit auf dem Stand verbracht. Ich bin wieder bestärkt, dass die EXPO REAL in unserem Geschäftsfeld die weitaus bessere Messe ist – besser als die MIPIM.“

■■■ WALTER SENK



„Für mich war die Messe so dynamisch und so energetisch wie selten. Ich freue mich vor allem, dass es der Stadt Wien hervorragend gelungen ist, sich als relevanter europäischer Player zu positionieren. Das reicht von der optischen Darbietung des Wien-Standes über die eindrucksvollen Projekte, die die großen städtischen Immobilienakteure präsentiert haben, bis zur Anwesenheit der beiden Wiener Vizebürgermeisterinnen. Wien hat damit an einem der allerwichtigsten europäischen Marktplätze ein ganz starkes Zeichen gesetzt und seine Stellung als „leading capital“ untermauert.“

Gerhard Hirczi
Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien



„Insgesamt kann man als Stadt Wien eine sehr positive Bilanz ziehen: Es gab sehr großes Interesse der BesucherInnen an den Projekten unseres „Vienna Market Place“ und es gab sehr viele und sehr gute Gespräche und Meetings mit an Wien interessierten InvestorInnen und ProjektentwicklerInnen. Darüber hinaus war der Ausstellungsstand aufgrund seiner guten Lage innerhalb des Ausstellungsgeländes ein beliebter Treffpunkt für alle. Auch jene, die vorgeründigt bisher weniger an Wien interessiert waren, nutzten dabei die Gelegenheit, sich über die Wiener Immobilienbranche und-projekte zu informieren und Kontakte zu knüpfen.“

Sigrid Oblak
Geschäftsführerin der Wien Holding



„Die EXPO REAL und speziell der Gemeinschaftsstand „Wien – Europa Mitte“ waren heuer merklich besser besucht als im vergangenen Jahr. Das und zahlreiche qualitativ wirklich gute Gespräche haben gezeigt, dass die Stimmung in der Immobilienbranche langsam wieder besser wird. Der verstärkte Auftritt der Stadt Wien-Unternehmen Wien Holding, Wirtschaftsagentur Wien und Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft sowie die Besuche der beiden Vizebürgermeisterinnen Renate Brauner und Maria Vassilakou waren ein wichtiges Signal, das sowohl bei nationalen als auch bei internationalen Interessenten und Investoren sehr positiv aufgenommen worden ist.“

Monika Freiburger
Geschäftsführerin der Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft

Trends und Meinungen

Die wirtschaftliche Lage hat sich in einigen Ländern verschlechtert, aber die Stimmung war auf der EXPO REAL 2012, der 15. Internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, besser als in den vergangenen Jahren.



Nicht umsonst gilt die EXPO REAL in München als Trendsetter in der Immobilienbranche. Die Stimmung war gut und nicht einmal so sehr vom Zweckoptimismus geprägt – was zumindest die Immobilien betrifft. Die wirtschaftliche Lage in zahlreichen Ländern schlägt allerdings auf die Immobilien durch. Die Branche selbst aber hat sich an die Situation angepasst. „Die EXPO REAL hat heuer eindrucksvoll gezeigt, dass die Immobilienwelt in der neuen Zeitrechnung nach 2008 angekommen ist“, meint Michael Wurzinger, Strauss & Partner Development GmbH: „Es herrscht hohe Professionalität und wenig Platz für Spekulationen.“ Das sieht auch Herwig Teufelsdorfer, IVG Austria, so: „Ich finde es um einiges positiver als die letzten Jahre, das mag auch damit zusammenhängen, dass man sich an die grundsätzliche Situation auf dem Markt gewöhnt hat.“ Beziehungsweise scheint die Stimmung eher die Realität widerzuspiegeln, als dies in der Vergangenheit der Fall war. „Es ist eine positive Stimmung. Interessanterweise gibt es kein Gejammere. Es kommt mir vor, es wurde mehr gejammert, als es nicht notwendig war, als jetzt. Das ist gut und in Ordnung“, so Herbert Putz, hpi-consult. Vor allem scheint es, als wollen alle Beteiligten etwas

weiter bringen oder wie Christian Wagner, Christian Wagner & Partner Project Development GmbH, es ausdrückt: „Man will etwas Konkretes mitnehmen. Ich merke das auch am Gegenüber. Wir gehen aus vielen Gesprächen mit einem Vorhaben hinaus und haben einen nächsten konkreten Schritt vereinbart.“ Eugen Otto, Otto Immobilien Gruppe, bringt es auf den Punkt: „Es ist konkreter und das ist positiv und es wird wenig gejammert.“

Firmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft hatten wie immer ausgestellt, aber vor allem sehr viele Regionen – nicht nur aus Deutschland.

„Regionen“ war auch ein auffälliger Trend auf der Messe, mehr als bisher auf der EXPO REAL. „Stände von Regionen gibt es sehr viele“, bestätigt auch Michael Buchmeier, MRG Metzger Realitäten Gruppe, „und man sieht doch, dass die Privatwirtschaft etwas nachlässt.“ Auch aus Zentral- und Osteuropa waren Regionen vertreten, allen voran aus Moskau und Polen. Aber auch Bosnien-Herzegowina, Serbien oder die ungarische Hauptstadt Budapest zeigten Flagge.

„Es ist schon ein gutes Parameter, wenn man sieht, wie viel auf den jeweiligen Ständen los ist“, sagt Herbert Logar,



An vorderster Front des „Vienna Market Place“: Der Stand der MARINA CITY mit den beiden Geschäftsführern der IG Immobilien Karin Assem-Honsik und Hermann Klein.

ÖBB-Immobilien: „Und es zeigt, dass vor allem die Stände aus Westeuropa oder Deutschland sehr frequentiert waren.“

Es wird nach sicheren Investitionen gesucht, „und die Immobilie hat ja an Wert nichts verloren und auch in Zeiten der Unsicherheit ist sie einfach die nachhaltigste und beste Veranlagungsform“, so Peter Oberlechner, Wolf Theiss Rechtsanwälte: „Das bewahrheitet sich gerade in Krisenzeiten und hier suchen die Leute nach besonderen Sicherheiten. Deswegen sind die Emerging Markets nicht die Punkte, die das Kapital anziehen.“ Daher ist für Oberlechner klar, dass die starken Länder der Eurozone „also Österreich und Deutschland von der Krise profitieren.“ Und natürlich auch die Top-Objekte. Michael Ehlsmaier, EHL Immobilien: „Unsere zahlreichen internationalen Kunden sind vor allem auf der Suche nach Core-Immobilien und nehmen aufgrund des knappen Angebots auch Renditeabschläge in Kauf.“ Zu den Core-Objekten gehört nicht nur die Lage, sondern auch die vermietete Fläche und hier sieht Michael Reinberg, Reinberg & Partner Immobilienberatung, die eigentliche Herausforderung in einem wirtschaftlich angespannten Umfeld: „Es ist nicht die Immobilie selbst, sondern die Mieter sind die Attraktivität.“

Es ist eine weitere neue Entwicklung, dass derzeit im eigenen Land investiert wird. Alfred Nemetschke, Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte: „Ich habe den Eindruck, dass auf den Märkten eine starke Renationalisierung stattfindet. Alles was Ausland ist, scheint vielen zu gefährlich.“ Die finanzstarken Deutschen investieren eben lieber im eigenen Land, als in wirtschaftlich angegriffenen Ländern, was aber auch mit der Finanzierung zu tun hat. „Deutsche Banken finanzieren nicht mehr in Südeuropa“, so Nemetschke, und seine Kollegin Alexandra Huber sieht überhaupt, „dass die Banken kaum mehr länderübergreifend finanzieren.“ So halten sich die deutschen Kreditinstitute unter anderem bei Finanzierungen in Italien zurück – zu groß scheint ihnen derzeit das Risiko zu sein. Ob die Banken jedoch grundsätzlich



In angenehmer Atmosphäre konnten die Besucher entspannt Gespräche führen.



Das „Wiener Kaffeehaus“ mit Sachertorte und Gugelhupf am Messestand „Wien – Europa Mitte“ war Treffpunkt der heimischen und internationalen Immobilienszene.

wieder mehr oder weniger finanzieren, darüber schieden sich die Meinungen.

Für Michael Möstl, SEESTE Bau AG, war auf der Messe „Wohnen eines der Hauptthemen. Früher waren es ja hauptsächlich Büro- und Retail-Projekte. Auch bei den Institutionellen ist für mich der Eindruck entstanden, dass das Kapital einen sicheren Hafen sucht – und das ist Wohnen.“ Damit stimmt auch Möstls Wahrnehmung mit aktuellen Studien überein, dass immer mehr institutionelle Investoren in Wohnflächen investieren. Die Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2012“ von Ernst & Young über den deutschen und den internationalen Wohnimmobilienmarkt bestätigt dies: 98 Prozent der befragten Unternehmen und Investoren (wie etwa Banken, Immobilienfonds, Versicherungen oder Wohngesellschaften), die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren, stimmten der Aussage zu: „Wohnimmobilien treffen weiterhin auf ein hohes Investitionsinteresse.“ Auch in anderen Ländern gehören Wohnimmobilien – laut Studie – zur nachgefragten Investmentklasse. In jedem Fall „hatte das Wohnprojekt mit Renzo Piano, das wir am Wiener Hauptbahnhof machen, ein sehr positives Feedback“, so Möstl. Sein Kollege Martin Bartl freut sich über das Interesse an den Hotelprojekten der SEESTE: „Wir haben sechs konkrete Hotelgespräche geführt und das waren schon Zweit- oder Dritttermine.“

Apropos Hotel: Das Hotel TOPAZZ der Lenikus Gruppe wurde im Rahmen des „hotelforum“ zur „Hotelimmobilie des

Jahres 2012“ gewählt. Einen weiteren Award gab es auch noch für ein österreichisches Unternehmen. Mit dem „Prime Property Award 2012“ wurden die besten europäischen Immobilieninvestments ausgezeichnet, die wirtschaftlichen Erfolg auf vorbildliche Weise mit ökologischer und soziokultureller Nachhaltigkeit verbinden. Mit dem 2. Preis wurde die SIGNA Prime Holding GmbH für das von ihr geplante und erstellte Kaufhaus Tyrol in Innsbruck ausgezeichnet. 160 Immobilienprojekte aus 19 europäischen Ländern wurden eingereicht.

Dass die wirtschaftliche Situation auf die Immobilien durchschlägt, ist ersichtlich, aber Friedrich Wachernig, S IMMO AG, meint, „dass von einer Krise in dem Sinn nichts zu spüren ist. Ich denke, dass hier alle sehr vernünftig mit der ganzen Situation umgehen.“ Die Stimmung war nicht einmal vom Zweckoptimismus geprägt, sondern tatsächlich gut, zumindest, was die Immobilien betrifft. „Was bemerkenswert ist an der Messe“, so Reinberg, „dass es keine vordergründigen negativen Themen gibt; kein Hauptthema, das angesprochen wird. Es wissen aber viele nicht, ob das ein positives oder negatives Zeichen ist.“ Rechtsanwalt Nemetschke sieht die Lage ähnlich und konkretisiert: „Es fahren alle auf Sicht, das ist ein Zeichen, dass die Leute keine Ahnung haben.“ Jeder will nur sicher veranlassen bzw. keine Fehler machen. Teufelsdorfer: „Es suchen alle den Stein der Weisen, aber wie wir wohl aus der Alchemie wissen, ist er nie gefunden worden und nur konsequente Arbeit führt im Wesentlichen zum Erfolg.“ Wenn er auch den Stein der Weisen nicht gefunden hat, so hat Teufelsdorfer doch eine Vorstellung über die kommenden Jahre: „Es ist wichtig, sich zu konsolidieren und sich für das, was zukünftig kommt, neu auszurichten und aufzustellen.“ Worin man in der aktuellen Situation aber am besten investiert, darauf hatte Anwalt Nemetschke einen originellen Rat, den er von einem Schweizer Banker erhielt: „Waffen und Gold – und zwar in dieser Reihenfolge.“ ■ ■ ■ WALTER SENK

Alfred Nemetschke (Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte) diskutiert mit anderen Immobilienprofis über aktuelle Themen in der Immobilienwelt.



Gute Stimmung herrschte auch am Stand der ASFINAG.



Vbgm. Maria Vassilakou und Thomas Madreiter (MA 18) nach der gelungenen Podiumsdiskussion.

Der Erfolg in Zahlen

Mit einem Hoch von 1.700 Ausstellern (2011: 1.610) war die heurige EXPO REAL die erfolgreichste seit ihrem Bestehen. Auch bei den Teilnehmern gab es ein Plus und insgesamt kamen 38.000 zur Messe München (2011: 37.000). Von den 38.000 Teilnehmern entfielen 18.900 auf Fachbesucher (2011: 19.000) und 19.100 auf die Repräsentanten der ausstellenden Unternehmen (2011: 18.000). Die Top Ten unter den insgesamt 71 Besucherländern waren – in der Reihenfolge – Deutschland, Großbritannien, Österreich, die Niederlande, Polen, Frankreich, Schweiz, die Tschechische Republik, die Russische Föderation und die USA.