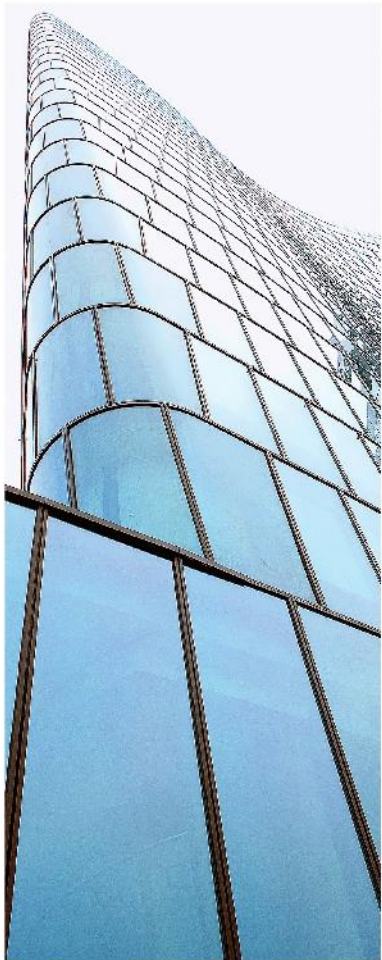


Trends 2011. Investoren rittern um Topobjekte, Nachschub könnte von Banken kommen, die sich von Immobilien trennen.

VON WALTER SENK

Geld ist genug da



Wechselte kürzlich den Besitzer: das „Plus Zwei“ in Wien.

(Kevin N. Garrett)

Das Beste ist gerade gut genug – dieses Motto prägte heuer den Markt für Immobilieninvestments. Gesucht wurden – egal, ob in Österreich oder anderswo – speziell „Core-Objekte“, hochwertige Objekte in guten Lagen mit langfristigen Mietern. Ein Beispiel aus Wien: der kürzliche Verkauf der Objekte „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ (IC Projektentwicklung) im zweiten Bezirk an die Sparkassen Immobilien AG.

„Fast nichts zu haben“

Ob tatsächlich Deals stattfanden, war schon 2010 eine Frage des Angebots. Und das wird 2011 auch so bleiben: „Die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch“, erklärt Immobilienanwalt Alfred Nemetschke. 2009 hätte rund ein Drittel der Investoren in solche Immobilien investiert, 2010 waren es 70 Prozent. Verkäufe werde es wenige geben, „denn der Markt ist sehr dünn. Es ist fast nichts zu haben“, sagt Nemetschke. Das gilt sowohl für Österreich als auch für Osteuropa. Dazu der deutsche Immobilienökonom Thomas Beyerle: „In etwa einem Jahr wird es dann in die ‚Next-Best-Locations‘ gehen. Es ist viel Geld vorhanden, das muss veranlagt werden.“

Und geht dies nicht im eigenen Land, dann eben außerhalb – das

gilt für alle Nationalitäten. Alfons Metzger, Chef der Metzger-Realitäten-Gruppe, ortet etwa für die CEE-Region eine neue Investorengruppe: „US-amerikanische Investoren sehen derzeit keine Chancen auf ihrem Kontinent und weichen in andere Länder aus. Ein Ziel wird Osteuropa sein.“ Für Metzger gilt die CEE-Region ohnehin als Zukunftsmarkt, der Entwicklungspotenzial für die nächsten Jahrzehnte bietet. „Daher wird es wichtig sein, dass die Österreicher auch 2011 ihre Intentionen im osteuropäischen Raum verstärken“, so Metzger.

Russland: Markt für Mutige

Zu den Favoriten zählen dabei, „so man das überhaupt generalisieren kann, Deutschland, Polen und Tschechien“, erklärt UBM-CEO Karl Bier: „Diese Länder haben sich in der Krise als stark erwiesen und werden sich auch in den nächsten Jahren behaupten. Auch von Russland wird viel erwartet – ein Markt für Mutige zwar, aber vielversprechend.“

Wie wichtig in diesem Zusammenhang die Politik ist, zeigt sich am Beispiel Ungarn. „Budapest liegt auf dem Boden, da keiner weiß, was die Regierung machen wird“, sagt Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consult.

In Österreich werde sich auf dem Büromarkt „nicht allzu viel tun“, erklärt Bondi. Langsam käme aber wieder ein „Vermietermarkt“. Auf allzu viele neue Projekte sollte man allerdings nicht hoffen, denn die Finanzierungsmöglichkeiten seien weiterhin sehr gering.

Dennoch: Die Finanzierungsbereitschaft der Banken „nimmt wieder zu“, meint Bier. „So locker wie in den Boomjahren wird das Geld allerdings nie wieder sitzen.“ Eine Veränderung sieht er in der nächsten Zeit, was die Größe von Projekten betrifft. Während Entwickler von großen Bauvorhaben – mit bangem Blick auf die konjunkturelle Entwicklung – noch sehr zurückhaltend agieren, kommen kleinvolumige Objekte oft um einiges rascher auf den Markt. „Entscheidungen können hier zeitnah von den Nutzern selbst getroffen werden und müssen nicht von Veranlagungskomitees in London, Paris oder New York abgesehen werden. Kein Wunder also, dass der Investitionsrückstau in diesem Bereich bereits abnimmt“, sagt Bier.

Neues Immobilienpotenzial für Investoren könnte von Banken kommen. Bondi: „Ich vermute, dass in den nächsten zehn bis 18 Monaten zahlreiche Projekte auf den Markt kommen werden. Die

Banken haben ihre Engagements in den letzten beiden Jahren durchgetragen, die Wertberichtigung vorgenommen. Und jetzt gehen sie in die Verwertung der Objekte.“

Private investieren weiter

Ein wesentlicher Trend des heurigen Jahres wird sich auch 2011 fortsetzen. Als Anlageprodukt für Privatinvestoren (siehe auch Seite I 1) wird „die Immobilie weiterhin wichtig bleiben“, ist ÖRAG-Chef Stefan Brezovich überzeugt. „Egal, ob es sich dabei um Eigentumswohnungen handelt oder um Zinshäuser.“ Speziell bei Letzteren könnten auf Grund der beschränkten Anzahl die Preise im nächsten Jahr noch etwas zulegen. Bondi prognostiziert ebenfalls: „Der Wohnungsmarkt wird weiter boomen.“

Auf einen Blick

2011 geht die Suche nach **Core-Immobilien** weiter. Investoren erweitern dabei ihren Radius, eventuell auch auf **„Next-Best-Locations“**, meinen Experten. Speziell die CEE-Region rückt wieder in den Fokus der Player, auch US-amerikanischer.