

Investment. Wien lockt Anleger. Diese wollen alle nur eines: ein Topobjekt.

VON WALTER SENK

Bitte mehr vom Besten

Es herrscht ein ziemliches Gedränge da draußen auf dem Wiener Investmentmarkt. Dieser hat sich in der Krise bewährt – und spielt jetzt seine Stärken so richtig aus: Stabilität und sichere Renditen. „Das ermutigende Wachstum bei den ökonomischen Frühindikatoren macht Österreich insgesamt für internationale Investoren sehr attraktiv“, erläutert Andreas Ridder, Geschäftsführer von CB Richard Ellis Österreich. Und: „Vor allem die Stadt Wien wird als sehr stabiles Investitionsziel eingeschätzt.“

Christian Schmück, Geschäftsführer von Colourfish Real Estate, bemerkt ein starkes nachbarschaftliches Interesse aufgrund dieser guten Aussichten. „Wien ist das, was zieht. Die Deutschen beispielsweise wollen unbedingt kaufen. Sowohl institutionelle Investoren als auch Privatpersonen sind auf der Suche.“

Speziell die offenen deutschen Fonds – jene, die nicht schließen mussten („Die Presse“ berichtete) – haben wieder das Vertrauen der Anleger gewonnen und verzeichnen einen enormen Mittelzufluss.



Gut nachgefragt: Bis Ende 2010 sollen an die 1,5 bis 1,9 Milliarden Euro in den heimischen Markt für Gewerbeimmobilien investiert werden.

(iStockphoto.com/Lubomir Grejsek)

„Die Fonds haben dadurch einen hohen Veranlagungsdruck“, beschreibt Michael Zöchling, Geschäftsführer der BAR bareal Immobilien treuhand GmbH. Aber so groß der Druck auch sein mag – die Investoren haben aus der Krise gelernt und prüfen ihre Investments sehr genau. „Da wird nicht mit vollen Händen Geld hinausgeworfen“, sagt Schmück.

Weniger Käufer, hohe Ansprüche

Auch wenn sich der Wiener Investmentmarkt großer Beliebtheit erfreut – die Zahl der Suchenden ist noch immer geringer als früher. „Man hat als Verkäufer derzeit nur mehr fünf oder sechs potenzielle Käufer und nicht mehr wie früher 15“, erzählt Zöchling. „Und wenn diese meinen, dass ein Objekt nicht in ihre Investmentstrategie passt, dann kann man es auch nicht verkaufen.“

Das sei ein Unterschied zu den Zeiten vor der Krise. Damals war eine Vielzahl an Fonds mit einer Vielzahl unterschiedlicher Strategien unterwegs. Diese breit gestreuten Ansätze fehlen heute – alle suchen derzeit das Gleiche: Immobilien im Core-Segment, Spitzenobjekte mit modernen, energieeffizienten Flächen und langfristigen Mietverträgen, soliden – am besten – staatlichen Mietern und in sehr guter Lage.

Damit ist aber auch das Angebot recht eingeschränkt, „es gibt kaum brauchbare Objekte für die offenen Fonds auf dem Markt“, meint Rechtsanwalt Alfred Nemetschke von Nemetschke, Huber, Koloseus Rechtsanwälte. „Hat man allerdings ein Objekt mit erstklassigen Mietern und einer Vertragsrestlaufzeit von zehn Jahren, dann reißt man es dem Eigentümer förmlich aus der Hand“, beschreibt Nemetschke die derzeitige Nachfragesituation.

Da die deutschen Fonds mit viel Eigenkapital in den Markt gehen, stellt sich für diese das Thema der Finanzierung nicht. Und auch die anderen Investoren können mittlerweile – langsam, aber doch – wieder auf Geld der Banken zurückgreifen. „Wir haben heuer bisher 2,3 Milliarden finanziert. Das ist das Zweieinhalbfache des letzten Jahres“, sagt etwa Bank Austria-Real-Estate-Chef Reinhard Madlencnik. Ein Drittel der Summe sei nach nach Osteuropa geflossen, dort sind ebenfalls Core-Immobilien gefragt.

Rund 300 Millionen Euro wurden im dritten Quartal in österreichische Immobilien investiert – eine Steigerung von 55,3 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ridder erwartet bis Ende 2010 noch einige weitere Investmenttransaktionen und

rechnet „per Jahresende mit einem Volumen zwischen 1,5 und 1,9 Milliarden Euro“. Zum Vergleich: Im Vorjahr wurden insgesamt 1,3 Milliarden Euro in heimische Immobilien investiert.

Nebenbei rückt der Marktaufschwung auch wieder Objekte ins Visier, die seit dem Ausbruch der Krise kaum Gnade vor den Augen der Investoren gefunden haben: Immobilien, die nicht als Spitzenobjekte durchgehen, aber langfristig und stabil vermietet sind, bieten sich als Alternative zu den Top-Projekten an.

Objekte & Investoren

Transaktionsvolumen: Laut einer Analyse von CBRE wurden heuer (bis September 2010) 1,3 Milliarden Euro in österreichische Immobilien investiert. Das bedeutet ein Plus von 55,3 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Objekte: Gefragt waren heuer vor allem Wohnhäuser (rund 38 Prozent der Investitionen), gefolgt von Hotels (34 Prozent). Nur rund fünf Prozent des gesamten Kuchens entfielen auf Bürgengebäude.

Renditen: Die Spitzenrendite lag im dritten Quartal 2010 bei 5,4 Prozent.

WALTER BUSINESS-PARK



Ihr Firmenstandort im Süden Wiens

www.walter-business-park.com Tel.: 02236 61148