

INVESTOREN AUF DER SUCHE NACH RENDITE

Auf dem Immobilienmarkt kehrt nach einigen Boomjahren im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise allmählich wieder Ruhe ein. Die Investoren sind zunehmend wählerisch geworden. Sie kaufen nicht mehr um jeden Preis. Sie gehen bei der Qualität keine Kompromisse (mehr) ein.

Autor: Michael Neubauer



Büroimmobilien verlieren an Attraktivität – nur noch circa 8 Prozent aller Investments entfielen im ersten Halbjahr 2013 auf Büroobjekte.

Der Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in Österreich erreichte im ersten Halbjahr 2013 ein Volumen von rund 400 Millionen Euro. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bedeutet dies einen Rückgang um rund 175 Millionen Euro. Dieser betraf alle Segmente,

ausgenommen den Hotelbereich, wo mit rund 130 Millionen Euro das Vorjahresvolumen gehalten werden konnte. In diesem Segment versprechen vor allem Hotels im mittleren Segment die besten Renditeaussichten.

„Die Investmentaktivität liegt deutlich unter den ursprünglichen

Erwartungen“, erklärt Franz Pörtl, Geschäftsführer von EHL Investment Consulting, einer Tochter der EHL Immobilien. Da jedoch eine ganze Reihe großvolumiger Transaktionen anstehen, rechnet Pörtl damit, dass auch 2013 der Vorjahreswert von 1,65 Milliarden Euro erreicht werden wird. In einer ähnlichen Bandbreite liegt die Einschätzung von CBRE Österreich Geschäftsführer Andreas Ridder: „Wir rechnen bis zum Jahresende mit rund 1,6 bis 1,8 Milliarden Euro Investmentvolumen.“

Handel und Hotels besonders beliebt

Am liebsten stecken Investoren derzeit ihr Geld in Einzelhandelsobjekte (30 Prozent aller Investments) – und Hotels (17 Prozent). „Büroimmobilien waren für Investoren im ersten Halbjahr 2013 weniger attraktiv. Nur noch acht Prozent aller Investments entfielen auf Büroobjekte“, sagt Ridder.

Es bestehe zwar grundsätzlich auch Nachfrage nach Immobilien, die

nicht dem Top-Segment zuzuordnen sind, doch hier bremsen die restriktive Kreditvergabe seitens der Banken. „Unter 50 Prozent Eigenkapital sind Investitionen derzeit kaum noch finanzierbar.“

Rückläufig waren auch die Vermietungen: Insgesamt wurden im ersten Halbjahr rund 125.000 Quadratmeter Büroflächen in Wien vermietet, um rund 20.000 Quadratmeter weniger als im Vergleichszeitraum 2012. Die Spitzenmiete ist leicht gestiegen. Da weniger Objekte fertiggestellt wurden als im Jahr 2012, ist die Leerstandsrate leicht gesunken. Die Spitzenrenditen von derzeit 5,25 Prozent geraten mehr und mehr unter Druck und tendieren in Richtung 5 Prozent, so EHL Geschäftsführer Michael Ehlmaier.

Eine Einschätzung, die er mit Ridder teilt: „Die Spitzenrendite für neu errichtete, langfristig vermietete Büroobjekte außerhalb des 1. Bezirks ist seit Ende 2012 kontinuierlich gesun-

ken. Aktuell beträgt die Spitzenrendite in Wien circa 4,8 Prozent.“ Gegenüber dem vierten Quartal 2012 bedeutet dies, dass die Rendite um circa 15 Basispunkte nachgegeben hat. „Bis zum Ende des laufenden Jahres erwarten wir, dass die Spitzenrendite marginal nach unten gehen wird.“ Während in den guten Lagen die Renditen ebenfalls leicht nachgegeben haben, waren sie in durchschnittlichen Lagen stabil. Bei der weiteren Entwicklung bis Ende 2013 ist für gute Lagen mit weiterhin leicht sinkenden Renditen zu rechnen, während sie in den durchschnittlichen Lagen stabil bleiben werden.

Um dem Büromarkt überschüssige Flächen zu entziehen, werden vermehrt Büroobjekte in Wohn- und Hotelprojekte umgewidmet. „Nach den zahlreichen Neueröffnungen von Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den letzten Jahren wird dieser Markt in Wien jedoch weitgehend gesättigt sein“, so Ehlmaier, der erwartet, „dass

in Zukunft der Umwidmung von Büro in Wohnflächen steigende Bedeutung zukommen wird.“

Ehlmaier ortet die besten Möglichkeiten bei Büroobjekten aus den Achtzigern und Neunzigern in zentrumsnahen Lagen, also etwa innerhalb des Gürtels oder im 2. und 20. Bezirk. „Hier haben die Wohnungspreise stark zugelegt. Da lohnt es sich in vielen Fällen, noch etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen und gleich einen Umbau in Wohnungen durchzuführen.“

Praxisbeispiel für erfolgreiche Neunutzung ist unter anderem das spektakuläre „Palais Principe“ am Hohen Markt von JP Immobilien, bei dem in einem ehemaligen Versicherungsgebäude einige der exklusivsten Wohnungen Wiens entstanden sind, die „FIFTY FOUR easy apartments“ im 2. Bezirk, ein Projekt der 6B47 Real Estate Investors, bei dem aus 4.400 Quadratmetern Büroflächen 54 gehobene Wohnungen errichtet



Die Spitzenrenditen von derzeit 5,25 Prozent geraten mehr und mehr unter Druck und tendieren in Richtung 5 Prozent.



werden, oder das Projekt „Rahlhof Residences“.

Spitzenhotels bringen wenig Rendite

Im ersten Halbjahr 2013 wechselten Hotelimmobilien mit einem Gesamtwert von über 130 Millionen Euro in Österreich ihren Eigentümer. Das Vorjahresvolumen wurde somit marginal übertroffen. „Wie gewohnt lag Wien in Bezug auf die durchgeführten Transaktionen unangefochten an der Spitze“, betont Lukas Hochedlinger, Geschäftsführer von Christie + Co Austria. Das hat seinen guten Grund, wie Michael

Am liebsten stecken Investoren ihr Geld in Einzelhandelsobjekte – rund 30 Prozent aller Investments – und Hotels (rund 17 Prozent).

Segmente Budget- und Luxushotellerie. Der Großteil der 4.000 Hotelzimmer, die noch bis 2015 auf den Markt kommen, ist Kettenhotels zuzuordnen. Gemessen an der Zahl der Betriebe dominiert in Wien die Privathotellerie mit drei Viertel aller Hotels.

In der ersten Jahreshälfte 2013 eröffneten fünf neue Hotels mit rund 1.200 Zimmern und insgesamt 2.850 Betten. Darunter finden sich namhafte Projekte wie das Palais Hansen Kempinski oder die Fertigstellung des 25hours Hotels. Auch am neuen Hauptbahnhof erwarten bereits die ersten Hotels ihre Gäste. Im Jahresverlauf stehen dem Hotelmarkt Wien weitere Hotelöffnungen bevor. Verteilt über alle Kategorien werden neun neue Hotels ihren Betrieb aufnehmen und das Angebot um zusätzliche 1.050 Zimmer erweitern.

Durch die steigende Nachfrage werden die neuen Zimmer bislang noch gefüllt, auch wenn es je nach Kategorie Unterschiede gibt. Betrachtet

man die letzten zehn Tourismusjahre in Wien sowie den anhaltenden Städtereiseboom scheint der weiteren positiven Nächtigungsentwicklung kein Ende gesetzt. Sicher ist aber auch, dass durch die neuen Kapazitäten der Preiskampf bestehen bleibt. „Hier befindet sich die Wiener Hotellerie im europäischen Vergleich ohnehin schon im hinteren Mittelfeld“, so Matthias Hautli, Kohl & Partner Hotel und Tourismus Consulting. Preiskämpfe, die von den Investoren nicht gerne gesehen werden, bringen sie die Renditen zum Abschmelzen.

Am besten verdient man mit Hotels der unteren Kategorie. „Hier liegt die Rendite zwischen fünf und sieben Prozent. Bei Hotels der Spitzenkategorie hingegen sind Renditen von deutlich unter fünf Prozent zu erzielen“, so CBRE Österreich-Chef Andres Ridder. Was Hotels für viele Investoren ebenfalls interessant macht: Hotels lassen sich im Fall der Fälle in Wohngebäude, Serviced Apartments



Bei den Preisen dürfte die Schmerzgrenze erreicht sein. Die Anleger sind nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen.

oder in Studenten- oder Seniorenheime umwandeln.

Preise wachsen in den Himmel

Auf dem Wohn-Immobilienmarkt ist nach einigen turbulenten Jahren im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise wieder Ruhe eingezogen. Die Dynamik

hat deutlich nachgelassen, so die aktuellen Daten des RE/MAX-ImmoSpiegels auf Basis des amtlichen Grundbuchs. Im ersten Halbjahr wurden 37.300 Transaktionen gezählt. Dies bedeutet gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Minus von 13,7 Prozent. Die Verkaufssumme verringert

sich um 10,6 Prozent auf österreichweit 7,23 Milliarden Euro. Vor allem in Wien entwickelte sich der Immobilienmarkt gebremst – mit einem Minus von 25,8 Prozent bei den Transaktionen und von 22,7 Prozent beim Volumen. Damit bewegte sich der Markt in puncto Verkaufszahlen und Transaktionsvo-

Tel. 513 01 52-0 | www.arnold-immobilien.at

Auf der Suche nach der richtigen Adresse für Ihr Investment gibt es nur eine richtige Adresse.

Vielen Dank für die Bestätigung als Österreichs größter unabhängiger Investmentmakler (lt. Immobilienmakler ranking 2012 Immobilienmagazin).

arnold
IMMOBILIEN

... und wo steht Ihr Investment?

Für Core-Immobilien sind die Investoren noch immer bereit, tief in ihre Taschen zu greifen. Dann aber werden keine Kompromisse eingegangen.



lumen um 2,6 bzw. 4,7 Prozent unter den Werten zu Beginn der Krise 2009. Die Gründe liegen für RE/MAX-Chef Alois Reikersdorfer auf der Hand: „Die Eigenmittel sind vielfach ausgegeben.“

Auch wenn weniger Immo-Deals über die Bühne gehen: Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser steigen weiter – allerdings nicht mehr so wie im Vorjahr im zweistelligen Prozentbereich. Reikersdorfer ortet hier eine Abkühlung – mit Ausnahme von Salzburg und Wien. In Wien kletterten die Quadratmeterpreise für Wohnungen im ersten Halbjahr um stolze 19 Prozent auf durchschnittlich 2.868 Euro. Österreichweit verteuerten sich Eigentumswohnungen hingegen „nur“ um 8,2 Prozent auf 2.356 Euro pro Quadratmeter, Einfamilienhäuser um 4,2 Prozent auf durchschnittlich 186.432 Euro. Bei den Preisen dürfte für Reikersdorfer die Schmerzgrenze langsam erreicht sein: „Die Anleger sind nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen“, so Reikersdorfer.

Dass sich in Wien bereits erste Anzeichen einer Blase zeigen, wie Raiffeisen-Bausparkassen-Chef Manfred Url meint – „Die Preise sind schon verdammt hoch, fast zu hoch“ –, davon will Helmut Hardt, Geschäftsführender Direktor der Wiener Privatbank nichts wissen: „Es gibt keine Blase, sondern ein solides Fundament. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Nachfrage nach Wohnungen an. Da uns auch

das Niedrigzinsumfeld weiter erhalten bleiben wird, bleiben Immobilien-Direktinvestments für Anleger weiterhin interessant.“ Eine Einschätzung, die er mit FindMyHome.at-Geschäftsführer Bernd Gabel-Hlawa teilt: „Wien ist eine der am dynamischsten wachsenden Städte Europas. Die Preisentwicklung ist konstant und nachhaltig.“ Die Dynamik der Preisanstiege habe sich zwar etwas abgeschwächt, „aber die starken fundamentalen Rahmenbedingungen werden auch bei einer Rückkehr zur Normalität für eine langfristig positive Entwicklung sorgen.“

Mikrolagen mit erheblichem Potenzial
Einzelne Stadtviertel der Bezirke 5, 10, 12, 15, 16 und 20 seien zur Rendi-

teoptimierung von besonderem Interesse: „Gute Chancen bieten die Zielgebiete der Stadtentwicklung wie das Areal um den neuen Hauptbahnhof sowie den Nordwestbahnhof“, so Aichelburg-Rumerskirch, Geschäftsführer der RESAG Immobilienmakler. So verzeichnete etwa der Bezirk Margareten sowohl bei der Entwicklung der Eigentumspreise (+80 Prozent) als auch bei den Mietpreisen (+51 Prozent) Spitzenwerte. „Die Suche nach Qualität nimmt laufend zu. Dabei sind Lage, Architektur und Ausstattung die entscheidenden Parameter. Zudem hat sich der Trend in Richtung Grün- und Freiraum sowie ökologisches Wohnen weiter verstärkt“, berichtet Aichelburg-Rumerskirch. Höchstes Augenmerk



Das Goldene Quartier gehört zu den teuersten Pflatern Wiens.

sollte auf der optimalen Vermietbarkeit liegen. Die Mietnachfrage bei kleineren Wohnungen zwischen 45 und 75 Quadratmetern ist unverändert hoch. Bei großen Wohnungen und Luxusapartments müsse man hingegen mit zum Teil längeren Leerständen rechnen.

Preise steigen – Renditen sinken

Wiens Vorsorgewohnungen waren schon vor zehn, 15 Jahren ein attraktives Anlageprodukt. Im Zuge der Krise wurde aber viel Kapital vom Sparbuch oder anderen Anlageformen

ins Grundbuch umgeschichtet. Längst geht es nicht mehr um Top-Renditen. Die sind mit dem Produkt „Vorsorgewohnung“ auch derzeit außer Reichweite. Der Grund: Vor allem in Wien zogen die Preise für Eigentumswohnungen deutlich an, die Mieten konnten da nicht mithalten.

Die meisten Wohnungssuchenden seien an ihrer Schmerzgrenze angekommen: Der Großteil der Mieter seien keine gut verdienenden Singles, sondern Familien mit Kindern. Im Spannungsfeld zwischen dem Platzbedarf und den

S geht um Erfahrung.

Seit 1987 investieren wir in Immobilien. Know-how, standortspezifisches Wissen, ein starkes Netzwerk und die breite Streuung unseres Portfolios ermöglichen Stabilität und Nachhaltigkeit – seit über 25 Jahren. Hier investieren Sie in Kontinuität.
Informationen über die S IMMO Aktie: www.simmoag.at

Fotos: Hemera © Thinkstock, Rainbergstraße, Goldenes Quartier / © SIGMA

Weil die Realität zählt.

S IMMO



Wien ist nach wie vor ein guter Platz für nationale und internationale Hotelimmobilien-Transaktionen. Noch unterentwickelt jedoch ist der Markt für Studentisches Wohnen.

Quartal des Vorjahres 329 Millionen Euro, waren es heuer nur schlappe 80 Millionen. Zwar gebe es bei den Grundbuch-Eintragungen einen erheblichen Zeitverzug und der Rückgang werde letztlich nicht ganz so stark ausfallen, aber dennoch „signifikant“ sein, relativiert Pörtl die Zahlen.

Der Rückgang der Transaktionen sei nicht auf ein geringeres Käuferinteresse zurückzuführen, sondern auf ein immer kleineres Angebot. Gleichzeitig lasse der starke Nachfrageüberhang die Preise ansteigen. Viele potenzielle Verkäufer seien auch mangels attraktiver Investmentalternativen mit ihren Verkaufsprogrammen sehr zurückhaltend. Die gestiegenen Preise hätten auch dazu geführt, dass zunehmend Immobilienentwickler als Käufer am Markt auftreten, die insbesondere Zinshäuser in Top-Lagen zum Zweck der Parifizierung in exklusive Wohnungen erwerben. „Ich sehe immer mehr Developer am Markt, die sich mit Objekten eindecken“ so Zinshausprofi Gerhard Hudej, Geschäfts-

Einzelhandel und Hotels haben sich zu den Lieblingen der Investoren gemausert.

führer Hudej Zinshausmakler GmbH. Diese Käufergruppe könne in entsprechend guten Lagen Preise bieten, die beim Erwerb zu Vermietungszwecken oft nicht mehr realisierbar sind.

stagnierenden Reallöhnen der Familien sei ein höheres Mietniveau nicht realistisch. Damit fallen auch die Renditen. Reich wird mit einer Wohnung aber niemand mehr: Vor zehn Jahren lag die Rendite laut Ehlmaier bei fünf Prozent, heute bei 3,5 Prozent pro Jahr – vor Inflation. Bei Sparzinsen von einem Prozent sind aber auch 3,5 Prozent Renditen als durchaus attraktiv zu bezeichnen.

Alt-Wiener Vorsorgewohnungen

Höhere Renditen versprechen Alt-Wiener Vorsorgewohnungen. Vorausgesetzt, man hat einen langen Atem und viel Geduld. „Diese Wohnungen zeichnen sich durch gute Lage, hervorragende Infrastruktur und hohes Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial aus. Dieses ist deshalb hoch, da die Einstandspreise gering

sind und der Mietertrag bei Neuvermietung um ein Vielfaches gesteigert werden kann“, so Aichelburg-Rumerskirch. Was diese Wohnungen so besonders interessant macht: Sie befinden sich zumeist in beschränkt verfügbarer, innerstädtischer Lage in parifizierten Wiener Zinshäusern mit solider Bausubstanz und hoher Wohnqualität. Die meisten der angebotenen Wohnungen befinden sich in bereits sanierten Liegenschaften.

Zinshaus: stark nachgefragt, aber nur geringes Angebot

Im Laufe des ersten Halbjahres haben deutlich weniger Zinshäuser den Besitzer gewechselt. Das Angebot an Objekten am Wiener Zinshausmarkt und damit das Transaktionsvolumen ging merklich zurück. Betrug das Volumen im ersten

Studentisches Wohnen

Schritt um Schritt – und wohl unter dem Druck der nachlassenden Attraktivität der anderen, konventionellen Assetklassen – rückt das Thema Investitionen in studentisches Wohnen in den Fokus der Immobilienentwickler und Investoren. Mit gutem Grund: Sie bieten eine risikoarme Diversifikations-

möglichkeit, da sie eine niedrige Korrelation mit traditionellen Anlageklassen wie Aktien und Anleihen aufweisen.

Im Oktober – rechtzeitig zur Inbetriebnahme der neuen Wirtschaftsuniversität – werden die ersten Studenten ihre neue Bleibe beziehen können. Milestone ist ein Studentenheim der besonderen Art. Neben dem Studen-

tenapartment gibt es noch einen Fitnessraum, eine Dachterrasse und eine „Learning Lounge“. Kostenpunkt für das All-in-Sorglospaket: 550 Euro monatlich. Wahrlich kein Schnäppchen – für die Investoren gibt's dafür eine satte Rendite. Ralph Winter, Gründer und CEO der Corestate Capital AG, die ebenfalls in Wien ein großes Wohnprojekt für



RARITÄT IM HERZEN DER WIENER INNENSTADT

1010 WIEN REPRÄSENTATIVES GRÜNDERZEIT-ZINSHAUS

- unmittelbare Nähe zum Stephansplatz
- Baujahr 1882/83
- mit hochmodernem Flagship-Store
- ca. 2.540 m² Nutzfläche
- vollvermietet
- Verkauf erfolgt mittels eines strukturierten Bieterverfahrens
- Abwicklung unterliegt österreichischem Recht
- Angebotsfrist: Freitag 18.10.2013, 14 Uhr (einlangend)

HWB 176, f_{GE} 3,11

Bitte senden Sie Ihre
Bewerbungsunterlagen
bzw. Anfrage zur Übermittlung
weiterführender Informationen an:

Otto Immobilien Gruppe
Riemergasse 8
1010 Wien

Tel. +43 1 512 77 77-358
www.otto.at
office@otto.at



In association with
Knight
Frank



Das med-22 Konzept ist ein voller Erfolg. Die Investoren suchen bereits nach neuen weiteren Standorten.

Studenten plant: „Die höhere Mieterfluktuation bietet die Möglichkeit, die Mieten laufend an die Marktverhältnisse anzupassen. Dadurch wird das Leerstandsrisiko mit einer höheren Rendite mehr als kompensiert. Unter dem Strich ergibt sich durch die konjunkturunabhängige Nachfrage eine stabile geschätzte Rendite von bis zu 5,75 Prozent.“

„One-Stop-Medical-Shop“

Hohe Renditen versprechen Investitionen in Medizinalbauten. Anfang Oktober 2013 eröffnet das med-22 seine Pforten: In dem multidisziplinären medizinischen Zentrum im 22. Wiener Gemeindebezirk praktizieren Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen unter einem Dach. Sie bezahlen

monatliche, ortsübliche Mieten und rechnen ihre medizinischen Leistungen wie sonst auch im Rahmen ihrer Krankenkassenverträge zu den normalen Tarifen ab.

Das 14-Millionen-Euro-Projekt wurde durch einen privaten, österreichischen Investor ohne öffentliche Fördermittel realisiert. Umgesetzt wird dieser neue Typ eines medizinischen Dienstleistungszentrums von der Bartosek Projektbetreuung GmbH gemeinsam mit der Barosu GmbH, dem Spezialisten für medizinisch genutzte Immobilien und Medizinalbauten in Österreich.

„Wir entsprechen dem internationalen Trend nach medizinischer Agglomeration und dem Wunsch der Politik nach einer hochqualitativen Versorgung von Patienten in Ballungsräumen außerhalb der Krankenhäuser“, erklärt dazu Bernd Bartosek, geschäftsführender Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft des med-22. Bereits jetzt sind etwas weniger als 90 Prozent der Fläche vermietet. Ein Erweiterungsbau ist bereits angedacht. Weitere Standorte in Österreich werden gesucht. «

Foto: Barosu

UP TO DATE mit der ersten Online-Zeitung für die Immobilienbranche!

TÄGLICH*

Direkt auf Ihrem
PC oder Handy



Gewohnte Werte: Wir kaufen...

Grundstücke, Abbruchobjekte, bestandsfreie Zinshäuser.



Angebote bitte an: ankauf@b-i-p.com
Tel. (01) 513 12 41 | www.bip-immobilien.at

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING