



Der Hotel- und Büroturm „One“ (Bildmitte) im Frankfurter Europaviertel gehört zu den Vorzeigeprojekten der CA Immo in Deutschland.

[CA Immo]

Heimspiel auf dem deutschen Markt

Investitionen. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in Europa als einer der robustesten erwiesen - und für die österreichischen Marktteilnehmer als einer der lukrativsten.

VON WALTER SENK

Deutschlands Immobilienmarkt zählt neben jenem von Großbritannien zu den stärksten Europas. Er zeigte sich in den vergangenen Jahren äußerst stabil, selbst Corona konnte ihm kaum etwas anhaben. Ganz im Gegenteil. „In praktisch allen europäischen Großstädten haben nach der ersten Welle der Pandemie die Immobilienpreise weiter angezogen, so auch in Deutschland“, weiß Alexander Neuhuber, Magan Advisors, der seit 2006 auf dem deutschen Markt aktiv ist.

Faktor zehn

Österreichs Unternehmen spielen schon lang eine wichtige Rolle in Deutschland. Nicht zufällig liegen die Österreicher auf der Expo Real in München seit Jahren nach Deutschland an zweiter Stelle, sowohl bei den Besuchern als auch den Ausstellern. „Der Markt ist um den Faktor zehn größer als der österreichische und aufgrund der damit zusammenhängenden Liquidität entsprechend wichtig für Immobilien-Investoren“, sagt Thomas G. Winkler, CEO von UBM Development.

Die Österreicher sind auch bei großen Deals mit dabei und bewegen entsprechende Summen. Christoph Stadlhuber, Managing Director Signa Holding: „Der deutsche Immobilienmarkt bietet für einen großen Projektentwickler allein schon aufgrund seiner Viel-

schichtigkeit und Dimension ungleich mehr Alternativen für Investments als der österreichische.“ Das zeigt sich unter anderem beispielhaft beim Münchner „Elementum“. Dort hat sich die Imfarr, ein Immobilieninvestor aus Wien, mit der schweizerischen SN Holding zusammengetan, um das Großprojekt von Credit Suisse zu übernehmen. Laut Marktkreisen liegt der Kaufpreis bei über 500 Millionen Euro. In dem Gebäudekarree am Hauptbahnhof sollen 67.000 Quadratmeter Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie 300 Tiefgaragen-Stellplätze entstehen. Im Gegenzug dazu haben die beiden Unternehmen den 166 Meter hohen „Silberturm“ im Frankfurter Bankenviertel auf ihre Verkaufsliste gesetzt.

Lukrativer Büromarkt

Bei den Projektentwicklungen wird zum Großteil auf Bewährtes gesetzt: Wohnen und Büro. Für Stadlhuber zeigt sich die Attraktivität Deutschlands insbesondere bei der Entwicklung der Büromieten: „Während in Wien die Spitzenmieten in diesem Segment seit vielen Jahren gleich bleiben, ging es in Berlin im Vergleichszeitraum ausschließlich nach oben.“

Aufgrund der gestiegenen Baupreise und Gestehungskosten stiegen die Spitzenmieten in der Hauptstadt um 5,3 Prozent auf nunmehr 40 Euro pro Quadratmeter und Monat. In München und Frankfurt ging es um jeweils

2,5 Prozent auf 40,5 beziehungsweise 45 Euro hoch. Die Experten erwarten mittelfristig weitere Mitspreiserhöhungen, auch weil sich der Trend zur Top-Fläche in Top-Lage angesichts der weiter steigenden Bürobeschäftigtenzahlen fortsetzen wird.

In der Praxis stellt sich das so dar, dass die Bestandsgebäude der CA Immo AG mit einer Auslastungsquote von über 98 Prozent nahezu voll vermietet sind. „Angesichts der seit Jahren fast schon chronischen Büroflächenknappheit vor allem in Berlin und München rechnen wir weiterhin mit einer guten Absorption neuer, moderner Flächen, die wir in den kommenden Jahren in Deutschland auf den Markt bringen werden“, berichtet CEO Andreas Quint. In den vergangenen Monaten haben außerdem die Vermietungsaktivitäten wieder spürbar zugenommen. Zwei der insgesamt fünf Bürogebäude, welche die CA

AUF EINEN BLICK

- Österreichische Unternehmen gehören zu den Big Playern in Deutschland.
- Projektentwickler setzen auf Bürohäuser und Wohnbauten.
- Bei Büroflächen sind Mietpreiserhöhungen weiterhin zu erwarten, da die Nachfrage nach Top-Flächen kontinuierlich anhält.
- Der Wohnungsmarkt differenziert sich von Region zu Region. Preissteigerungen sind in Berlin und in den Klein- und Mittelstädten zu erwarten.

Immo in Berlin und Frankfurt aktuell entwickelt, waren bereits vor Baustart voll vermietet. Bei den restlichen Projekten verzeichnet das Unternehmen einen deutlichen Anstieg der Nachfrage, weshalb auch schon vermehrt Vorvermietungen abgeschlossen werden konnten. Gemeinsam mit den drei Projekten in Berlin „Upbeat“, „Grasblau“ und dem Hochhaus am Europaplatz sowie dem „One“ in Frankfurt kommt man in den nächsten vier Jahren auf ein Investitionsvolumen von knapp einer Milliarde Euro.

Selektiver Wohnungsmarkt

Die Wohnungspreise in Deutschland bewegen sich zwar weiterhin nach oben, allerdings entwickeln sie sich von Region zu Region unterschiedlich. Während in einigen Märkten wie Hamburg oder München bereits erste Sättigungsprozesse erkennbar sind, „spielt Berlin als zukünftige globale Metropole in einer eigenen Liga“, meint Magan-Chef Alexander Neuhuber zum boomenden Wohnungsmarkt der Hauptstadt. In den Mittel- und Kleinstädten ziehen die Preise teilweise sogar überproportional an (siehe auch Seite F5). „Das ist wohl dem Aufholprozess geschuldet“, analysiert Neuhuber. Wie in Österreich driften aber zunehmend Miete und Kauf auseinander. Während sich die Mieten schwächer entwickeln, verzeichnen die Eigentumspreise einen stärkeren Anstieg.