

Europas Büronachfrage stagniert - Wiener Markt bleibt stabil

"Immens viel Kapital sucht Anlage" - Auch verstärkt Araber als Käufer da - Experte Neuhuber warnt vor Platzen der US-Immobilienblase

Wien - Wegen fehlender Nachfrage früherer Boom-Branchen stagniert in Europa derzeit der Bürosektor. Der Markt in Wien bleibt aus Sicht des Immo-Experten Alexander Neuhuber stabil, wenngleich für Euphorie kein Anlass bestehe. International gebe es einen hohen Liquiditätsdruck auch bei Immobilien: "Es ist wahnsinnig viel Kapital da, das eine Anlage sucht." In Österreich seien dies weiterhin vor allem geschlossene Immo-Fonds aus Deutschland, preislich sei aber schon der Plafonds erreicht. In den USA könnte laut Neuhuber die stark kreditfinanzierte "Immo-Blase" platzen.

"Der Wiener Büromarkt ist stabil. Von himmelhoch jauchzend kann aber keine Rede sein", stellte Neuhuber am Freitag bei einem Hintergrundgespräch fest. Weder seien boomende Branchen wie seinerzeit Telekom oder IT vorhanden, auch sei die Konjunktur allgemein zu schwach. Die Renditen hätten sich bezogen auf Büro in guten Lagen binnen fünf Jahren von 6 1/2 auf 5 1/2 bis 6 Prozent verringert. Allerdings hätten die Renditen etwa in den CEE-Metropolen Prag und Budapest von 8 bis 10 auf 7 bis 7 1/2 Prozent nachgegeben, es sei also eine Angleichung erfolgt. Der Wiener Büromarkt sei einer der billigsten in Europa, aber auch gut nach unten abgesichert.

Unterschiedliche Einschätzung

Die Einschätzungen zum Wiener Markt seien freilich auch unter den Experten höchst unterschiedlich, verwies Magan-Geschäftsführer Neuhuber auf die jüngsten Büromarktberichte namhafter Berater: Die Bandbreite für das heuer erwartete Volumen an neuen Fertigstellungen liegt bei 160.000 bis 310.000 m², für die heurige Vermietungsleistung bei 210.000 bis 300.000 m². Der Gesamtbestand an Büroflächen wird mit 9,4 bis 10,1 Mio. m² beziffert, die Rate an Leerständen mit 6 bis 6,5 Prozent

und die Spitzenmieten mit 20 bis 22 Euro je m² im Monat.

Im Wohnungsbereich sieht Neuhuber die Eigentumspreise in Wien als teils überzogen an, die Mieten seien dagegen häufig erstaunlich niedrig. "Ich bin eigentlich ein Fan von gemieteten Wohnungen. Das Geld, das man sonst in eine Eigentumswohnung gesteckt hätte, kann man woanders investieren." Einerseits werde Wohneigentum in der Wiener Innenstadt für bis zu 8.000 Euro je m² verkauft, andererseits betrage die Miete dann aber nicht mehr als 15 bis 20 Euro. "Da schauen dann oft nur 2 bis 2 1/2 Prozent Rendite heraus." Im Kontrast dazu liege die klassische Wiener Zinshaus-Miete noch immer bei nur 2,50 Euro.

Araber als Interessenten

Als Kaufinteressenten würden auch in Wien wieder vermehrt Araber auftreten, bejaht Neuhuber die Frage nach einem "Recycling" der durch den hohen Ölpreis reichlich sprudelnden Petrodollars. Freilich hänge dies auch mit den vermehrten Direktflügen verschiedener Airlines aus dem arabischen Raum nach Wien zusammen. In erster Linie würden "Scheichs" und "Sultane" nach wie vor in London kaufen, dem mit 20 bis 25 Prozent Anteil mit Abstand führenden Immo-Markt Europas. Russen dagegen würden sich am Wiener Immo-Markt kaum unsehen, sagt Neuhuber - und wenn, dann nur nach Villen.

In den USA könnte bei steigenden Zinsen die dortige "Immo-Blase" platzen, die vor allem durch den extrem hohen, oft - mit Nebenkosten - über 100 Prozent reichenden Fremdfinanzierungsanteil bedingt sei. "Dort steht der Markt auf tönernen Füßen", warnt Neuhuber und nennt als Beispiel Florida mit Preisanstiegen von etwa 50 Prozent in den vergangenen zwei bis drei Jahren. In den letzten beiden Quartal habe es in Florida aber schon eine Stagnation gegeben. "Am Schluss bleibt dann einer übrig, wenn er nicht mehr noch teurer verkaufen kann." (APA)