

Immobilien

Der Osten macht Wien Konkurrenz

HANDELSBLATT, 21.10.2005 oli WIEN. Die immer stärkere Verflechtung der Wirtschaftsräume im Zentrum Europas führt zu einem verschärften Standortwettbewerb zwischen den Metropolen Warschau, Prag, Budapest und Wien. So jedenfalls lautet die Einschätzung der österreichischen Maklergesellschaft CPB-Immotreuhand.

Laut CPB hat Wien dabei das Nachsehen: Noch immer lägen die erzielbaren Spitzenrenditen für Investoren am Büroimmobilienmarkt in Budapest, Prag und Warschau höher als in Wien. Allerdings hat Alexander Neuhuber von der Immobilienberatung Magan eine "enger werdende Renditeschere" ausgemacht. Vor fünf Jahren habe die Rendite in den Städten Osteuropas noch bei mehr als neun Prozent gelegen, sagte Neuhuber in der vergangenen Woche auf einer Pressekonferenz in Wien. Durch den EU-Beitritt dieser Länder sei das Risiko von Investitionen in diesen Märkten jedoch deutlich gesunken - und damit sanken auch die Renditeaufschläge, mit denen die Risikofreudigkeit der Investoren belohnt wird. "Die Angleichung der Renditen wird sich mit höchster Wahrscheinlichkeit fortsetzen", erwartet Neuhuber.

Investoren, die wie die Wiener Europolis Real Estate Asset Management GmbH bereit sind, hohe Risiken einzugehen, erschließen sich inzwischen neue EU-Beitrittskandidaten. "Frontrunner ist Rumänien", sagte Europolis-Geschäftsführer Bernhard Mayer kürzlich auf der Immobilienmesse Expo Real in München.

Während in Wien die Spitzenrendite inzwischen bei 5,4 Prozent liegen, betragen sie in Warschau noch sieben und in Budapest und Prag jeweils 7,5 Prozent. Allerdings sei auch die Leerstandsrate bei modernen Büroflächen in den osteuropäischen Städten im Schnitt doppelt so hoch, stellen Marktbeobachter fest. Demnach stehen in Budapest und Prag zwischen 13 und 14 Prozent und in Warschau fast zwölf Prozent der Büroflächen leer, in Wien waren es im ersten Halbjahr nur 6,5 Prozent - Tendenz: fallend.

Entscheidende Vorteile kann laut CPB noch keine der vier Städte für sich verbuchen. Aus Mietersicht erfreulich sei, dass die Mieten in allen vier Städten durchwegs auf einem moderaten, langfristig gerechtfertigten Niveau angelangt seien. Während bei der Spitzenmiete Wien mit 20 bis 21 Euro pro Quadratmeter (qm) vorne liegt, sieht es bei der Durchschnittsmiete schon anders aus: Hier führt Warschau mit 15 Euro/qm vor Wien und Prag mit je einem Euro weniger. In Budapest liegt die Durchschnittsmiete mit 13 Euro/qm noch darunter.

Immobilien

In Wien ziehen die Büromieten an Eingeschränktes Angebot und aufgestaute Investitionen treiben die Preise

OLIVER STOCK HANDELSBLATT, 21.10.2005 WIEN. Wien, erster Bezirk, Innenstadt: Der renommierte Club der Wirtschaftsjournalisten tagt mit prominenten Gästen. 20 Zuhörer zwängen sich in einen viel zu engen Raum. Der Redner balanciert an den Knien der Gäste vorbei. Ein anderer Veranstaltungsort ist nicht aufzutreiben.

In der Wiener Innenstadt, so haben es die Makler von Collier International in ihrem jüngsten Marktbericht vom vergangenen Monat ausgerechnet, gibt es 1 700 Gebäude. Nur ein Drittel davon ist in Privatbesitz. Davon wiederum ist die deutliche Mehrheit in den fünfziger bis siebziger Jahren entstanden und gehört damit nicht eben zu den gefragten Immobilien. Lediglich 70 Häuser in der Wiener Innenstadt bleiben übrig, die vor 1918 errichtet sind. Diese Gebäude zählen damit zu den begehrten Immobilien Wiens. Das gilt für Wohnhäuser. Büros in der Innenstadt zu finden ist noch schwieriger.

Was für die Mieter ein Problem werden kann, freut die Vermieter: Der Wiener Büromarkt befindet sich nach Meinung von Michael Ehlmaier, Chef der Immobilien-Treuhand-Gesellschaft CPB, in einer entsprechend guten Verfassung - zumindest einer besseren als in den vergangenen Jahren.

Im ersten Halbjahr sei es zu einem klaren Anstieg von mittleren und großen Vermietungen gekommen, der Leerstand, der derzeit bei im internationalem Vergleich moderaten 6,5 Prozent liegt, sinke. "Die Firmen beginnen nun, Umzüge und Expansionspläne, die für einige Zeit zurückgestellt wurden, nachzuholen", meint Ehlmaier. Besonders umzugsfreudige Branchen sind nach Beobachtung der Immobilienexperten in den ersten Monaten dieses Jahres Dienstleistungsunternehmen mit 26 Prozent Anteil an der gesamte Zahl der Umzügler und Institutionen mit 22 Prozent Anteil gewesen.

Die internationale Immobilienberatungsgesellschaft CB Richard Ellis (CBRE), die seit 1991 den Wiener Immobilienmarkt unter die Lupe nimmt, bestätigt den Trend zu Umzügen nach einem Blick in die eigene Bilanz. CBRE hat in der ersten Jahreshälfte 2005 Büros mit einer Fläche von insgesamt 170 000 Quadratmetern vermietet - so viel wie noch nie in einem ersten Halbjahr. Die Räume liegen zum größeren Teil außerhalb der Innenstadt. Mögliche Folge des knappen Angebots an guten Objekten und der größeren Nachfrage sind nun, so glauben die Makler, steigende Preise.

Vorerst ist Wien nach Ansicht von Andreas Ridder, Geschäftsführer von CB Richard Ellis Österreich, aber noch günstig. Die Monatsmieten für Büros in guten Lagen liegen zwischen elf und 20 Euro pro Quadratmeter (qm). Zum Vergleich: In London kosten Spitzenlagen bis zu 100 Euro/qm monatlich, in Paris immer noch mehr als 50 Euro/qm. "Viele Unternehmen nutzen diese Marktsituation noch aus, um von weniger attraktiven Standorten in bessere zu übersiedeln", berichtet Ridder. Die Leerstandsrate dürfte nun leicht auf rund sechs Prozent sinken. Insgesamt gibt es den CBRE-Berechnungen zufolge in Wien rund 9,46 Mill. qm Bürofläche.

Die österreichische Hauptstadt ist damit klar Spitzenreiter im Land, hat aber weniger als erwartet von der viel beschworenen "Brückenkopffunktion" Richtung Osten profitiert. In Wien war im Jahr 2004 mit plus 3,5 Prozent der stärkste Preisauftrieb landesweit festzustellen. In Salzburg und Kärnten legten die Durchschnittsbüromieten um mehr als zwei Prozent zu, während sie in Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg über ein Prozent nachgaben. Niederösterreich verzeichnete mit minus 1,7 Prozent den stärksten Rückgang.

Was Immobilienkäufe angeht, steht die Stadt nach Einschätzung von Ridder vor einem "Jahr der österreichischen Investoren". Rückgänge gibt es im Gegenzug bei institutionellen Interessenten aus Deutschland. So werden beispielsweise geschlossene Immobilienfonds nicht mehr das Investitionsvolumen der Vorjahre erreichen.

Anfang dieses Jahres wurden von allen Anlegergruppen zusammen 760 Mill. Euro in Immobilien investiert. Ein Ende des positiven Investmenttrends ist laut Ridder nicht abzusehen. Die Meinung stützt auch Jeremy Helsby, Europa-Chef des britischen Immobilien-Dienstleisters Savills, der seit diesem Jahr mit den Wienern von CPB kooperiert. Dafür müsste die Rendite aber stimmen: "Mit weniger als den 5,5 Prozent Spitzenrendite gibt sich in der Regel kein professioneller Investor zufrieden", meint Helsby.

Immerhin, so betonen die Experten von Collier International, stimmten die Rahmenbedingungen in Österreich: Der Körperschaftssteuersatz ist in diesem Jahr auf 25 Prozent gesenkt worden und die Gruppenbesteuerung erleichtert es, Verluste im Ausland in Österreich geltend zu machen.

Wegen des mittlerweile sehr eingeschränkten Angebots im Bürobereich, sagen die Makler übereinstimmend voraus, dass Investoren jetzt in andere Segmente ausweichen werden, etwa auf Hotels, Logistik-Objekte und Fachmarktzentren.