

## Restpostenverkauf Deutschland?

Unser größter Nachbar ist nun bereits seit vielen Jahren Schauplatz und Austragungsort österreichischer Immobilienexpertise. Aber ist Deutschland nach wie vor ein sicherer Hafen für Investments und renditestarke Projekte?

Autor: Barbara Bartosek

© bereitgestellt



© Prisma



In Friedrichshafen am Bodensee wurde die "See.Stadt" grundsaniert und neu entwickelt. Jetzt ist sie Heim für viele innovative Unternehmen.

© Prisma



© Prisma



Auch in Ravensburg sind Österreicher mittlerweile aktiv. So entwickelt etwa die Prisma das "kup".

© Prisma



© S Immo



Ernst Vejdovsky, S Immo

© BUWOG



Alexander Happ, BUWOG Deutschland

© 6B47



Kai Uwe Ludwig, 6B47 Germany

© Magan



Alexander Neuhuber, Magan Holding

Erinnern wir uns zurück - einige Projektgesellschaften waren gerade erst so richtig in den Ost-Rausch verfallen, da raunte es bereits "Deutschland" durch die Zirkel findiger Geschäftsleute und Visionäre. Damals schien das Engagement beim ähnlich tickenden Nachbarn erstmal gar naheliegend und man hätte fast vor lauter Bäumen den Wald nicht gesehen. Aber schließlich drang die erfolgsversprechende Botschaft doch nachhaltig in das Bewusstsein der österreichischen Immobilienfirmen: Deutschland als DAS Betätigungsfeld für Entwickler und Investoren schlechthin. Aber hat das heute auch noch Gültigkeit? Franz Nickel, CEO der CA Immo, sieht die Möglichkeiten ungebrochen vielfältig: "Die Bürovermietungsmärkte zeigen weiterhin eine sehr starke Entwicklung, mit kontinuierlich sinkenden Leerständen und steigenden Mietpreisen." Da aber immer mehr Investoren in die deutsche Bundesrepublik drängen, sind die Renditen nicht mehr ganz das, was sie einmal waren. "Knappes Angebot trifft auf starke Nachfrage, wodurch Investoren auch auf Sekundärstädte ausweichen, was in diesen Märkten einen Rückgang der Renditen und höhere Bewertungen mit sich bringt." Know-how und Marktkenntnisse gewinnen in einem gesättigten Markt also an Bedeutung. Nickel empfiehlt Vorsicht: "Die deutsche Wirtschaft als Stabilitätsanker für Immobilienmärkte gilt weiterhin - allerdings besteht mittlerweile das Risiko zu teurer Ankäufe. Wer Core-Qualität am Markt erwirbt, setzt sich in Bieterverfahren durch, bei denen immobilienwirtschaftliche Risiken nicht immer ordnungsgemäß bepreist werden." Die CA Immo kann hingegen aus eigener Kraft profitabel wachsen. "Projekte

erstellen wir mit einer Herstellungsrendite zwischen 5,5 bis 6,5 Prozent und liegen damit immer oberhalb von Bestandsrenditen. Neben den Aktivitäten in der Kernstädten Berlin, München und Frankfurt sind wir auch in Mainz, Regensburg und Düsseldorf aktiv. Langfristig wird das Bestandsportfolio aber auf wenige Metropol-Standorte mit möglichst großen Core-Portfolien konzentriert."

In Grossstädten stimmen die demografischen Zahlen. - Ernst Vejdovszky, S Immo

### **Sicherer Hafen**

Einer der österreichischen Deutschland-Pioniere, Alexander Neuhuber, CEO der Magan Holding, sieht hier ebenfalls ungebrochen einen Hotspot: "Deutschland ist die größte Volkswirtschaft der Europäischen Union. Die Wirtschaft boomt, das Land ist politisch stabil - es gibt keinen sichereren Hafen für Immobilieninvestments." Er bestätigt darüber hinaus den viel zitierten Trend zu B-Lagen und ist seit Jahren in Städten ab 200.000 Einwohnern engagiert. Auch Rainer M. Schäfer, Geschäftsführers der Strabag RE, sieht Deutschlands Secondary Cities als sicheren Markt für Investments, gibt aber zu bedenken, dass es in naher Zukunft zu Veränderungen kommen kann: "Insbesondere B-Städte erfreuen sich bei Investoren steigender Beliebtheit. Eine Prognose dürfte jedoch mit Blick auf die anstehende Bundestagswahl sowie die Zinspolitik spannend werden. Kommende mögliche Maßnahmen durch die neue Regierung, wie Mietpreislösung oder die Förderung von Wohnungsneubauten, können beflügelnde, aber natürlich auch hemmende Konsequenzen nach sich ziehen. Zum anderen bleiben die Reaktionen des Marktes auf die unweigerlich anstehende Zinswende abzuwarten." Noch sieht Schäfer dies alles als weitgehend berechenbar an. Tritt die Wende aber erst einmal ein, bleibt für ihn die Frage, ob die Reaktionen krisenhaft oder geordnet ausfallen werden. "Kurz- und mittelfristig ist der deutsche Immobilienmarkt aber sicher stabil und wird ein interessanter Markt bleiben." Deutlich behutsamer ist Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S Immo, mit seiner Einschätzung über die Zukunft des deutschen Immobilienmarktes: "Spätestens seit 2008/09 ist man vorsichtig geworden, einen Markt als 'sicheren Hafen' zu bezeichnen. Aber wenn man es sich trauen kann, dann wohl am ehesten in Deutschland. In den großen Städten stimmen die demografischen Daten, es gibt Bevölkerungswachstum und einen starken Trend zur Urbanisierung, parallel dazu brummt die Wirtschaft. Die Wohnungsmarkt-Steigerungen der letzten Jahre sind nun eindeutig auch im Gewerbesektor angekommen - der Büromarkt floriert und kann sich vor Nachfrage kaum retten."

Treibende Kraft ist der Zuzug. - Alexander Happ, Buwog Deutschland

### **Wer A sagt, muss auch B sagen?**

Vejdovszky geht davon aus, dass dieser Trend nicht überall gleich stark stattfinden wird. "Berlin ist mittlerweile ein sehr teures Pflaster geworden, gute Einkaufsopportunitäten lassen sich hier nur noch sehr vereinzelt finden. Aber auch andere Städte weisen großes Potenzial auf. In Leipzig, aber auch in Rostock oder Kiel stimmen die Wachstumszahlen in Bezug auf Bevölkerung und Wirtschaft. Gleichzeitig sind die Immobilienpreise noch auf einem attraktiven Niveau und ermöglichen nachhaltige Renditen bei gleichzeitigem Wertsteigerungspotenzial. Die S Immo geht daher gezielt in diese Märkte und hat in den vergangenen Monaten bereits einige Objekte zugekauft. Damit sichern wir nachhaltige Erträge für die Zukunft." Alexander Neuhuber kann sich allerdings vorstellen, dass es mittelfristig zu einem Abflauen kommen kann: "Wenn ein Projekt in Deutschland - egal ob A- oder B-Lage - nicht einen Kostenvorteil bietet, interessiert es die Österreicher oftmals nicht. Schließlich gibt es im eigenen Land vergleichbar gute formale Voraussetzungen. Für Unternehmen aus den anderen EU-Ländern sind die Unterschiede da schon weitaus spürbarer und als echter Vorteil zu sehen." Steigende Preise in A-Lagen macht auch Kai Uwe Ludwig, CEO der 6B47 Germany, verantwortlich für den Trend zu Alternativen: "Sogenannte B-Städte hatten 2017 eine deutlich stärkere Wachstumsdynamik. Investoren streuen ihr Risiko durch eine breitere geografische Aufstellung. Wir sind insbesondere vom Potenzial beim Wohnen in B-Städten überzeugt. Bei Hotels konzentrieren sich die Aktivitäten der Investoren noch auf die A-Städte. Folglich sind mit Hotels an B-Standorten derzeit höhere Renditen zu erzielen."

Deutlich stärkere Wachstumsdynamik in B-Lagen - Kai Uwe Ludwig, 6B47 Germany

### **Wer teuer kauft, kauft teuer**

Ludwig sieht einen Mangel an Investitionsprodukten in den deutschen A-Städten: "Die Folge sind seit Jahren immer weiter steigende Preise über alle Produktkategorien hinweg. Zwar können wir noch keine Blasenbildung erkennen - die Banken prüfen Projekte aber sehr genau, und Investoren agieren mit einem gesunden Grad an Vorsicht." Auch Bernhard Ölz, Vorstand der PRISMA Unternehmensgruppe, legt seinen Fokus auf B-Lagen - verortet diese aber nicht in den derzeit allgemein propagierten Standorten, sondern in geografischer Nähe zur Unternehmenszentrale: "Wir setzen insbesondere im Süden Deutschlands auf Secondary Cities wie Ulm, Friedrichshafen, Ravensburg oder Singen. Sie spielen eine wesentliche Rolle in der überdurchschnittlich positiven Wirtschaftsentwicklung der von Hightech - Unternehmen geprägten Region. Im Gegensatz zu den großen Ballungsräumen sind die Märkte überschaubar und unsere Entwicklungs-, Investitions- und Betreibermodelle erzeugen neben Impulsen für die Stadtentwicklung auch regionalwirtschaftlich Wirkung, was sich letztendlich auch in interessanten Renditen abbildet."

Deutschland ist der sicherste Hafen. - Alexander Neuhuber, Magan Holding

### **Wohnbau in Berlin**

Nicht jeder österreichische Entwickler setzt auf den B-Zug. Alexander Happ, Geschäftsführer der BUWOG Deutschland, fokussiert sein Engagement auf die drei größten deutschsprachigen Städte: Wien, Berlin und Hamburg. "Für diese Märkte sehen wir weiterhin

positive Prognosen. In Berlin hat die hohe Wachstumsdynamik in den vergangenen Jahren zu einer entsprechend hohen Wohnungsnachfrage und einer deutlichen Verknappung des Angebots geführt." Happ sieht die treibende Kraft des Wohnungsmarktes in Berlin im Zuzug. "Ausreichend viele Zuziehende sind mit guten Gehältern ausgestattet. Das Anspringen des Gewerbeimmobilienmarktes als Beleg wirtschaftlicher Dynamik deutet ebenfalls auf eine positive Entwicklung." Auch in Randlagen wird Berlin attraktiver. Dies führt zu einer Wanderungsbewegung nach außen, wo neue Quartiere geschaffen werden. "Die BUWOG leistet einen wichtigen Beitrag - auch außerhalb des Citycenters wird Wohnraum für spezifische Zielgruppen geschaffen. Etwa in Köpenick, wo die 'Uferkronen' realisiert wird, oder in Grünau, wo wir gerade das '52 Grad Nord' entwickeln", so Happ. Auch die 6B47 baut nicht nur in zentralen Lagen. In Berlin-Spandau entstehen auf einer 11.500 m<sup>2</sup> am Wasser gelegenen Fläche gegenüber der Insel "Eiswerder" 180 Eigentumswohnungen. Auch wenn die österreichischen Projektentwickler aufgrund rückläufiger Renditen nicht mehr reihenweise neu in den Berliner Wohnungsmarkt drängen, der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist gegeben. Das beweist nicht zuletzt die Vielzahl an Projekten ohne rotweißbroten Hintergrund. In Berlin-Buch entsteht zum Beispiel gerade in der denkmalgeschützten Anlage des einst größten Krankenhauses Europas, den Ludwig-Hoffmann-Gründen, ein Projekt mit 900 Wohnungen, Schulen und Sozialeinrichtungen. Und die Stadt Berlin will in Zukunft immer schnellere und transparente Genehmigungsverfahren leisten. Das so genannte "Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz" ist seit 2015 in Kraft und soll bürokratisch bedingte Verzögerungen bei Bauvorhaben minimieren.

## **Österreichkarte in Deutschland**

Know-how "made in Austria". Österreichische Unternehmen setzen Maßstäbe in Deutschlands Immobilienszene.

### **STRABAG**

Freiburg: 1x Mixed use, 1x Office  
Hamburg: 2x Mixed use, 1x Hotel  
Hannover: 2x Mixed use  
München: 2x Wohnen, 1x mixed use  
Frankfurt: 1x Mixed use  
Düsseldorf: 1x Wohnen, 1x Office  
Böblingen: 1x Office  
Bonn: 1x Office  
Bremen: 1x Office  
Stuttgart: 1x Mixed use

### **MAGAN (Wohnen)**

Berlin, Magdeburg, Halle, Dresden, Erfurt, Leipzig, Chemnitz

### **PRISMA**

Friedrichshafen: 1x Mix, 1x Büro  
Ravensburg: 1x Mix

### **S IMMO**

3x Berlin (2x Büro, 1x noch nicht def.)

### **6B47**

München: Wohnen  
Berlin: 1x Mixed, 1x Wohnen  
Pforzheim: Mixed  
Frankfurt: Mixed  
Ingolstadt: Mixed

### **BUWOG (Wohnen)**

Berlin: 9x  
Hamburg: 1x

### **CA IMMO**

Berlin: 10x Büro, 1x Mix, 1x Hotel  
München: 5x Mix, 3x Büro  
Frankfurt: 2x Mix, 1x Büro, 1x Handel, 2x Hotel  
Mainz: 1x Büro, 1x Mix  
Regensburg: 1x Büro  
Düsseldorf: 2x Büro, 1x mix  
Köln: 1x Büro