



FOTO: PHOTOCASE

Wien ist ein Schlüsselmarkt für erfolgreiche Geschäfte in Ost- und Südosteuropa. Deshalb gründen deutsche Unternehmen eigene Niederlassungen zwischen Schloss Schönbrunn, Prater und dem höchsten Hochhaus der Stadt, dem Millennium-Tower am Handelskai.

Going Austria

PROJEKTENTWICKLUNG ■ Um auf den Immobilienmärkten Südosteuropas mehr Aufträge zu bekommen, bauen auch deutsche Unternehmen Basis-Niederlassungen in Österreich auf. Dabei kann es dann als Nebeneffekt auch durchaus zu reizvollen Projekten in der Alpenrepublik kommen.

Von **Julien Reitzenstein**

Wer in Ost- und Südosteuropa gute Immobiliengeschäfte machen will, kann das schaffen. Aber die Erfahrung zeigt, dass sich die Chancen auf Erfolg nicht schmälern, wenn ein österreichisches Unternehmen als Partner an Bord ist. Ob in der Tschechischen Republik, Ungarn oder Bulgarien – überall trifft der sondierende deutsche Immobilienmanager auf österreichische Kollegen, die in der Regel schon vergleichsweise lange vor Ort sind. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Die Verbundenheit der ehemaligen Kronländer der Habsburger-Monarchie ist nie ganz abgerissen. Während Deutschland nach dem Fall des Eisernen Vorhangs eher mit dem Aufbau der

neuen Länder beschäftigt war, schwärmen die österreichischen Pioniere bereits in die anderen Staaten Osteuropas aus. Und nicht zuletzt schätzt man östlich des ehemaligen Eisernen Vorhangs die österreichische Verhandlungsmentalität. Was bei angelsächsischen Unternehmen oft Befremden auslöst und auf Deutsche manchmal gemütlich wirkt, ist in Südosteuropa sehr erfolgreich. Oft wirken deutsche Immobilienmanager auf Verhandlungspartner im Osten zu kühl.

Darum sind es dann meist die Wiener Niederlassungen deutscher Unternehmen, deren Logo am Bauzaun in Budapest oder Bratislava prangt. Eines der Unternehmen, die in diesen Ländern vertreten sind - und

die wohl nicht ganz unbeabsichtigt als Wiener Unternehmen wahrgenommen werden - ist die Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH. Geschäftsführer Ralph Scheer ist Schwabe und seit drei Jahren in Wien. Er hat mittlerweile den Habitus eines Wiener Immobilienmanagers angenommen. Seine Freundlichkeit und scheinbare Gemütlichkeit verbergen die schwäbische Ingenieurspräzision. Die braucht Scheer bei seinem Job, der ihn auch nach Ungarn, Tschechien oder Bulgarien führt.

Deutsche Immobilienprofis kommen in Südosteuropa oft nicht gut an

In Wien selbst verantwortet Drees & Sommer unter anderem die Terminalerweiterung des Flughafens bei laufendem Betrieb. Das Projektvolumen liegt bei 410 Millionen Euro. Noch ambitionierter war die Projektsteuerung des soeben fertiggestellten Lindner Hotels am Wiener Rennweg neben dem Schloss Belvedere (siehe Kasten). „Die Immobilie war die Zentrale von Shell Austria, Baujahr 1974, und hatte wahrlich wenig Charme“, erklärt Otto Lindner, der Vorstandsvorsitzende der



FOTO:PHOTOCASE



FOTO:SPIEGELFELD

DAS LINDNER HOTEL AM BELVEDERE

Eine der bekanntesten Ausfallstraßen Wiens ist der Rennweg. Von der Oper über den Schwarzenbergplatz spazierend, steht der Flaneur vor einer der schönsten Schlossanlagen Mitteleuropas, der Residenz des Prinzen Eugen von Savoyen. Neben dem Schloss Belvedere und seinem Park sah man bislang ein funktionales Bürogebäude, das heftig mit der barocken Pracht kontrastierte. Sah, weil nach dem Abbau des Baugerüsts vor dem Gebäude Rennweg 12 die Metamorphose eines trist-profillosen Gebäudes zu einem neuen Juwel der Wiener Hotellerie zu bewundern ist.

Das Lindner Hotel Am Belvedere ist zwar in keiner Weise mit den Hotelpalästen der prächtigen Ringstraße zu vergleichen. Aber das 4-Sterne-Haus ist ein richtungweisendes Hotel für das 21. Jahrhundert. Vielleicht ein Vorgriff auf das Hotel der Zukunft, das die Fraunhofer-Gesellschaft in Partnerschaft mit Lindner derzeit in Duisburg entwickelt. Aus vielen Zimmern hat man einen atemberaubenden Blick auf die Stadt und das Schloss. Doch auch ein Blick in das

Haus lohnt sich. Einige der 219 Zimmer sind wahre Designjuwelen. Das Design-Leitbild zieht sich durch das ganze Haus bis in die Lobby und das Restaurant. Die Frage, warum er gerade in Wien ein solches Flaggschiff platziert hat, beantwortet Otto Lindner pragmatisch: „Wir haben eine einfache Auslandsstrategie: Die Hauptstadt zuerst. Wien ist ein Schlüsselmarkt für uns. Denn die Zielgruppen aus Österreich, Südost- und Osteuropa können uns hier erleben.“ 



FOTO: LINDNER HOTELS

Standorte - Österreich

Hotelkette aus Düsseldorf. Die Umwandlung in ein Hotel war nicht einfach, aber so etwas ist für uns nicht neu“, erklärt er selbstbewusst und fährt fort: „Die Schwierigkeit war das Europäische Patent- und Markenamt.“ Zwar hat Patentrecht wenig mit Baurecht zu tun. Doch das ändert sich, wenn das Amt hinter dem Hotel liegt und nur durch dessen Gebäude zu erreichen ist. Nachdem das Projekt termingerecht fertig wurde, ist Projektsteuerer Scheer erleichtert: „Während einer vierzehnmönatigen Vollkonversion den durchgehenden Amtsverkehr durch eine Großbaustelle störungsfrei sicherzustellen, war dann doch eine Herausforderung.“ Letztlich hatte das Patentamt keine Betriebsunterbrechung zu beklagen.

In Wien werden wichtige Kontakte geknüpft

Gegen die Erfordernisse eines solchen Projektes war ein anderes Wiener Highlight eher ein Spaziergang: Die Residenz des norwegischen Botschafters war lange Zeit eine alte Villa mit morbiden Charme, die unter Instandhaltungsstau litt. Unter dem Projektmanagement von Scheer und seinem Team wurde aus dem Aschenputtel eine repräsentative Immobilie. Mit ähnlichen Projekten auf dem Wiener Markt hat sich Drees & Sommer auch in Südosteuropa empfohlen.

In Ungarn stand die Audi AG vor der Notwendigkeit, ihr seit 1991 bestehendes Motorenwerk in Győr um eine Fertigungs- und eine Logistikhalle zu erweitern. Denn hier wird die Fertigung aller Diesel-V-Motoren für Audi und VW gebündelt. Die Erweiterung der Anlage war an sich nicht schwierig. Allerdings musste der parallele Prozess von Ausführungsplanung und Realisierung verzahnt werden mit der Planung der Anlagen- und Maschinentechnik sowie deren Umstellung bei laufender Produktion. Nach weniger als zwei Jahren Bauzeit standen die beiden neuen Immobilien mit 132 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche für 64 Millionen Euro.

Die Bedeutung der Wiener Niederlassung für derartige Projekte beschreibt Dr. Hans Sommer, Vorstandsvorsitzender der Drees & Sommer AG: „In Wien werden wichtige Informationen für unser Osteuropa-Netzwerk getauscht und Kontakte mit Investoren und den finanzierenden Banken geknüpft.“

INTERVIEW

„Österreichische Fonds können heute einfacher im Ausland einkaufen“



Dr. Georg Graf von Spiegelfeld ist geschäftsführender Gesellschafter des Immobiliendienstleisters Spiegelfeld International.

INVESTMENT ■ Deutschlands Immobilienmarkt ist attraktiv wie nie zuvor. Auch Investoren aus Österreich decken sich mit deutschen Objekten ein. Dr. Georg Graf von Spiegelfeld erläutert die Gründe für dieses Interesse.

Was macht deutsche Objekte für österreichische Investoren interessant?

Dr. Georg von Spiegelfeld: Nach dem Investitionsboom der letzten Jahre wird es in Österreich immer schwieriger, geeignete Investitionsobjekte zu finden. Die Nachfrage ist jedoch weiterhin auf konstant hohem Niveau. Daher ist es für österreichische Investoren naheliegend, auf den attraktiven deutschen Markt auszuweichen. Dort locken wesentlich höhere Renditen, eine schier unendliche Zahl an lukrativen Objekten und relativ niedrige Preise selbst in Top-Lagen wie Berlin-Charlottenburg.

Wie beurteilen österreichische Investoren die Renditen deutscher Immobilien?

Dr. Georg von Spiegelfeld: In Österreich herrscht bei vielen Investoren die Meinung vor, dass der deutsche Markt stark unterbewertet sei. Warum sollte ein Investor in Wien ein Objekt mit einer erwarteten Rendite von drei bis vier Prozent einkaufen, wenn er in Deutschland sechs bis sieben Prozent mit einem vergleichbaren Objekt erzielen kann?

Seit mehr als zwei Jahren gilt in Österreich ein neues Immobilienfondsgesetz. Welche Auswirkungen hat dieses neue Gesetz?

Dr. Georg von Spiegelfeld: Die daraufhin entstandenen österreichischen offenen Immobilienfonds können nun wesentlich einfacher im Ausland einkaufen: ein weiterer Grund für den Run auf Deutschland. Bei den derzeit immer noch relativ niedrigen Mieten in deutschen Großstädten ist nach wie vor Steigerungspotenzial vorhanden.

Ist ein Ende der regen Nachfrage bereits absehbar? Gibt es Einbrüche durch die US-Immobilienkrise?

Dr. Georg von Spiegelfeld: Ein Ende der Nachfrage ist für uns derzeit nicht zu erkennen.

Sie sind schon seit vielen Jahren in den mittel- und südosteuropäischen Ländern aktiv. Gibt es Hemmnisse bei Investitionen wie bürokratische Hürden, Eigentumsverhältnisse oder Korruption?

Dr. Georg von Spiegelfeld: Investitionen in den ehemaligen Ostblockländern bieten die Aussicht auf sehr hohe Renditen, beinhalten aber auch eine Reihe von Risiken wie die genannten Hindernisse. Daher ist es sinnvoll, nur mit kompetenter Unterstützung und rechtlicher Absicherung vor Ort zu investieren.

Das Gespräch führte Julien Reitzenstein.