

## WIENER IMMOBILIENMARKT

# Dynamik bei Melange genießen

Trotz Parallelen zu Deutschland ticken die Uhren in der österreichischen Hauptstadt anders. Deuten jüngste Projekte und Auslandsinvestitionen auf einen neuen Trend?



Unter [www.immobilienvirtschaft.de](http://www.immobilienvirtschaft.de), linke Spalte „Wiener Immobilienmarkt“, finden Sie den Beitrag mit ausführlichen Projektbeispielen.

Text | Julien Reitzenstein, freier Fachjournalist

Der Wiener Immobilienmarkt ist dem deutschen Markt sehr ähnlich, was die Sprache, die Grundzüge des Rechtssystems, die Mentalität und das Architekturverständnis betrifft. Doch folgt er in der zweitgrößten deutschsprachigen Millionenstadt eigenen Gesetzen.

## Büroimmobilienmarkt

Die unlängst veröffentlichten Ergebnisse der nach eigenen Angaben ersten Leerstandsanalyse des Wiener Büromarkts, die die Interpool Facicon Commercial Property Solutions GmbH durchführte, erstaunen: So standen 45 Prozent aller heute verfügbaren Flächen bereits vor 30

Monaten leer. Diese Flächen, so erklärt Andreas Gnesda, Geschäftsführer der Facicon, seien struktureller Leerstand, der nur mit neuen Konzepten zu beseitigen sei. Wenn 30 Prozent des Leerstands faktisch struktureller sei, ergebe sich daraus, dass der tatsächliche Büroerleerstand nur bei 4,5 Prozent liege. Damit verenge sich die Auswahl für Unternehmen, die Büroflächen suchen.

Entspannter sieht das Gerhard Oehling, Geschäftsführer der CGT Gruppe, denn die Schaffung neuer Flächen, wie in der UNO-City und im Gasometer, garantiere nicht automatisch eine Vermietung. In Wien seien nicht nur Lage und Preis wichtig, sondern auch kleine

soziologische Faktoren. Das bestätigt Stefan Barasits von der Wien Holding, für die er als Geschäftsführer ein 181.000 m<sup>2</sup> großes Gelände mit Büro-, Handels- und Wohnimmobilien entwickelt. Das liegt im 22. Bezirk, einst ein Industrie- und Arbeiterquartier. Wenn dort ein ganzes Quartier entwickelt werde, so Barasits, entstehe ein eigenes Sozietop, das seine Wertigkeit aus sich selbst heraus schafft.

## Miete

Letztlich treibt die erzielbare Miete den Motor der Investition an. Und die blieb auf dem Wiener Büromarkt in den vergangenen Jahren nahezu unverändert. Wenn man die Inflation hinzurechnet, sind die Mieten sogar leicht gefallen. Die Nettomiete der vergangenen Jahre lag bei 11,48 Euro/m<sup>2</sup>, die Spitzenmiete blieb auch beinahe unverändert bei 21 Euro/m<sup>2</sup>. Die Top-15 liegen bei 16,50 Euro/m<sup>2</sup> im Gegensatz zu 17,60 Euro/m<sup>2</sup> vor zweieinhalb Jahren. Trotz der Verknappung der Flächen ist laut Experten eine gravierende Veränderung des Mietniveaus nicht zu erwarten. Denn schon 2006 wurden, wie im Vorjahr, 390.000 m<sup>2</sup> vermietet, während das Gesamtflächenangebot laut CB Richard Ellis (CBRE) sich von 242.000 auf 200.000 m<sup>2</sup> verringerte bei anhaltender Nachfrage. Zu ähnlichen Ergebnissen kommen alle verfügbaren Studien.

## Flächenangebot

Das Flächenangebot ist zwar im zweiten Halbjahr 2006 gestiegen und wird weiter steigen, allerdings dürften Angebot und



Von außen nicht ersichtlich: Wien leidet unter strukturellem Leerstand.

Foto: Fotocredit - Peter Korrak

Nachfrage sich die Waage halten. Zu den jüngst auf den Markt gekommenen Flächen zählen unter anderem „Officecampus Gasometer“ (28.000 m<sup>2</sup>), „BC20“ (21.000 m<sup>2</sup>) und „e-zone“ (20.700 m<sup>2</sup>). Bezeichnend ist, dass die Objekte laut Facicon schon vorab vermietet waren. CBRE bestätigt, dass 38 Prozent der in 2007 fertiggestellten Flächen vorab vermietet sind. Das führt zur Tendenz, dass Mieter seltener Schnäppchen aushandeln können. Topflächen sind knapp und zahlreiche Unternehmen können und wollen nicht auf Flächen strukturierten Leerstands ausweichen.

Aufgrund der geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre ist das Angebot verfügbarer Objekte weitgehend gleich geblieben. Jedoch hat sich das verfügbare Segment der Flächen von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> innerhalb von zwei Jahren halbiert. Da 60 Prozent der Flächen im Segment bis 1.000 m<sup>2</sup> liegen und weitere 20 Prozent in dem bis 2.500 m<sup>2</sup> ist es mittlerweile schwierig, große, zusammenhängende Flächen zu finden.

## Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in Wien bewegt sich langsamer als beispielsweise der in Berlin. In Wien gibt es zirka 168.000 Wohnhäuser. Etwa 26.000 der Häuser mit rund 245.000 Miet- oder Eigentumswohnungen sind vor 1919 gebaut worden und befinden sich in Althäusern. Außer dem strengen Mieterschutz genießen die Bewohner ein originelles Privileg: Sie können bis drei Jahre nach dem Einzug bei der Schlichtungsstelle des Magistrats eine Neufestsetzung ihrer Miete nach Vergleichswerten beantragen. Geschieht das, muss der Vermieter bereits über dem Vergleichswert gezahlte Miete erstatten. Daher rechnen sich Oehling zufolge Investitionen nur bedingt.

### Einschätzung

Insider bewerten den Wohnimmobilienmarkt unterschiedlich. Die einen weisen darauf hin, dass die Renditen seit Jahren mit fünf Prozent stabil sind, was zu anderen Standorten wenig ist, und emp-

### Trends am österreichischen Immobilienmarkt 2007

Marktsegment	Büro (Wien)	Wohnen
Allgemeine Einschätzung	Angebotsüberhang Toplagen stabil	Bestlagen boomen
Nachfrage	→→ stabil	→→ Nachfrage für Toplage und -qualität stark steigend, für mittlere Qualität leicht steigend
Angebot	→↘ stabil, leicht fallend bei Typ A	→↘ stabil, weniger Neubauten und Althausanierungen reduzieren Angebot
Leerstand	↗↘ in A-Lagen fallend, bei Altbüros steigend	↘↘ nimmt ab
Preise/Mieten	→↗ steigend in A-Lagen, leicht sinkend in B-Lagen und bei Altbüros	→↗ steigend in guten Lagen
Renditen	↘↘ starke Nachfrage nach vollvermieteten Objekten	↘↘ Markt entfernt sich vom reinen Nachfragemarkt
Investment	↗↗ gleichbleibend für Toplagen	→↗ qualitativ hochwertige Zinshäuser sind rar und teuer

1 Im Jahresdurchschnitt; alle Werte indiziert auf das Basisjahr 2000 = 100; Quelle: Statistisches Bundesamt

fehlen, zu verkaufen. Besonders wegen der steigenden Zinsen. Andere sehen die hohe Nachfrage aus Osteuropa. Die dortigen Investoren schätzten den stabilen Wiener Markt mit wenig Spekulationsrisiken.

„Stadt- + Regionalforschung“ stellt im Sommer eine Studie über die Situation des Wohnimmobilienmarkts in Häusern vor 1919 vor, derzufolge zurzeit 200 Althäuser jährlich den Besitzer wechseln. Die Erwerber seien zunehmend institutionelle.

### Sanierung:

Derzeit werden in Wien 5.500 neue Wohnungen fertiggestellt. Hinzu kommt

die Sanierung von 10.000 Altbauwohnungen. Beides wird unmittelbar von der Stadt Wien und dem Bund mit 535 Millionen Euro (2006) gefördert. Weitere 600 Millionen Euro gab die Stadt für Sanierung und Erhaltung ihrer eigenen 200.000 Wohnungen aus.

Margarete Czerny und Michael Weingärtler vom Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung haben im März 2007 eine Studie zu „Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor“ vorgelegt: „Um den Wohnungsbedarf decken zu können, sollte die Wohnbauförderung durch neue Förderprogramme als Lenkungsinstrument mittelfristig einen neuen Stellenwert erhalten. Dabei ist verstärkt auf die Bereitstellung von sozialem Wohnraum zu achten.“

Wegen der Besonderheit, dass ein großer Teil der Wiener Wohnungen in städtischer Hand ist, und aufgrund der niedrigen Renditen auf dem freien Wohnungsmarkt kann der Staat den Wohnungsmarkt lenken. Mit der Erweiterung des Wohnangebots wird die Wohnungsknappheit verringert, zugleich die Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien besser befriedigt. Die niedrige Durchschnittsrendite und steigenden Zinssätze werden allerdings dafür sorgen, dass Investoren auch künftig am Wohnimmobilienmarkt ▶▶



## Auf einen Blick

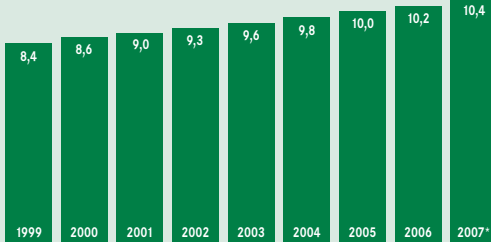
- » Unternehmen finden zusehends nur schwer zusammenhängende Flächen in Wien.
- » Mit neuen Wohnbauten begegnet Wien der Wohnungsknappheit. Ein großer Teil der Wohnungen sind in städtischer Hand.
- » Drei große Projekte in Wien zeigen, dass der Markt Angebote gut vertragen kann.
- » Österreichische Investoren genießen einerseits die Sicherheit des Wiener Immobilienmarkts, investieren andererseits in West- und Osteuropa.

- ▶ selektive und portfolio-spezifische Kaufentscheidungen zu treffen haben.

## Wiener Projekte

Zahlreiche spektakuläre Immobilienentwicklungen werden in den nächsten Jahren den Wiener Markt erweitern.

**Büroflächenbestand in Wien**  
in Millionen m<sup>2</sup>



**Vermietung Büromarkt Wien**  
in 1.000 m<sup>2</sup>



**Büroflächen Neubauvolumen in Wien**  
in 1.000 m<sup>2</sup>



**Leerstand Büromarkt Wien**  
in Prozent und in 1.000 m<sup>2</sup>



Quelle: Source: Colliers International; \*Estimate / Quelle: Colliers International; \*Schätzung

Exemplarisch werden drei Projekte (ausführlich unter [www.immobiliensuche.de](http://www.immobiliensuche.de)) vorgestellt. Auf den Thermalquellen des Kurmittelhauses in Oberlaa wird für 220 Millionen Euro ein Wellness-Zentrum gebaut: Auf 196.000 m<sup>2</sup> werden bei

Fertigstellung 60.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt sein auf eine Therme (130 Millionen Euro), ein Drei- und Vier-Sterne-Hotel sowie ein Apartmenthaus (55 Millionen) und einen Lifestylebereich mit Gastronomie und Einkaufsflächen (35 Millionen).

Auf dem ehemaligen Betriebs Hof eines Bauunternehmens, zehn Hektar groß, entstehen verschiedene Quartiere. „Base22“ wird ein Studentendomizil, das die Wohnzentrale der Studierenden der Centropole Region mit 22 Universitäten und 21 Fachhochschulen werden soll. Die „Oase22“ ist vorwiegend eine Wohnanlage für ältere Menschen (57.000 m<sup>2</sup>). Auf den 107.000 m<sup>2</sup> Flächen des „Star22“ entstehen Büros, Wohnungen, Freizeiteinrichtungen und Einkaufszentren.

Die Signa Holding GmbH geht dieser Tage mit dem Millenniums Office Center an den Markt, das unmittelbar neben dem Millenniumstower für 70 Millionen Euro errichtet wurde. Es bietet groß zusammenhängende Flächen, die in Wien rar geworden sind. Weitere Entwicklungen, wie die Gasometer sowie die Zusammenlegung von Süd- und Westbahnhof, zeigen, dass Wien ein dynamischer Markt ist und dass sich die Dynamik wegen hoher Nachfrage und guter Mieten fortsetzen wird.

## Investoren

Da auf dem Wiener Immobilienmarkt recht wenig Transaktionsvolumen bewegt wird, investieren zahlreiche österreichische Immobilienunternehmen (zum Beispiel CGT) in der Provinz oder im Ausland. Die CGT Holding GmbH entwickelt nicht nur Projekte in Graz und Klagenfurt, sondern kauft Wohnhäuser in Berlin und Leipzig hinzu. „Viele Unternehmen aus Wien bewegen sich in den historisch gewachsenen Märkten in Bulgarien, Tschechien, Rumänien und Ungarn. Wir verhalten uns hier bewusst atypisch, wachsen nach Westen und freuen uns deshalb, dass sich der Erfolg unserer Strategie in gesundem Wachstum zeitigt“, sagt Gerhard Oehling.

Laut Mühlberger streut die Signa Holding zwischen Ost und West, Metro-

polen und Provinz. Das Unternehmen entwickelte nicht nur das Millenniums Office Center, sondern engagiert sich auch in weiteren Gebieten: In Innsbruck wird für 130 Millionen Euro Westösterreichs größtes Bauvorhaben umgesetzt, das Kaufhaus Tyrol, ein modernes Einkaufszentrum. Für österreichische Unternehmen bleibt allerdings auch das westliche Ausland interessant. „Der Osten ist verlockend und verspricht gute Erträge“, so Mühlberger. „Die Stabilität der westlichen Märkte ist für unsere Fondsanleger aber oft attraktiver.“

Signa hat daher einen bis zu 75 Millionen Euro umfassenden Berlin-Fonds aufgelegt, der bereits ein Volumen von knapp 50 Millionen hat. Der Signa Recap Dresden 01 Fonds hat rechtzeitig vor dem Anziehen der Preise in Berlin in Dresden investiert. Aber auch andere Standorte, wie beispielsweise Prag, sind im Fokus der Österreicher: „Gerade bei Geschlossenen Fonds muss der Anleger verschiedene Optionen haben, mit denen er sich identifizieren kann. Darum fokussieren wir unsere Aktivitäten auf verschiedene Standorte, die verschiedenen, aber klaren Trends folgen“, sagt Benedikt Graf von Dürckheim, Aufsichtsrat verschiedener Sigma-Gesellschaften.

Auch die Wiener Conwert Immobilien Invest AG hat gerade für 160 Millionen Euro große Teile des Kirchsteigfeldes in Potsdam übernommen. Damit haben die Österreicher in Deutschland mittlerweile 451 Millionen Euro in ihren Büchern stehen. Insgesamt sind es 1,67 Milliarden. Der Rest verteilt sich auf Österreich (1,154 Milliarden), Tschechien und Ungarn. „Wir sind in Wien so präsent, wie es wirtschaftlich sinnvoll ist, nutzen unsere historisch bedingt guten Kontakte nach Tschechien und Ungarn, um am dortigen Boom zu partizipieren, und nutzen vor allem auch die Chancen, die der deutsche Markt derzeit bietet“, so Johann Kowar, CEO bei Conwert.

Der Wiener Immobilienmarkt ist also ein sehr eigener und nur bedingt mit den Märkten anderer Metropolen zu vergleichen. Die ausgewählten Beispiele geben die Markttrends deutlich wieder.

**mapic**<sup>®</sup>  
A Reed MIDEM quality event



## Shopping the world

MAPIC - Der internationale Markt für  
Einzelhandelsimmobilien

MAPIC ist die führende Messe für den wachsenden Sektor der Einzelhandelsimmobilien. Sie führt **von Investoren und Einzelhändlern über Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren bis hin zu Städten** Schlüsselakteure zusammen und schafft so am gleichen Ort und zu gleicher Zeit eine einzigartige Gemeinschaft.

MAPIC bietet eine einzigartige Plattform für Unternehmen, die hier ihre Konzepte und Entwicklungen präsentieren und sich so das Tor zur Welt der geschäftlichen Chancen öffnen können.

- **8,698** Teilnehmer
- **1,946** Einzelhändler
- **899** ausstellende Unternehmen
- **67** Länder

Für die Teilnahme an der MAPIC 2007,

Rufen Sie Ihren lokalen Vertreter an, um sich anzumelden und einen Messestand zu reservieren :

Headquarters (Paris) – Tel.: +33 (0)1 41 90 45 20

Deutschland – Tel.: + 49 30 280 18 555

Oder : [mapic@runze-casper.de](mailto:mapic@runze-casper.de)

 **Reed MIDEM**  
A member of Reed Exhibitions

14 . – 16. November 2007 • Palais des Festivals, Cannes, Frankreich • [www.mapic.com](http://www.mapic.com)