SICHERHEIT GRUNDBUCH

Von Karin Legat

Gerade in Zeiten drohender Inflation gelten Immobilien als empfehlenswerte Investition, da sie für Wertbeständigkeit und Sicherheit stehen. *Wie bewerten Immobilienprofis* den heimischen Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt?

Freudensprünge bei Bankkonditionen und Wertpapieren gehören der Vergangenheit an. Wer heute privates und gewerbliches Vermögen sicher und ertragreich veranlagen, die Unsicherheit über die weitere Währungsentwicklung des Euro und seine Bedenken vor steigender Inflation verdrängen möchte, setzt auf Immobilien – nach dem Motto: Grundbuch statt Sparbuch. »Immobilien bilden für Herrn und Frau Österreicher zunehmend den Vorratsraum für Vermögen«, erklärt Prof. Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich. 2012 umfassten die Immobilientransaktionen 1,65 Mrd EUR. Die Bandbreite reicht dabei von 200.000 Euro für Wohnungen bis zu 7 Mio Euro für kleine Einzelobjekte. »Im Wohnungssektor agieren eher Privatinvestoren, im Mittelsegment, d.h. zwischen 1,5 und 5 Mio EUR, sehen wir Privatstiftungen

und Investoren und ab 7 Mio sind institutionelle Investoren wie offene Immobilienfonds und deutsche Fonds am Markt«, so Bruno Ettenauer, CEO von CA Immobilien. Wohnraum wird in erster Linie von heimischen Investoren finanziert, im Officebereich kommen 55 Prozent der Anleger aus dem deutschsprachigen Ausland. Diesen Mix wertet Ettenauer als sehr gesunde Mischung. »Investoren schätzen den stabilen österreichischen Immobilienmarkt.«

»Schwache Gewerbeimmobilie«

»Gewerbeimmobilien waren schon Anfang 2012 schwach und sind im Laufe des Jahres schwächer geworden«, informiert Malloth. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der geringen Rendite weichen viele Investoren ins Ausland aus. Die Nachfrage befindet sich auf einem Rekordtief. Bemerkenswert für EHL Immobilien ist die Verschiebung zwischen den Marktsegmenten. Der Bereich Büro hat seine klar dominierende Stellung verloren. »In Wien entfallen 40 Prozent auf den Officebereich, 40 Prozent auf Retail/Handel und der Rest auf Wohnraum. In den Bundesländern betreffen die Investments v.a. Einkaufs-, Fachmarktzentren und Supermärkte«, zeigt Geschäftsführer Michael Ehlmaier auf. »Das Käuferinteresse konzentriert sich auf das Topsegment, in dem das Angebot die potenzielle Nachfrage bei weitem nicht deckt. Grundsätzlich bestünde zwar wieder Bereitschaft zu Engagements in den nachgelagerten Qualitätssegmenten, doch verhindern hier deutlich unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer sowie schwierige Finanzierungsbedingungen signifikantes Wachstum.« Die Preise werden 2013 auf dem erreichten, hohen Niveau weitgehend stabil bleiben. Spitzenrenditen erzielen Büroobjekte, die langfristig an starke Unternehmen vermietet sind.

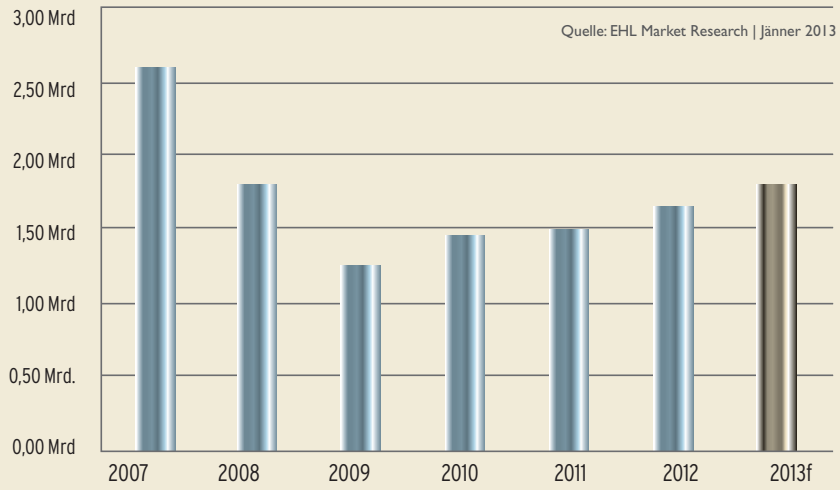
»Dynamik am Wohnungsmarkt«

»Wien wird bis 2030 einen steten Zuzug erfahren, ähnlich die Landeshauptstädte«, zeigt Ernst Kovacs, Bereichsleiter Projektentwicklung bei Raiffeisen Evolution, auf. »Das macht den Wohnbau für Investoren interessant, auch wenn die Rendite niedrig ist.« Die Preisdynamik der letzten Jahre erstaunt selbst Immobilienexperten. Aktuell werden Eigentumswohnungen zu m²-Preisen gekauft, die vor wenigen Jahren nicht als marktkonform gegolten haben. Ein Sinken der Preise ist derzeit nicht absehbar. Hauptgründe dafür sind laut Ettenauer die anhaltend starke Sicherheits- ⇨

FOTO: PHOTOS.COM

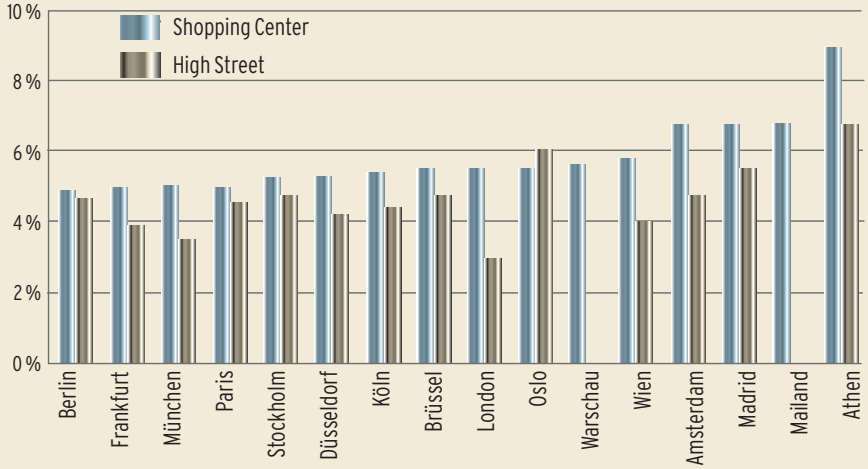
GROSSE NACHFRAGE, HOHER PREIS. *Hochwertige Wohnimmobilien in Bestlagen.*

INVESTMENTVOLUMINA



»» **Das Transaktionsvolumen** am heimischen Immobilienmarkt erfährt beständiges Wachstum.

RENDITENENTWICKLUNG



»» **EHL** sieht die Renditenentwicklung in Wien für 2013 stabil.

Quelle: EHL Market Research

MIETE TOP 10 EINKAUFSSTRASSEN JÄNNER 2013

		Nettomiete Euro | m² | M
1	Kohlmarkt	180 - 390
2	Graben	180 - 290
3	Kärntner Straße	140 - 210
4	Innere Mariahilfer Straße	60 - 150
5	Rotenturmstraße	30 - 120
6	Favoritenstraße	25 - 62
7	Neubaugasse	20 - 60
8	Landstraßer Hauptstraße	15 - 40
9	Meidlinger Hauptstraße	10 - 30
10	Thaliastraße	10 - 30

Quelle: EHL Market Research | Jänner 2013

»» **Wien befindet sich erstmals** unter den Top-10-Einzelhandelsstandorten. Der Fokus auf Top-Lagen führt zur Verschlechterung der Situation in B- und vor allem C-Lagen.

⇨ orientierung angesichts der tiefen Währungs- und Schuldenkrise sowie der Mangel an attraktiven Alternativveranlagungen, insbesondere im Bereich festverzinslicher Wertpapiere. Heimische Immobilienfonds haben eine hohe Investitionsbereitschaft im Bereich Wohnen, aber auch internationale Investoren sind aktiv. 2013 erwartet EHL eine Fortsetzung des Trends hin zu Eigentum als Investition. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen 2012 auf neue Rekordwerte. Im Durchschnitt ergab das plus 2 bis 10 Prozent. Die Mieten zogen nicht so stark an wie die Kaufpreise. Wohnungen, die nicht dem Mietrechtgesetz unterliegen, verzeichneten einen Anstieg von vier Prozent. »Da die Baubewilligungen nach wie vor nicht dem Wohnbedarf entsprechen, erwarten wir weiter steigende Mieten und Wohnungspreise. Wir gehen aber von einer Abflachung aus«, informiert Ehlmaier. Thomas Malloth sieht je Preislage unterschiedliche Entwicklungen. Im Hochpreissegment erwartet er seit vielen Jahren erstmals einen leichten Rückgang, da die Mieterschicht fehlt, die »pro m² 14 Euro plus Betriebskosten plus Umsatzsteuer investiert«. Der mittlere Bereich, dh 6 bis 8 Euro pro m², bleibt für ihn stabil. Im unteren Preissegment sollte eine Stagnation aufgrund fehlenden sozial geförderten Wohnraums eintreten.

»» Eigen- vor Fremdkapital ««

Idealerweise veranlagt man in eine fertiggestellte Immobilie, weil damit Bauris- ⇨

»Für antizyklisches Investment fehlt die nachhaltige

Friedrich Wachernig, Vorstand der S Immo AG, spricht im Interview über die Unterschiede zwischen dem Wiener und Berliner Immobilienmarkt *und erklärt, warum er zwar an die osteuropäischen Märkte glaubt,* aber trotzdem nicht antizyklisch investieren will.

Von Bernd Affenzeller

»WIR HABEN VOR EINIGEN JAHREN *in Berlin zu teils sehr günstigen Preisen von 600 bis 700 Euro gekauft. Da nimmt man die Preisentwicklung gerne mit und verkauft jetzt das eine oder andere Objekt«, sagt Friedrich Wachernig.*

(+) PLUS: Der Wiener Immobilienmarkt gilt als hoch interessant. Obwohl sich mit Renditen von 1 % kaum Geld verdienen lässt, ist die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien groß. Wie bewerten Sie diese Entwicklung und sehen Sie die Gefahr einer Blase?

Friedrich Wachernig: Das Spannende an den Wiener Immobilienwerten ist die hohe Beständigkeit und Stabilität. Da geht es nicht so sehr um die ominösen Renditen von 1 bis 2 %, sondern um eine sichere Geldanlage. Darüber hinaus ist es für viele Investoren attraktiv, in Wien Immobilien zu besitzen. Die Gefahr einer Blase sehe ich nicht, weil es keine Überhitzung gibt. Die Preise in Wien sind zwar gestiegen, im internationalen Vergleich aber immer noch moderat. Wien ist kein so großer Transaktionsmarkt. Die Investoren wollen in einer attraktiven und sicheren Stadt eine Immobilie kaufen und diese dann auch halten.

(+) PLUS: Waren die Wiener Immobilien bislang unterbewertet?

Wachernig: Das nicht, aber es sind neue

Entwicklung«

und interessante Objekte und Player auf den Markt getreten, die diese Preisentwicklung vorangetrieben haben. Plötzlich haben auch ehemalige Ladenhüter wie Wohnungen aus den 60er- und 70er-Jahren Abnehmer gefunden. Es ist ganz einfach Geld vorhanden, das angelegt werden will.

(+) PLUS: Wie bewerten Sie den Markt für Büro-, Hotel- und Retail-Objekte in Wien?

Wachernig: Wir haben selbst das eine oder andere Objekt wie die Arkade Meidling oder das Marriott am Ring am Ring im Portfolio und sind damit sehr zufrieden. Neue Projekte sind im Retail- und Hotelbereich aber nicht geplant. Im Office-Bereich verfügen wir über aktuell 28 Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 300.000 m² und einem Vermietungsgrad von knapp 93 %. Das ist sehr gut, das Geschäft ist aber schwieriger geworden. Die Leerstände steigen und die Neuvermietungen werden deutlich weniger. Die Firmen expandieren nicht mehr so stark wie in der Vergangenheit und prüfen ganz genau, ob ein Standortwechsel sinnvoll ist. Dabei geht es nicht nur um den Preis, sondern auch Themen wie Lebenszykluskosten und Infrastruktur. Da haben die die Unternehmen in den letzten Jahren einiges dazugelernt.

(+) PLUS: Neben Österreich ist die S Immo auch in Deutschland aktiv, v.a. in Berlin und Hamburg. Dort sind auch deutlich bessere Renditen zu erzielen. Warum unterscheiden sich die deutschen Großstädte so stark von Wien?

Wachernig: Hamburg und Berlin kann man nicht miteinander vergleichen. Hamburg ist ein etablierter, langsam gewachsener Markt, der Wien nicht unähnlich ist. Hamburg ist auch wirtschaftlich sehr stark. Berlin ist anders: Berlin ist hoch verschuldet, hat aber von der Zusammenführung von Ost und West sehr stark profitiert. Dazu kommt, dass Berlin ein absoluter Mietermarkt ist. Der Eigentumsanteil liegt bei gerade einmal 15 Prozent. Es gibt noch massenhaft Substandardwohnungen und jede Menge Leerstand. Das führt zu einem niedrigen Preisniveau. Verkaufspreise von 2.000 Euro pro Quadratmeter sind derzeit keine Seltenheit. Da lohnt sich kein Neubau.

(+) PLUS: Wie steht es um die Sanierung?

Wachernig: Das ist die große Chance in Berlin. Wir stellen fest, dass viele Berliner bereit sind, mehr Geld in bessere Wohnungen zu investieren. Wir haben in den letzten Jahren viele Millionen Euro in die Sanierung von Wohnhäusern gesteckt. Das lohnt sich, weil man damit die Mieten doch deutlich anheben kann. Damit steigen auch die Verkaufspreise.

(+) PLUS: Wie sieht Ihre weitere Strategie in Deutschland aus?

Wachernig: Wir haben vor einigen Jahren zu teils sehr günstigen Preisen von unter 2.000 Euro gekauft. Da nimmt man die Preisentwicklung gerne mit und verkauft jetzt das eine oder andere Objekt. Das gehört zum Immobilienbusiness dazu, wenn ein Markt nach oben geht.

(+) PLUS: Wohin fließt dieses Geld?

Wachernig: Wir kaufen bekanntermaßen Aktien und Genussscheine zurück und führen Kreditlinien zurück. Darüber hinaus investieren wir in unser aktuelles Vorzeigeprojekt, das Quartier Belvedere Central, und prüfen natürlich auch andere Investments.

(+) PLUS: Wie ist der aktuelle Stand der Dinge beim Quartier Belvedere Central?

Wachernig: Wir haben vor ziemlich genau einem Jahr die Widmung bekommen. Derzeit befinden wir uns in der Vorentwurfsplanung für einzelne Baufelder. Wir sind auch bereits mit einigen Interessenten im Gespräch. Namen darf ich keine nennen. Es ist aber nicht unrealistisch, dass wir noch heuer mit der Baugrubenaushebung beginnen können. Die Nachfrage nach diesem Standort ist auf jeden Fall gegeben.

(+) PLUS: Ein Sorgenkind ist Osteuropa. Wie schätzen Sie die Lage in den ehemaligen Boomregionen ein?

Wachernig: Ich sehe die Lage in Ost- und Südosteuropa nicht ganz so negativ. Und das ist nicht nur Zweckoptimismus. Es hat auch in der Vergangenheit schon Zyklen gegeben und es war auch in der vermeintlich goldenen Zeit nicht immer einfach. Es ist aber in der gesamten Region immer noch ein Nachholbedarf feststellbar. Natürlich gibt es reifere Märkte wie Tschechien, die Slowakei oder Kroatien und schwierigere Märkte wie Bulgarien oder Rumänien. Bei Bulgarien bin ich auch für die nächsten Jahre skeptisch. Aber Rumänien, vor allem Bukarest hat großes Potenzial. Das ist die sechstgrößte Agglomeration der EU und es gibt kaum hochwertige Bürogebäude.

(+) PLUS: Raiffeisen evolution hat auch in der Krise weiter gebaut und kürzlich mit dem Sky Tower das höchste Gebäude Bukarests fertiggestellt.

Wachernig: Das ist richtig. Das Gebäude wurde von der Raiffeisen evolution an die Raiffeisen Property Holding verkauft. Hauptmieter ist die Raiffeisen Bank Rumänien. Wir beobachten aber ganz genau, wie die weitere Vermietung vonstatten geht. Davon wird auch abhängig sein, wann wir mit unserem Großprojekt, dem Bürogebäude »The Mark«, beginnen.

(+) PLUS: Wie wichtig ist eine Vorverwertung bei »The Mark«?

Wachernig: Ohne ein vernünftiges Maß an Vorverwertung wird es keinen Baubeginn geben. Es gibt aber bereits Gespräche mit interessierten Firmen. Man sieht, dass internationale Unternehmen wieder auf der Suche nach hochwertigen Büroflächen in Bukarest sind. Das stimmt mich auch positiv für »The Mark«.

(+) PLUS: Wann ist mit einem Baustart zu rechnen?

Wachernig: Gute Frage. Je früher, je besser. Realistisch betrachtet wird es aber ein, zwei Jahre dauern, bis wir mit dem Bau beginnen.

(+) PLUS: Den Mut, jetzt zu bauen, um die Nachfrage in zwei Jahren befriedigen zu können, haben Sie nicht?

Wachernig: Das ist dieses ominöse antizyklische Investment. Derzeit fehlt die nachhaltige Entwicklung, um reinen Gewissens sagen zu können, in zwei Jahren ist die Nachfrage entsprechend groß. Und weil wir sehr sorgsam mit dem Geld unserer Investoren umgehen, warten wir noch mit dem Baubeginn. ■

»Bukarest hat enormes Potenzial. Das ist die sechstgrößte Agglomeration der Europäischen Union und es gibt kaum neue, hochwertige Bürogebäude.«

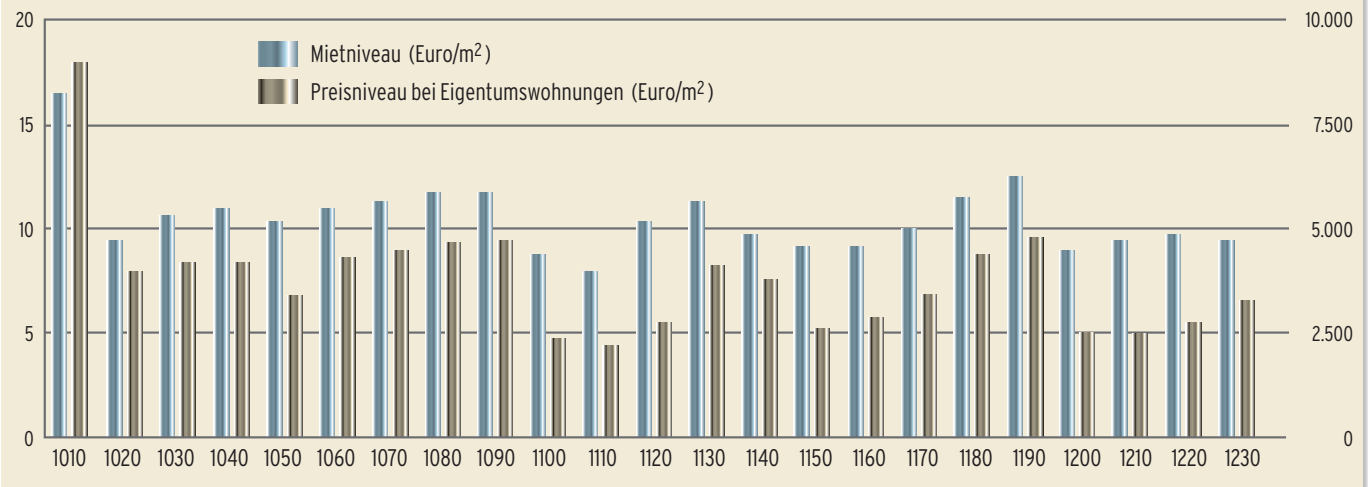
ken entfallen. Wer jedoch unmittelbar zu Beginn einsteigt, v.a. im Wohnbau, dem bietet sich eine größere Objektauswahl. Das Bauträgervertragsgesetz sichert Investoren heute vernünftig ab. Abseits der Baurisken ergibt sich für Thomas Malloth ein anderes Problem. »Banken vergeben Kredite nicht mehr ohne weiteres. Investoren müssen auf Eigenmittel zurückgreifen.« Laut EHL Immobilien liegt der Eigenkapitalanteil bei noch nie da gewesenen 70 Prozent. Für privat zur Verfügung gestelltes Geld erwarten Investoren eine entsprechende Rendite. Derzeit liegt sie laut EHL im Bürobereich bei 5,25 Prozent, im Einzelhandel bei 5,75 Prozent und bei Zinshäusern nur bei 2 bis 3,5 Prozent. Fehlender Neubau dünnt den Markt aus, Veranlagungsinteressierte ziehen in der Folge ihr Geld ab und investieren in andere Wertanlagen wie Direktinvestitionen oder Fonds. Spürbar ist diese Entwicklung in erster Linie im Gewerbebereich. Zinshäuser machen die geringe Rendite aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage durch fehlenden Leerstand der Objekte wett. »Geht ein Wohnraum in Vermietung, ist er innerhalb einer Woche vergeben«, berichtet Ernst Kovacs. Das Sinken der Renditen im Wohnbaubereich ist für WKO-Fachmann Malloth nicht verwunderlich, denn »der österreichische Markt ist schon zu hochpreisig«. Kovacs nennt dazu ein Beispiel. »Wenn im 7. Wiener Gemeindebezirk 5.000 Euro pro m² verrechnet werden, sind nicht mehr als 2,5 Prozent Rendite drin.«

»Professionelles Geschick«

Eine Immobilie ist per se nicht sicher oder unsicher. Egal ob Eigentumswohnung oder Zinshaus – es bedarf professionellen Geschickes. »Ich muss mir Gedanken machen, wie ich die Transaktion steuerlich abwickle, wie ich Mieter finde und das Projekt finanziere, auch wenn ein Mieter ausfällt«, betont Immobilienprofi Ettenauer. Raiffeisen Evolution nennt das erforderliche Investitionsvolumen bei Zinshäusern ab 1 Million Euro aufwärts, bei Eigentumswohnungen ab 250.000 Euro. Ettenauer weiter: »Ein Zinshaus ist eine durchaus sichere Immobilie, aber kein unkomplexes Thema, wenn man sich die Bestimmungen des Mietrechtgesetzes ansieht und die bautechnischen Anforderungen.« Angesichts der aktuellen Trends und Prognosen rechnet der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, ÖVI, auch 2013 mit einem bewegten Jahr. Thomas Malloth wiederum prognostiziert einen zunehmenden Druck am Immobilienmarkt, v.a. 2014. »Obwohl Immobilien ein sicherer Markt sind, ist bei vielen Objekten die geforderte Nachhaltigkeit nicht gegeben. Viele Bauträger haben nicht die finanziellen Mittel, die Immobilie für 2015 fit zu machen. Es wird daher mehr Transaktionen und Verkäufe geben. Und diese erfolgen dann, solange ein guter Preis erzielbar ist. Und wir haben einen hohen Level bei der Preisbildung.«

RAIFFEISEN EVOLUTION *arbeitet an der Umsetzung dreier Konzepte, die für die künftige Wohnungsveranlagung wesentlich sind: Wohn-Base (für Sicherheit, Komfort, Kommunikation, Homeworking, Unterhaltung, Kosteneinsparung), Human-Base (für langfristige Mobilität und Flexibilität im Alltag, Sicherheit, Komfort) und Eco-Base (für eine Schonung der Umwelt).*

WOHNUNGSMIETEN UND WOHNUNGSPREISE IN WIEN JÄNNER 2013



Quelle: EHL Market Research | Jänner 2013