

Gewerbeimmobilien

Strabag kauft Büroturm Tech Gate

Österreichs größter Baukonzern, Strabag, erwirbt den Bürokomplex Tech Gate auf der Donauplatte in Wien. Verkäufer ist ein Konsortium aus der Wiener Städtischen, Stadt Wien und FFG.

WIEN. Noch heuer soll laut informierten Kreisen der Verkauf des DC Tower über die Bühne gehen. Bereits vorher wechselt das benachbarte Hochhaus Tech Gate den Besitzer: Die Eigentümer, Wiener Städtische (60 Prozent), Wien Holding (20 Prozent) und die republikanische Forschungsförderungsgesellschaft FFG (20 Prozent), verkaufen den aus einem Hochhaus und einem Flachbau bestehenden Bürokomplex auf der Wiener Donauplatte an den Baukonzern Strabag, wie aus einer Zusammenschluss-Meldung bei der Bundeswettbewerbsbehörde (BWB) hervorgeht. „Wir planen, unsere Anteile am Tech Gate zu veräußern“, bestätigt Wiener-Städtische-Sprecher Christian Kreuzer auf Anfrage. „Im Sinne eines aktiven Managements unseres Immobilien-Portfolios sind Käufe und Verkäufe im Gewerbe- und Wohnimmobilienbereich ein wichtiger Teil unserer Strategie. Wir konzentrieren uns schwerpunktmäßig auf den Immobilienmarkt Österreich, der für uns großes Entwicklungspotenzial aufweist, und wollen hier auch weiter investieren.“

„Für die Strabag bietet sich mit dem Erwerb des Tech Gate die Möglichkeit, Büroflächen für Konzentrations- und Expansionsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Konzernzentrale zu haben“, sagt Marianne Gruber, Sprecherin des Baukonzerns – die Strabag-Zentrale ist wenige Meter vom Tech Gate entfernt. „Der Verkauf sollte bis Ende Juni abgeschlossen sein. Zum Transaktionswert können wir keine Auskunft geben.“ Laut Gerüch-

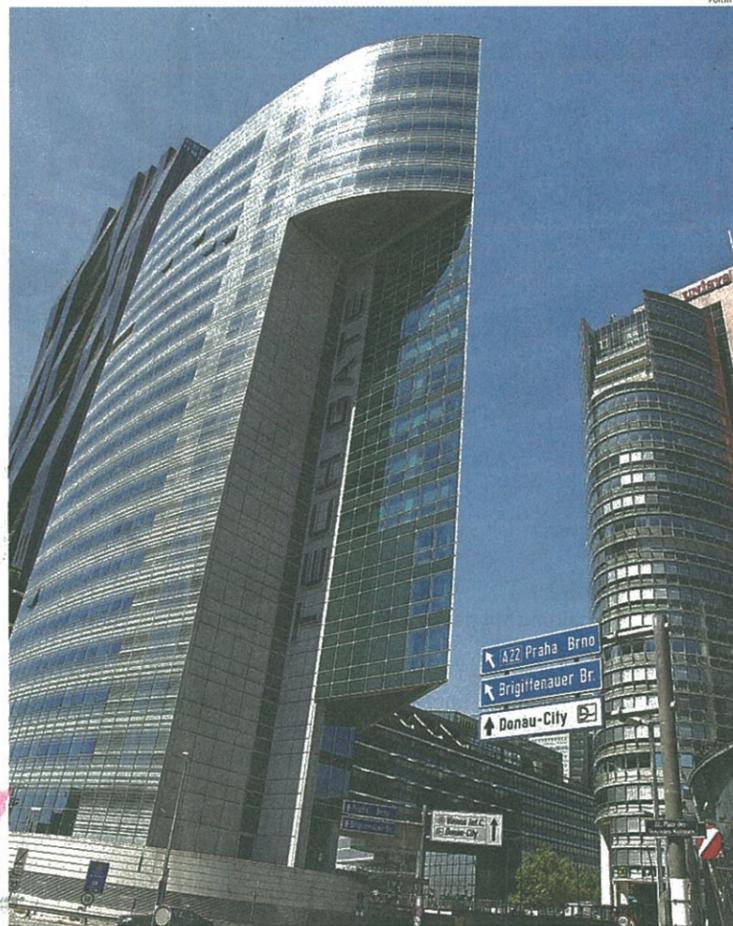
ten soll der Kaufpreis bei rund 110 Millionen € liegen.

Die Strabag kennt das Objekt bestens: Der Baukonzern begann 1999 mit der Errichtung des Tech Gate, das in zwei Baustufen bis 2005 gebaut wurde. Im sieben-geschoßigen Flachbau („Gate“) stehen 15.000 Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung, im 75 Meter hohen Tower („Tech“) sind es 12.000 Quadratmeter. Es gibt auch ein Restaurant und eine Tiefgarage mit 344 Stellplätzen. Die Mieten liegen dort bei 13 bis 19 € pro Quadratmeter im Monat, womit das Objekt preislich im Mittelfeld liegt – günstige Büros gibt es in Wien unter zehn € pro Quadratmeter im Monat, für Erstbezüge in Toplagen sind bis zu 26 € fällig.

Beliebter Tech-Standort

Die Mieter im Komplex kommen vor allem aus dem Technologiebereich, darunter sind Start-ups, aber auch Informationslogistik-Spezialist Retarus und das Austrian Institute of Technology. „Das Haus ist etwas in die Jahre gekommen, hat aber einen sehr guten Zuspruch, vor allem von technologieaffinen Unternehmen“, sagt Büroexperte Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult (TOC). Damit habe das Tech Gate Potenzial. Das Gesamtprojekt Donauplatte findet Stückler aber „nicht sexy“ – es sei ein reiner Bürostandort mit wenig Qualität der Außenflächen und teils extremen Fallwinden. Eine Aufwertung könnten die jetzt entstehenden Wohngebäude bringen.

ANDRÉ EXNER
andre.exner@wirtschaftsblatt.at



Das Bürohaus Tech Gate ist für Strabag ein interessanter Kauf – der Baukonzern residiert nur wenige Meter entfernt und kann nun expandieren.

Investoren stürzen sich auf Gewerbeimmobilien

■ **Große Nachfrage**, geringes Angebot, niedrige Zinsen und hohe vorhandene Liquidität üben heuer weiterhin Druck auf die Renditen aus und führen zu einem weiteren Ansteigen der Preise auf dem Transaktionsmarkt bei gewerblichen Immobilien: Das erwartet der Immobilienberater Danube Property Consulting (DPC). „Das Investmentvolumen wird heuer ähnlich hoch ausfallen wie

2015“, sagt DPC-Geschäftsführer Richard Lemon – die Mitbewerber CBRE und EHL erwarten wie berichtet ein neues Rekordjahr mit Deals über mehr als vier Milliarden €. Im Vorjahr lag das Volumen bei rund 3,6 Milliarden €. Sehr aktiv sind internationale Investoren – vor allem Deutsche –, die im Vorjahr laut DPC für fast zwei Drittel des Transaktionsvolumens verantwortlich waren.

Wohnimmobilien

Starker Preisanstieg auf Zinshausmarkt

Schnäppchen gibt es auf dem Wiener Zinshausmarkt nicht mehr: Die Preise stiegen 2015 um bis zu ein Drittel.

WIEN. Der Zinshausmarkt setzt zur Rekordjagd an, das Transaktionsvolumen könnte in diesem Jahr – wie berichtet – mit bis zu zwei Milliarden € nie gesehene Niveaus erreichen. Zwar dürften heuer wie auch jedes Jahr rund 500 Häuser gehandelt werden, doch diese werden höhere Quadratmeterpreise bringen als noch im Vorjahr. Nicht, weil die Toplagen noch teurer werden – sondern weil die günstigen aufholen, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von Otto Immobilien.

Den größten Preisanstieg mit rund 33 Prozent gab es bei den Mindestpreisen im 21. und 22. Bezirk mit rund 33 Prozent. Aber auch in Favoriten, Simmering

ebenfalls Favoriten und Simmering mit 28 Prozent, rechnen Otto-Experten vor. Die Daten von Otto Immobilien basieren nicht auf Schätzungen, vielmehr wird jeder einzelne Kaufvertrag im Grundbuch ausgewertet. Damit beziehen sich die Preise (siehe Grafik) nicht auf Angebotspreise, sondern darauf, was tatsächlich gezahlt worden ist.

„Der Wiener Zinshausmarkt ist nach wie vor attraktiv für Investoren“, sagt Richard Bux-

baum, Leiter Wohnimmobilien bei Otto. „Es gibt keinerlei Anzeichen einer Blase“, betont er, denn die Preise dürften heuer nicht so stark wie 2015 steigen.

Zinshausmakler Gerhard Hudej sieht noch Potenzial für Preisanstiege – vor allem in Salzburg, Graz und Linz, wo der Markt noch nicht so ausgereizt ist wie in der Hauptstadt. „Eine Alternative zum Zinshaus gibt es für Investoren, die Sicherheit suchen, derzeit nicht“, sagt Hu-

dej. „Es gibt nichts Besseres als ein Zinshaus“, meint auch Buxbaum. Verkaufen sollten Haushalten daher nur dann, wenn sie schon genaue Ziele haben, was mit dem Geld passieren soll.

Die Renditen liegen derzeit zwischen rund zwei und rund vier Prozent (siehe Grafik). Auch in der Inneren Stadt wollen Investoren Renditen sehen und nicht nur das Geld parken – allein deshalb, weil Instandhaltung bei Zinshäusern ein Dauerthema sei, wäre eine gewisse Basisrendite vonnöten, meinen Hudej und Buxbaum einstimmig.

Inländische Käufer

Während auf dem Gewerbeimmobilienmarkt (s. Artikel oben) viele internationale Investoren in Österreich aktiv sind, wird der Zinshausmarkt von Inländern dominiert, so Otto. Nicht nur deshalb, weil das österreichische Mietrecht Ausländer abschreckt

In Kürze

AUA beförderte im März mehr Passagiere

Die Lufthansa-Tochter Austrian Airlines (AUA) hat im März 819.000 Passagiere befördert – ein Plus von 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Auch im ersten Quartal, von Jänner bis März, gab es einen Zuwachs von 3,7 Prozent auf mehr als zwei Millionen Fluggäste. Die Flieger waren aber schwächer ausgelastet. Grund für den Anstieg der Passagierzahl war der Ausbau des Nachbarschaftsverkehrs zwischen Österreich und Deutschland, den die AUA kürzlich von der deutschen Konzernmutter übernommen hat. (apa)

Telekom-Aktienkurs: Prozess geht wieder los

Zwölf Jahre nach einer Kursmanipulation bei Aktien der Telekom Austria geht das juristische Nachspiel in die nächste Runde. Nachdem der Oberste Gerichtshof die erstinstanzlichen Entscheidungen aus dem Jahr 2013 teilweise aufgehoben hatte, wird nun heute, Dienstag, wieder von vorn begonnen. Laut Höchststrichern muss geprüft werden, ob hinsichtlich der Prämienauszahlungen nicht Betrug anstelle der im ersten Rechtsgang angenommenen Untreue vorliegt. Das wäre dann der Fall, wenn sich Täuschungshandlungen nachweisen ließen. (apa)

VW-Dieselskandal lässt Pkw-Käufer kalt

Die österreichischen Autohändler haben drei erfolgreiche Monate hinter sich: Von Jänner bis März 2016 wurden laut Statistik Austria 78.455 Pkw neu zum Verkehr zugelassen – um 4,4 Prozent mehr als im gleichen Quartal des Vorjahres. Dieselfbetriebene Pkw haben einen Anteil von 58,2 Prozent – und dieser Anteil ist zuletzt trotz des VW-Dieselskandals gestiegen. Die Diesel-Neuzulassungen legten im ersten Quartal um 5,3 Prozent zu, jene benzinbetriebener Pkw (Anteil: 39,3 Prozent) nur um 1,6 Prozent. Im Markenvergleich konnte VW mit plus 8,9 eine der stärksten Zunahmen bei den Neuzulassungen verzeichnen. (apa)

Spendenabsetzbarkeit: Kritik von Volksanwältin

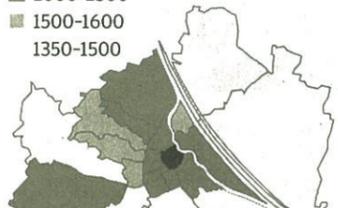
Aus der Volksanwaltschaft kommt Kritik an der Neuregelung der steuerlichen Absetzbarkeit von Spenden. Diese soll künftig automatisch durchgeführt werden, dafür müssen aber die karitativen Organisationen die Spenderdaten ans Finanzamt melden. Volksanwältin Gertrude Brinek spricht von einem „komplizierten, teuren System“. Die Neuregelung tritt als Teil der Steuerreform 2017 in Kraft. (apa)

Fondsriese Blackrock kauft in Wien kräftig zu

Der weltgrößte Vermögensverwalter, Blackrock, hat seinen Anteil an dem an der Wiener Börse notierten Immobilienkonzern CA Immo auf mehr als vier Prozent erhöht. Auch an der Erste

ZINSHAUSMARKT WIEN

- Preise in €/m²
- 5375
 - 2000-2300
 - 1500-1600
 - 1350-1500



- Renditen in %
- 2,2
 - 2,9-3,3
 - 3,9-4,0
 - 4,0-4,2

