# immobilien investment österreich







03/2011



immobilien: parameter für den werterhalt

zinshausmarkt: wien, berlin, prag

expo real 2011: spürbarer aufwärtstrend



Alfons Metzger, KommR MRG-Metzger Realitäten Gruppe

Der Zinshausbereich und der Bereich Anlegerwohnungen wird eine wichtige Rolle spielen, auch die Anlagemöglichkeiten in solide Immofonds und AGs ist wieder ein Thema.



Georg Spiegelfeld, Immobilientreuhänder Spiegelfeld Immobilien GmbH

Am ehesten werden Zinshäuser und Wohnungen als Wertanlage oder Vorsorge in möglichst guter Wohnlage bevorzugt, aber auch Berlin - ist aber nicht "jedermanns" Sache.



Martin Müller, Geschäftsführer JP Immobilien

Der Trend liegt bei Vorsorgewohnungen und Zinshäusern in besten innerstädtischen Lagen und bei entwicklungsfähigen Objekten, die bereits über eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung verfügen.



Hans-Jürgen Spitzer, Stv. Niederlassungsleiter Wien Hypo Tirol Bank AG

Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Zeiten wird das "gute alte Wiener Zinshaus" weiterhin stark nachgefragt werden, der Sicherheitsaspekt mit einer geringen Rendite wird im Vordergrund stehen



Peter Oberlechner, Partner WOLF THEISS Rechtsanwälte

Man sucht primär nach hochwertigen, vollvermieteten Objekten in Top-Lagen. No big surprise, aber Schuldenkrise und Unsicherheit verstärken den Nachfragedruck auf dieses leider sehr schmale Segment weiter.



Ewald Johannes Stückler, Geschäftsführender Gesellschafter, T.O.C. Tecno Office Consult Unternehmensberatungs GmbH

Leed oder DGNB/ÖGNI - zertifizierte Gebäude sind ein absolutes Muss! Unabhängig ob Wohnimmobilien oder Gewerbeimmobilien, ohne eine Gebäudezertifizierung werden Gebäude in der Zukunft nicht nur an Wert verlieren, sondern unverkäuflich werden. Dies gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch immer mehr für den Bestand.



Eugen Otto, Geschäftsführer Dr. Eugen Otto GmbH

Größere Investoren werden weiterhin Wiener Zinshäuser kaufen, kleinere Anleger eher gut vermietete Eigentumswohnungen in interessanten Lagen. Institutionelle Investoren werden neue bzw. gut vermietete Büro- und Gewerbeimmobilien in attraktiven Ballungszentren erwerben.



Herwig Teufelsdorfer, Vorstand

Der Markt wird sich teilen. Der eine Teil wird Wohnungen/Zinshäuser in Österreich weiterhin als interessantes Investment sehen, der andere Teil wird sich verstärkt dem CEE-Raum widmen.



Martin Roth, Geschäftsführer Immobilien Rating GmbH

Privatanleger bevorzugen inländische Vorsorgewohnungen. Investoren differenzieren nach Märkten (CEE und SEE) und Objektarten (wie Hotels, Logistik). Green bzw. Blue Buildings und altersgerechtes Wohnen sind ebenfalls im Fokus.



Sabine Ullrich, Geschäftsführerin IC Projektentwicklung GmbH

Aus aktueller Erfahrung interessieren sich institutionelle Investoren in erster Linie für Gewerbeimmobilien mit einem Nachhaltigkeitszertifikat, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind.



Christian Sommer, Geschäftsführer DIVA Consult GmbH

Am liebsten würden die Investoren in Zinshäuser investieren. Auf der Beliebtheitsskala knapp dahinter folgen Bürohäuser und Fachmarktzentren. Weiters werden noch ab und zu Hotelimmobilien nachgefragt.



Viktor Wagner, Geschäftsführer REIWAG Facility Services GmbH

In Österreich investieren vermehrt Privatinvestoren in Wohnimmobilien. Die Sorge am monetären Markt treibt immer mehr Investoren in die eher sichere Immobilienveranlagung.

## **EXPERTENTIPP**

Reed Exhibitions

Ewald Stückler,



# "Wien verliert im Wettbewerb der Städte weiter an Stellenwert"

ls Unternehmensberater für lokale und internationale Konzerne beobachten wir leider in den letzten Jahren einen anhaltenden negativen Trend in Wien. Es kommt in Wien nur zu Standortverlegungen seitens Unternehmen – also von alten Büroimmobilien in neue hochwertige Büroimmobilien.

Wir sprechen aber hier nur von Standortverlegung im Bereich der Neuvermietung, nicht aber von Neuansiedelungen, darum sind die jährlichen Vermietungsberichte der großen Immobilienbüros leider nur bedingt aussagekräftig. 90 Prozent im Beriech der Neuvermietung sind Umsiedelungen und nur 10 Prozent sind echte Betriebsansiedelungen.

Im Wettbewerb der Städte hat uns Warschau bereits überholt und auch zum Beispiel der Schweizer Kanton Zug zieht an uns vorbei, es fehlt Wien ein klares Profil wofür Wien steht und warum ein Konzern sich in Wien ansiedeln soll. Die Politik ist zu träge und schafft es nicht, neue Visionen in der Städteplanung zu entwickeln, die auch Konzerne motiviert, nach Wien zu kommen. Novartis. DTZ und andere Unternehmen haben Ihre Standorte in Wien massiv reduziert, respektive geschlossen.

Im Wohnungsmarkt erzielt Wien im Moment Fabelpreise, im Gewerbemarkt können die Vermieter kaum ihre Kosten decken, nicht wegen eines zu großen Angebotes, sondern wegen der zu geringen Nachfrage.

Wien muss es endlich schaffen, bei einer Standortauswahl von Konzernen auf die Short List zu kommen, im Moment werden wir bereits im Vorfeld aussortiert: Steuerliche Anreize fehlen, die Infrastruktur am Flughafen hinkt ebenso hinterher wie ein kluges Stadtmarketing für Konzerne.

Wien hat den Slogan "Wien ist anders". Aber was ist anders an Wien?



Cityof#Vienna GEWINN

### **REAL VIENNA** - where the real estate industry meets

Die REAL VIENNA ist die Plattform für Gewerbeimmobilien und Investment in Zentral- und Osteuropa. Führende Real Estate Developer sowie Städte, Regionen und Gemeinden präsentieren, in einem der modernsten Messezentren Europas, internationalen TOP Investoren (Banken, Fonds, Stiftungen), eindrucksvoll Investitionsmöglichkeiten, Projekte und Dienstleistungen.

Stellen Sie Ihr Unternehmen ins Rampenlicht, laden Sie gezielt Interessenten und potenzielle Partner auf Ihren Messestand ein. Nutzen Sie diese einzigartige Plattform zur Neukundengewinnung und um bestehende Geschäftsbeziehungen zu vertiefen.

#### REAL VIENNA 2011 - Ihr unverzichtbarer **CEE-Immobilientreffpunkt**

- ✓ 150 Regionen, Städte und internationale Aussteller aus über 20 Ländern
- √ 6.463 Top-Entscheider der Immobilienbranche aus 26 Ländern
- ✓ Projekte und Dienstleistungen auf 11.000 m² Ausstellungsfläche
- √ 30 hochkarätige Property Talks auf 2 Themenbühnen mit mehr als 100 Branchenexperten
- ✓ Über 50 internationale Top-Investoren aus 16 Ländern

REAL VIENNA - where the new Europe is built!

WWW.REALVIENNA.COM