Warimpex und S+B revitalisieren Hotels

Modernisierungen in Prag und Darmstadt am Laufen

Die auf Büros und Hotels in Österreich und CEE spezialisierte börsennotierte Warimpex AG setzt im Entwicklungsgeschäft derzeit stark auf Büros, insbesondere in Polen. In Krakau wurde das Projekt „Mogilska 43" im April eröffnet, unweit davon revitalisiert man derzeit das Bürohaus Mogilska 41 und plant einen Neubau namens Mogilska 3 mit 12.000 m² Nutzfläche. Ebenfalls in Planung ist das Büroobjekt Chopin mit 21.000 m² in Krakau.

In St. Petersburg, wo Warimpex heuer den 35-Prozent-Anteil der CA Immo an der Airport-City-Entwicklungsgesellschaft übernommen hat und nun 90 Prozent hält, wird voraussichtlich noch heuer mit dem Bau des Bürogebäudes Avior mit 20.000 m² Nutzfläche begonnen. Und ab dem kommenden Jahr will Warimpex im polnischen Białystok mit dem Bau der ersten 13.000 von insgesamt 73.000 möglichen Quadratmetern Büros beginnen.

Im Hotelsegment gab es zuletzt hauptsächlich Verkäufe. Erst kürzlich trennte sich Warimpex von zwei Hotelbeteiligungen in Paris sowie von der Betriebsgesellschaft des Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad. In Deutschland hat man heuer aber auch in diesem Segment wieder zugekauft. In Darmstadt wurde ein älteres Drei-Sterne-Hotel erworben, das man nun ein Jahr lang bei laufendem Betrieb modernisieren will. Dann wird auch eine internationale Kette als Betreiber fungieren, nämlich Accor mit ihrer Konzernmarke Greet. Derzeit ist das Hotel wieder als The Hotel Darmstadt geöffnet, Betreiber ist Cycas Hospitality. Auf der Liegenschaft gibt es außerdem noch eine Grundstücksreserve, auf der laut den Warimpex-Geschäftsführern Franz Jurkowitsch und Daniel Folian sehr wahrscheinlich eine Büroimmobilie entstehen wird.

S + B modernisiert Hotelturm

Auch die österreichische S + B-Gruppe erwarb kürzlich ein Hotel, um es zu revitalisieren. Es handelt sich dabei um den markanten Hotelturm Panorama in Prag, der sich unmittelbar neben den S + B-Büroprojekten Trimaran und Element befindet. (red)

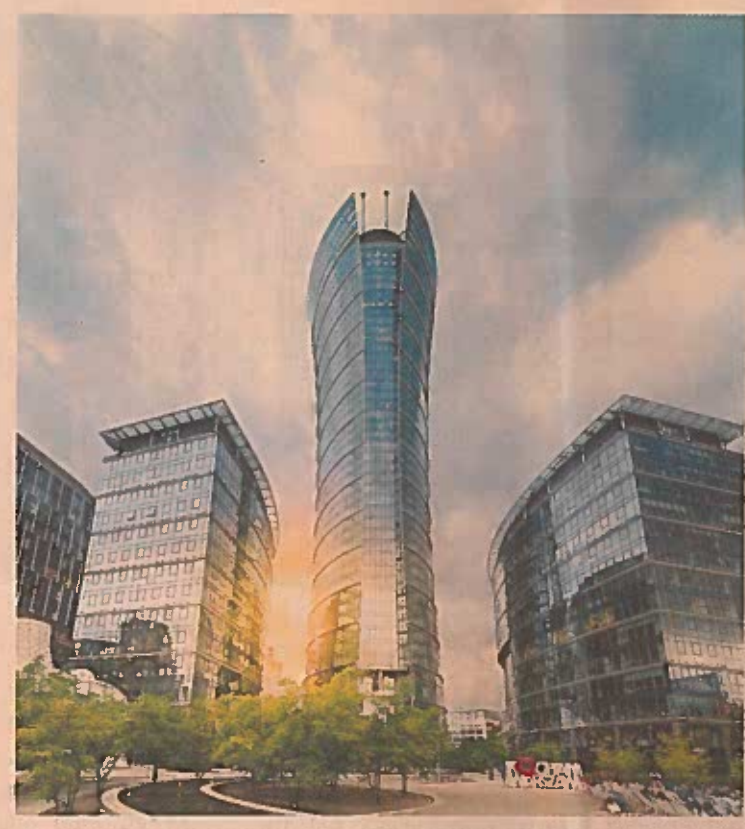

Foto: Immofinanz; Visualisierung: CA Immo

Aus Turm A des Warsaw Spire (li.) macht die Immofinanz nun einen Myhive-Standort. CA Immo erweitert demnächst die Berliner Europacity.

Getrennte Wege

Die beiden größten österreichischen börsennotierten Immo-Konzerne Immofinanz und CA Immo sind mit eigenen Ständen auf der Expo Real vertreten. Die Immofinanz zeigt dort die Weiterentwicklung ihres Bürokonzepts, die CA Immo ein neues Projekt in Berlin.

In Warschau sind sie direkte Nachbarn: Der Turm A des Warsaw-Spire-Ensembles, Polens höchstes Bürogebäude, gehört seit wenigen Monaten der Immofinanz AG; die benachbarten kleineren Türme B und C wurden schon 2017 und 2018 von der CA Immo gekauft. Ansonsten haben die beiden größten österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen derzeit eher weniger miteinander zu tun. Man sehe nun möglichen Fusionen oder Übernahmen im Bereich der börsennotierten Immo-Unternehmen in Österreich „von der Seitenlinie aus zu", sagte CA-Immo-Vorstandschef Andreas Quint im Frühjahr. Die CA Immo ist nur noch mit rund vier Prozent an der Immofinanz beteiligt.

Bis zum Vorjahr hatte zwischen den beiden ein heftiger Übernahmekampf getobt, mit wechselseitigen Übernahmeversuchen. Eine Fusion wurde erwogen, doch dann klopfte US-Investor Starwood bei beiden an. Letztlich veräußerte die Immofinanz ihren 26-Prozent-Anteil, den sie an der CA Immo hielt, voriges Jahr an Starwood. Dafür stieg die Immofinanz mit 29 Prozent bei der s Immo AG ein, wo sie nun „Synergiepotenzial" ortet, aber nichts überstürzen will.

Immofinanz und CA Immo sind nach Immobilienwerten derzeit annähernd gleich groß: Die Immofinanz meldete mit ihrer Halbjahresbilanz Ende August einen Wert von 4,55 Milliarden Euro, die CA Immo wenige Tage zuvor 4,71 Milliarden Euro. Bei der Bilanzsumme liegt die Immofinanz mit fast sechs Milliarden Euro wiederum vor der CA Immo mit 5,55 Milliarden Euro.

Warsaw Spire wird Myhive

Auf der Expo Real werden beide mit eigenen Ständen vertreten sein. Die Immofinanz wird einmal mehr ihre Drei-Marken-Strategie mit Vivo! (Shoppingcenter), Stop Shop (Fachmarktzentren) und Myhive (Bürogebäude) hervorheben. Letzteres wurde unter dem Titel Myhive 2.0 nun weiterentwickelt, um dem „Megatrend Flexibilität" Rechnung zu tragen.

Bisher hat man das erstmals 2016 vorgestellte Myhive-Konzept auf 22 Standorte ausgerollt. Auch am gerade erworbenen Turm A des Warsaw Spire wird schon bald das Myhive-Logo prangen.

Myhive 2.0, das heißt: Mieter sollen mehr Flexibilität bei der Vertragsdauer und beim Umfang der Serviceleistungen erhalten. Flächen an den Myhive-Standorten werden künftig ab sechs Monaten Laufzeit angemietet werden können, weiters sind Unterteilungen ab vier Arbeitsplätzen möglich. In einem weiteren Schritt sollen den Mietern dort auch All-inclusive-Services angeboten werden, von der Büroplanung über die Anschaffung der Möbel bis hin zur Reinigung. Und an ausgewählten Standorten, zunächst in der Ungargasse 37 in Wien (Fertigstellung 2020) und im Medienhafen Düsseldorf (2021), will die Immofinanz auch eigene Coworking-Flächen innerhalb ihrer Myhive-Marke anbieten.

Und das Portfolio wächst weiter: Im Sommer hat die Immofinanz die Prager Büroimmobilie Palmovka Open Park für 76,4 Millionen Euro erworben. Auch dieser Standort mit rund 25.800 m² vermietbarer Bürofläche wird nun in ein Myhive umgewandelt. „Damit stärken wir unsere Präsenz am sehr attraktiven Prager Büromarkt", so Immofinanz-CEO Oliver Schumy, dessen Vertrag kürzlich bis 2025 verlängert wurde.

Mega-Pipeline der CA Immo

In Prag ist auch die CA Immo aktiv, sie gab kürzlich den Baustart von zwei Bürogebäuden bekannt. Der bestehende Komplex River City Prague wird um die Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park mit insgesamt 21.000 m² vermietbarer Fläche erweitert.

Ansonsten setzt man bei der CA Immo weiterhin voll auf Projektentwicklung in Deutschland. Die Pipeline umfasst ein Volumen von nicht weniger als 750.000 m² Nutzfläche, das meiste davon entsteht auf Eigengründen („Land Bank") in Berlin, Frankfurt am Main, München und Düsseldorf. Am Berliner Hauptbahnhof wird etwa demnächst mit dem Bau eines Büroturms begonnen, der bereits zu 100 Prozent an KPMG vermietet ist. Außerdem stellt die CA Immo in Berlin im vierten Quartal 2019 gleich drei Bürogebäude fertig, die Vorvermietungsquoten zwischen 93 und 100 Prozent aufweisen, darunter den Cube. (mapu)

Immo-Investments auf Rekordhoch, Wiener Büromarkt solide

Makler erwarten für heuer ein Transaktionsvolumen von bis zu fünf Milliarden Euro für ganz Österreich

Mehr als 1,8 Milliarden Euro, oder doch rund zwei Milliarden? Was die Summe betrifft, sind sich die beiden Wiener Maklerhäuser EHL und CBRE nicht ganz einig. Das dritte Quartal 2019 war bei den Immobilieninvestments in Österreich aber jedenfalls ein sehr starkes, darin sind sie sich einig. Bei CBRE, wo man die zwei Milliarden zählte, spricht man von einem Rekordquartal. „Unsere Prognosen haben sich bewahrheitet: Auf ein verhaltenes erstes Halbjahr 2019 folgte ein fulminantes drittes Quartal", sagt Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich.

Bei EHL spricht man vom stärksten Quartal seit mehr als vier Jahren, mit den mehr als 1,8 Milliarden Euro sei in den ansonsten eher wenig aktiven Sommermonaten diesmal sogar etwas mehr umgesetzt worden als im gesamten ersten Halbjahr (1,7 Mrd. Euro). Ein starkes Schlussquartal wird erwartet, der Vorjahreswert von vier Milliarden Euro dürfte somit entgegen den ursprünglichen Erwartungen heuer deutlich überschritten werden.

CBRE-Experte Fichtinger erwartet heuer sogar noch Investments von mehr als einer halben Milliarde Euro. Das Gesamtvolumen per Jahresende sollte somit „auf einem ähnlichen Niveau liegen wie im Rekordjahr 2017". Damals flossen etwa fünf Milliarden Euro. „Ob wir den Rekord von 2017 einstellen werden, hängt von ein paar Transaktionen ab und ob diese noch in diesem Jahr abgeschlossen werden können oder nicht."

Bisher gingen jedenfalls 61 Prozent des Transaktionsvolumens auf sechs große Deals mit jeweils mehr als 100 Millionen Euro zurück. Darunter befindet sich der Verkauf der QBC-Bauteile 1 und 2 am Wiener Hauptbahnhof von Entwicklern UBM und s Immo an die Eastern Property Holding.

Mit rund 30 Prozent des Volumens waren laut CBRE Büros die gefragteste Assetklasse im Sommer 2019, gefolgt von Wohnen und Retail mit 20 bzw. 19 Prozent sowie Hotels mit rund 18 Prozent. EHL sieht interessanterweise Retail mit 34 Prozent voran, gefolgt von Büro mit 28 Prozent.

Der Wiener Bürovermietungsmarkt präsentiert sich weiterhin stabil. Im dritten Quartal wurden rund 54.400 m² vermietet, um 46 Prozent mehr als im dritten Quartal 2018. Das berichtet das Vienna Research Forum (VRF). Seit dem Start des VRF 2016 gab es eine durchschnittliche Vermietungsleistung von 51.000 m² pro Quartal. Der Gesamtbestand an modernen Büroflächen stieg in dieser Zeit von 5,534 auf 6,018 Millionen Quadratmeter. (mapu)

Visualisierung: ZOOM.VP

Der Verkauf der Bauteile 1 und 2 des Quartier Belvedere Central wird einer der größten Deals des Jahres 2019 gewesen sein.