

## Österreichs Immobilienmarkt bleibt trotz schwierigen Umfelds für Investoren interessant

31. Juli 2002

### **Rückkehr zu einer ausgeglicheneren Situation in Europa**

Der konjunkturelle Abschwung und die Krise der Telekom- und New Economy-Branche haben im vergangenen Jahr auf den europäischen Büroimmobilienmärkten zu einer spürbaren Abschwächung geführt.

„Wir gehen davon aus, dass sich der Prozess der Marktentspannung trotz des erwarteten Konjunkturaufschwungs auch im Jahr 2003 fortsetzen wird. Hohe Neubauvolumina drängen in diesem und im nächsten Jahr auf den Markt, der Druck auf die Mietpreise wird dadurch weiter zunehmen“, so Siegfried A. Cofalka, Geschäftsführer der Oppenheim Immobilien-KAG in Wiesbaden. Dennoch ist die Entstehung eines deutlichen Überangebotes nicht zu erwarten. Vielmehr werden die Immobilienmärkte zu einer ausgeglicheneren, gesünderen Situation zurückkehren.

Die Attraktivität von Investitionen in Immobilien hat trotzdem nicht abgenommen. Beispielsweise lag das Anlagevolumen im Fall der fünf bedeutendsten deutschen Immobilienstandorte im ersten Halbjahr 2002 mit über 3,3 Milliarden € um 30 % über demjenigen des Vorjahreszeitraums. Grün-

de hierfür sind das derzeit niedrige Zinsniveau und die hohe Volatilität alternativer Anlagemöglichkeiten wie z. B. Aktien.

Aufgrund der hohen Investitionsaktivitäten haben sich die Nettoanfangsrenditen (Betriebsergebnis des ersten Jahres bezogen auf den Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten) an den meisten Standorten seit Jahresanfang nicht verändert. Der Total Return, die Gesamtrendite aus dem laufenden Betriebsergebnis und dem Wertwachstum der Immobilien, ist infolge des schwachen Mietenwachstums im Jahr 2001 tendenziell hinter dem Vorjahreswert geblieben. Er wird angesichts der mäßigen Aussichten auf dem Vermietungsmarkt auch dieses Jahr relativ gering ausfallen.

### **Marktentspannung auch in Wien**

Auf dem Wiener Büromarkt hat sich die Lage ebenfalls spürbar entspannt: Der Umsatz an Büroflächen ist 2001 mit ca. 280.000 m<sup>2</sup> um rund 10 % unter dem Wert des Vorjahres geblieben. Die Leerstandsquote hat – ausgehend von 2,4 % zum Jahresende 2000 – aufgrund der geringen Nachfrage und der Fertigstellung mehrerer Großprojekte deutlich zugenommen und beträgt mittlerweile rund 5 %. Anders als in vielen anderen europäischen Metropolen ist dieser Anstieg nur in geringem Maße auf die Rückkehr bereits vermittelter Flächen auf den Markt, sondern auf Vermietungsprobleme von neuen Büroflächen mit ungünstiger Verkehrsinfrastruktur oder Lage zurückzuführen. Angesichts der starken Neubautätigkeit wird der Leerstand an Büroflächen weiter ansteigen (erwartete Leerstandsquote Ende 2003 ca. 6,2 %). Der Druck auf die Mietpreise nimmt vor diesem Hintergrund zu, wobei mit einem Mietrückgang vor allem bei Bürogebäuden mäßiger Qualität in Randlagen zu rechnen ist. Die Spitzenmieten für

Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung und guter Verkehrsanbindung werden hingegen stabil bleiben.

### **Dezentralisierung des Büromarktes als Ursache für geringe Mieten**

Die Spitzenmieten liegen mit 250 €/m<sup>2</sup> pro Jahr am unteren Ende der Mietenskala der europäischen Metropolen. Der Grund hierfür liegt in der besonderen räumlichen Struktur des Wiener Büromarktes. Die Nachfrage nach modernen, großflächigen Bürogebäuden konnte Anfang der neunziger Jahre am teuersten Standort Wiens, der Wiener Innenstadt, mangels geeigneter Bauplätze und aufgrund der infolge des Denkmalschutzes strengen Bauvorschriften nicht bedient werden. Daher haben sich seitdem diverse kleinere dezentrale Bürostandorte mit modernen Gebäuden wie das Gebiet Lasallestraße-Donaucity-Dresdnerstraße sowie der Bereich Gasometer-Erdberg in preislich günstigeren Lagen entwickelt. Vor dem Hintergrund dieser Dezentralisierung der Büroaktivitäten ist in den nächsten Jahren - von der aktuellen Marktentspannung ganz abgesehen – kein aufwärts gerichteter „Aufholprozess“ der Wiener Spitzenmieten zu erwarten.

### **Gute Perspektiven für den Wiener Investitionsmarkt**

In den vergangenen Jahren ist das Interesse internationaler Anleger, insbesondere der deutschen Fonds, am Wiener Immobilienmarkt gestiegen. Zwar sind die in Wien erzielbaren Nettoanfangsrenditen im europäischen Vergleich gering; Wien wird angesichts der moderaten Mietentwicklung und in Erwartung der EU-Osterweiterung jedoch als Stabilitätsanker angesehen, der unter dem Aspekt der Risikodiversifikation von Immobilien-Portefeuilles reizvoll ist. Der Büromarktboom der vergangenen Jahre wird sich in Wien aufgrund des intensiveren Standortwettbewerbs mit den mit-

tel- und osteuropäischen Hauptstädten jedoch nicht wiederholen. Der Wiener Markt für Einzelhandelsimmobilien dürfte von der EU-Osterweiterung und dem damit verbundenen Wirtschaftswachstum dagegen stärker profitieren. Schließlich sei angemerkt, dass die Verabschiedung des Immobilienfondsgesetzes, das für 2003 erwartet wird und das die Entstehung österreichischer Immobilienfonds nach deutschem Vorbild fördert, die Liquidität des Immobilienmarktes und damit dessen Attraktivität weiter steigern wird.

- ENDE -

Rückfragehinweis:

Dr. Oliver Voß  
Immobilienmarkt-Research Oppenheim Immobilien-KAG  
Tel. +49 (611) 9010-1303  
oliver.voss@oikag.com

Mag. Bettina Furlinger  
Leiterin Marketing und PR Sal. Oppenheim Österreich  
Tel. +43 (01) 518 66-1200  
bettina.fuerlinger@oppenheim.at