

## INTERVIEW



PHILIPP KAUFMANN  
FH Kufstein

## Zyklische Märkte

SN: Sollte die Errichtung neuer Büroflächen zurückgestellt werden?

**Kaufmann:** Büromärkte sind besonders zyklische Märkte. Wir sprechen von zwei bis vier Jahre Vorlauf, die ein Entwickler benötigt, um ein Projekt vermieten zu können. Wenn ein Entwickler zum Beispiel auf Grund der Marktsituation der Meinung wäre, keine Neubauten zu errichten, braucht er zumindest zwei Jahre, wenn er seine Betrachtung wieder ändert. Dann ist die Gefahr groß, wieder in einen Abschwung zu geraten.

SN: Welche Kriterien sind bei Büros besonders wichtig?

**Kaufmann:** Wichtig bei Büroimmobilien ist die Lage und die Ausstattung. Immobilienmarketing garantiert erfolgreiche Projekte und diese werden sich immer durchsetzen.

# Linz sticht Salzburg aus

**Büroimmobilien sind ein Spiegelbild der Konjunktur. Während in Linz der Markt brummt, verzeichnet Salzburg ein stabiles Wachstum.**

BERNHARD SCHREGLMANN

**SALZBURG (SN).** Der Büromarkt in den Landeshauptstädten Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck ist in Bewegung. Allerdings mit verschiedenen Geschwindigkeiten.

Die FH Kufstein hat in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Verband der Immobilienrentner (ÖVI) die tatsächlichen Marktdaten aufgearbeitet. Für Salzburg wird dabei ein Wechsel der Leerstände von neubauten Büroobjekten zu zentrumsnahen Altbauten festgestellt.

Das bedeutet, die Nachfrage nach modernen, architektonisch anspruchsvollen Neubauobjekten steigt.

„Historisch revitalisierte Altbüros sind aber vermietbar. Diese konkurrieren mit modernen Neubauten, jedoch bieten sie Flair, Ambiente und die Lage in der Innenstadt“, betont Philipp Kaufmann, Studiengangsleiter an der FH Kufstein: „Faktoren, die es zu beachten gilt, sind die Bürogröße, die gute Ausstattung sowie die Verfügbarkeit von Parkplätzen. Wenn dies gegeben ist, sind Mieten zu erzielen, die durchaus mit Neubaumieten zu vergleichen sind.“



Die zahlreichen Büroneubauten der vergangenen Jahre in Salzburg werden sich noch länger auf die gesamte Leerstandsrate in der Stadt auswirken.

Bild: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Allerdings werde die Umsetzung großvolumiger Bauprojekte in den vergangenen Jahren auch in Zukunft für ein Überangebot an Büroflächen sorgen. Mit einer massiven Veränderung der Leerstandsquote sei in weiterer Zukunft nicht zu rechnen.

„Für alle untersuchten Landeshauptstädte gilt, dass die Zehn-Euro Schallmauer erkennbar und nachhaltig durchbrochen wurde“, betont ÖVI-Geschäftsführer Anton

Holzapfel. Für Salzburg bedeutet dies: Die Mietpreise pro Quadratmeter liegen im Altbestand zwischen sieben und neun Euro, bei Neubauten zwischen acht und zehn mit Spitzen bis zu zwölf Euro. Die Renditen liegen zwischen sechs und sieben Prozent.

Kaufmann: „Die Rendite ist ein Durchschnittswert für die gesamte Stadt. Einzelne erdende Bürobauteile, die von Investoren gesucht werden, erzielen derzeit durchaus fal-

lende Renditen, jedoch in Summe ist mit einem leicht ansteigenden Renditeniveau als Trend zu rechnen.“ Er begründet dies einerseits mit Großprojekten, die bei Renditen von rund 6,5 Prozent verkauft wurden, und andererseits mit Objekten, die in punkto Ausstattung, Infrastruktur und Lage den Anforderungen von Investoren nicht mehr gerecht werden. „Hier findet ein Verdrängungswettbewerb statt“, betont der Experte.

Schockartige Veränderungen auf dem Salzburger Markt sind nicht in Sicht. Kaufmann: „Wir haben eine überaus positive Grundstimmung, eine gute Nachfrage und interessante Projekte. Die Mieten sind gleichbleibend bzw. langfristig leicht steigend. Wichtig ist jedoch, dass keine Überhitzung festzustellen ist und der Markt sich daher als sehr robust darstellt.“

Abgesichert werde dies durch die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit hoher Beschäftigung und daher vielen neuen Büroarbeitsplätzen. Und: „Salzburg sticht in Richtung München“, ergänzt Holzapfel. Viele Firmen, die einen Standort in Süddeutschland suchen, weichen dem teuren München aus und gehen lieber nach Salzburg.

So robust die Entwicklung hier auch ist, verglichen mit Linz ist es in Salzburg sehr ruhig. „Linz hat einen prosperierenden Büromarkt“, sagt Holzapfel. Dort komme auf jeden Einwohner ein Arbeitsplatz. Überall sonst liege das Verhältnis bei 1:2. Salzburg hat bei 150.000 Einwohnern bloß 100.000 Arbeitsplätze.

Bei der so genannten „Nettoabsorption“, das sind jene Flächen, die neu vom Markt aufgenommen wurden, verzeichnete Salzburg im Vorjahr 12.450 m<sup>2</sup>, Linz hingegen 97.000 m<sup>2</sup>. Während in Salzburg 53.000 m<sup>2</sup> in der „Pipeline“ sind, warten in Linz 157.000 m<sup>2</sup> auf die Fertigstellung.

## Immoinvestoren entdecken Wien

Rekordinvestmentsumme von 2,4 Mrd. Euro 2006 für ganz Österreich

**SALZBURG (SN).** Wien und Österreich werden für Immobilieninvestoren immer attraktiver. Während die Bundeshauptstadt vor allem als Büromarkt von Interesse ist, wird Gesamt-Österreich immer attraktiver für Immobilieninvestments, zunehmend auch für nicht-deutschsprachige Investoren.

Mit einer Gesamtinvestitionssumme von zirka 2,4 Mrd. Euro wurde 2006 ein neuer Rekord bei Immobilieninvestments in Österreich erreicht. Bei den Vermietungen von Büroimmobilien wurde in Wien der Spitzenwert von ca. 390.000m<sup>2</sup> vermieteter Bürofläche des Jahres 2005 wiederholt. Das geht aus einer Analyse des Immobilienspezialisten CB Richard Ellis hervor.

Für 2007 wird erwartet, dass die Spitzenmieten in Wien auf etwa 21 Euro pro Quadratmeter und Monat steigen. Dieser Wert lag bisher stabil bei 20 Euro. Für Investoren bleibt Wien als einer der stabilsten Standorte der Welt weiterhin attraktiv.

23 Prozent der Investments in Österreich tätigten 2006 die deutschen institutionellen Anleger, traditionell die stärksten ausländischen Investoren. Der Anteil heimischer Investoren lag 2006 bei rund 54 Prozent. Die größten Transaktionen des Jahres 2006 wurden aber von britischen und US-Investoren getätigt.

Rund 44 Prozent des Gesamtvolumens 2006 betrafen Portfolio Verkäufe, die in sechs Deals abgewickelt wurden. Der größte österreichweite Investment-Deal des Jahres war der Verkauf des Allianz-Portfolios mit 230.000m<sup>2</sup> Nutzfläche an Conwert und Eco um mehr als 470 Mill. Euro.

Der größte Einzeldeal des vergangenen Jahres war der Kauf des IZD Towers in der Donau City durch den briti-

schen Investor Matrix Securities. Die rund 63.000 m<sup>2</sup> Bürofläche des 38-geschoßigen Gebäudes wechselten um 247 Mill. Euro den Eigentümer.

Auch 2007 sollte das Interesse ausländischer Investoren am österreichischen Immobilienmarkt laut Experten anhalten. „Vor allem auf Grund des Renditenverfalls in großen europäischen Metropolen wie z. B. London, Paris, aber auch Madrid oder Barce-

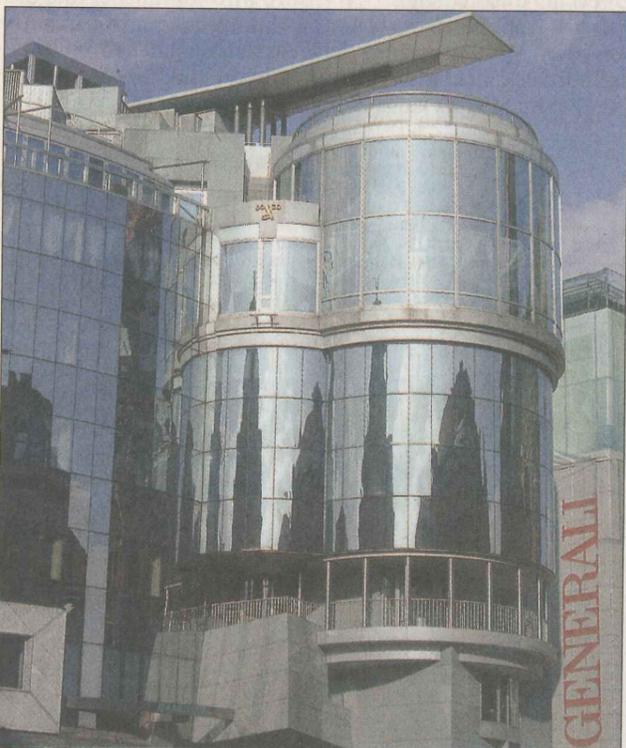
lona, wird der stabile, aber historisch etwas teure österreichische Immobilienmarkt für ausländische Investorengruppen immer interessanter“, sagt Andreas Ridder, Geschäftsführer CB Richard Ellis Österreich.

Die meisten Vermietungen 2006 fanden wieder in den inneren Bezirken Wiens statt, nämlich rund 46 Prozent. In der Inneren Stadt muss man auch mit den höchsten Mieten rechnen, die Spitzenmiete 2006 lag, wie auch schon in den Jahren zuvor, bei 20 Euro.

Gewerbe, Handel und Industrie gehörten 2006 mit rund 20 Prozent der Anmietungen zur aktivsten Branche und haben somit mit den Dienstleistern gleichgezogen, die 2005 immerhin noch für 31 Prozent aller Bürovermietungen verantwortlich waren.

Behörden stellen die drittgrößte Gruppe mit rund elf Prozent dar. Die Vermietungen bei Banken und Versicherungen sind seit drei Jahren stabil.

Für (internationale) Investoren werde der stabile österreichische Investmentmarkt attraktiv bleiben und es sei damit zu rechnen, dass eine Reihe von Einzelhandelsobjekten in den kommenden Monaten ihren Eigentümer wechseln werden, erwarten die Experten. Vor allem Portfolios mit großen Volumina erfreuen sich zunehmenden Interes-



In der Wiener Innenstadt werden Büromieten von bis zu 21 Euro pro Quadratmeter erreicht.

### KURZ GEMELDET

#### Gleichenfeier

IG Immobilien hat in Budapest die Gleichenfeier für ihr erstes Immobilienprojekt in Ungarn abgehalten. Der Rohbau des neuen, neunstöckigen Büro- und Geschäftsgebäudes im Business-Viertel an der Váci út 33 ist vor kurzem fertig gestellt worden. Die verbleibenden Monate bis zur Eröffnung im Juni dienen dem Innenausbau und der Fertigstellung der Büros und Geschäfte im Erdgeschoß. Insgesamt investiert die IG 40 Millionen Euro in das Projekt.

#### Warschau

Die börsennotierte CA Immo International, Osteuropa-Tochter der CA Immobilien-AG, errichtet gemeinsam mit der UBM Realitätenentwicklung den Polecki Business Park in Warschau. UBM ist für Projektentwicklung und Baumanagement zuständig, die CA Immo übernimmt Finanzie-

rung und Controlling. Anfang des Jahres hatte sich die CA Immo International mit 25 Prozent bei der UBM beteiligt. Auf einem 14 ha großen Grundstück, nahe dem Flughafen und der geplanten Warschauer Süd-Umfahrung, soll in den nächsten Jahren ein Immobilienkomplex für Büro und Gewerbe samt Serviceeinrichtungen und Hotel errichtet werden. Gesellschaftsrechtlich wird das Projekt über eine 50:50-Tochtergesellschaft abgewickelt. Der Vertrag bedarf noch der Zustimmung der polnischen Wettbewerbsbehörde. Ende 2007 soll mit dem Bau des ersten Abschnitts begonnen werden. Die Umsetzungsdauer für das Gesamtprojekt mit einer Bruttogeschoßfläche von 200.000 Quadratmeter ist mit zwölf bis 14 Jahren vorgesehen, das Investitionsvolumen inklusive Grundstück mit 250 Mill. Euro prognostiziert.

**3 SCHEIBEN** sparen Energie!

**3 DICHTUNGEN** sparen Energie!

**3 JETZT NEU!**  
-fach Verglasung für  
Energiesparfenster serienmäßig  
(gültig für DIMENSION+ und EDITION)

Internorm