

NAHELIEGENDES INVESTMENTZIEL

ÖSTERREICH – *Die Immobilienmärkte des Nachbarlands lobnen auch abseits des aktuellen Geschehens rund um die Signa die Betrachtung, letztlich sogar mehr. Vielfalt ist eines der Kennzeichen.*

Text: **ANDREAS SCHILLER**

Aus Schweizer Sicht liegt Österreich nicht nur geografisch nahe. Beide Länder ähneln sich in mehrfacher Hinsicht, vor allem bei der Einwohnerzahl von jeweils rund neun Millionen Menschen und als Alpenstaaten mit einem sehr hohen Anteil an Gebirgsflächen. Die direkte Grenze zu Österreich beträgt 166 Kilometer und verläuft, unterbrochen nur durch Liechtenstein, zwischen dem Kanton Graubünden und dem österreichischen Bundesland Tirol sowie dem Kanton St. Gallen und Vorarlberg.

Am wichtigsten ist wohl die Nähe zu Vorarlberg. Das zeigt sich, wenn man Immobilien mit Mobilität zusammendenkt: Die liechtensteinische Buslinie 11 verbindet grenzüberschreitend in knapp einer Stunde Fahrzeit Sargans in der Schweiz über das liechtensteinische Vaduz mit Feldkirch in Österreich. Mehr und wohl noch wichtiger ist aber die Verbindung zu einigen Aspekten des ökologischen Bauens, für das sich Vorarlberg als Vorreiter in Österreich bezeichnen lässt.

Als vielerorts noch das inzwischen zunehmend verbreitete Bauen mit Holz sowie mit Lehm kritisch beäugt wurde, hat man in Vorarlberg an den uralten Bauweisen festgehalten und diese in die Gegenwart weitergeführt. Zu den bekannten Grössen gehört die bereits 1886 in Bregenz gegründete und heute international agierende Rhomberg-Gruppe, die sich besonders beim Bauen mit Holz engagiert. Für das Material Lehm sei die Lehm Ton Erde Baukunst

GmbH mit Martin Rauch aus Schilins genannt. Auch Baumschlager Eberle Architekten aus Lustenau gehört mit dem Konzept 2226 – benannt nach der konstanten Innentemperatur zwischen 22 und 26 Grad, die allein durch Architektur ohne technische Systeme wie Heizung, Lüftung und Klimatisierung erreicht wird – zu den Pionieren des energieeffizienten Bauens. Der Prototyp eines Bürohauses mit einem solchen Verzicht auf eine technische Ausstattung steht seit 2013 im Millennium Park in Lustenau. Mittlerweile sind weitere Gebäude dazugekommen, unter anderem in Dornbirn und Lingenau sowie in der Schweiz die Büroimmobilie 2226 Emmenweid in Emmen bei Luzern, ein weiteres entsteht derzeit mit dem Verwaltungsgebäude JED 2226 in Schlieren bei Zürich.

HOTSPOT WIEN

Am anderen Ende im Osten von Österreich liegt die Hauptstadt Wien, gleichzeitig auch eines der neun Bundesländer, welches im Jahr 2023 die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke knackte. Damit ist Wien nicht nur die zweitgrösste deutschsprachige Stadt nach Berlin, sondern auch bevölkerungsreicher als der gesamte Kanton Zürich. Mit Zürich lässt sich Wien noch am ehesten vergleichen, da die österreichische Hauptstadt auch das mit Abstand bedeutendste Wirtschaftszentrum des Landes ist. Selbiges gilt auch für den Immobilienmarkt. Denn nicht nur bei der Einwohnerzahl, sondern auch bei anderen Kriterien herrscht ein deutlicher Abstand zwischen Wien und den Hauptstädten der anderen



*«Die
österreichischen
Immobilien-
märkte garan-
tieren in
praktisch allen
Asset-Klassen
steigende
Flächennach-
frage.»*

Manfred Wilschnigg,
GalCap Europe



Ohne Heizung, Kühlung und Lüftung: Das Bürohaus 2226 im vorarlbergischen Lustenau

Bundesländer, von denen Graz mit knapp 300.000 und Linz mit etwas mehr als 210.000 Einwohnern die grössten sind.

Die grössere Entfernung zur Hauptstadt Österreichs mag aus Schweizer Sicht auch für manche Mentalitätsfragen gelten. Allein schon die ehemaligen Kronländer der k.u.k. Monarchie lagen alle nördlich, östlich und südlich, aber nicht im Westen. Das spiegelt sich im starken Engagement der österreichischen Wirtschaft, inklusive der Immobilienbranche, vor allem in Ländern wie Ungarn, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien und auch Kroatien, Serbien und Slowenien besonders nach dem Fall des Eisernen Vorhangs 1989 wider. Umgekehrt gilt es auch für deren Präsenz in Österreich und dort besonders in Wien. Mitunter wird übersehen, dass Wien östlicher als Prag liegt und die Entfernung von Wien zu Budapest geringer ausfällt als die zu Bregenz und sogar schon zu Innsbruck.

Auch 2023 fanden die meisten Immobilientransaktionen in Wien statt. Deren grösste war der Erwerb der Twin Towers am Wienerberg durch die S Immo AG. Verkäufer der Bürotürme, die eine Bruttomietfläche von rund 66.000 Quadratmetern umfassen und vor dem Kauf mit 194 Millionen Euro bewertet wurden, war die Immofinanz AG. Dicht folgt der Verkauf des Bürokomplexes Space 2 Move, der von Union Investment an die zur Raiffeisen-Holding

Raiffeisen Niederösterreich-Wien zählende Immobilien Treuhand GmbH verkauft wurde. Die Büroimmobilie mit rund 52.000 Quadratmetern Mietfläche besteht aus zwei Gebäudeteilen und befindet sich im 19. Bezirk in der Nähe des Donaukanals.

IM FOKUS: NACHHALTIGKEIT UND WERTBESTÄNDIGKEIT

Als «stabiles, neutrales, deutschsprachiges Nachbarland der Schweiz» bezeichnet Manfred Wiltschnigg, geschäftsführender Gesellschafter des in Wien ansässigen Investmentmanagers für Immobilien GalCap



Das Technologiezentrum Space One in Graz wurde von GalCap Europe für ein deutsches Versorgungswerk erworben.

Die grösste Zinshaustransaktion 2023 war der Verkauf des Adlerhofs im 7. Bezirk von Wien.



© Carl Anders Nilsson



© Flughafen Wien AG



© Flughafen Wien AG

Die Vienna AirportCity am Flughafen Wien gilt als moderner Standort für Büros und Business.

Der Bürokomplex Space 2 Move in Wien wurde von Union Investment an die Raiffeisen Immobilien Treuhand verkauft.



© Union Investment

Europe, Österreich. Der seit Jahrzehnten vor allem im Investment international agierende Immobilienexperte beobachtet, dass «speziell Wien immer mehr Anleger aus der Schweiz nach Österreich lockt». Und er fügt hinzu: «Diese bevorzugen nach meinen Erfahrungen absolute Core-Qualität hinsichtlich Lage und Ausführung. Im Fokus stehen Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit.» Generell verweist Manfred Wiltschnigg auf etwas, das auch für heimische Anleger gilt: «Die österreichischen Immobilienmärkte garantieren in praktisch allen Asset-Klassen stabile Mietverträge und steigende Flächennachfrage. Letztere ist unter anderem der stetigen Zuwanderung und dem Vertrauen in den Wirtschaftsstandort geschuldet.»

Gross sind jedoch die regionalen Unterschiede. Im Vergleich zu Wien wirken die Immobilienmärkte in den anderen Landeshauptstädten überschaubar und sind zumeist von lokalen Akteuren geprägt. Das zeigt sich bereits in St. Pölten, der nur rund 60 Kilometer westlich von Wien gelegenen Landeshauptstadt Niederösterreichs, mit knapp 60.000 Einwohnern. Auf dem Boden des Bundeslands Niederösterreich, das die Hauptstadt umkreist, liegen indes auch der Flughafen Wien und damit die Vienna AirportCity als Standort für Büros und Busi-



«Investitionen in Gründerzeitgebäude in guten Lagen, ein nicht vermehrbares Produkt, sind sehr gefragt.»

Michael Ehlmaier, EHL Immobilien GmbH

ness sowie die dort oder zumindest in Flughafennähe angesiedelten Hotel- und Logistikimmobilien.

GEFRAGTE GRÜNDERZEITHÄUSER

Trotz aller Errungenschaften zeitgenössischer Gebäude, insbesondere in Sachen Energieeffizienz, empfinden Betrachter häufig vor allem die Architektur der Gründerzeit als schön. Ein wahres Zentrum dafür ist Wien. Dort werden Gründerzeitimmobilien vorrangig zum Wohnen genutzt, meist als sogenannte Zinshäuser. «Das Gründerzeithaus ist sowohl bei Investoren als auch seinen Bewohnern ein besonders geschätztes Produkt. Es liegt in der Regel zentrumsnah und bietet vor allem aufgrund der hohen Räume eine besondere Wohnqualität», sagt Michael Ehlmaier, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Immobilien GmbH und seit mehr als drei Jahrzehnten auf dem Wiener Immobilienmarkt präsent. Für die Anlage in Gründerzeithäuser spricht aus seiner Sicht einiges: «Hohe Substanzwerte, ein geringes Leerstandsrisiko, ein nicht vermehrbares Produkt an den zentralen und immer wertvoller werdenden Standorten sowie die ungebrochene Attraktivität des Altbaus sind Garantien dafür, dass das Investment auch in Zukunft stabil bleiben wird.»

NEWS

AUSGEPRÄGTER GEMEINDEBAU

In dem wohl wichtigsten Marktsegment Wohnen kennt Österreich vor allem noch eine andere Eigenheit: Den stark ausgeprägten Gemeindebau und auch eine Vielzahl grösserer und kleinerer gemeinnütziger Bauvereinigungen, oft als Genossenschaften organisiert. Besonders der Gemeindebau hat als kommunaler sozialer Wohnungsbau erhebliche Bedeutung erlangt – wiederum vor allem in Wien. Rund ein Viertel aller Einwohner der österreichischen Hauptstadt leben in mehr als 2.300 Gemeindebauten in geförderten Wohnungen. Umgekehrt bedeutet dies, dass die Stadt Wien mit circa 220.000 eigenen Wohnungen die grösste kommunale Hausverwaltung in Europa ist. Im aktuell schwierigen Wohnungsmarkt, auf dem im Spannungsfeld von Miete und Eigentum einerseits, der Leistbarkeit von Zinsen und Krediten andererseits die Kosten zunehmend weder für Bauträger noch für Mieter zu stemmen sind, kommt dem österreichischen Weg grosse Aufmerksamkeit zu. Scharenweise pilgern Delegationen nach Wien, um mehr über das ob mancher Eigenheiten und je nach Perspektive nicht unumstrittene Modell zu erfahren.



«Im Jahr 2024 werden im gesamten Land noch viele Projekte fertiggestellt; ab 2025 zeichnet sich ein deutlicher Einbruch ab.»

Alexander Bosak,
Exploreal GmbH

BAUTÄTIGKEIT BIS DATO NOCH REGE

Zur Frage, wie es beim Wohnen um den Neubau steht, zeigt sich Alexander Bosak, geschäftsführender Gesellschafter der Exploreal GmbH, die österreichweit in der gleichnamigen Bauträgerdatenbank über jede Menge Informationen verfügt, trotz aller Widrigkeiten optimistisch: «Im Jahr 2024 werden im gesamten Land noch viele Projekte fertiggestellt, in den westlichen Bundesländern Tirol und Vorarlberg sogar mehr als im Schnitt 2020 bis 2022, die sehr starke Projektentwicklungsjahre waren.» Aber beim Ausblick für die Zeit danach merkt er beim Blick auf die Datenlage an: «Ab 2025 ist ein deutlicher Einbruch sichtbar.» Es gebe allerdings sehr viele Projekte, für die von den Bauträgern noch kein Fertigstellungsdatum publiziert wurde, relativiert der Analyst die vorliegenden Zahlen: «Wahrschein-

lich warten sie die nächsten Zinsschritte und die Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation ab, bevor sie losstarten.»

Optimistisch für die Immobilienmärkte seiner Heimat zeigt sich beim Ausblick auch GalCap-Europe-Chef Wiltschnigg: «Österreich ist ein grundsolides Land mit einer überwiegend fleissigen, sparsamen und tüchtigen Bevölkerung. Krisen sind für unsere Bürger nichts Neues, stets ging Österreich gestärkt aus Umbruchphasen hervor. Ich bin zuversichtlich, dass auch die gegenwärtigen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft, die im Wesentlichen aus einer raschen und exorbitanten Verteuerung der Fremdfinanzierungszinsen bestehen, mittelfristig nichts an der Attraktivität des heimischen Immobilienbestands und seiner Wachstums- und Ertragschancen ändern werden.» ▲

Investmentmarkt Österreich

Rebound erwartet

Nachdem sich bereits seit einigen Wochen eine Stabilisierung an der Zinsfront abzeichnet, die Zinsen am langen Ende sinken und die Inflation kontinuierlich zurückgeht, sieht Österreichs Immobilienbranche wieder Licht am Ende des Tunnels. «Die Aktivitäten am Investmentmarkt nehmen seit Wochen wieder deutlich zu, Investoren steigen verstärkt in die Ankaufsprüfung von Objekten ein und mit Beginn des neuen Jahres werden nun auch die Akquisitionsziele der Investoren neu definiert, sodass davon auszugehen ist, dass der Markt wieder Fahrt aufnehmen wird», berichtet Michael Ehlmaier, geschäftsführender Gesellschafter der EHL Immobilien Gruppe. Allerdings klaffen die Erwartungen von Käufer- und Verkäuferseite beim Preisniveau der gehandelten und in Prüfung befindlichen Immobilien noch auseinander: «Diese Lücke wird sich aber über die nächsten Monate weiter schliessen, sodass wir definitiv ein stärkeres Transaktionsgeschehen als im Vorjahr erwarten.» Gegenüber 2022

waren die Transaktionen im vergangenen Jahr um 30 Prozent eingebrochen. Sehr schwer zu kämpfen hätten derzeit Projektentwickler, sagt Ehlmaier. «Wegen der weiterhin teuren Finanzierungen, der noch immer hohen Baupreise und gesunkenen Exit-Preise wurden schon viele Projekte eingestellt oder gar nicht erst begonnen.» Die Konsequenzen daraus liegen für Ehlmaier auf der Hand: «Man wird im Laufe der nächsten Monate und Jahre in vielen Bereichen zu spüren bekommen, dass beispielsweise eine massive Anzahl an dringend benötigten Wohnungen fehlt, qualitativ hochwertige Büros Mangelware sind oder auch sonstige Immobilienprojekte verschoben werden müssen.» Die Lage auf dem Investmentmarkt werde in den nächsten Monaten sicherlich herausfordernd bleiben: «Die bereits erfolgten oder noch bevorstehenden Insolvenzen werden voraussichtlich zu einigen spektakulären Transaktionen führen, die den Markt wieder beleben werden.» **BW**