

# immobilien investment

01/2013



## luxus in der wiener city


der weg zu globalen bewertungsstandards  
die weltweiten investitionstrends 2013  
round table-gespräch „auf augenhöhe“

Top Anlageobjekte in Österreich und CEE.



# Luxus in der City

Längst hat Wien beim Wohnen, Einkaufen und mittlerweile auch bei den Hotels sein Luxussegment – vornehmlich in der City. Und der Markt funktioniert bestens.



Goldenes Quartier

Es ist ein ureigenes Gefühl der Österreicher – speziell der Wiener –, dass das Geld „immer nur die anderen haben“. Selber hat man nichts oder eben sehr wenig und von Luxus ganz zu schweigen. So ist es aber offensichtlich nicht, denn der Luxus ist in Wien angekommen: Wohnen, Einzelhandel und Hotel. Nicht nur gefühlt, sondern tatsächlich, wenn man den Vergleich mit internationalen Metropolen zieht. Im Bürosegment hinkt Wien noch etwas nach – das betrifft aber lediglich die Mietpreise und nicht die Ausstattung im Premiensegment.

### Elegante imperiale Stadt

„Wien ist eine sehr elegante imperiale Stadt“, zitiert Eugen Otto, Geschäftsführer der Otto Immobilien Gruppe, einen seiner Kunden. Beeindruckende Architektur, Kunst, Kultur, Freizeitangebote, Gastronomie und vieles mehr. Auch wenn man diese Vielfalt selbst nicht (mehr) sieht, die Ausländer sehen sie und so hatte Wien in den vergangenen Jahren eine beeindruckende Touristen-Performance vorzuweisen. Die Nächtigungen sind 2011 im 5-Sterne-Segment um 12,43 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und lagen bei 1,4 Millionen. Zwar liegen für das Jahr 2012 noch keine Daten vor, aber wenn man den Einschätzungen trauen darf, dann war doch noch eine weitere Steigerung drin. Diese Zahlen sind es auch, weshalb nationale Projektentwickler und internationale Hotelketten neue Projekte im Luxussegment der Hotellerie entwickeln. Martin Schaffer, Managing Partner des Beratungsunternehmens MRP hotels, erwartet daher, „dass es in den kommenden Jahren einen weiteren Kapazitätsanstieg von rund 14 Prozent im Top-Luxussegment geben wird.“ Dies allerdings unter Berücksichtigung der aktuell laufenden und in den vergangenen Monaten eröffneten Projekte.

### Extravagant Übernachten

Wien hat nämlich neue extravagante Nächtigungsmöglichkeiten in den letzten Monaten dazubekommen: Im August öffnete das The Ritz-Carlton, Vienna seine Türen und damit hat nun auch die lebenswerteste Stadt der Welt – laut Mercer Studie – „ihr“ The Ritz-Carlton. Das Hotel, das einen gesamten Häuserblock aus vier historischen Bauten aus dem 19. Jahrhundert umfasst und unter Denkmalschutz steht, liegt in zentraler Lage am Schuberttring. Mit seinem eigenen Hotel wird ab dem heurigen Jahr auch die renommierte Marke Park Hyatt „an einem erstklassigen Standort in einer der wichtigsten Wirtschafts- und Kulturmetropolen Europas vertreten sein“, wie es im Prospekt so schön heißt. Im Frühjahr wird auch noch das Palais Hansen Kempinski am Schottenring eröffnet. Das nach Theophil Hansen benannte Palais wird von führenden Architekten der Jetztzeit, Boris Podrecca und Dieter Hayde, mit großer Sensibilität restauriert. Auf 25.655 Quadratmetern entstehen durch behutsame Revitalisierung in dem denkmalgeschützten Palais ein Luxushotel Kempinski sowie 17 exklusive Eigentumswohnungen. Bezirksvorsteherin Ursula Stenzel ist sich sicher: „Hier entsteht nicht nur ein großartiges Hotel, das Wien als Tourismus-Metropole aus-



Goldenes Quartier

zeichnen wird, sondern auch eine Verschönerung des gesamten Viertels.“ Die internationalen High-Class-Hotelgruppen ziehen auch völlig neue Kundenkreise in die Stadt, wodurch ein Konzentrationsprozess hintangehalten wird. Dennoch ist sich Schaffer sicher: „Luxusprodukte wie The Ritz-Carlton, Palais Hansen oder Park Hyatt werden sich erst etablieren müssen, bevor an neue Luxusprodukte gedacht wird.“

### Neue Luxus-Boutique-Hotelkonzepte

Neben den internationalen Hotels entstehen auch neue Luxus-Boutique-Hotelkonzepte wie „The Guesthouse“, „Sanssouci“ oder auch das Hotel „Topazz“, das erste Designhotel der Unternehmensgruppe LENIKUS, das auf der letzten EXPO REAL zur „Hotelimmobilie des Jahres“ gewählt wurde. Das international ausgerichtete 4-Sterne-Superior-Hotel verbindet eine wegweisende ökologische Bauweise mit modernster Architektur. Als Hommage an die berühmte Wiener Werkstätte vermittelt das Hotel das Flair der einstigen Wiener Salons für den kunst- und kulturinteressierten Kosmopoliten.

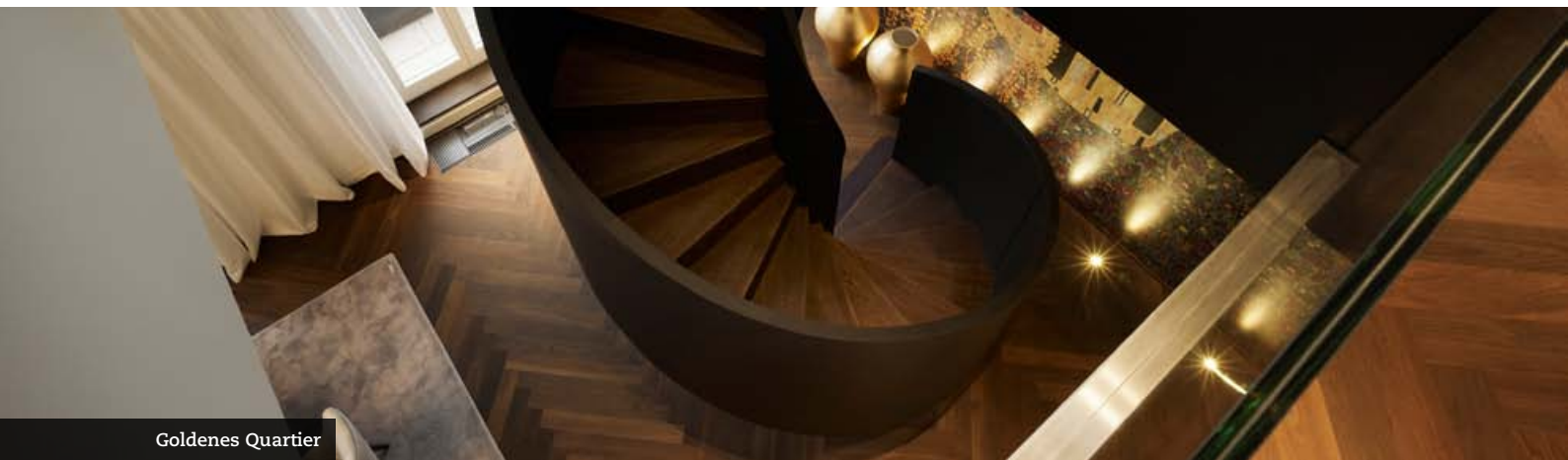
### Wien unter den teuersten Einzelhandelsplätzen der Welt

Der will natürlich auch einkaufen gehen und für Shoppingfeeling auf höchstem Niveau hat die Wiener Innenstadt auch ihre Luxusmeile zu bieten: Das „Goldene U“ bestehend aus Kohlmarkt, Graben und Kärntner Straße beherbergt internationale Luxusanbieter und verbreitet damit internationales Flair. Das hat die Stadt mittlerweile auch, was die Mietpreise pro Quadratmeter von Geschäftslokalen betrifft. Laut der Cushman & Wakefield-Studie „Mainstreets across the world“ liegt die Stadt an der Donau mit Spitzenmieten von bis zu 390 Euro pro Quadratmeter an elfter Stelle der teuersten Standorte weltweit. Mit der Causeway Bay in Hong Kong mit einem Spitzenpreis von 1.859 Euro pro Quadratmeter und Monat sind Wiens Preise nicht zu vergleichen, aber immerhin konnten Städte wie Sao Paulo, Moskau, Barcelona oder Singapur auf die Ränge verwiesen werden.

Trotz der stark gestiegenen Standortkosten zeigt eine aktuelle Umfrage unter den 100 am stärksten expandierenden



Goldenes Quartier



Goldenes Quartier

Einzelhandelsketten der Welt, dass Österreich der am zweitstärksten nachgefragte Markt in Europa ist und damit sogar globale Metropolen wie Paris oder London hinter sich lässt. EHL-Einzelhandelsspezialist Jörg Bitzer: „Einzelhändler haben großes Interesse nach Wien zu kommen. Wien wird in einem europa- und weltweit schwierigen wirtschaftlichen Umfeld weiter als sicherer Hafen betrachtet. Die relative volkswirtschaftliche Stabilität Österreichs, extrem niedrige Leerstandsdaten im Prime-Segment, die deshalb weiter steigende Tendenz bei den Mieten, kontinuierliches Bevölkerungswachstum und gute Wachstumsraten im Tourismus ergeben eine Kombination, die derzeit nicht in allzu vielen Metropolen zu finden ist.“ Diese starken Perspektiven sind u.a. dafür verantwortlich, dass Wien in einer Ende 2012 erschienenen Studie des globalen EHL-Partners Savills mit Spitzenrenditen von nur vier Prozent für Top-Einzelhandelsobjekte die europäische Rangliste anführt.

**Vom „Goldenen U“ zum „Goldenen Quartier“**

Allerdings gab es in der Innenstadt, der Nachfrage entsprechend, nicht genügend Retail-Flächen und so meinte SIGMA-Chef René Benko einmal in einem Interview: „Dieses ‚Goldene U‘ ist mir in Wien zu klein, verglichen mit der Nachfrage von Luxus-Retailern nach adäquaten Flächen in der Innen-

**„Einzelhändler haben großes Interesse, nach Wien zu kommen.“**

stadt.“ Die Konsequenz daraus: „Wir haben uns entschieden, mit unseren Projekten dieses ‚U‘ zu erweitern, in die Tuchlauben hinein sowie in die Bogner- und Seitnergasse und schaffen damit unser eigenes ‚Goldenes Quartier‘.“ Die aktuelle Situation gibt Benko Recht: Die italienische Nobelmarke Emporio Armani konnte für das Projekt Tuchlauben als Großmieter gewonnen werden und wird ergänzt von Edelmarken wie Louis Vuitton und Prada. Aber nicht nur Shoppingflächen, sondern auch Büros gibt es im neuen „Goldenen Quartier“. Mittlerweile hat auch „Louis Vuitton sein Headquarter für Osteuropa bezogen sowie die beiden Unternehmen Safe Invest und EAA Holding“, erklärt Alexandra Ehrenberger, Leitung Market Research bei EHL Immobilien: „Da es sich bei dem Projekt um das einzige Luxusobjekt handelt, das auf dem Markt ist, sind die Anbotsmieten mit 22 bis 28 Euro pro Quadratmeter entsprechend hoch.“ Was neben der Lage wirklich zieht, ist, so Ehrenberger, „die spannende Kombination zwischen alter Bausubstanz und topmoderner Innenausstattung.“ Premium-Offices bietet auch Amisola Immobilien am Fleischmarkt 1: Historische Bausubstanz, zeitgemäß interpretiert für Urban Professionals, die das Außergewöhnliche suchen. Doch kann man bei den Büroimmobilien im internationalen Vergleich kaum von Luxus sprechen – lediglich die Ausstattung ist es, die Mieten allerdings nicht. Wien liegt

laut der CBRE-Studie „Prime Office Occupancy Costs“, die halbjährlich die Nutzungskosten für erstklassige Büroflächen in 133 Märkten auf der ganzen Welt untersucht, auf dem 88. Platz.

### Es gab einmal Schnäppchen

Schnäppchenpreise gibt es in der City – egal welche Projekte – nicht mehr. „Es ist ein Phänomen, dass nicht nur ich, sondern auch andere beobachten, die seit Jahrzehnten Immobilien kaufen und verkaufen“, erklärt Immobilieninvestor Benko: „Es gibt immer wieder Objekte in absoluten Top-Lagen, die zu Spitzenpreisen gekauft wurden und wenn man ein Jahrzehnt später über den Preis nachdenkt, dann kommt man zur Erkenntnis, dass es ein Schnäppchen war.“ Ein Beispiel ist das Patentamt am Kohlmarkt. Das hatte im Jahr 2003 im Zuge einer Versteigerung eine Stiftung gekauft und „das war damals ein Preis, über den viele den Kopf geschüttelt haben, weil er so hoch war. Im Nachhinein betrachtet was das aber ein Schnäppchen“, so Benko. Auch Richard Buxbaum, Leiter Wohnimmobilien und Zinshäuser bei der Otto Immobilien Gruppe, sieht die Situation in seinem Bereich ähnlich: „Ich werde seit Jahren gefragt, wo finde ich ein Schnäppchen? Meine Antwort lautet: Das, was ich vor drei Jahren angeboten



Schillerplatz



## BEATRIX SPA - WOHNEN AM STADTPARK WIEN

### GESCHICHTE (ER)LEBEN IM DRITTEN BEZIRK:

In Toplage nahe dem 1. Bezirk Wiens entstehen in einem historischen Gebäude 26 Wohnungen in verschiedenen Größen, sowie Penthouse-Apartments mit prachtvollem Ausblick über Wien. Das im Untergeschoß gelegene älteste Bad Wiens wird revitalisiert und um ein hochwertig ausgestattetes Fitnesscenter erweitert.

Verkauf exklusiv durch:

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN  
Elfie Zipper | Mag. Michaela Orisich

+43 1 512 77 77 - 341  
[www.otto.at](http://www.otto.at)





Luxuswohnungen am Parkring



Fleischmarkt 1

habe, kann man als Schnäppchen bezeichnen.“  
Womit wir bei den Wohnimmobilien wären.

### Wohnen auf höchstem Preis-Niveau

Auch hier hat Wien im Luxussegment vor allem in den letzten Jahren enorm aufgeholt. Seit 2006 wird vierteljährlich die Veränderung des Preisniveaus im Luxuswohnmarkt der wichtigsten Städte der Welt im „Prime Global Cities Index“ von Knight Frank – weltweit größter privater Immobilienmakler und -berater mit Sitz in London – vergleichend dargestellt. Unter Luxuswohnungen wird das Preissegment der obersten fünf Prozent berücksichtigt und „Wien lag 2012 im Städtevergleich in den Top Ten. Gerade zu Jahresbeginn lagen wir – auch für uns überraschend – sogar sehr weit vorne mit großen Quartalswachstumsraten“, erklärt Eugen Otto (siehe Interview Seite xx): „Die diesbezüglichen Quadratmeterpreise fangen etwa bei 6.000 Euro an und gehen dann in Einzelfällen jenseits der 20.000 Euro.“

Für das Erreichen der Top Ten ist wohl Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien verantwortlich. Die beiden von seinem Unternehmen entwickelten Luxuswohnungen in der Wiener City im Palais Prince sind mit Quadratmeterpreisen zwischen 25.000 und 27.500 Euro die teuersten in Österreich. 14,2 Millionen und 11,2 Millionen kosten sie insgesamt. Der Vollständigkeit halber sei aber erwähnt, dass

**„Was ich vor drei Jahren angeboten habe, war ein Schnäppchen.“**

diese Wohnungen zwar die höchsten Quadratmeterpreise haben, die teuerste Wohnung, die je in Wien über den Ladentisch ging, befand sich allerdings im Palais Fürth im 8. Bezirk. „Mit einem Verkaufspreis von knapp acht Millionen Euro ist dies einer der größten Abschlüsse im privaten österreichischen Wohnungsmarkt, wenn nicht sogar der größte“, berichtet Helfried Mück, Geschäftsführender Gesellschafter von

Engel & Völkers Wien, über den Deal im Dezember 2012. Dafür gab es aber auch eine Gesamtwohnfläche von rund 700 Quadratmetern zuzüglich einer rund 70 Quadratmeter großen Terrasse. Ebenfalls in der Luxusategorie finden sich die Residences Sans Souci. Gleich neben Volkstheater und MuseumsQuartier, in der Museumstraße, entstand im Dezember 2012 ein kleines, intimes Deluxe-Boutique-Hotel mit 15 „hotel-serviced“ High-End-Residences. Die ab der 4. Etage und in den beiden Dachgeschoßen errichteten Luxusresidenzen sind zwischen 60 und 360 Quadratmeter groß.

### Die Käufer und die zukünftigen Preise

„Wenn man in der Vergangenheit bei Luxusobjekten neben den nationalen Käufern überwiegend von Käufern aus dem Osten sprach, so gesellen sich hier nun auch Käufer aus vielen anderen Ländern dazu“, erklärt Eugen Otto: „Unter anderem insbesondere aus Deutschland, der Schweiz, Amerika,

England oder China. Klientel ist und wird daher ausreichend vorhanden sein.“

Daher sieht Jelitzka das Ende der Fahnenstange bezüglich Preise noch nicht erreicht: „Wien ist weitaus unterbewertet.“ In der Mercer Studie über Lebensqualität liegt Wien seit vier Jahren auf Platz 1, bei der Mercer Studie der Lebenskosten nimmt Wien allerdings den 48. Platz ein. Daher erwartet Jelitzka auch, „dass die Preise in den nächsten fünf Jahren im Topsegment noch auf 30.000 Euro pro Quadratmeter anziehen könnten.“

Das historische imperiale Architektur-Ensemble des 1. Bezirks ist äußerst beeindruckend. In Kombination mit der gesuchten Sicherheit macht das Wien sehr attraktiv und auch das Sicherheitsmotiv ist für die Käufer ein wichtiges und vielschichtiges Argument. Es geht sowohl um die Sicherheit des Investments, als auch um die Sicherheit der Stadt, die bis hin zur medizinischen Betreuung reicht sowie auch das Gefühl der persönlichen Sicherheit und dass man sich frei und unbeobachtet bewegen kann.

Die viel zitierte und ausgezeichnete Lebensqualität spielt eine Rolle sowie die gute öffentliche Infrastruktur und das Kulturangebot.

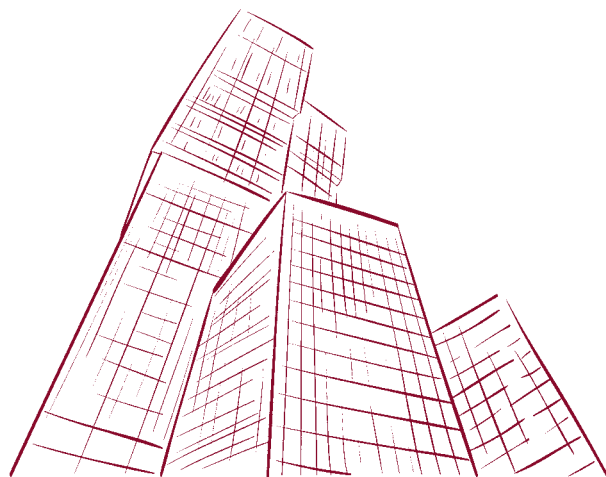
So lässt sich Luxus genießen.

■■■ WALTER SENK



Night Bar - Palais Hansen Kempinski

## DIE ETWAS ANDERE ART, IN IMMOBILIEN ZU INVESTIEREN.



In Immobilien zu investieren, insbesondere in Investmentwohnungen, bedeutet immer auch, die Entwicklung einer Stadt lesen zu können. FIFTY FOUR easy apartments sind ein ganz neuartiges Angebot auf dem Wiener Wohnimmobilienmarkt. In diesen Apartments, in Wien 2., Haussteinstraße 2 steckt das ganze Engagement der 6B47 Real Estate Investors für bessere Lebensqualität und für ein neues Wohnen. [www.fifty-four.at](http://www.fifty-four.at)

[www.dmv-immobilien.at](http://www.dmv-immobilien.at)

**ALU-FENSTER RECHNEN SICH AUF DAUER.**

[www.alufenster.at/lebenszyklus](http://www.alufenster.at/lebenszyklus)

