

AMERIKANER MIT MILLIONEN AM MARKT

Die Wiener Börse liegt im Fokus internationaler Investoren. Wie es in der Immobilienbranche aussieht, verrät Anton Bondi de Antoni, Geschäftsführer der Bondi Immobilien-Consulting GmbH, im Interview.

Autorin: Anna-Sophia Kellaridis

Wie schätzen Sie das Interesse der US-Amerikanischen Investoren am österreichischen Immobilienmarkt ein?

Bondi: Grundsätzlich ist das Interesse sehr limitiert und selektiert. Trotzdem ist der österreichische Immobilienmarkt kontinuierlich interessant. Der Grund dafür ist, dass unsere Renditen zwar niedrig, aber stabil sind. Im internationalen Vergleich befinden wir uns auf einem relativ niedrigen Mietzins-

toresicht anders. Etwaige Hotspotmärkte können rasch wieder fallen. London ist beispielsweise ein relativ volatiler Markt.

Welche großen internationalen Player zeigen durchgehend Interesse am österreichischen Markt?

Bondi: Die größten amerikanischen Investoren sind Morgan Stanley und Potenzial Group. Viele amerikanische Institutionelle werden von deutschen Fonds vertreten und scheinen somit „offiziell“ gar nicht auf. Auch Schweizer Gruppen zeigen immer stärkeres Interesse an Wohnportfolios. Diskretion ist für alle Player, unabhängig ihrer Nationalität, am wichtigsten.

In welche Kategorien können amerikanische Investoren eingeteilt werden? Welche Deals liegen in deren besonderen Interesse?

Bondi: Man muss drei Arten unterscheiden. Erstens: Investoren, die im gewerblichen Bereich tätig sind. Hier liegt der ganze europäische Raum in deren Interesse. Insbesondere Frankreich, Deutschland,

Österreich und seit kurzem Skandinavien. Seit dem letzten halben Jahr vernehmen wir erneut zögerliches Interesse für Ungarn. Und das trotz der politischen Situation. Sogenannte Opportunity Fonds verfolgen die Strategie, dass die wirtschaftliche Lage nur noch besser werden kann. Einen Einstieg zum jetzigen Zeitpunkt halten sie für äußerst sinnvoll. Ich möchte ausdrücklich festhalten, dass dieser Investorenkreis klein ist. Zweitens: Investoren, die sich mit Wohnimmobilien – besonders in Deutschland – beschäftigen. Drittens: Investoren, die Interesse an „Arbeitsimmobilien“ oder einem diskontierten Cashflow haben. Kauft man „die Rendite“, so sind Immobilien mit vier bis fünf Mietern und Mietvertragslaufzeiten von mindestens zehn Jahren gefragt. Bei Arbeitsimmobilien finden nach deren Kauf Kategorienanhebungen, Sanierungen oder Wohnungszusammenlegungen statt. Auch werden Unternehmensbeteiligungen immer interessanter. Als gutes Beispiel kann ich hier die Anteilsübernahme der „O1-Group“ an der CA Immo AG nennen.

Unternehmensbeteiligungen werden immer interessanter.

niveau. Ein Nettomietzins in Höhe von 14/15 Euro pro Quadratmeter in Wien ist weniger risikoreich als beispielsweise 65 Euro pro Quadratmeter in London. Ein massiver Absturz ist dadurch unwahrscheinlich. In London, Paris oder New York ist das aus Inves-



Bondi: "Unser Gesamtpaket stößt auf große Resonanz."

Wie wirkt sich „risk allocation“ bei Investoren dieser Größenordnung in der Praxis aus? Bondi: Eine Risikostreuung steht stets im Mittelpunkt. Die Investorengruppen verwalten letztlich fremde Gelder. Jenes von Institutionellen wie Versicherungen, Banken, Fonds. Investiert ein Fonds in ein 200-Millionen-Projekt in Österreich, so

liegt sein Fokus für die nachstehende Zeit nicht mehr auf diesem Land. Das Kapital muss zu einem bestimmten Zeitpunkt investiert werden und arbeiten.

Impliziert eine Investition zu einem bestimmten „Stichtag“ eine Einschränkung und Limitierung? Bondi: Selbst-

verständlich! Man investiert nicht schlechter, aber manchmal teurer. Wir führen häufig mit unseren Kunden Diskussionen darüber. Wir raten ihnen, zu einem früheren Zeitpunkt, im Entwicklungsstadium, einzusteigen, um bessere Renditen zu erhalten. Hier scheitert es meist an Formalvorgaben. Gibt es noch keine Baugenehmigung oder Langzeitmieter, so erhalten unsere Ansprechpartner keine Genehmigung vom internen Risk Management.

Werden Gesetzesänderungen wie die Immobilienertragsteuer in Österreich oder die „Mietpreisbremse“ in Deutschland als Risiko wahrgenommen? Bondi: Bei jeder Investition findet zunächst eine „tax und legal opinion“ statt. Die lokale Rechtslage wird dadurch exakt analysiert. Mietzinsdeckelungen wie die Mietpreisbremse gibt es auch in anderen Ländern. Das ist nichts Neues. Trotzdem ist das Potenzial in Deutschland enorm. Die Immo-ESt darf allerdings nicht unterschätzt werden. Trotzdem vertraue ich auch in dieser Angelegenheit auf die Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzleien,

mit denen wir zusammenarbeiten. Bondi Consult bietet seinen Kunden den berühmten „One-Stop-Shop“. Dieses Gesamtpaket stößt auf große Resonanz.

Aufgrund Ihrer früheren internationalen Berufstätigkeit kommen heute noch

große internationale Kunden auf Sie zurück. Wodurch gelang es Ihnen, die Kontakte zu erhalten? Bondi: Die großen internationalen Investoren suchen einen Ansprechpartner vor Ort, einen „local guide“. Vertrauen und höchste Diskretion spielen hier eine wesentliche

Rolle. Glücklicherweise konnte ich meine Kunden davon überzeugen und viele Projekte realisieren. Aber eines steht fest: Um erfolgreich zu sein, muss man Vorleistungen erbringen. Wir müssen oft auch finanzielle Risiken im Vorhinein auf uns nehmen. «

www.upartments.at



Was als Projekt beginnt, ist am Ende ein Erfolg. Die 6B47 REAL ESTATE INVESTORS hat viele Erfolgsgeschichten in ihrem Portfolio.

Wohn- oder Gewerbeimmobilien - jeder Erfolg ist die Geschichte von Engagement und Leidenschaft.

Nähere Informationen:
+43-1-350 10 10-0 • www.6B47.com

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Die etwas andere Art Immobilien zu entwickeln.