



Die Presse

Hits für Kids
Rückkehr der Elfen und Drachen: Überblick über die besten Kinderbuch-Novitäten Spectrum



ATX ▲ 4124,60	Dow Jones ▼ 12.154,79	DAX ▼ 6226,00	Eurostoxx ▼ 3562,12	Nikkel-225 ▲ 16.321,78	Euro zu US-\$ ▲ 1,3244 \$	Euro zu sFr ▼ 1,5884 Fr	Gold ▲ 648,75	Ölpreis ▲ 64,50	Euribor ▲ 3,588
Wien +31,34	(17.00 MEZ) -67,14	Frankfurt -83,19	-39,88	Tokio +47,45	EZB-Fixing +0,0044	EZB-Fixing -0,0032	2.Goldfixing London +2,05	\$/Barrel (Brent) +0,09	1 Monat +0,014

I 12 Die Presse

IMMOBILIEN

Samstag, 2. Dezember 2006

NACHGEFRAGT

„Für einheitliche Bauordnung“

Peter Führer über Lage, Investments und griesgrämige Nachbarn.

Die Presse: Die wichtigsten drei Dinge, die man bei der Wohnungsauswahl berücksichtigen muss?



Peter Führer: In erster Linie – wie bei jeder Immobilie – die Lage, wobei die individuellen Wünsche sehr unterschiedlich sein können. Dann sind die Raumaufteilung sowie das Umfeld von Bedeutung. In der Wohnmilieuforschung heißt es: Zeig mir, wie du wohnst und ich sag dir, wer du bist. Fünf Stichworte zu Ihrem Zuhause. Großzügiges Wohnzimmer. Heimelige Atmosphäre mit offenem Kamin. Kombination von antiken und modernen Möbeln. Rückzugsmöglichkeit. Zentrumsnah. Sie bekommen eine Million Euro, um für Ihre Pensionsvorsorge in Immobilien zu investieren. Wohin damit?

In ein Wiener Zinshaus mit Entwicklungspotenzial. Und mit 10.000 Euro?

Für eine vernünftige Immobilienanlage ist dieser Betrag zu gering – und kann maximal in einen Immobilienfonds gehen.

Wen hätten Sie gerne als Nachbarn?

Weltoffene, friedfertige, freundliche Menschen.

Und wen überhaupt nicht? Griesgrämige und streitsüchtige Personen – auch Friedrich Schiller sagte schon: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.“

Was würden Sie durchsetzen, wenn Sie einen Tag Wiener Planungsstadtrat wären?

Eine Vereinheitlichung der Bauordnung österreichweit.

Peter Führer ist Geschäftsführer der Wüstenrot Immobilien Vermittlungs GmbH. [Foto Wilke]

DEAL DER WOCHE

Fortress vor Milliarden-Kauf

Zwei Milliarden Euro – um diese Summe soll es laut „Financial Times Deutschland“ beim Deal des US-Finanzinvestors Fortress mit der Deutsche-Bank-Tochter DB Real Estate gehen. Fortress soll sich im Bieterverfahren um die Immobilien des Fonds Grundbesitz Invest durchgesetzt haben.

Rendite mit Rentnern

TREND. Zukunftsmarkt Seniorenimmobilien? Die Marktchancen sind da – wenn man sich an den Wünschen der Rentner orientiert.

VON LINDA MASCHLER

Rund zwei Milliarden Euro Investmentgelder fließen heuer in Deutschland in Pflege- und Seniorenimmobilien, so eine Schätzung der Ratingagentur Feri. Bereits seit Jahren zeichnet sich in der Immobilienwirtschaft ein signifikanter Anstieg in diesem Bereich ab. Ein Drittel der Einrichtungen sind privaten Investoren zuzuzählen, der größere Rest wird (noch) von karitativen Organisationen und Kommunen betrieben. Und hierzulande? „Wir registrieren derzeit keine Nachfrage“, berichtet Andreas Ridder, Geschäftsführer bei CB Richard Ellis. „Auch im übrigen Europa ist es eher ein Randthema“, meint Carsten Brinkmann, Geschäftsführer der auf Sozialimmobilien spezialisierten Beratungsfirma Terranus. „In Schweden, Dänemark oder Frankreich gibt es vereinzelt Anlagevehikel, in Großbritannien investieren vor allem Institutionelle“. Dass Deutschland eine Vorreiterrolle einnimmt, läge daran, dass die Bevölkerung zu den „ältesten“ Europas gehöre – und vor einigen Jahren derartige Investments steuerbegünstigt waren.

Demografischer Wandel

Die geringe Nachfrage könnte aber angesichts des demografischen Wandels bald steigen. Der Anteil der über 60-Jährigen wird laut Statistik Austria von derzeit 22 Prozent bis zum Jahr 2015 auf 24 Prozent steigen. 2050 wird jeder dritte Österreicher über 60 sein. „Ausgehend vom angelsächsischen Raum verzeichnen wir in Deutschland einen Investmentboom bei Pflegeimmobilien. Dieser wird sicher bald nach Österreich überschwappen“, prognostiziert Andreas Reidl, Geschäftsführer der Nürnberger „Agentur für Generationenmarketing“. Dies bestätigt Wolfgang Kubatzki, Leiter des Ratings bei Feri: „In letzter Zeit ist viel Geld in traditionelle Immobilien geflossen, die Preise stiegen. Die Investoren suchen nach guten Renditen.“ Die sie bekommen: Pflegeheime bringen im Schnitt derzeit sieben bis 7,5 Prozent Rendite und toppen damit etwa Büroimmobilien um ein bis zwei Prozentpunkte.

Drei Fondsanbieter gibt es derzeit in Deutschland in diesem Segment, einer davon ist die Münchner Deutsche Capital Management DCM, die über die Deutsche Bank den Fonds „DCM Zukunftswerte“ vertreibt. Die Qualitätskri-



Pflegeeinrichtung oder betreutes Wohnen? Welche Immobilien künftig Marktchancen haben, hängt von den Wohnwünschen der Senioren ab. [Bigshot]

terien für die Heime, in die der Fonds investiert, sind klar umrissen, so DCM-Vorstandsvorsitzender Claus Hermuth: „Die Objekte müssen zu hundert Prozent über eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren vermietet oder verpachtet sein, die Betreiber über eine zumindest fünfjährige Erfahrung verfügen und Einrichtungen mit mindestens 700 Betten betreuen.“

Ein solides Investment in einen Wachstumsmarkt der Zukunft?

Thema der Woche

- Anlage & Vorsorge
- Trends & Märkte
- Investment & Strategien
- Recht & Service

diepresse.com/immobilien

TIPPS. Studie

„Pflegezentrum der Zukunft“: Aktuelle Trends in Österreich & Anforderungen an Sozialimmobilien der Zukunft von Bauer + Partner, www.bauer.co.at

Tatsächlich scheitern immer wieder Betreiber von Pflegeimmobilien an den hohen Kosten. Beispiele: die deutsche Refugium Holding mit einer Pleite vor fünf Jahren oder das Rote Kreuz in Kiel. Laut Kubatzki sind immer noch viele Player im Markt, die nicht überleben werden.

Bedarf überschätzt

Zusätzliche Fragezeichen ergeben sich für Investoren aus der Individualisierung der Gesellschaft: Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden mit oder ohne Pflege alt zu werden, wird wieder mehr respektiert als noch vor wenigen Jahren – siehe die Debatte um ausländische Pflegekräfte in Österreich. Dazu kommt, dass die gesündere Lebensweise die Verweildauer in Heimen verkürzt wird. Gut möglich also, dass der künftige Bedarf an Pflegeheimen zurzeit überschätzt wird. Und an deren Stelle andere Wohnformen – betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften – treten. Fest steht, dass da wie dort der Bedarf an Investitionen und Leistungen steigt, sagt Reidl: „Man darf in dieser Branche nicht eindimensional denken. Wichtig ist: Was wollen die Kunden?“

marktnews

Zinshäuser: City gefragt

Deutlich unter vier Prozent Ankaufsrendite – damit müssen jene rechnen, die in Zinshäuser im ersten Bezirk investieren. Speziell in der Innenstadt, so ein Ergebnis des Berichts der CPB Immobilien-treuhand zum Wiener Zinshausmarkt, habe die Nachfrage das Angebot bei weitem überstiegen – die Preise kletterten in die Höhe. Innerhalb des Gürtels sind die Renditen seit Anfang 2004 um ein bis 1,5 Prozentpunkte gesunken. Mehr Auswahl gibt es noch im Westen der Stadt – mit ein Grund, warum Anleger zunehmend in die günstigeren Bezirke 12, 14 und 17 ausweichen.

Paris: 300-Meter-Turm

Der Eiffelturm bekommt Konkurrenz: Der amerikanische Architekt Thom Mayne soll im Viertel „La Défense“ den 300 Meter hohen Büroturm „La Phare“ (Leuchtturm) errichten. Damit ist er beinahe so groß wie der Eiffelturm – dieser bringt es einschließlich seiner Funkantennen auf 324 Meter. Der Bau soll 2012 stehen und eine Nutzfläche von fast 130.000 Quadratmetern aufweisen.

Büros: Wo Kosten steigen

In Asien klettern die Kosten für Büroflächen am rasantesten: Dies ist das Ergebnis der aktuellen Studie „Global Market Rents Survey“ von CB Richard Ellis. 176 Standorte wurden untersucht, unter den 20 Städten mit den höchsten Anstiegen fanden sich 13 asiatische Standorte. Spitzenreiter sind Abu Dhabi und Neu Delhi mit einer Steigerung um 100 Prozent. London bleibt der teuerste Platz für Büros (siehe Auswahl in der Grafik), Wien liegt auf Platz 66 – die Kosten blieben im Vergleich zum Vorjahr gleich.

Ranking: Teure Pflaster

Wo Büros am kostspieligsten sind: Preise in € pro m² und Monat, Anstiege im Vergleich zum Vorjahr in %

1. London (West End)	150,14 (+17%)
2. Tokio (Inner Central)	103,15 (+19%)
3. London (City)	102,52 (+16%)
4. Tokio (Outer Central)	94,56 (+22%)
5. Hongkong	82,32 (+41%)
11. Neu Delhi	57,97 (+100%)
33. Abu Dhabi	37,4 (+100%)
66. Wien	24,95 (kein Anstieg)

Quelle: CBRE Die Presse/HR