



IMMOBILIEN **Fokus** HOME & BUSINESS

WUNSCH LEBENSSTIL

*Die Traumwohnung &
der Traumpartner*

INVESTIEREN IMMOBILIEN

Jetzt ist die richtige Zeit

FEUER & FLAMME

WINTERFREUDEN

Lasst die Kälte Pause machen!





Stabile Immobilien

Konservative Veranlagungszugänge genießen in der aktuellen Diskussion entsprechende Beachtung

„Immobilienfokus“ im Gespräch mit den CPI-Managern Robert Horinka, Harald Diethard und Roland Popp über die aktuelle Marktsituation und zweckmäßige Strategien

Wie beurteilen Sie die aktuelle Situation auf den Finanzmärkten und wie wirkt sich diese auf Ihre Unternehmensstrategie aus?

Diethard: Die Finanzkrise ist zwar insgesamt besorgniserregend, aber bei uns in Österreich insbesondere am Wohnimmobilienmarkt nicht so stark spürbar, und wir rechnen generell mit einer Erholung bis in das erste Halbjahr 2009 und einer Entspannung auf der Finanzierungsseite. Die CPI Immobilien Gruppe selbst ist von der Krise kaum betroffen, da sich alle Immobilien in Wien befinden, wo eine entsprechend große Marktkennntnis innerhalb unserer Unternehmensgruppe vorhanden ist.

Horinka: Immobilien als solche werden für Anleger unserer Einschätzung nach wieder attraktiver. Wiener Zinshäuser ermöglichen eine Rendite von vier bis sechs Prozent, in Toplagen wie in der Innenstadt auf Grund hoher Einstandskosten und der teilweise schwierigen Altmietersituation mitunter auch weniger. Diese Renditen sind über die letzten Jahre sehr stabil gewesen. Zwar haben andere Arten von Immobilieninvestments wie Fonds oder Aktien in den letzten Jahren teilweise höhere Renditen oder Zuwächse abgeworfen, aber in der aktuellen Situation erleben wir wieder eine Art „Rückbesinnung“ auf konservativere Investitionen.

Diethard: Was die eingangs erwähnte Finanzierungsseite betrifft, gehen wir schon von einer baldigen Zinssenkung auf den Märkten und damit auch von der Reduzierung des Zinsaufwandes aus. Das betrifft sowohl Immobiliengesellschaften wie uns, die derzeit Immobilien mit bis zu 50 Prozent fremdfinanzieren, als auch den privaten Investor, der zum Beispiel Anlagewohnungen zur Vorsorge erwirbt.

Welche Trends erkennen Sie hier im Verhalten und in der Nachfrage nach Wohnimmobilien im Eigentum und in der Miete?

Popp: Wir bemerken jedenfalls, dass unsere Anleger mehr Eigenkapital in die Wohnungen investieren als früher. Generell sind wir mit dem Wohnungsverkauf sowohl bei Eigentumswohnungen als auch Anlegerwohnungen zufrieden, die Zahlen liegen auch über dem Vorjahr im Vergleichszeitraum. Die Vermietung am Wiener Markt funktioniert nach wie vor ausgezeichnet. Hier sind keinerlei Markteinbrüche zu erkennen.

Wie verhalten Sie sich derzeit in der Immobilienakquisition?

Diethard: CPI tätigt derzeit keine größeren Investitionen in Neuimmobilien, da in den kommenden Monaten mit einer allgemeinen Marktregulierung zu rechnen ist und möglicherweise auch „Schnäppchenkäufe“ getätigt werden können. Unsere Philosophie besteht aktuell in einer Erhöhung der Reserven, um bei guten Akquisitionsgelegenheiten rasch agieren zu können.

Hat die CPI Gruppe vor, aus dem Wiener Markt hinauszugehen – etwa in andere Bundeshauptstädte?

Diethard: Nein, denn hier müsste erst das entsprechende Know-how aufgebaut werden, und die Vorlaufkosten wären zu hoch. Unser Schwerpunkt ist und bleibt Wien. Natürlich gibt es nicht nur in einigen inländischen Städten, sondern auch im Ausland die typische Gründerzeitsubstanz, die für unsere Gruppe besonders geeignet ist, jedoch gilt hier dasselbe Argument der fehlenden Präsenz vor Ort.

Popp: Wir haben jedoch unsere Ausrichtung innerhalb Wien insofern ein wenig relativiert, als wir uns nicht mehr nur aus-



Gedankenaustausch. Das CPI-Team erörtert mit Alexander Scheuch den Wiener Markt.

tern ginge, zu den teuersten Lagen zählen. Der Wiener Wohnungsmarkt ist im europäischen Vergleich noch sehr günstig. In Städten wie Paris oder Rom ist darüber hinaus auch das soziale Umfeld durch die teilweise frapierende „Enge“ – auf 60 m² leben bis zu sechs Personen – stärker als bei uns. Der Wiener Markt dagegen sieht bei vergleichbaren Größen Ein- bis Zweipersonenhaushalte vor.

Sind andere Typen von Wohnimmobilien wie zum Beispiel Reihenhäuser ein Thema für die CPI Gruppe und Ihre Baugesellschaft?

Horinka: Grundstücke dafür sind in Wien kaum vorhanden. Das Hauptaugenmerk ist weiterhin auf das Zinshaus beziehungsweise das Jugendstilhaus gerichtet. Ergänzend dazu werden wir das eine oder andere Neubauprojekt mit der unternehmenseigenen Baufirma umsetzen. Jedoch

schwankungen und rasche Gewinnmitnahmen kaum möglich sind. Das für mich wesentlich wichtigere Argument ist jedoch, dass die CPI Gruppe kaum über institutionelle Anleger verfügt und daher nicht von den derzeitigen großen Bewegungen in anderen Börsensegmenten betroffen ist. Die Strategie, die Wertpapierprodukte an ein breit gestreutes Privatpublikum zu platzieren und eine sehr konstante Kurs- und Ausschüttungsentwicklung zu verfolgen, hat sich somit insgesamt als zweckmäßig und für die Beteiligten sinnvoll erwiesen. ■

„Der Wiener Wohnungsmarkt ist im europäischen Vergleich günstig.“

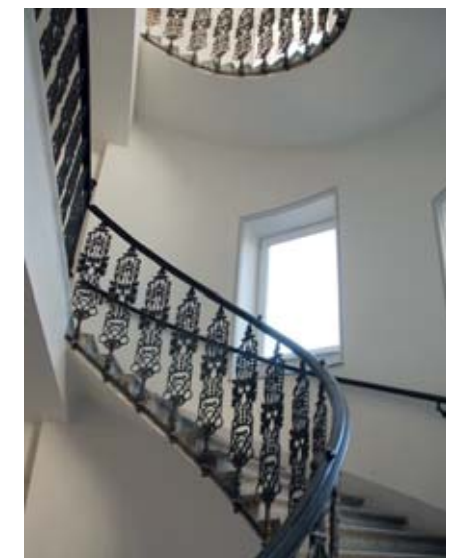
schließlich auf Bezirke innerhalb des Gürtels konzentrieren, sondern vermehrt auch andere Lagen in Außenbezirken genauer prüfen. Besonders im 11. und 20. Wiener Gemeindebezirk ergeben sich noch gute Perspektiven. Der 11. Bezirk wird wie Teile des 3. Bezirkes zunehmend interessanter durch den geplanten und begonnenen Ausbau des Flughafens. International gesehen sind diese „Achsen“ oft die wichtigsten Entwicklungszonen und entsprechend hochpreisig.

Diethard: Wien ist hier generell im internationalen Vergleich ungewöhnlich. Auch der 2. Wiener Gemeindebezirk müsste, wenn es nach europäischen Städtemus-

werden auch diese Projekte dem klassischen mehrgeschossigen Wohnbautypus folgen und nicht Einfamilien- oder Reihenhäuser betreffen.

Die Kursentwicklung Ihrer Wertpapiere hat sich in der letzten Zeit erstaunlich stabil präsentiert. Wie erklären Sie diesen Umstand?

Diethard: Dies hängt zum einem mit dem Börsensegment, in dem wir vertreten sind, zusammen. Der so genannte „Dritte Markt“ ist sicher kein Marktplatz für spekulatives Anlegerpublikum. Das erklären sowohl die gehandelten Volumina als auch die Tatsache, dass sehr starke Kurs-



Stilvoll. Die CPI Gruppe hat sich auf Altbausubstanz spezialisiert.