

**KOMMENTAR**  
**Börse Wien bekommt Konkurrenz. Das ist gut.**

# » IMMOBILIEN

## APPARTEMENTS

# Zu Hause auf Zeit

Bisher war die Wiener Börse die Drehscheibe für Immoaktien. Das ändert sich, denn österreichische Firmen entdecken die Ostbörsen. Nachdem die auf Hotelentwicklungen spezialisierte Warimpex im Jänner als Vorreiter gleichzeitig in Wien und Warschau an die Börse ging, folgt nun Österreichs grösste Immo AG, die Immoeast.



IRINA FRÜHMANN  
i.fruehmann@wirtschaftsblatt.at

**Gründe für ein Ost-Listing gibt es mehrere: Hauptgrund ist das Geld.**

Experten zufolge werden in den kommenden Monaten zahlreiche weitere aus Europa kommende Gesellschaften den Sprung nach Warschau machen. Die tschechische GTC etwa ist schon dabei. Gründe dafür gibt es mehrere. So sind die meisten Immo-firmen ohnehin hauptsächlich im boomenden Osten tätig. Hauptgrund ist das Geld bzw. das enorme Potenzial: Osteuropas Anleger haben zeitverzögert Immoveranlagen entdeckt und kaufen massiv zu. Hintergrund des Trends ist allerdings auch eine aktive Börsenpolitik der Polen: Ihre Pensionskassen dürfen nur Immoaktien jener Firmen kaufen, die (auch) in Polen notieren. Private Kleinanleger werden dort beim Kauf von heimischen Aktien steuerlich begünstigt. Diese Entwicklung könnte der bisher dank des Immo-hypes sehr verwöhnten Börse Wien durchaus auch gut tun: Vorausgesetzt, sie schaut der wachsenden Ost-Konkurrenz nicht tatenlos zu, sondern nimmt das zum Anlass, sich um ihre – derzeit noch vorhandenen – wichtigsten Akteure noch mehr zu bemühen.

**Wer viel unterwegs ist, sich aber trotzdem wie zu Hause fühlen will, kann als Alternative zum Hotel in einem Serviced Apartment absteigen und obendre bis zu 50 Prozent Kosten sparen.**

Wen es beruflich immer mal wieder für längere Zeit in eine andere Stadt verschlägt, der kann sich in einem Hotel einquartieren – oder ein sogenanntes Serviced Apartment buchen. Billiger ist letztere Variante allemal und heimeliger ist es auch: Wohn- und Schlafbereich sind getrennt, es gibt eine voll ausgestattete Küche, die Einrichtung ist edel und technisch auf dem neuesten Stand. Auch Sauna und Fitnesscenter stehen bereit. Vor eineinhalb Jahren hat Nina Einicher, Geschäftsführerin der Lifestyle Living Hotels & Residenzen Betriebs GmbH mit Sitz in Wien, die attraktive Nische am Nächtigungsmarkt für sich entdeckt – und erfolgreich besetzt.

Sechs Häuser mit insgesamt 130 Appartements hat sie derzeit im Angebot. Die Auslastung liegt zwischen 75 und 85 Prozent. „Bis Jahresende wird es weitere 60 Appartements geben“, sagt die 27-Jährige, die mit dem Immobilienentwickler Conwert zusammenarbeitet, der die Häuser revitalisiert und an Lifestyle Living vermietet. „Bis 2010 wollen wir 1000 Appartements in Österreich und Budapest anbieten – und dann schauen wir mal, was sich noch so ergibt.“ Erst im März wurden 19 Appartements in der Wiener Taborstrasse fertiggestellt.

**3000 € Miete.** Das Gros der Kunden sind Geschäftsleute und Diplomaten, die – je nach Lage und Ausstattung – zwischen 1300 und 3000 € Monatsmiete auf den Tisch blättern. Sie können wählen zwischen Mini-Appartements mit 25

Quadratmeter Wohnfläche oder 140 Quadratmeter Dachgeschoss mit Terrasse. Die meisten Mieter bleiben im Schnitt zwei bis drei Monate. „Im Vergleich zu einem Hotelaufenthalt kommt man bei uns um die Hälfte günstiger weg“, sagt Einicher, deren treuester Kunde schon seit eineinhalb Jahren da ist.

**Graz schlägt New York.** Noch beackert Einicher ohne nennenswerte störende Konkurrenz das Feld – doch das könnte sich ändern: Das Berliner Unternehmen Boardinghouse Consulting betreibt ein Reservierungssystem für knapp 5000 Serviced Apartments verschiedener Anbieter in Deutschland. Erst vor Kurzem wurde eine internationale Plattform gestartet, die derzeit 1200 Appartements in 28 Städten im Angebot hat – Tendenz steigend. Geschäftsführerin Anett Gregorius streckt nun ihre Fühler nach Österreich aus. „Wir suchen Anbieter, die sich listen lassen, damit wir unser Angebot erweitern können.“ Hoch im Kurs steht derzeit bei Gregorius’ Kunden aber nicht etwa Wien, sondern Graz. „Da kommt selbst New York nicht mit. Wir können teilweise die Nachfrage nicht mehr decken.“

Auch ihre besten Häuser in Hamburg, Berlin und München sind bis zu 90 Prozent ausgelastet. Die Mietkosten belaufen sich auf 800 bis 8000 € monatlich. Als Faustformel gilt: Je länger der Kunde bleibt, desto günstiger wohnt er. Doch Geld spielt oft ohnehin keine Rolle. Meist steigen in den Appartements Vorstände grosser Konzerne, Berater, Professoren und Dirigenten ab. „Ausländer haben meist ein recht gutes Budget“, sagt Gregorius.

KATHRIN GULNERITS  
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

■ [www.lifestyle-living.at](http://www.lifestyle-living.at)  
[www.apartmentservice-international.com](http://www.apartmentservice-international.com)

