

IM GESPRÄCH: MANFRED WILTSCHNIGG UND MARCO KOHLA, GALLEON CAPITAL

Immobilien in Österreich sollen Anleger locken

Wiener Fondshaus verspricht deutschen Investoren höhere Renditen – Auch Graz und Linz zählen zu den Zielorten

Lange Zeit galt Österreich mit seinen knapp 9 Millionen Einwohnern als ein zu kleiner Markt für institutionelle Immobilieninvestoren. Das will der junge Assetmanager Galleon Capital ändern und deutsche Investoren mit interessanten Renditen bei Wohn- und Büroimmobilien in das Nachbarland locken.

Von Thomas List, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 25.1.2020

Österreich ist sicher eine Reise wert. Aber ist das Land auch für deutsche Immobilieninvestoren interessant? Ja, auf jeden Fall, sagen Manfred Wiltschnigg und Marco Kohla, geschäftsführende Gesellschafter des Immobilien-Assetmanagers Galleon Capital (Galcap) in Wien. „Österreich performt sehr gut“, betont Wiltschnigg im Gespräch mit der Börsen-Zeitung. „Wirtschaftswachstum und Kaufkraft sind hoch, die Arbeitslosigkeit und Mieten sind im europäischen Vergleich gering.“ In Wien, immerhin der viertgrößte kontinentaleuropäische Wohnungsmarkt, liegen die Mieten im Neubau nur bei 12,50 Euro pro Quadratmeter. „Auch die Büromieten sind deutlich niedriger als in Frankfurt und Berlin“, ergänzt Kohla. Die Spitzenmieten liegen bei 24 bis 25 Euro, selbst in guten Lagen sind es nur 10 bis 15 Euro pro Quadratmeter.

Zu den Zielmärkten gehören für Galcap neben der Bundeshauptstadt auch die Landeshauptstädte Graz

und Linz. „Für unseren neuen Fonds ‚Galcap – Austria Immobilien I‘ wollen wir in allen drei Städten kaufen, bezogen auf das Gesamtvolumen von 250 Mill. Euro zu 70% Wohnen und zu 30% Büro“, sagt Wiltschnigg. Der Spezialfonds nach deutschem Recht hat mit einem deutschen Versorgungswerk bereits einen ersten Zeichner über 50 Mill. Euro gewonnen. „Einen zweiten Investor erwarten wir in den nächsten Tagen.“

Zehn Jahre Laufzeit

Der Fonds, der mit 50% Fremdkapital arbeitet, soll zehn Jahre laufen und eine Zielrendite von 4% erreichen. Wiltschnigg betont, dass der Fonds ausschließlich Mietwohnungsneubauten erwerben werde, die nicht dem Vollanwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetzes unterliegen. „Die Objekte sollen in Wien innerhalb oder knapp außerhalb des Gürtels liegen. Am liebsten kaufen wir bereits fertiggestellte Objekte, können aufgrund unserer guten Kontakte mit lokalen Developern aber auch Forward Deals mit und ohne Funding abschließen.“ Die Zielobjekte des Fonds kosten zwischen 10 und 20 Mill. Euro.

KVG des „Austria Immobilien I“ ist ZIP Institutional Investment Partners und Verwahrstelle Hauck & Aufhäuser, beide aus Frankfurt. Galcap kümmert sich als Assetmanager und Berater um An- und Verkauf, das Bestandsmanagement und die Weiter-



Manfred Wiltschnigg



Marco Kohla

entwicklung der Objekte. Potenzielle Investoren der Fonds sind für Kohla solche mit einem hohen Deutschland-Exposure, die zwar in andere Märkte expandieren, dabei aber im gleichen Sprachraum und damit in der Nähe Deutschlands bleiben wollen. „Manche Versorgungswerke können sogar wie in Deutschland ihre österreichischen Erträge steuerfrei vereinnahmen“, ergänzt Kohla. „Das muss aber im Einzelfall geprüft werden.“

Zweiter Fonds geplant

Nach dem Closing dieses ersten Spezialfonds plant Galcap zügig die Initiierung eines zweiten Fonds in ähnlicher Größe wie der „Austria Immobilien I“. Er soll Objekte in den zentraleuropäischen Hauptstädten Warschau, Budapest und Prag enthalten. „In den Städten haben wir

beraten, also den Ankauf mitgesteuert, den Property und Facility Manager gesucht und Finanzierungsfragen bearbeitet“, sagt Wiltschnigg. Der Kaufpreis lag bei über 500 Mill. Euro.

Ein weiterer Galcap-Partner ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Hamburg Trust, die mehrere Fonds mit Österreich-Anteil aufgelegt hat. „Wir unterstützen die KVG als lokaler Assetmanager bei der Anlage in Wien, Graz und Linz.“ So wurden im Dezember 2019 für zwei Fonds in Graz zwei der vier Bauteile des Developments Quartier 4 im Bezirk Straßgang angekauft, nur einen Monat nach dem ersten Spatenstich der Projektentwicklung.

2015 gegründet

Galcap wurde 2015 von Wiltschnigg, Kohla und Paul W. Hallam gegründet. Wiltschnigg war von 2009 bis 2013 Chief Operating Officer bei der Immofinanz-Gruppe in Wien und davor in leitender Position bei Oppenheim Real Estate und der IVG Austria. Kohla war zuletzt Bereichsleiter für Portfoliostrategie und Head of Transactions bei der Immofinanz, während Hallam aus der Immobilien-Projektentwicklung kommt.

Galcap erwarb im Jahr 2019 Objekte für 110 Mill. Euro und hatte per Jahresende knapp 200 Mill. Euro Assets under Management. Weitere 150 Mill. Euro befinden sich den Angaben zufolge im Ankaufsprozess.

bereits für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk erfolgreich investiert“, sagt Wiltschnigg. Für ein „Separate Account“ im Rahmen einer Master-KVG-Struktur dieses Kunden legt Galcap insgesamt 150 Mill. Euro an – neben Budapest und Prag außerdem für Objekte in Warschau und Wien. „Warschau, Prag und Budapest locken mit besseren Renditen als Wien, sind aber auch sehr liquide Märkte.“ Die Cash-on-cash-Renditen liegen laut Kohla bei Büros in Wien bei Spitzenobjekten bei 3,5%, in Budapest aber etwa 200 Basispunkte höher.

Galcap ist als Berater für eine der größten Büroimmobilientransaktionen in Österreich aktiv gewesen. „Beim Kauf des Icon Vienna, ein 88 000 Quadratmeter großes Büroobjekt am Wiener Hauptbahnhof, haben wir 2018 den Käufer, die Allianz Real Estate, bis zum Closing