



BÜROMARKTBERICHT
FRÜHJAHR 2015



Richard Lemon, BSc MRICS
Geschäftsführer und Inhaber



MMag. Walter Huber
Geschäftsführer

VORWORT

Danube Property Consulting Immobilien GmbH wurde 2012 gegründet und konnte sich rasch zu einer starken Marke am österreichischen Immobilienmarkt etablieren. Besonders im Bereich Office Agency und Investment, im Bewertungsbereich sowie im Corporate Real Estate Bereich ist DPC zu einem wichtigen Partner für Eigentümer und Investoren, sowie für Mieter und Käufer geworden.

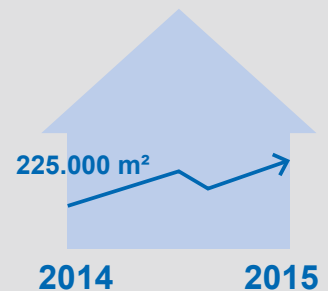
Danube Property Consulting ist exklusiver Allianzpartner von BNP Paribas Real Estate für Österreich. Das BNP Real Estate Netzwerk gewährleistet Zugang zu internationalen Immobilienmärkten und auch zu neuen Kapitalquellen, wie beispielsweise Investoren aus Asien oder dem Nahen Osten.

DPC verfügt über ein starkes nationales und regionales Team, sowie Dank BNP über eine Gruppe mit 5.900 Experten, verteilt auf 150 weltweite Real Estate Niederlassungen in 30 Ländern.

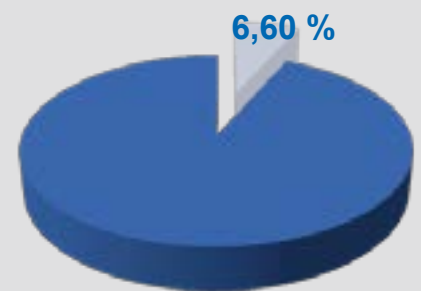
DER WIENER IMMOBILIENMARKT AUF EINEN BLICK

- **Gesamtflächenbestand:** ca. 11.000.000 m²
- **Vermietungsleistung** 2014: ca. 225.000 m²
- 2015 ist ein **Anstieg der Vermietungsleistung** zu erwarten
- **Steigendes Mietpreisniveau:**
 - Spitzenmiete von derzeit € 25,75/m² weiter leicht steigend
 - auch Durchschnittsmieten sind 2014 leicht gestiegen
- **Leerstandsrate stabil** bei 6,60 %
- **Investmentvolumen** erreicht mit 3,0 Mrd. Euro einen neuen Rekordwert
- Vermehrt **großvolumige Transaktionen**
- **Deutsche Investoren** sind weiterhin die wichtigste Investorengruppe aus dem Ausland
- **Spitzenrendite aktuell bei 4,60 %** und weiterhin unter Druck
- Das **Transaktionsvolumen** dürfte 2015 ein ähnlich hohes Niveau erreichen

VERMIETUNGSLEISTUNG



LEERSTANDSRATE



INVESTMENTVOLUMEN



WIRTSCHAFT

Das Wirtschaftswachstum hat im Gesamtjahr 2014 nur 0,3 Prozent betragen. Damit war der BIP-Anstieg nur unwesentlich höher als 2013.

War die Stimmung zu Jahresbeginn 2015 noch eher zurückhaltend und von Verunsicherungen gekennzeichnet, so verstärkten sich mit Beginn des 2. Quartals zunehmend die Anzeichen, dass auch die heimische Wirtschaft der Erholungstendenz im EU-Raum in moderatem Tempo folgen kann. Günstige externe Rahmenbedingungen, wie etwa der schwächere Euro und niedrige Ölpreise, sollten in den kommenden Monaten Österreichs Außenhandel verstärken.

Für das heurige Jahr wird ein Wirtschaftswachstum um 0,9 Prozent und für 2016 ein Anstieg des BIP um 1,5 Prozent erwartet.

Aufgrund des starken Preisverfalls von Rohöl hat sich die Inflation in Österreich im Dezember 2014 auf 1,0 Prozent im Jahresvergleich eingebremst. Von Jänner bis Dezember 2014 betrug die durchschnittliche Teuerung in Österreich nur 1,7 Prozent im Jahresvergleich. Für das gesamte Jahr 2015 wird nach den niedrigen Inflationswerten zu Jahresbeginn eine Teuerung von durchschnittlich 1,2 Prozent erwartet.

Quelle: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria, Statistik Austria

| Österreich Konjunkturprognose | Prognose | | | | | | |
|---|----------|------|------|------|------|------|------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Wirtschaftswachstum (real, Vgl. z. Vorjahr) | 1,9 | 3,1 | 0,9 | 0,2 | 0,3 | 0,9 | 1,5 |
| Investitionen (real, Vgl. z. Vorjahr in %) | -2,4 | 6,8 | 0,5 | -1,5 | 0,5 | 0,1 | 3,1 |
| Inflationsrate (Vgl. zum Vorjahr in %) | 1,9 | 3,3 | 2,4 | 2 | 1,7 | 1,2 | 1,6 |
| Arbeitslosenquote (nationale Definition) | 6,9 | 6,7 | 7 | 7,6 | 8,4 | 9,2 | 9 |
| Beschäftigung (Vgl. zum Vorjahr in %) | 0,8 | 1,9 | 1,4 | 0,6 | 0,7 | 0,9 | 1,2 |

Quelle: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria (bearbeitet von DPC); Stand Mai 2015

IMMOBILIENMARKT

Der Wiener Immobilienmarkt zeichnet sich im internationalen Vergleich auch weiterhin durch seine Stabilität aus. Der Gesamtflächenbestand liegt bei ca. 11,0 Mio. Quadratmeter. Durch Sanierungen und Neubauten kamen 2014 ca. 110.000 m² hinzu.

Bei den Fertigstellungen 2014 ist allen voran die ÖBB Zentrale am Wiener Hauptbahnhof mit ca. 35.000 m² und das Gate 2 in der Guglgasse mit ca. 34.000 m² Nutzfläche zu nennen. Weiters wurde die Bauphase V im Euro Plaza mit etwa 20.000 m² zum Teil Anfang 2014 und zum Teil im Sommer 2014 übergeben.

Im Herbst erfolgte in Liesing die Eröffnung des Bürogebäudes Silo Offices mit ca. 12.000 m² Nutzfläche.

Zu den Sanierungen zählte beispielsweise das Luxus-Büro-Objekt „Goldenes Quartier“ am Tuchlauben.

Anfang 2015 wurde der zweite Bauteil des space2move fertig gestellt. Im Laufe des Jahres wird unter anderem der Erste Campus (ca. 117.000 m²) am Wiener Hauptbahnhof fertiggestellt, wodurch die Neuflächenproduktion 2015 mit ca. 200.000 m² deutlich größer als 2014 ausfallen wird.

Weiterhin hält der Trend an, dass Entwickler an älteren Büroobjekten bzw. schlecht vermietbaren Objekten interessiert sind, um diesen eine Nutzungsänderung zuzuführen und die Flächen zu Wohnungen umzubauen. Dies ist auch der Grund für den leichten Rückgang beim Gesamtbestand an Büroflächen.

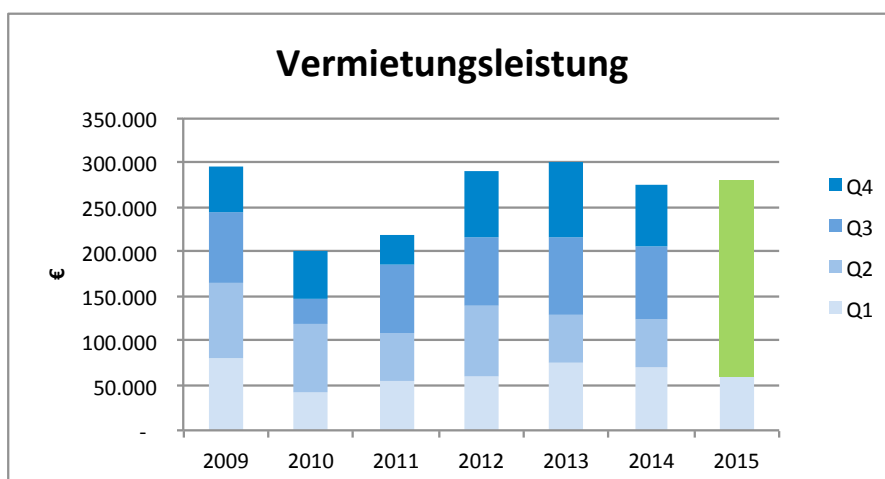
| Wien | | | | | | | Prognose |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| | Q4 2013 | Q1 2014 | Q2 2014 | Q3 2014 | Q4 2014 | Q1 2015 | Jahresende 2015 |
| Gesamtflächenbestand (in m ²) | 11,1 Mio. | 11,1 Mio. | 11,1 Mio. | 11,0 Mio. | 11,0 Mio. | 11,0 Mio. | 11,1 Mio. |
| Flächenumsatz (in m ²) | 85.000 | 45.000 | 55.000 | 80.000 | 70.000 | 60.000 | 280.000 (Q1-Q4) |
| Leerstand | 6,60% | 6,60% | 6,60% | 6,60% | 6,55% | 6,50% | 6,45% |
| Spitzenmiete (in €/m ² /Monat) | 25,50 | 25,50 | 25,75 | 25,75 | 25,75 | 26,00 | 26,00 |
| Investmentvolumen Österreich (in Mio. €) | 550 | 930 | 400 | 700 | 900 | 350 | 3.000 (Q1-Q4) |
| Investmentvolumen Wien (in Mio. €) | 300 | 645 | 250 | 500 | 650 | 280 | 2.200 (Q1-Q4) |
| Spitzenrendite Büroimmobilien | 4,90% | 4,90% | 4,90% | 4,75% | 4,65% | 4,60% | 4,50% |

VERMIETUNGSLEISTUNG

Die Vermietungsleistung im Jahr 2014 betrug ca. 240.000 m², was einen Rückgang von knapp 30% zum Vergleichszeitraum 2013 bedeutet. Großvermietungen, welche 2013 für das gute Ergebnis hauptverantwortlich waren, sind im Vorjahr zurückgegangen. 2014 wurde im 3. Quartal die höchste Vermietungsleistung verzeichnet. Das letzte Quartal, ein üblicherweise starker Zeitraum, blieb 2014 hinter den Erwartungen zurück.

Betrachtet man die Anmietungen auf Ebene der Teilmärkte, so sind hier vor allem der Teilmarkt der Central Business District CBD, der Teilmarkt Süden/Wienerberg und die Donaacity anzuführen. Aber auch im Teilmarkt Erdberg und im Westen gab es im Vorjahr einige Vermietungen.

Im 1. Quartal 2015 wurden ca. 60.000 m² vermietet, was eine Steigung von ca. 35% zum Vergleichszeitraum 2014 darstellt. Weitere größere Anmietungen befinden sich in der Pipeline und so rechnen wir für 2015 wieder mit einer stärkeren Vermietungsleistung und gehen von ca. 280.000 m² aus.



Quelle: DPC Research

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGEN 2014 / Q1 2015

| Mieter | Größe (in m ²) | Objekt |
|----------------|----------------------------|---------------------------|
| ÖBB | 31.000 | 1100 Hauptbahnhof |
| Austro Control | 10.000 | 1220 IZD Tower |
| Global Blue | 4.750 | 1200 Rivergate |
| MA 40 | 4.600 | 1230 Silo Offices Liesing |
| KAV | 4.500 | 1210 Florido Tower |
| Mars | 4.500 | 1220 Rivergate |
| Alcatel | 4.250 | 1220 Saturn Tower |
| Wiener Wohnen | 4.000 | 1110 Marximum |
| Automic | 3.300 | 1120 Europlaza |
| MSD | 3.000 | 1220 Ares Tower |

Quelle: DPC Research



MIETNIVEAU

Die Spitzenmiete bleibt auf konstant hohem Niveau. Durchschnittsmieten in guten und hochwertigen Objekten, in guten bis sehr guten Lagen sind leicht gestiegen.

Im Vergleich zum Wert Ende 2013 (Vgl.: Q4 2013: € 25,50/m²), ist die Spitzenmiete 2014 leicht gestiegen und lag Ende 2014 bei einem Wert von € 25,75/m².

Im 1. Quartal 2015 kam es zu einem weiteren leichten Anstieg auf € 26,00/m². Bis zum Jahresende geht man von einer stabilen Spitzenmiete aus.

Die durchschnittliche Miete in der Innenstadt (CBD) liegt etwa bei € 17,00/m² - € 19,50/m².

Die positive Marktentwicklung spiegelt sich auch in den Durchschnittsmieten außerhalb des CBD wieder. Die erzielbaren Mieten für qualitativ hochwertige Objekte in guten bis sehr guten Lagen sind in den letzten 12 Monaten um ca. € 0,25/m² bis € 0,50/m² gestiegen.

In schlechteren Lagen, sowie bei älteren Bürogebäuden, sind die Mieten relativ gleich geblieben.

LEERSTAND

Die Leerstandsrate lag Ende 2014 bei 6,55% und ist seither um ca. 5 Basispunkte auf 6,50 % gesunken.

Im Laufe des Jahres rechnen wir mit einem weiteren leichten Rückgang bei der Leerstandsrate, da die Nachfrage nach Flächen gut ist und heuer nur wenig neue Flächen auf den Markt kommen. 2015 geht man somit von einer leicht sinkenden Leerstandsrate aus.



TEILMÄRKTE WIEN

CBD

Zum CBD zählt man den 1. Wiener Gemeindebezirk, sowie direkt angrenzende Bereiche bei Wien Mitte und dem Schwarzenbergplatz.

Entlang der Wiener Ringstraße, welche den 1. Bezirk umschließt, befinden sich prachtvolle Stilbauten, historische Gebäude und auch zahlreiche Luxus-Hotels.

Der Bezirk ist generell von gemischter Nutzung geprägt. Hier befinden sich sehr viele gemischt genutzte Gebäude, einige Bürohäuser, viele Luxus-Hotels und auch viele der klassischen Wiener Zinshäuser.

Auch die teuersten Retail-Lagen der Stadt befinden sich im CBD, allen voran der Kohlmarkt, der Graben und die Kärntnerstraße.

Das größte Büroobjekt des CBD ist das 3. Bezirk liegende Objekt „Wien Mitte“. Unweit der Wiener Ringstraße wird es ebenfalls noch zum CBD gezählt. Neben dem Büroflächen beherbergt das Objekt auch noch das größte innerstädtische Shopping Center. „Wien Mitte“ umfasst gesamt rund 61.700 m² Bürofläche und ca. 30.300 m² Retailfläche.



Bedeutende Objekte:

- 1010, Fleischmarkt 1 (ca. 15.000 m²)
- 1010, Gauermannngasse 2-4 (ca. 8.500 m²)
- 1010, Goldenes Quartier Office (ca. 10.000 m²)
- 1030, Haus an der Wien (ca. 18.000 m²)
- 1030, Wien Mitte (ca. 61.700 m²)

INNERE BEZIRKE

Die inneren Bezirke weisen keinen zusammenhängenden Teilmarkt auf, sondern sind vielmehr von gemischter Nutzung geprägt. Auch die angrenzenden Lagen haben einige revitalisierte Bürogebäude zu bieten und erfreuen sich an dem Zuwachs der verschiedensten Branchen. Vor allem in der Mariahilfer Straße befinden sich zahlreiche Büro- und Geschäftshäuser. Hier werden die höchsten Mieten den inneren Bezirke erzielt.



TEILMARKT SÜD | HAUPTBAHNHOF

Während der 23. Bezirk vor allem durch industriell genutzte Büro-/Lager/Produktionskombinationen geprägt ist, findet man im 10. Bezirk mit dem Teilmarkt Wienerberg und im 12. Bezirk mit dem Teilmarkt Euro Plaza prominente Büroobjekte.

Rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof werden neben dem bereits bestehenden Bürohaus LX2 in den nächsten Jahren weitere Objekte auf den Markt kommen. Allen voran ist hier der Erste Campus zu nennen.

Für das Euro Plaza und den Vienna Business Park Vienna sind ebenfalls weitere Baustufen in Planung (Teambuilding ca. 26.000 m², Vienna City Gate ca. 7.000 m²).

Bedeutende Objekte:

- 1100, Quartier Belvedere (ca. 80.000 m²)*
- 1100, Erste Campus (ca. 117.000 m²)
- 1100, Business Park Vienna (ca. 100.000 m²)
- 1100, LX 2 (ca. 17.000 m²)
- 1100, The Icon Vienna (ca. 96.000m²)*
- 1100, Vienna Twin Tower (ca. 70.000 m²)
- 1120, Euro Plaza I-V (ca. 210.000 m²)
- 1120, Euro Plaza VI (ca. 12.000 m²)*
- 1230, Silo Offices (ca. 12.000 m²)

* ...Projekt



TEILMARKT OST (3. UND 11. BEZIRK)

Der östliche Wiener Teilmarkt befindet sich zwischen der Wiener Innenstadt und der östlichen Stadtgrenze. Östlich von Wien liegt auch der internationale Flughafen Wien-Schwechat, weswegen dieser Teilmarkt durch die sehr gute Anbindung an den Flughafen profitiert.

Die Büroobjekte haben sich hier vornehmlich entlang der U-Bahnlinie U3 angesiedelt. Neben dem TownTown sind vor allem die Objekte im Bereich Gasometer und St. Marx, sowie die Objekte in der Modecenter Straße erwähnenswert.

Bedeutende Objekte:

- 1030, Doppio Offices (ca. 7.500 m²)
- 1030, Marxbox (ca. 10.500 m²)
- 1030, Marxquadrat (ca. 50.000 m²) *
- 1030, MGC Office Park (ca. 50.000 m²)
- 1030, NXT Marx (ca. 21.000 m²) *
- 1030, TownTown (ca. 128.000 m²)
- 1030, ORBI Tower (ca. 21.600m²)*
- 1030, QBIK (ca. 12.200 m²)
- 1030, ZRS (ca.13.500 m²)
- 1110, Marximum (ca. 40.000 m²)
- 1110, Office Campus Gasometer (ca. 50.000 m²)

* ...Projekt

TEILMARKT NORDOST | DONAU CITY

Die Donau City besticht durch die Einzigartigkeit der Büro- und Wohntürme, welche sich dort angesiedelt haben.

Größtes Objekt des Teilmarkts ist der DC Tower 1 mit ca. 66.000 m² welcher im Februar 2014 offiziell eröffnet wurde. Dieser Turm, mit einer Gesamthöhe von 250 m, ist somit das höchste Gebäude Wiens.

Der Teilmarkt profitiert durch eine sehr gute Anbindung an das U-Bahnnetz Richtung Stadtzentrum, sowie dem direkten Autobahnanschluss und der ausgezeichneten Infrastruktur.

Bedeutende Objekte:

1210, Floridotower (ca. 36.000 m²)

1220, Andromeda Tower (ca. 35.000 m²)

1220, Forum Donaustadt (ca. 20.000 m²) * 1220, DC Tower 1 (ca. 44.000 m²)

1220, IZD Tower (ca. 63.000 m²)

1220, Saturn Tower (ca. 57.000 m²)

1220, Tech Gate (ca. 54.000 m²)

* ...Projekt





TEILMARKT PRATER | DONAU

Der Teilmarkt Prater schließt nördlich an den ersten Bezirk an. Hierzu zählt man einerseits die Büroachse Lassalle Straße, den Praterstern, die Nordbahnstraße und die Dresdnerstraße, sowie die Objekte des Viertel Zwei.

Die Objekte Viertel Zwei haben sich in den letzten Jahren zu einem sehr guten Büroteilmarkt entwickelt und sind auch vollständig vermietet.

Dieser Teilmarkt hat sich vor allem durch die U-Bahn Erweiterung der Linie U2, sowie die Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität zu einem wichtigen Standort entwickelt.

Weiters gibt es in diesem Bereich Wiens noch nennenswerte Büroobjekte entlang des Handelskais. Allen voran ist hier der Millenium Tower, sowie die Objekte Rivergate und Catamaran zu nennen.

Bedeutende Objekte:

1020, 2nd Central Office am Park (ca. 15.000 m²)

1020, Catamaran (ca. 40.000 m²)

1020, Green Worx (ca. 19.000 m²)

1020, Smart Office (ca. 60.000 m²)

1020, Viertel Zwei (gesamt: ca. 92.000 m²)

1200, Rivergate (ca. 50.000 m²)

* ...Projekt



TEILMARKT WEST

Der Teilmarkt West ist kein zusammenhängender Bürostandort. Die Objekte befinden sich vornehmlich entlang der Wiener Westeinfahrt. Öffentlich ist diese durch die mit der Westeinfahrt parallel verlaufenden U-Bahn-Linie U4 gut angebunden.

Die bekanntesten Objekte hier sind die beiden Bauteile des Forum Schönbrunn.

Im 15. Bezirk liegen die Büroobjekte am Wiener Westbahnhof. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den inneren Bezirken, sowie der optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung (Bahn, U-Bahn U3 und U6) werden hier die höchsten Mieten für den Teilmarkt West erzielt.

Bedeutende Objekte:

1120, Forum Schönbrunn 1 + 2 (ca. 31.000 m²)

1140, Bergmillergasse (ca. 8.000 m²)

1140, Wirtschaftspark Breitensee (ca. 6.000 m²)

1150, BahnhofCity Wien West (ca. 13.000 m²)



TEILMARKT NORDWEST

Der 19. Bezirk ist einer der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Entlang des Donaukanals hat sich von Heiligenstadt bis Spittelau jedoch auch ein guter Büro- und Gewerbestandort entwickelt. Die Objekte Skyline, space2move und Kay29 sind hier erwähnenswert. Die bereits bestehenden zwei Bauteile des Objekts space2move werden um einen weiteren Bauteil ergänzt.

Der Standort weist eine gute Verbindung in die Innenstadt auf und ist öffentlich durch die U-Bahnlinie U4, sowie die den Bahnhof Heiligenstadt gut angebunden.

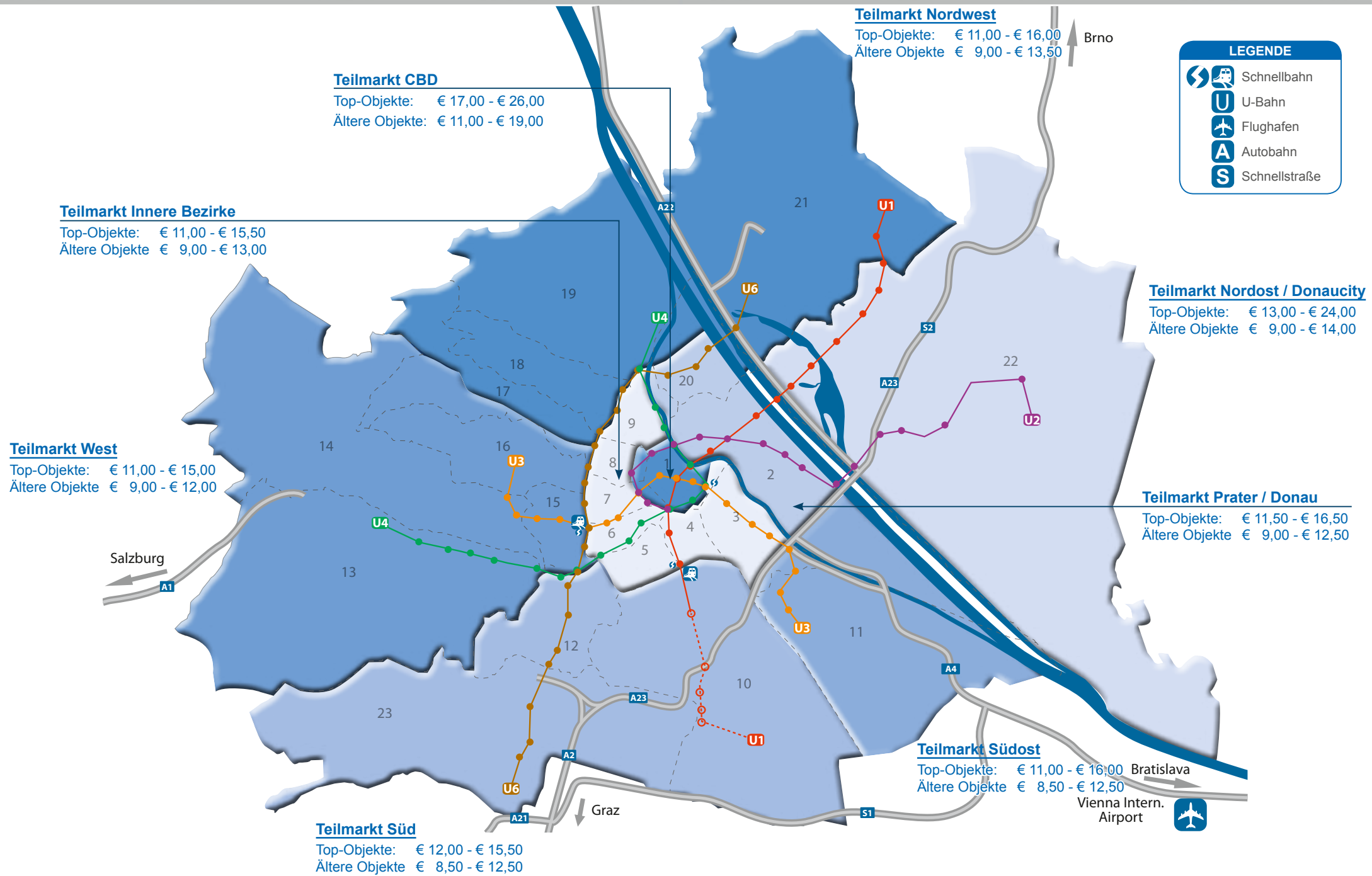
Bedeutende Objekte:

1190, Kay 29 (ca. 7.500 m²)

1190, Skyline (ca. 16.000 m²)

1190, space2move A+B (ca. 26.000 m²)

1190, space2move C (ca. 20.000 m²)



LEGENDE

- Schnellbahn
- U-Bahn
- Flughafen
- Autobahn
- Schnellstraße

INVESTMENTMARKT



Das Volumen der Investmenttransaktionen in Österreich erreichte 2014 einen neuen Rekordwert und betrug ca. 3,0 Mrd. Euro. Im Vergleichszeitraum 2013 wurde etwa 1,7 Mrd. Euro investiert.

Das Investmentvolumen im 1. Quartal 2015 fiel etwas geringer aus als im Vergleichszeitraum 2014. Dennoch geht man für 2015 von einem starken Investmentjahr und einem ähnlich hohen Gesamtvolumen aus, da sich derzeit einige großvolumige Transaktionen in Due Diligence bzw. in der Pipeline befinden.

Waren die Krisenjahre vorwiegend von Investitionen heimischer Investoren geprägt, so stieg 2014 das Interesse internationaler Käufer weiter stark an. Neben den Käufern aus Österreich und Deutschland sind verstärkt auch Investoren aus Russland, dem Nahen Osten und Asien aktiv. Internationale Investoren stellen im Jahr 2014 rund zwei Drittel des gesamten Volumens. 2014 wurden einige großvolumige Transaktionen (> 100 Mio.) verzeichnet. Gerade in diesem Segment sind internationale Investoren sehr aktiv und hier liegt ihr Anteil noch höher.

Etwa 65 % des österreichischen Gesamtinvestitionsvolumens von 2014 sind am Wiener Markt investiert worden.

Das Hauptaugenmerk der potentiellen Käufer richtete sich in den letzten Jahren vor allem auf absolute Top-Objekte. Hier werden eine entsprechende Objektqualität, eine

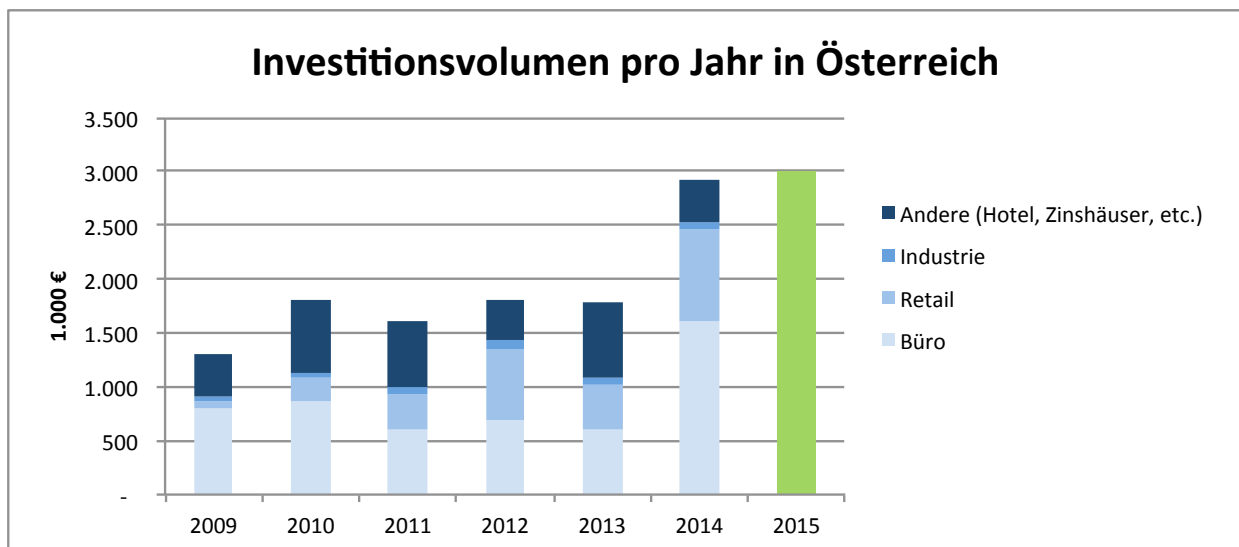
ausgezeichnete Lage, lange Mietlaufzeiten und gute Mieterbonitäten verlangt. Hier ist die Nachfrage auch weiterhin hoch, das Angebot aber sehr gering und entsprechend hochpreisig.

Neben Top-Objekten werden auch wieder vermehrt Liegenschaften in B-Lagen nachgefragt und Objekte mit Optimierungspotential sind gut verkäuflich. Neben den klassischen institutionellen Core-Investment rückten auch Opportunity Investments immer mehr in den Fokus der nationalen und internationalen Käufer und eine höhere Risikobereitschaft kann festgestellt werden.

Entwicklungsfähige Objekte mit Wertsteigerungspotential waren während der Krise absolut unverkäuflich. Mittlerweile, und das wird auch für die 2. Hälfte von 2015 erwartet, sind Immobilien, welche durch aktives Objektmanagement langfristig optimiert werden können, auch bei internationalen Investoren wieder gefragt.

Groß ist das Interesse von Entwicklern weiterhin an ehemaligen Bürogebäuden, welche leer stehen oder schlecht vermietet sind, um diese zu Wohnobjekten umzuwidmen. Dieser Trend zur Umnutzung ist in Wien seit einigen Jahren feststellbar.

INVESTITIONSVOLUMEN PRO JAHR FÜR ÖSTEREICH



Quelle: DPC Research



INVESTMENT

Ein weiterer Interessenschwerpunkt der Kaufinteressenten liegt im Bereich Retail-Immobilien. Die Investitionen konzentrieren sich vor allem auf Prime- und Core-Objekte bzw. gemischt genutzte Objekte in den Einkaufsstraßen, Shopping Center und Fachmarktzentren in guten Lagen.

Ebenfalls gefragt sind Hotelinvestments. 2014 wurden am Hotelinvestmentmarkt 230 Millionen Euro verzeichnet, wodurch das Transaktionsvolumen von 2013 mit knapp 370 Millionen Euro nicht erreicht werden konnte. Die Nachfrage in diesem Segment ist weiterhin hoch, wodurch 2015 wieder ein ähnliches Ergebnis wie 2013 erzielt werden könnte.

RENDITE

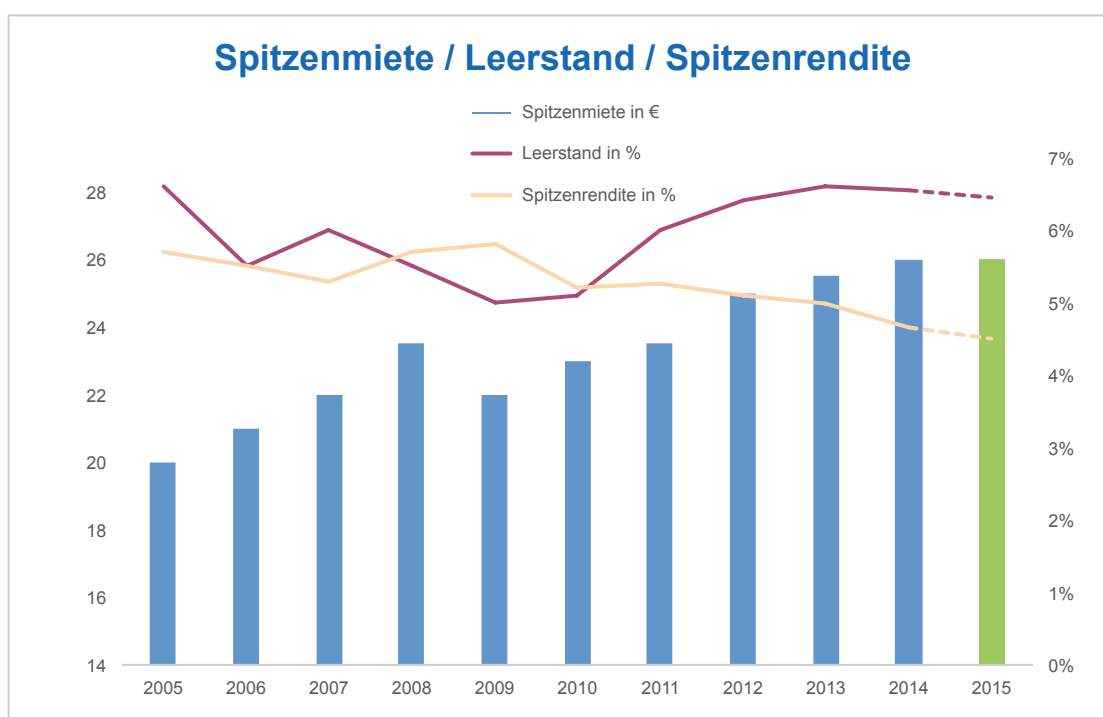
Die Spitzenrenditen sind im Zuge der hohen Nachfrage weiter gesunken und lagen Ende 2014 bei 4,65 % und ist im 1.Halbjahr 2015 weiter auf 4,60 % gesunken.

Die Nachfrage nach Wiener Immobilien und speziell Büroimmobilien ist anhaltend hoch und die historisch günstigen Zinskonditionen verschaffen auch den Leverage-fokussierten Käufern derzeit Vorteile.

Vor dem Hintergrund des geringen Angebots, insbesondere im Premiumsegment, ist das davon auszugehen, dass die Renditen im Jahresverlauf 2015 weiter leicht nachgeben werden.

Auch außerhalb des Top-Segments sind die Renditen in den letzten 12 Monaten etwas unter Druck geraten. Hier liegen die Anfangsrenditen bei gut vermieteten Objekten in guten Lagen zwischen 5,00 und 6,00%. Objekte in schlechteren Lagen und mit größerem Leerstand werden mit Renditen zwischen 6,50 % und 8,50 % verkauft.

Die Spitzenrenditen im Retailsegment liegen derzeit bei 4,00 % für Top-Objekte in Einkaufsstraßen, 5,25 % Prozent für Shopping-Center und 6,25 % für gute Fachmarktzentren in guten Lagen.





AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2014 / Q1 2015

Zu den bedeutendsten Office-Deals 2014 zählte allen voran der Verkauf des Objekts Millenium Tower/Millenium City um rund 315 Mio. Ebenfalls erwähnenswert sind die Transaktionen von Gate 2 und der 5. Phase des Europlazas. Auch mehrere Geschäftshäuser in der Mariahilferstraße wechselten den Besitzer.

Im 4. Quartal 2014 wurden neben dem Gate 2 auch die Objekte Space2Move, Work Station Wien West, das Haas Haus am Stephansplatz und der Bauteil 1 vom Forum Schönbrunn verkauft.

Zu den wichtigsten Transaktionen des 1. Quartals 2015 zählen die Verkäufe der Hotels Marriot Courtyard im Viertel Zwei und ibis & ibis Budget Wien Messe.

Weiters erwähnenswert ist der Verkauf des Elektro Haas-Standortes und des Kaufpark Vösendorf. Bedeutende Transaktionen waren auch der Verkauf des Büro- und Retailobjektes Höchstädtplatz, sowie eines Geschäftshaus in der Mariahilferstraße.

Im 2. Quartal 2015 wurde beispielsweise das Bürogebäude Green Worx von der deutschen Fondsgesellschaft Union Investment erworben.

Hotel, Retail und Office bleiben auch 2015 sehr beliebte Marktsegmente für institutionelle Investoren.

Transaktionen 2014 / Q1 2015

| Objekt | Adresse | Größe (m ²) | Verkäufer | Käufer | Mio. |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------|
| Millenium Tower | 1020 Handelskai 94-96 | 90.000 | MPC | Morgan Stanley | 315 |
| space2move | 1190 Muthgasse | 51.600 | RPHI | Union Investment | 185 |
| G3 Shopping Center | 2201 Gerasdorf | 70.000 | BAI | ECE | 250 |
| Shopping Center Nord | 1210 Ignaz-Köck-Str. 1 | 36.000 | APN Property Group | Tristan Capital Partners | 60 |
| Gate 2 | 1030 Guglgasse | 31.500 | BAI | DEKA | 105 |
| Europlaza 5 | 1120 Am Euro Platz 4 | 30.000 | Strauss&Partner | Union Investment | 105 |
| Workstation Wien West | 1140 Linzer Straße 221 | 18.000 | RPHI | Warburg Henderson | 35 |
| Green Worx | 1020 Lasallestraße | 16.000 | S+B / Raiffeisen Holding | Union Investment | 50 |
| Forum Schönbrunn 1 | 1140 Schönbrunner Straße | 15.400 | Credit Suisse | Immo KAG | 40 |
| Höchstädtplatz 1-3 | 1200 Höchstädtplatz | 13.000 | Warburg Henderson | Privatinvestor | n.a. |
| Galerien Parndorf | 7111 Parndorf | 11.600 | Warburg Henderson | Villagio Group | n.a. |
| Mariahilfer Straße 37-39 | 1060 Mariahilfer Straße | 15.000 | Privatinvestor | Warburg Henderson | n.a. |
| Haas Haus | 1010 Stephansplatz | 6.000 | Uniqa | DO&CO | 107 |
| Mariahilfer Straße 50-52 | 1070 Mariahilfer Straße | 5.500 | BA Real Invest | Privatinvestor | n.a. |
| Hotel Marriot Courtyard | 1020 Trabrennstraße | 20.000 (251 Zimmer) | S Immo | DEKA | 35 |
| Hotel ibis & ibis budget Wien Messe | 1020 Lasallestraße | 14.500 (158 + 250 Zimmer) | S+B / Raiffeisen Holding | Union Investment | 38 |
| Mercure Hotel | 1150 Westbahnhof | 252 Zimmer | E&P | Privatinvestor | 26 |

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Danube Property Consulting ist exklusiver Allianzpartner von BNP Paribas Real Estate für Österreich.

BNP Paribas Real Estate ist einer der führenden Immobilienberater Europas und bedeutender Teil der weltweit aktiven Unternehmensgruppe BNP Paribas.

Durch die Einbindung in diesen globalen Finanzdienstleistungskonzern profitieren unsere Kunden von den Synergien zwischen Immobilien- und Kapitalmarkt. Mit einem breit gefächerten Leistungsspektrum in allen Segmenten des Immobilienmarktes bieten wir individuelle Lösungen für Nutzer und Investoren sowie für öffentliche und private Organisationen.



BNP Paribas Real Estate rangiert an erster Stelle beim Verkauf und Vermietung von gewerblichen Immobilien (Immobilienmanager Magazin). Europaweiter Flächenumsatz im Jahr 2011 insgesamt 7,7 Millionen Quadratmeter, wodurch BNP Real Estate das führende Unternehmen bei Transaktionen von gewerblichen Immobilien in Europa ist.

Das BNP Real Estate Netzwerk gewährleistet Zugang zu neuen Kapitalquellen wie beispielsweise Investoren aus Asien oder dem Nahen Osten.

Neben der Immobilien-Beratung und dem Ausbau internationaler Netzwerke setzt Danube Property Consulting einen weiteren Fokus auf die ansteigenden Qualitätsanforderungen des Marktes. Durch die Wahrung international anerkannter Standards sowie intensiver Kooperation mit der Immobilienwissenschaft trägt das Unternehmen diesen Trends Rechnung und führt damit eine erfolgreiche Strategie ins 21. Jahrhundert.

Danube Property Consulting Immobilien ist ein Immobiliendienstleister in den Bereichen Gewerbeimmobilien und Investmentimmobilien mit Schwerpunkt Vermarktung und Bewertung von Immobilien.

- Vermietung
- Verkauf
- Consulting
- Bewertung
- Corporate Real Estate Services (CRES)
- Investment
- Development Consulting
- Market Research
- Büroimmobilien
- Anlageobjekte
- Fachmarktzentren, Einkaufszentren
- Einzelhandelsobjekte
- Wohnimmobilien
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Hotelimmobilien

Danube Property Consulting Immobilien GmbH

Allianz-Partner von BNP Paribas Real Estate

Babenbergerstraße 9/7

A-1010 Wien

Tel: +43 (1) 904 94 50

Fax: +43 (1) 904 94 50 – 14

office@dpcreal.at • www.dpcreal.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

