



Büromarktbericht Wien

Frühjahr 2021



VORWORT

Nach dem durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 setzt sich allmählich Beruhigung am Büroimmobilienmarkt durch, die Befürchtungen und negative Prognosen haben sich nicht bewahrheitet. Eigentümer sind jedoch weiterhin verstärkt auf Sicherheit bedacht und achten auf die langfristige Bonität der Mieter.

Flexible Arbeitslösungen rücken immer mehr in den Vordergrund, viele Unternehmen setzen auf die Zusammenlegung von Arbeitsflächen durch mehr Home-Office und Remote-arbeiten. Begegnungsräume bleiben weiterhin wichtig.

FLÄCHENUMSATZ

Womit im März des Vorjahres noch niemand gerechnet hätte – der Wiener Büromarkt blieb trotz Corona-Krise weiterhin stabil und lag Ende 2020 mit einer Vermietungsleistung von rund 210.000 m² nur knapp unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (Vgl. 2019: 220.000 m²). Zu diesem durchwegs unerwarteten Ergebnis führten 2 Großvermietungen im 3. Quartal, sowie ein sehr positiver Abschluss des 4. Quartals (60.000 m²).

Auch das 1. Quartal 2021 zeigt sich weiterhin positiv. Dies beweist die Vermietungsleistung von rund 37.000 m², die deutlich über jener des ersten Quartals des Vorjahres (rund 13.000 m²) liegt.

Die Nachfrage nach modernen Büroflächen und nach Büros in Top-Lagen nimmt weiterhin stetig zu.

VERMIETUNGSLEISTUNG

LEERSTAND

Q4 2020 **4,3%**
Q1 2021 **4,0%**

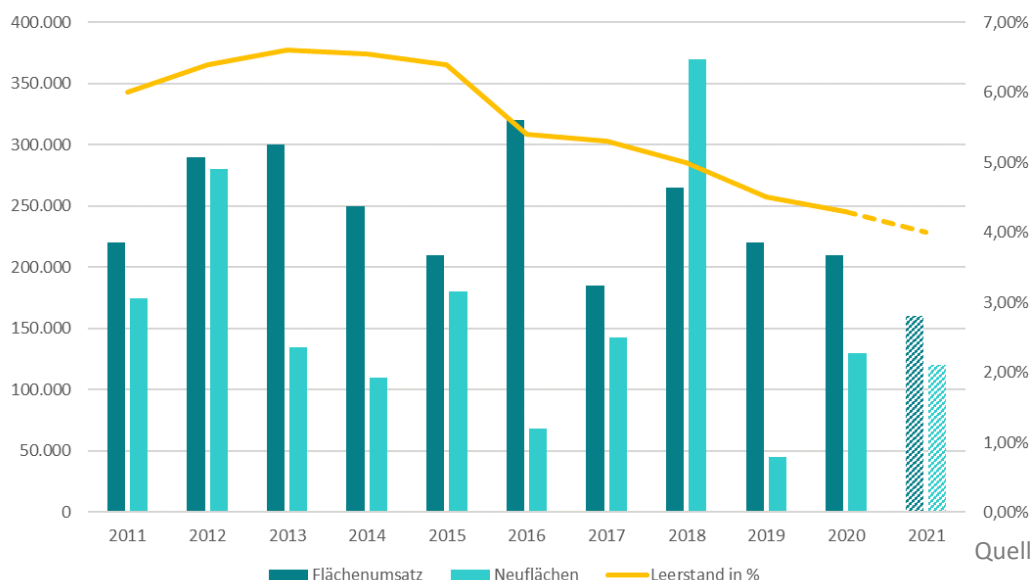
13.000 m²

**Q1
2020**

**Q1
2021**

37.000 m²

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTAND



Quelle: DPC Research

LEERSTAND & MIETNIVEAU

Mietniveau trotz Pandemie stabil – Leerstandsquote weiterhin niedrig.

Der Leerstand ist sogar weiter gesunken und liegt aktuell bei etwa 4,0 %. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass sich dieser Wert großartig verändern wird, da nach wie vor wenige Büroflächen in Wien errichtet und fertiggestellt werden bzw. der Großteil ohnehin bereits vorverwertet ist.

Das Mietniveau ist ebenfalls weiterhin stabil. Die Spitzenmieten liegen trotz Krise noch immer bei rd. € 26,00 und werden im Teilmarkt CBD erzielt. Es ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass die Prime Mieten unverändert bleiben. Die Nachfrage nach attraktiven Flächen in Prime Lagen ist weiterhin hoch und übersteigt das momentan vorhandene Angebot.

AUSGEWÄHLE VERMIETUNGEN Q4 2020 – Q1 2021

| Mieter | Fläche m ² | Bezirk | Objekt |
|-------------------------|-----------------------|--------|--------------------|
| AUVA | 10.000 | 1100 | Twin Towers |
| Swietelsky | 6.600 | 1130 | Hietzinger Kai 133 |
| AOP Orphan | 4.700 | 1190 | Muthgasse |
| Eppendorf Austria | 1.400 | 1220 | Ares Tower |
| institutioneller Mieter | 1.250 | 1030 | ViE |
| MS Motionsoft GmbH* | 377 | 1100 | QBC 1 |

*DPC Projekt

Quelle: DPC Research

MIETPREISE AUF EINEM BLICK

- Die **SPITZENMIETEN** mit netto **€ 17,00 - € 26,00** pro m² und Monat wurden weiterhin im CBD erzielt.

- ↗ In **GUTEN LAGEN** bewegten sich die Mieten 2020 zwischen **€ 13,50 und € 19,00** pro m² und Monat und waren damit leicht höher, als 2019.

- Die Mietpreise in **DURCHSCHNITTLICHEN LAGEN** bewegten sich zwischen **€ 10,50 - € 12,50**

FLÄCHENENTWICKLUNG & AUSBLICK

Hinsichtlich der Neuflächenproduktion ist auch im Jahr 2021 nicht mit großen Sprüngen zu rechnen, ein Großteil der Flächen ist bereits vorverwertet. Der Trend Richtung Untervermietung wird aufgrund der Corona-Situation auch im 2021 erhalten bleiben und auch die Rückstellung von Büroflächen wird in der ersten Jahreshälfte ein Thema sein, wodurch sich das geringe Angebot etwas ausgleichen lässt. Viele Unternehmen haben bereits auf die veränderten Arbeitsbedingungen durch das Homeoffice reagiert und optimieren ihr Flächenbedarf. Konzepte, wie Großraumbüros müssen überdacht werden, der Trend geht mittel- bis langfristig wieder zurück zu Klein- oder Gruppenbüros. Dem gegenüber steht die Schaffung von mehr bzw. größeren Gemeinschaftsflächen, damit das Büro dem zukünftigen „Ort der Begegnung“ gerecht wird.

GEPLANTE FERTIGSTELLUNGEN 2021

| Objekt | Fläche m ² | Bezirk |
|--------------------------------|-----------------------|--------|
| Quartier 2 Lassallestraße 5 | 53.160 | 1020 |
| Quartier 1 Lassallestraße 1 | 28.925 | 1020 |
| Bel & Main/ ERSTE Tower | 17.000 | 1100 |
| Silo next | 9.674 | 1230 |
| Trillple | 8.500 | 1030 |
| Technologiezentrum Aspern BT 3 | 6.800 | 1220 |
| Doppio Due | 5.930 | 1090 |

Quelle: DPC Research



DER INVESTMENTMARKT IM COVID-JAHR

Der Investmentmarkt war 2020 geprägt von der COVID-19-Krise und somit nicht mit dem Rekordjahr 2019 (6 Mrd. € Gesamtinvestitionsvolumen) zu vergleichen. Vor allem im ersten Halbjahr war ein deutlicher Rückgang der Investitionstätigkeit zu verzeichnen. Für das Gesamtjahr 2020 wurde ein Volumen von ca. 3,25 Mrd. Euro verzeichnet, was in etwa dem Niveau von 2016 entspricht. Im ersten Quartal 2021 wurden einige Abschlüsse verzeichnet, dennoch war die Investitionstätigkeit durch Lockdowns gebremst und entsprach etwa dem Vergleichszeitraum Q1 2020.



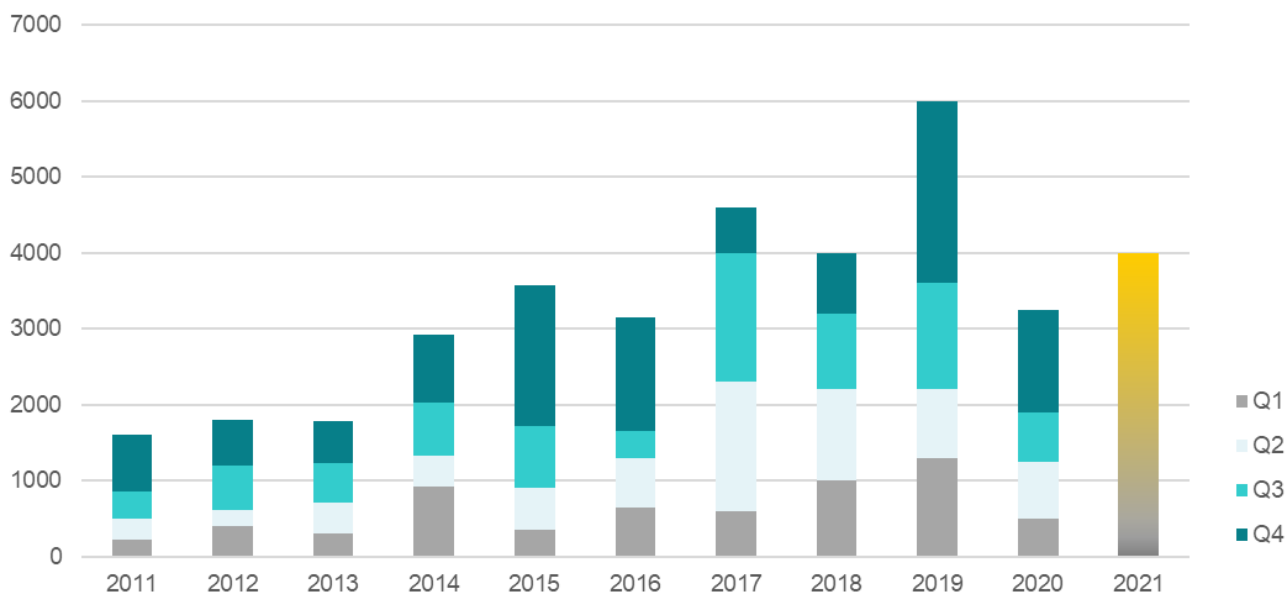
COVID-19 auch am Investmentmarkt spürbar

Wohnen und Logistikimmobilien Gewinner der Krise

Investitionsvolumen 2020 mit rund 3,25 Mrd. € etwa auf dem Niveau von 2016

Erholung für 2021 erwartet

INVESTMENT VOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



Quelle: DPC Research

ENTWICKLUNG DER ASSETKLASSEN

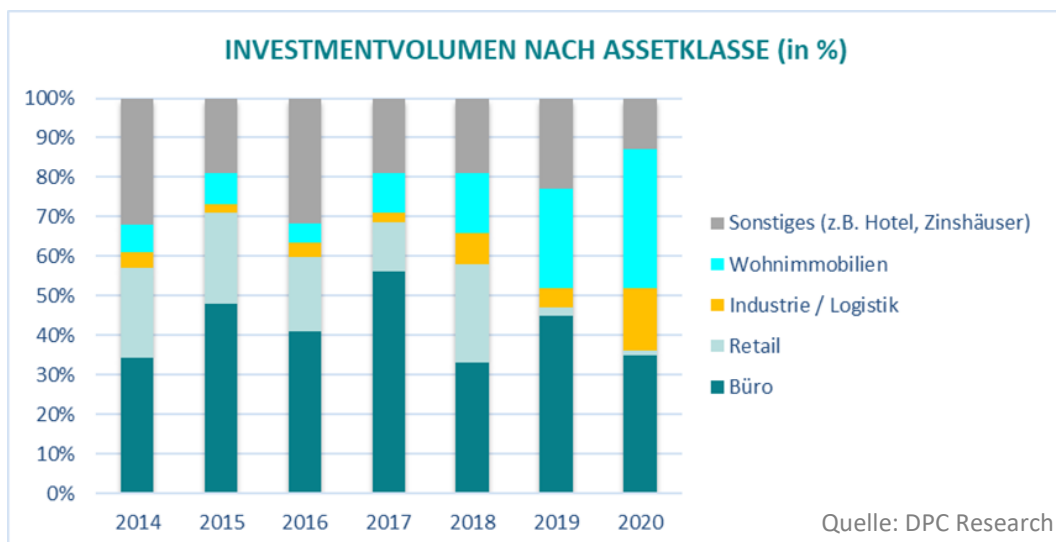
Wohnen und Büros waren 2020 die wichtigsten bzw. stärksten Anlageklassen für Investoren und dieser Trend hat sich auch Anfang 2021 fortgesetzt. Im Fokus bleiben langfristig vermietete Objekte. Bei Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite stabil bei 3,5 % und auch für 2021 sind keine großen Preissenkungen oder Anstieg der Spitzenrenditen zu erwarten. Bei älteren Objekten mit größerem Leerstand wird sich die aktuelle Unsicherheit auch in Risikoaufschlägen und somit in einem Anstieg der Rendite bemerkbar machen.

Die Logistikimmobilie hat ein spannendes Jahr 2020 hinter sich. Zurecht als "Gewinner" der Corona-Krise bezeichnet, zumindest wenn man sich die Preisentwicklung in den letzten 12 bis 15 Monaten ansieht. Das Interesse an Logistikimmobilien ist zwar auch schon vor 2020 deutlich gestiegen, im Jahr 2020 wurde dieser Trend aber durch den E-Commerce Boom enorm beschleunigt. Die Renditen sind seit Anfang 2020 aufgrund des geringen Angebotes um ca. 90 Basispunkte gesunken und die Spitzenrendite Logistik liegt

derzeit bei ca. 4,25 %. Die Nachfrage ist weiterhin enorm hoch, so dass wir auch für 2021 einen enormen Druck auf den Renditen sehen.

Hotel und vor allem Retail sind in der aktuellen Situation die Assetklassen mit den meisten Schwierigkeiten. Der steigende Anteil des Onlinehandels setzte den Einzelhandel bereits vor Corona unter Druck. Hinzu kommen nun ausbleibende Touristen, welche vor allem dem Bereich High-Street-Retail und dem städtischen Hotelsegment große Probleme bereiten. Mietausfälle, Einbußen durch Umsatzmietvereinbarungen und Insolvenzen der Mieter sind die Auswirkungen; das Anlegerinteresse sinkt entsprechend und die Renditen steigen.

Unabhängig von der Assetklasse kann festgestellt werden, dass Investoren mehr denn je auf die Bonität und Krisenresistenz bzw. Ausfallrisiken der Mieter achten. Bei Leerständen oder Mietausfällen werden entsprechende Risikoaufschläge berücksichtigt.



Büros und Wohnen verzeichnen das größte Investmentvolumen

Spitzenrendite Büro bleibt bei 3,5 %

Logistik Gewinner der Corona-Krise – größter Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren

Assetklasse Retail weiter unter Druck

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q4 2020 – Q1 2021

| Objekt | Nutzung | Fläche m ² | Verkäufer | Käufer |
|--|------------------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| MGC Office Park | Büro | 69.000 | MGC Mode- und Textil GHC | Hallmann Holding |
| Sevice Hub/ TwentyOne | Mix | 60.000 | Bondi Consult | Interxion |
| „Alpha 2“+ „Gamma 3“ Industrial Campus Vienna East | Logistik | 41.000 | Deutsche Logistik Holding (DLH) | Deka Immobilien |
| “Beta” Industrial Campus Vienna East | Logistik | 40.000 | Deutsche Logistik Holding (DLH) | Deka Immobilien |
| Rechenzentrum Geiselbergstraße | Büro | 34.000 | Erste Group | ARE |
| Lassallestraße 1 | Büro | 29.000 | Ramses | EPH |
| Hoch zehn | Wohnen | 25.800 | 6B47 | S+B |
| The Metropolitan | Wohnen | 24.700 | STC Swiss Town Consult | Art Invest |
| Semmelweis-Areal, 1180 | Bildung | 23.297 | F.R.F.-HPM Beteiligungen | Ver mehrt |
| City Park Vienna | Logistik | 20.100 | SEGRO | Nuveen Real Estate |
| Höchstädtplatz/ Town Up | Wohnen | 17.400 | 6B47 | S+B Gruppe |
| Nordbahnstraße 50 | Büro | 16.000 | REInvest | Nemat Farrokhnia (Stiftung) |
| Brehmstraße 14 | Büro | 13.830 | Warburg HIH | Blue Colibri Capital |
| Komet-Gründe | Mix | 12.000 | HPD Holding | Real Treuhand |
| VBC 4 St. Marx | Serviced Apartments | 10.300 | S+B Gruppe + i Live Group | Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft |
| Danubeflats | Wohnen | 10.000 | Soravia, S+B Gruppe | Auris Immo Solutions |

Quelle: DPC Research

WIEN NR. 1, ANDERE STÄDTE HOLEN AUF

Wien ist und bleibt der Hauptschauplatz von Investitionen, dies bleibt für die Assetklasse Büro unverändert. Das Investoreninteresse steigt aber auch in anderen österreichischen Städten wie Graz, Linz und Salzburg, insbesondere auch im Segment Wohnen.

In der Assetklasse Logistik sind neben Wien vor allem die Teilmärkte Graz und Linz/Wels im Fokus der institutionellen Anleger.

Vor allem heimische Investoren und deutsche Anleger prägen derzeit den österreichischen Investmentmarkt. Waren die letzten Jahre deutlich internationaler, so teilten sich 2020 ca. 90% des Investmentvolumen auf österreichische und deutsche Investoren auf.



INVESTMENT – AUSBLICK 2021 UND 2022

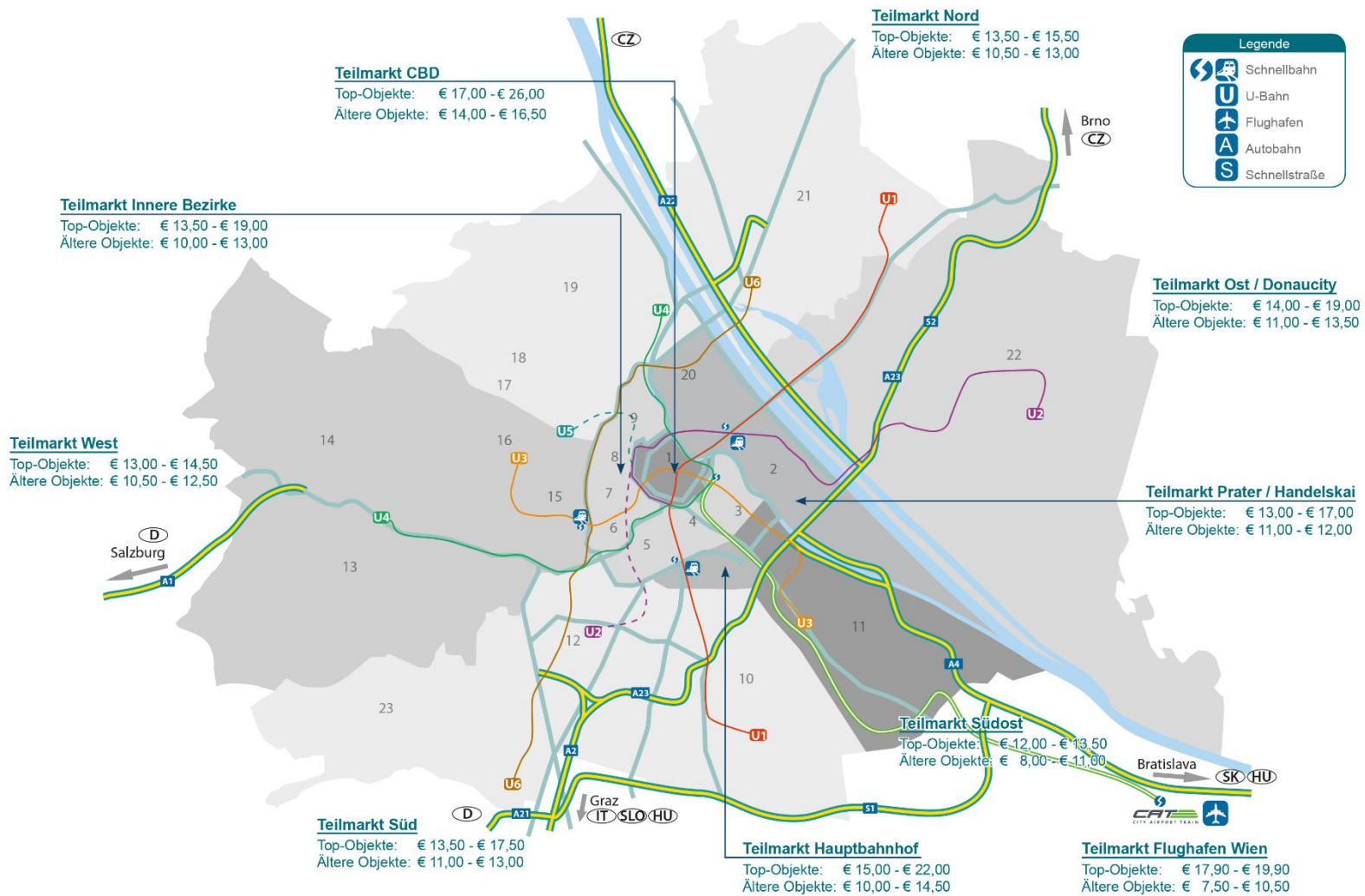
Aktivitäten am Investmentmarkt waren im ersten Quartal 2021 aufgrund der Rahmenbedingungen - Stichwort Lockdown - noch etwas verhalten. Auch für die nächsten Monate und somit für das gesamte erste Halbjahr 2021 wird der Markt aufgrund der Corona-Krise noch etwas gebremst sein.

Für die zweite Jahreshälfte 2021 sollte der Investmentmarkt jedoch an Fahrt aufnehmen. Wir gehen 2021 von einem leicht gesteigerten Gesamtinvestitionsvolumens im Vergleich zu 2020 aus. Der Anteil der Assetklassen wird heuer ähnlich wie 2020 von den Bereichen Büro und Wohnen, aber auch von Logistikinvestments dominiert sein.



© DPC Immobilien | Milica Ljubojevic

WIENER TEILMÄRKTE



Herausgeber und Copyright© Danube Property Consulting Immobilien GmbH, Frühjahr 2021.

Dieser Bericht wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt, die verwendeten Quellen erachten wir als vertrauenswürdig, können jedoch für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit keine Haftung übernehmen. Alle Angaben und Prognosen erfolgen ohne Gewähr. Weitere Informationen: office@dpcimmobilien.at | +43 (0)1 904 94 50 | www.dpcimmobilien.at