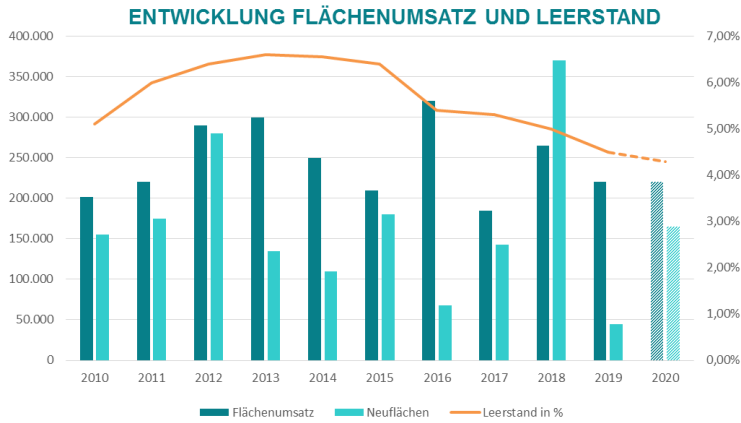


## BÜROMARKT WIEN



Quelle: DPC Research

### Ausgewählte Vermietungen Q1 – Q3 2019

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
Austro Control + ASFINAG	22.400	1030	Austro Tower
Erste Group	18.000	1100	Bel & Main
Volksbank Wien	14.000	1030	Quartier Lände 3
Wiener Wohnen	11.800	1030	Erdbergstraße 200
Raiffeisen Bank Internat.	10.000	1090	Nordbergst.13
Spaces	9.000	1010	Haus am Schottentor
TPA	8.600	1100	THE ICON
Wirtschaftsuniversität Wien	4.300	1020	Prater Glacis
Daikin Airconditioning	2.900	1230	Silo Plus
Western Union*	2.600	1100	THE ICON
Austria Tabak	2.700	1030	ViE
GfK	2.300	1030	ViE

Quelle: DPC Research  
\* DPC Projekt

### Eröffnungen H2 2019\*/ Fertigstellungen 2020

Objekt	Fläche m²	Bezirk
Inno Plaza*	16.500	1120
Silo Plus*	11.000	1230
HoHo*	7.500	1220
QBC 1+2	36.000	1100
Haus am Schottentor	24.500	1010
Office Park 4	20.000	1300
Buwog Zentrale, Rathausstraße 1	8.900	1010
MyHive Ungargasse 37	4.000	1030

Quelle: DPC Research

### Flächenumsatz

Der Wiener Büroflächenumsatz verzeichnet im ersten Halbjahr 2019 mit ca. 110.000 m² einen leichten Rückgang gegenüber der Vermietungsleistung vom 1. Halbjahr 2018. Dies kann auf die geringe Neuflächenproduktion zurückgeführt werden.

Der Mangel an Neuflächen führt dazu, dass bestehende Innenstadtobjekte revitalisiert werden, außerdem werden Büros in Teilmärkten mit guter Anbindung an die Innenstadt (Hauptbahnhof, Nordost/Donau City) zunehmend als Alternative zu den Innenstadtbüros für Mieter attraktiver.

Größere Bürogesuche bleiben bis etwa 2021 problematisch, da davor keine weiteren Büro-Neubauprojekte entstehen. Großmieter müssen daher mit einer Planung von mindestens 12 Monaten vor Mietbeginn rechnen, bzw. bereits in der Vorverwertungsphase anmieten.

### Leerstand

Wie erwartet, ist die Leerstandsquote durch die geringe Neuflächenproduktion und die zunehmende Nachfrage noch stärker gesunken und liegt bei etwa 4,5%. Diese positive Entwicklung zeigt, dass die starke Neuflächenproduktion der Vorjahre sehr gut verwertet werden konnte.

Für 2020 ist weiterhin mit einem Abbau des Leerstands zu rechnen. Zwar kommen 2020 wieder mehr Erstbezugsflächen auf den Markt, allerdings weisen diese bereits jetzt eine erstaunliche Vorverwertungsquote auf.

### Mietniveau

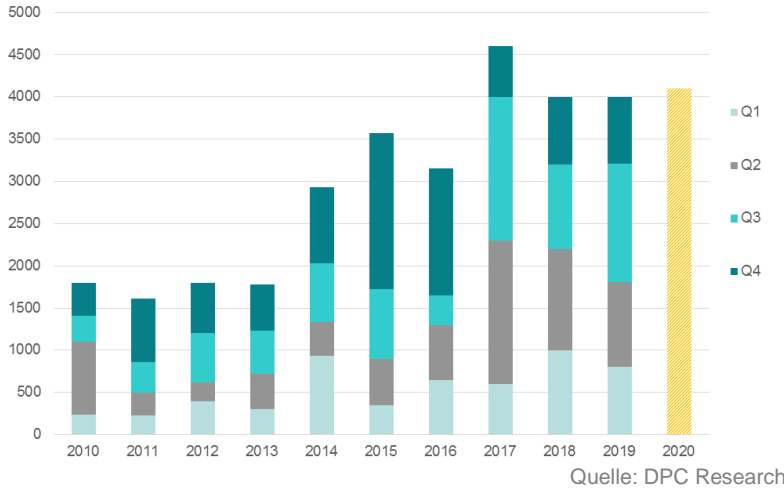
Die Spitzenmieten werden weiterhin im CBD erzielt, diese liegen bei 25,50€/ m². Die Durchschnittsmieten sind weiterhin am Steigen, insbesondere gute und hochwertige Objekte in gefragten Lagen erzielen höhere Mietpreise.

### Flächenentwicklung

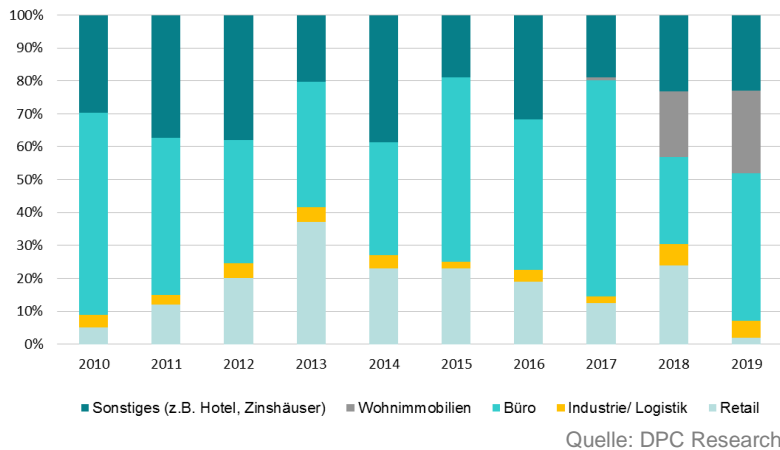
Im Jahr 2020 ist mit einer Neuflächenproduktion von 165.000 m² zu rechnen, was eine deutliche Erhöhung zur Flächenproduktion des Jahres 2019 (45.000 m²) darstellt.

## INVESTMENTMARKT

INVESTMENT VOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (in %)



## Ausgewählte Transaktionen 2019

Objekt	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufer	Käufer
T-Center	Büro	120.000	Doric Group Investor	Hana Group
Hilton Vienna	Hotel	50.000	United Benefits	Hana, NH & Meritz
Paket: 20 Zinshäuser	Wohnen	48.000	JP Immobilien	Wlaschek Stiftung/ AMISOLA
QBC 1&2	Büro	38.000	UBM, S Immo	EPH Eastern Property Holdings
Bel & Main	Gemischt	17.000	Signa	Private Investor
OPTIMUM	Büro	17.000	Commerz Real	Conren Land
Austria Campus BT2	Büro	16.500	Signa	Bayerische Versorgungskammer
Hainburger Straße 33	Büro	15.300	KGAL KETA	Phekda GmbH & Co KG
Bel & Main	Wohnen	12.000	Signa	Tishman Speyer, BVK
Kölblgasse 8-10	Büro	7.600	KGAL KETA	Immowert

Quelle: DPC Research

## 2019 weiterhin stark

Nachdem 2018 mit 4 Mrd. € das zweitstärkste Investmentjahr Österreichs war, dürfte das Gesamtvolumen 2019 ähnlich vielversprechend ausfallen und die 4-Mrd.-€-Marke erneut erreichen.

Büros sind mit 45% weiterhin die wichtigste Anlageklasse für Investoren, gefolgt von Hotels mit 23%. Die Bedeutung von Wohnimmobilien ist deutlich gestiegen und liegt bei 25%. Die Anzahl der Einzelhandels- und Industrietransaktionen ist erheblich zurückgegangen, dies ist hauptsächlich auf das Fehlen von Produkten zurückzuführen. Retail Abschlüsse machen lediglich 2% aus, Industriedeals marginale 5%.

Die Nachfrage ausländischer – hauptsächlich deutscher aber auch asiatischer – Investoren ist weiterhin gestiegen, beispielsweise wurden sowohl das Hilton Hotel im CBD als auch das T-Center an Investoren aus Korea verkauft. Grund für die starke Nachfrage sind vor allem die historisch niedrigen Zinsen, die keine Anzeichen für einen Anstieg machen. Darüber hinaus ist Österreich aufgrund seiner starken Konjunktur, seines stabilen und risikoarmen Immobilienmarktes ein attraktiver Standort.

## Wien bleibt bedeutendster Standort

Wien ist und bleibt Hauptschauplatz für Investoren. Das Hauptaugenmerk liegt weiterhin auf gut vermieteten Core Investments. Aufgrund des Mangels an geeigneten Produkten rücken jedoch andere Anlageklassen, wie Wohnen und Hotels immer mehr in den Vordergrund. Auch in anderen österreichischen Städten wie Graz, Linz und Salzburg steigt das Investoreninteresse, insbesondere in den Segmenten Wohnen und Hotels.

## Rendite

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist von 3,85% im Jahr 2018 auf ein Rekordtief von 3,5% im Jahr 2019 gesunken. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien liegen bei 3,3% und für Industrieobjekte bei 5,15%.

## Ausblick 2020

Da in den nächsten Jahren keine Zinserhöhung zu erwarten ist, gehen wir von einer ungebrochenen Investorennachfrage mit einer weiteren Konsolidierung der Light Yields aus. Die Nachfrage nach Büros, Wohnimmobilien und auch nach Industrieimmobilien wird hoch bleiben.

## VERWENDETE TERMINOLOGIE

- CBD** *Central Business District*; in Wien zählt man den 1. Bezirk, sowie die direkt angrenzenden Bereiche bei Wien Mitte und den Schwarzenbergplatz dazu.
- Core Investment** Bildet den Schwerpunkt einer Investmentstrategie und soll eine Grundrendite mit ausreichender Sicherheit garantieren. Im Immobilienbereich zählen Objekte in guter Lage und Vollvermietung zu der Kategorie Core Investment.
- Leerstand** Bezeichnet ungenutzte, bzw. nicht vermietete Gebäude oder Flächen.
- Mietniveau** Die Höhe von Minimal- und Maximalmieten pro m<sup>2</sup> Netto in definierten Gebieten.
- Rendite** Wird als Brutto-Rendite (in %) geführt und bezeichnet das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Netto-Kaufpreis.
- Yield Compression** Rückgang von Renditen.

## WIENER TEILMÄRKTE

