

**Flächenumsatz**

2016 lag der Büroflächenumsatz in Wien bei 315.000 m² und damit deutlich über den Ergebnissen der letzten 5 Jahre. Für 2017 wird ein Rückgang auf ca. 220.000 – 250.000 m² erwartet.

Aufgrund der weiterhin bestehenden großflächigen Gesuche und vor allem aufgrund der neuen, modernen auf den Markt kommenden Bürogebäude ist für 2018 mit einer spürbaren Steigerung des Flächenumsatzes zu rechnen.

Die Nachfrage ist insgesamt, insbesondere im kleinflächigen Segment stabil geblieben, moderne Flächen in guter Lage werden bevorzugt nachgefragt.

**Ausgewählte Vermietungen 2017**

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
SVA	11.300	1030	Hintere Zollamtstraße 1
TPA Steuerberatung GmbH	8.600	1100	THE ICON VIENNA
Otto Bock Healthcare Product GmbH	4.600	1110	Brehmstraße 10-12
Sonepar Österreich GmbH	3.200	1120	Gaudenzdorfer Gürtel 67
Wiener Sozialdienste	3.100	1020	E-Zone
Magistrat der Stadt Wien MA 67	2.600	1100	Laxenburger Straße 36
Vrvis	1.500	1220	ARES Tower

**Leerstand**

Der Leerstand hat sich im Vergleich zu den Vorjahren leicht reduziert und lag im Q3 2017 bei ca. 5,2%. Der Trend zu Umnutzungen von älteren Bürogebäuden zu Wohnungen hält an und wirkt sich mit einer steigenden Vermietungsleistung sowie geringer Fertigstellungen positiv auf den Leerstandabbau aus.

**Mietniveau**

Die Spitzenmiete wird im CBD erzielt und liegt weiterhin stabil bei aktuell 26,00 €/m², die Durchschnittsmieten steigen insbesondere in guten und hochwertigen Objekten in gefragten Lagen.

**Fertigstellungen 2017**

Objekt	Fläche m²	Bezirk
SQUARE PLUS, Bauteil 1	28.000	1190
QBC, Bauteil 3+4	24.500	1100
Denk Drei, Viertel Zwei	23.000	1020
ORBI Tower	21.600	1030
Euro Plaza, Bauphase 6	12.500	1120
Futurebase	11.000	1210
Seepark Campus West	11.000	1220

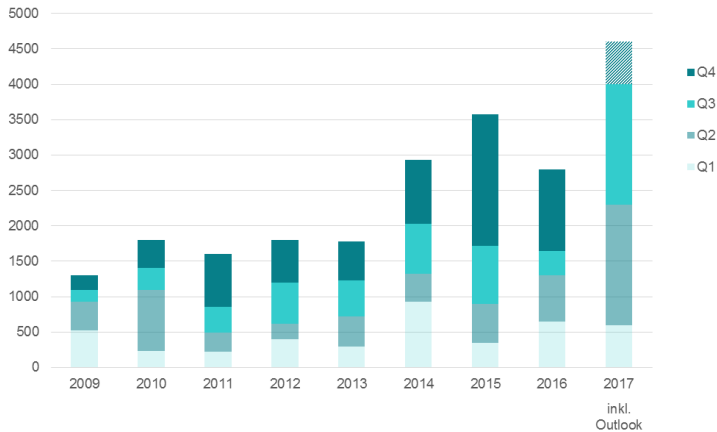
**Flächenentwicklung**

Im Gesamtmarkt Wien werden 2017 voraussichtlich 150.000 m² neue Bürofläche auf den Markt kommen. Deutlich mehr Neuflächen werden für 2018 erwartet.

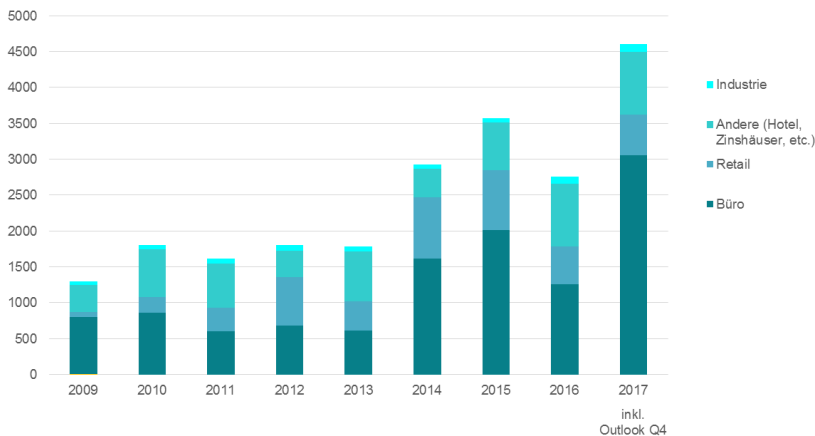
Durch die Fertigstellung des Austria Campus werden weitere 200.000 m² an Bürofläche hinzukommen.

## INVESTMENTMARKT

INVESTMENTVOLUMEN IN ÖSTERREICH (IN MIL. EURO)



INVESTMENTVOLUMEN NACH SEKTOREN (IN MIL. EURO)



### 2017 ist neues Rekordjahr

2017 wurde bereits nach Q3 mit insgesamt 4 Mrd. investierten Euro der Rekord aus 2015 (ca. 3,6 Mrd. €) übertroffen. Für das Gesamtjahr werden ca. 4,6 Mrd. € erwartet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum (Q1 – Q3) im Vorjahr hat sich der Umsatz mehr als verdoppelt.

Die deutliche Umsatzsteigerung ist nicht zuletzt auf ein sehr reges Marktgeschehen im Segment über 100 Mio. € zurückzuführen. THE ICON, der DC TOWER 1, sowie der ORBI TOWER zählen zu den volumenmäßig größten Deals im heurigen Jahr. Das Bürosegment trägt wesentlich zum Rekordergebnis bei, mit ca. 75% des Wiener Transaktionsvolumens bleiben sie weiterhin die wichtigste Assetklasse.

### Wien bedeutendster Standort Österreichs

Der Wiener Investmentmarkt nimmt in Österreich eine bedeutende Rolle ein und kann regelmäßig den Großteil des Ergebnisses auf sich vereinen. Auch im Jahr 2017 stand er mit mehr als  $\frac{2}{3}$  des gesamten österreichischen Volumens erneut im Fokus des Investoreninteresses. Eine starke Nachfrage gibt es vor allem nach Core Investments bei niedriger Verfügbarkeit.

Das vorhandene Eigenkapital bei Immobilieninvestments war 2016/2017 in Österreich überdurchschnittlich hoch, Investoren haben Dank der aktuellen Finanzierungsbedingungen eine größere Flexibilität. Wichtigste ausländische Investoren kommen aus Deutschland, Investoren aus Russland, Nahost und Asien ziehen nach.

## Ausgewählte Transaktionen 2017

Objekt	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufer	Käufer
THE ICON VIENNA	81.500	Signa	Allianz
DC TOWER 1	74.500	BAI	Deka
OMV HQ (Hoch Zwei   Plus Zwei)	43.000	S Immo AG	Deka
Obere Donaustraße 23-27 & 29	40.000	Deka	Reitenburg GmbH
Forstinger HQ	24.680	Immofinanz	XXXLutz
ORBI TOWER	23.500	IWS TownTown AG	Bank Austria Real Invest
Objekt Schemmerlstraße	23.300	Wolseley Group	Private Investor
q_bik	17.790	Savills Investment Management	Bank Austria Real Invest
Skyline	15.770	Savills Investment Management	KGAL
Seeparkcampus West	15.500	Kerbler-Gruppe	Erste Immo KAG

### Rendite

Die Büro-Spitzenrenditen sind seit Anfang 2016 von 4,30% auf ca. 3,90% (Q3) gefallen, dieser Trend setzt sich weiterhin fort. Das Interesse an gut vermieteten Büroobjekten in B-Lagen steigt aufgrund des geringen Angebotes, hier liegt die Rendite je nach Lage, Alter und Qualität/Mietstruktur des Objekts bei 5,20%.

Im Industrie-/Logistikbereich liegen die Spitzenrenditen mittlerweile bei 5,80 %.

### Ausblick 2018

Die Verknappung von Produkten in Österreich und Wien wird weiterhin zunehmen. Die Nachfrage nach guten Investmentprodukten bleibt ungebrochen, der Anteil internationaler Käufer wird aufgrund ihres Anlagedrucks steigen. Bis Ende 2017 wird weiterhin leichte Yield Compression, mit anschließender Stabilisierung erwartet.

## 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 zur Core Investment.
- Leerstand** Bezeichnet ungenutzte, bzw. nicht vermietete Gebäude oder Flächen.
- Mietniveau** Die Höhe von Minimal- und Maximalmieten pro m<sup>2</sup> in definierten Gebieten.
- Rendite** Meist als Prozentsatz angegeben, bezeichnet die Rendite den jährlichen Gesamtertrag von Kapitalanlagen oder Wertpapieren. Wird als Maßstab zur Beurteilung der Rentabilität einer Immobilie herangezogen.
- Yield Compression** Rückgang von Renditen.

## WIENER TEILMÄRKTE

