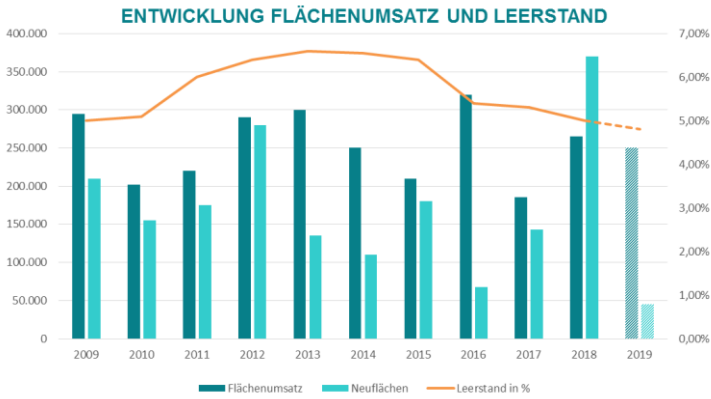


## BÜROMARKT WIEN



Quelle: DPC Research

## Ausgewählte Vermietungen Q3 2018 – Q1 2019

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
Wiener Wohnen	11.000	1030	Erdbergstr. 200
RBI (interim)	10.000	1090	Nordbergstr. 13
Spaces	9.000	1010	Tosca
Spaces	5.000	1100	ICON
Kammer der Steuerberater	3.700	1100	QBC2
KSW	3.700	1100	QBC2
L'Oréal	2.900	1100	ICON
JTI	2.700	1030	ViE
Daikin	2.300	1230	Silo Plus
Nagarro	2.200	1120	Euro Plaza 4
Netconomy	2.000	1020	Austria Campus
Catalysts	2.000	1020	Austria Campus

Quelle: DPC Research

## Fertigstellungen 2019

Objekt	Fläche m²	Bezirk
Inno Plaza	11.000	1120
Silo Plus	11.000	1230
Rathausstraße 1	9.000	1010
HoHo	7.700	1220
Technologiezentrum Seestadt, BT 2	7.100	1220

Quelle: DPC Research

## Flächenumsatz

2018 lag der Büroflächenumsatz in Wien bei rund 265.000 m² und somit deutlich über der Vermietungsleistung von 2017 (185.000 m²).

Maßgeblich dazu trugen zahlreiche Gesuche über 2.000 m² bei, die sich für die Hälfte des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichneten. Innerhalb dieser Großgesuche spielten wiederum Co-Working Betreiber eine große Rolle, die ca. 32.000 m² neu in Bestand nahmen.

Aufgrund des anhaltend starken Wirtschaftswachstums und den daraus resultierenden großflächigen Gesuchen ist für 2019 mit einer annähernden Bestätigung des diesjährigen Flächenumsatzes zu rechnen. Der stabilen Nachfrage steht eine geringe Neuflächenproduktion gegenüber, weshalb Mieter tendenziell in ältere Flächen und in B-Lagen ausweichen werden.

## Leerstand

Der Leerstand hat sich im Vergleich zu Q3 2018 nicht verändert und liegt im Q1 2019 bei ca. 5,00%, was in Anbetracht der starken Neuflächenproduktion des Vorjahres ein gutes Ergebnis darstellt. Der Trend zu Umnutzungen von älteren Bürogebäuden zu Wohnungen hielt an, was sich ebenfalls positiv auf die Leerstandsquote auswirkte.

Für 2019 wird durch die geringe Neuflächenproduktion bei stabiler Nachfrage ein weiteres Sinken der Leerstandsquote in Richtung 4,80% erwartet, was einen historischen Tiefstand bedeuten würde.

## Mietniveau

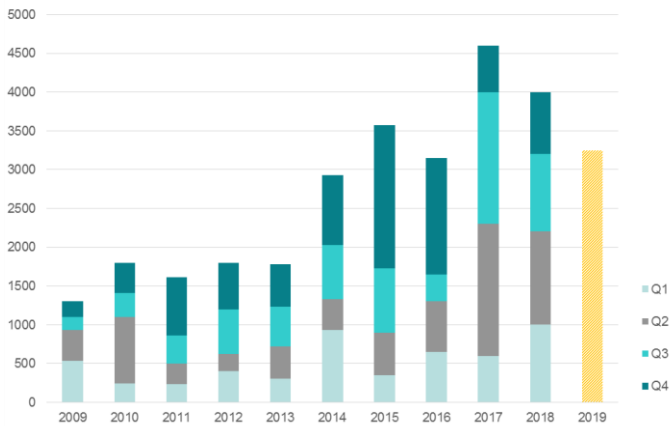
Die Spitzenmiete wird im CBD erzielt und liegt stabil bei aktuell 26,00€/ m². Die Durchschnittsmieten steigen insbesondere bei guten und hochwertigen Objekten in gefragten Lagen.

## Flächenentwicklung

Im Gesamtmarkt Wien werden 2019 voraussichtlich 45.000 m² an neuer Bürofläche auf den Markt kommen, was im krassen Gegensatz zur Rekord-Flächenproduktion des Vorjahres (ca. 380.000 m²) steht.

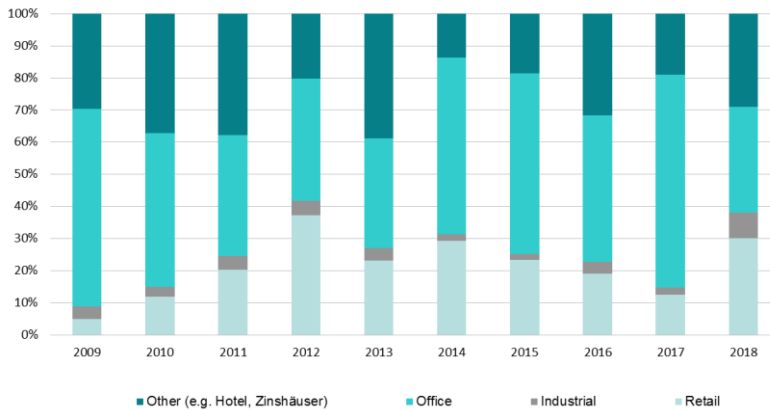
## INVESTMENTMARKT

INVESTMENT VOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



Quelle: DPC Research

INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (in %)



Quelle: DPC Research

## Ausgewählte Transaktionen Q3 2018 – Q1 2019

Objekt	Use	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufer	Käufer
Smart City Süd	Mixed	24.800	Konsortium Hans, Immofonds	LLB für VBV
U6 Center	Office	24.800	Hans, Immofonds	Westcore
Adler & Ameise	Office	24.000	WealthCap	TH Real Estate
The Brick	Mixed	21.300	Soravia	VIG
DC Tower 3	Student	20.000	S+B	Greystar
Columbus Center	Retail	19.700	Stiftungen	Alteris
Office Provider Monte Laa	Office	18.500	UBM	Inmark
APA Turm Muthgasse	Office	16.500	Neumann	SIGNA
Euro Plaza 6	Office	13.700	Kapsch	SIGNA
Brehmstr. 12	Office	11.500	Real I.S.	Hamburg Trust

Quelle: DPC Research

### 2018 stärker als erwartet

2018 brachte das zweitstärkste Jahr am österreichischen Investmentmarkt, per Jahresende lag das transaktionierte Gesamtvolumen bei ca. 4 Mrd. €.

Dies stellte zwar einen Rückgang zum Rekordjahr 2017 dar, allerdings war die Differenz geringer als prognostiziert. Die im Vorjahresvergleich fehlenden großvolumigen Transaktionen im Bereich über 100 Mio € wurden zum Teil durch eine höhere Anzahl an Abschlüssen im Segment 40-80 Mio € kompensiert, bei gleichbleibendem Nachfragelevel nationaler und internationaler Investoren.

Der Anteil des Bürosegmentes am Gesamtvolumen betrug ca. 30%, der Bereich Residential konnte dieselbe Quote verbuchen.

Im Q1 2019 war der Verkauf der Smart City Süd der größte Deal, über eine Forwardstruktur wurde knapp 25.000 m<sup>2</sup> erzielbare Nutzfläche an die LLB (Ankauf für VBV) verkauft.

### Wien bedeutendster Standort Österreichs

Der Wiener Investmentmarkt konnte auch 2018 den Großteil des Ergebnisses – gute <sup>2</sup>/<sub>3</sub> des gesamten österreichischen Volumens – auf sich vereinen. Eine starke Nachfrage gibt es weiterhin nach Core Investments bei niedriger Verfügbarkeit.

Das vorhandene Eigenkapital bei Immobilieninvestments war in Österreich überdurchschnittlich hoch. Ca. 55% des Gesamtvolumens wurden durch nationale Investoren umgesetzt, während die wichtigste ausländische Investorengruppe nach wie vor aus Deutschland kommt.

### Rendite

Die Büro-Spitzenrendite liegt seit Q3 2018 stabil bei ca. 3,85% und es wird weiterhin eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Das Interesse an gut vermieteten Büroobjekten in B-Lagen war aufgrund des geringen Angebotes an Prime Produkten unverändert hoch, bei einer Rendite je nach Lage, Alter und Qualität/Mietstruktur des Objekts von ca. 4,50%.

Im Industrie-/ Logistikkbereich liegen die Spitzenrenditen aktuell bei 5,15% was einen Rückgang zu Q3 2018 (5,30%) darstellt.

### Ausblick 2019

Die Nachfrage nationaler und internationaler Investoren ist ungebrochen hoch, gleichzeitig sind Projekte für institutionelle Investoren rar gesät, weshalb für 2019 weiterhin eine leichte Yield Compression erwartet wird.

## VERWENDETE TERMINOLOGIE

<b>CBD</b>	<i>Central Business District</i> ; in Wien zählt man den 1. Bezirk, sowie die direkt angrenzenden Bereiche bei Wien Mitte und den Schwarzenbergplatz dazu.
<b>Core Investment</b>	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.
<b>Leerstand</b>	Bezeichnet ungenutzte, bzw. nicht vermietete Gebäude oder Flächen.
<b>Mietniveau</b>	Die Höhe von Minimal- und Maximalmieten pro m <sup>2</sup> netto in definierten Gebieten.
<b>Rendite</b>	Wird als Brutto-Rendite (in %) geführt und bezeichnet das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Netto-Kaufpreis.
<b>Yield Compression</b>	Rückgang von Renditen.

## WIENER TEILMÄRKTE

