

Flächenumsatz

Im ersten Halbjahr 2018 lag der Büroflächenumsatz in Wien bei 115.000 m² und somit über dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2017 (85.000 m²). Bis Jahresende wird eine Vermietungsleistung von ca. 200.000 m² prognostiziert, was über der schwachen Vermietungsleistung des Jahres 2017 (185.000 m²) liegen würde.

Aufgrund des anhaltend starken Wirtschaftswachstums und moderner, auf den Markt kommenden Bürogebäude, ist für 2019 mit einer Bestätigung des diesjährigen Flächenumsatzes zu rechnen. Die Nachfrage ist insgesamt, insbesondere im kleinflächigen Segment stabil, moderne Flächen in guter Lage werden bevorzugt nachgefragt.

Ausgewählte Vermietungen Q1 – Q3 2018

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
Price Waterhouse Coopers	17.000	1100	DC Tower
Talent Garden	5.000	1090	Liechtensteinstr. 111-115
Spaces	5.000	1100	ICON
REWE	4.200	1120	Europalaza 4
Spaces	4.000	1030	ORBI
GfK	2.300	1030	ViE
Daikin	2.300	1230	Silo Plus
Procter & Gamble	1.700	1100	The Icon
DHL	1.200	1120	Europalaza 4

Leerstand

Der Leerstand hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 geringfügig verringert und lag im Q3 2018 bei ca. 5,0%. In Anbetracht der starken Neuflächenproduktion eine positive Entwicklung. Der Trend zu Umnutzungen von älteren Bürogebäuden zu Wohnungen hielt an, was sich ebenfalls positiv auf die Leerstandsquote auswirkte.

Für 2019 wird durch die noch nicht abgeschlossene Verwertung der Neuflächen des Rekordjahres 2018 ein leichter Anstieg der Leerstandsquote erwartet

Eröffnungen H2 2018 / Fertigstellungen 2019

Objekt	Fläche m²	Bezirk
* Austria Campus	200.000	1020
* The Icon	74.200	1100
* ViE	14.700	1030
Silo Plus	11.000	1230
* Inno Plaza	11.000	1120
Rathausstraße 1	8.900	1010
HoHo	5.200	1220

*Eröffnung 2018

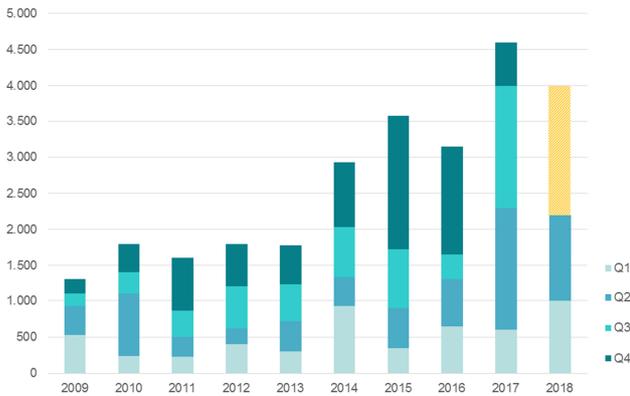
Mietniveau

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

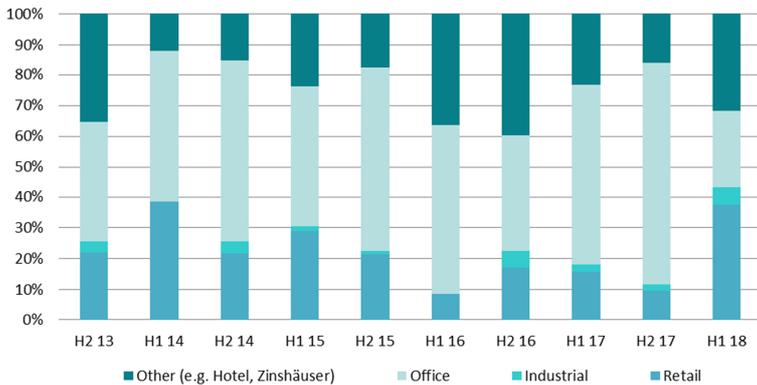
Flächenentwicklung

Im Gesamtmarkt Wien werden 2019 voraussichtlich 45.000 m² an neuer Bürofläche auf den Markt kommen, was erwartungsgemäß eine deutliche Reduktion im Vergleich zur Flächenproduktion des Jahres 2018 darstellt.

INVESTMENTVOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSE IN ÖSTERREICH (in %)



Ausgewählte Transaktionen 2018

Objekt	Use	Fläche m ²	Verkäufer	Käufer
Kika/ Leiner Gruppe	Retail	100 Objekte	Steinhoff Europe	SIGNA
Lassallestraße 5	Office	89.200	Unicredit	IMFARR
Mariahilfer Straße 18	Retail	31.000	Steinhoff	SIGNA
FMZ Stadlau	Retail	26.000	Tristan	BVK
Bahnhofscity Westbahnhof	Mixed	25.000	Acron	Bayrische PK
Adler & Ameise	Office	24.000	WealthCap	TH Real Estate
Arena Mattersburg	Retail	17.500	Hermes Immobilien	Semper Constantia
Linz, Nestlé Produktion	Prod.	17.200	Nestlé	F&S (Spitz)
Graz, Styria Center	Retail	15.000	Private	UNION
Inno Plaza	Office	12.500	S+B, List	BNP Paribas REIM
Siemensgründe	Mixed	63.000 Grundfläche	Siemens	Bondi

Starkes erstes Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein Gesamtumsatz von knapp 2,2 Mrd. € erreicht, was geringfügig unter dem Ergebnis der ersten Jahreshälfte 2017 liegt. Per Jahresende lag das Gesamtvolumen 2017 bei 4,8 Mrd. €.

Zur Bestätigung des starken Ergebnisses trug unter anderem die Übernahme der Immobilien der Kika/Leiner Gruppe durch die SIGNA um kolportierte 490 Mio. € bei. Davon abgesehen waren weniger Transaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. € zu beobachten.

Der Anteil des Bürosegmentes am Gesamtvolumen hat an Bedeutung verloren und betrug ca. 25% während Retail mit ca. 40% ein starkes Halbjahr verzeichnete.

Wien bedeutendster Standort Österreichs

Der Wiener Investmentmarkt kann regelmäßig den Großteil des Ergebnisses auf sich vereinen. Im ersten Halbjahr 2018 konnte er mit mehr als ¾ des gesamten österreichischen Volumens seine Vorreiterrolle weiter ausbauen. Eine starke Nachfrage gibt es vor allem nach Core Investments bei niedriger Verfügbarkeit.

Das vorhandene Eigenkapital bei Immobilieninvestments war in Österreich überdurchschnittlich hoch. Deutlich mehr Volumen wurden durch nationale Investoren umgesetzt, während die wichtigste ausländische Investorengruppe nach wie vor aus Deutschland kommt.

Rendite

Die Büro-Spitzenrenditen sind im Vergleich zu Q4 2017 von 3,90% auf aktuell ca. 3,85% gefallen, dieser Trend sollte gegen Jahresende in eine Seitwärtsbewegung übergehen.

Das Interesse an gut vermieteten Büroobjekten in B-Lagen steigt aufgrund des geringen Angebotes an Prime Produkten, hier sank die Rendite je nach Lage, Alter und Qualität/ Mietstruktur des Objekts von 4,75% im Q2 2017 auf 4,5% im Q2 2018.

Im Industrie-/ Logistikbereich liegen die Spitzenrenditen mittlerweile bei 5,30%, was einem deutlichen Minus von 0,5% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 entspricht.

Ausblick 2019

Die Verknappung von Investmentprodukten in Österreich und Wien wird weiterhin zunehmen. Die Nachfrage nach guten Objekten bleibt ungebrochen. Anfang 2019 wird weiterhin eine 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 m² 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

