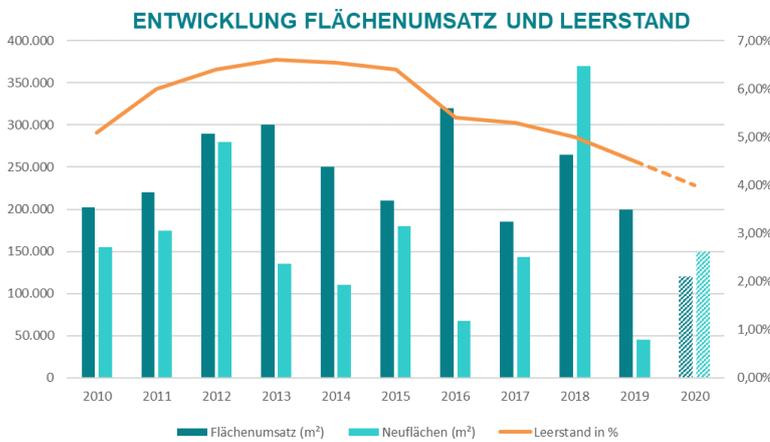


BÜROMARKT WIEN



Quelle: DPC Research

Ausgewählte Vermietungen Q3 2019 -Q1 2020

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
Spaces	8.700	1010	Haus am Schottentor
New Work	5.500	1010	Haus am Schottentor
Stadt Wien	4.500	1220	Twentytwo
BR Internat. Consulting Services	1.200	1300	Office Park 4
Toyota	1.100	1100	MyHive Wienerberg
Refinitiv	400	1100	ICON Vienna
SS&C Technologies Austria*	368	1020	Austria Campus

Quelle: DPC Research
* DPC Projekt

Geplante Fertigstellungen 2020

Objekt	Fläche m²	Bezirk
QBC 1+2	38.000	1100
Haus am Schottentor	24.500	1010
Office Park 4	22.000	1300
BUWOG Zentrale, Rathausstraße 1	11.000	1010
MyHive Wienerbergstraße	10.000	1100
THE BRICK	9.000	1100
MyHive Ungargasse 37	7.000	1030
Prater Glacis Bauteil C	4.000	1020

Quelle: DPC Research

Flächenumsatz

2019 lag der Büroflächenumsatz in Wien bei rund 200.000 m² und somit deutlich unter der Vermietungsleistung von 2018 (rund 265.000 m²). Dies ist im Wesentlichen auf das Rekordtief in der Büro-neuflächenproduktion zurückzuführen.

Zwar nimmt das Neubauvolumen heuer mit etwa 150.000 m² wieder deutlich zu, allerdings sind hiervon bereits rund 60 % vorvermietet. Der Zuwachs ergibt sich hauptsächlich aus den Fertigstellungen der Bauteile 1+2 des Quartier Belvedere (QBC) sowie des Haus am Schottentor.

Der hohe Vorvermietungsgrad sowie die Auswirkungen/Verzögerungen aufgrund von Covid-19 tragen dazu bei, dass beim Büroflächenumsatz mit einem weiteren Rückgang zu rechnen ist. Zahlen aus dem ersten Quartal 2020 – hier betrug die Vermietungsleistung lediglich rund 13.000 m² – bestätigen dies (Quelle: Vienna Research Forum).

Leerstand

Entsprechend den Prognosen ist der Leerstand im Vergleich zu Q3 2019 weiter gesunken und liegt bei etwa 4,0 %.

Für 2020 ist mit einer stabilen Entwicklung der Leerstandsquote zu rechnen. Die Sorge, dass aktuelle Projekte – speziell bei internationalen Kunden – gänzlich gestrichen werden, entspannt sich allmählich. Projekte werden fortgesetzt und auch ein Anstieg der Nachfrage ist wieder zu verzeichnen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Neuflächen bis Ende 2020 vermietet sein wird. Dem gegenüber steht die Zunahme von Leerständen aufgrund von Umzügen sowie von Umstrukturierungen und Verkleinerungen/Flächenoptimierungen als Auswirkung von Covid-19.

Mietniveau

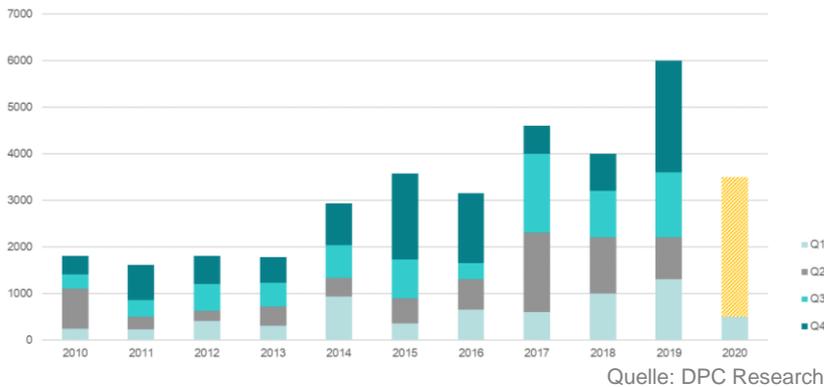
Das Mietniveau zeigt sich stabil. Die Spitzenmieten mit rund € 26/m² werden weiterhin im CBD erzielt. Die Durchschnittsmieten sind ebenfalls konstant geblieben, insbesondere gute und hochwertige Objekte in gefragten Lagen erzielen höhere Mietpreise.

Flächenentwicklung

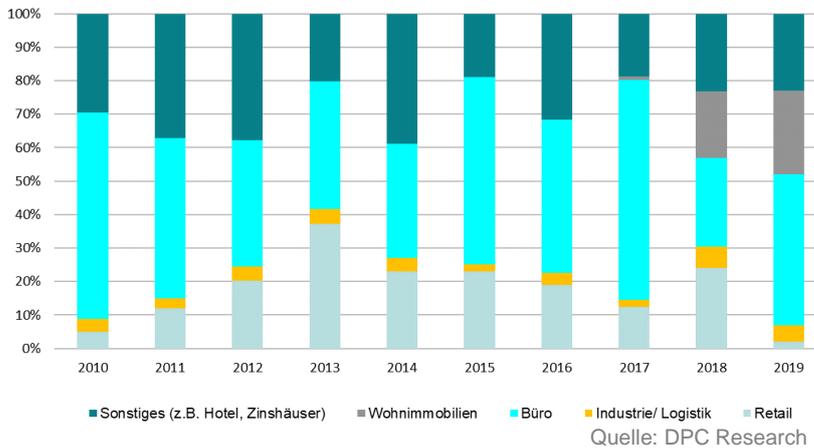
Das restliche Jahr bringt viele Verunsicherungen mit sich, viele Unternehmen sehen sich mit veränderten Arbeitsbedingungen konfrontiert. Der Übergang zum häufigeren Arbeiten aus dem Homeoffice wird bei Unternehmen die Optimierung des Flächenbedarfs als Folge mit sich ziehen. Konzepte, wie Großraumbüros müssen überdacht werden.

INVESTMENTMARKT

INVESTMENT VOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



INVESTITIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (in %)



Ausgewählte Transaktionen Q3 2019 – Q1 2020

Objekt	Nutzung	Fläche m ²	Verkäufer	Käufer
MGC Office Park	Office	69.000	MGC Mode- und Textilgroßhandelscenter	Hallmann Holding
QBC 1+2	Office	38.000	UBM, S Immo	EPH
Austria Campus/BT 3	Mix	38.000	SIGNA	BVK
Hoch zehn	Wohnen	25.800	6B47	S+B
The Metropolitan Hauptbahnhof	Wohnen	24.700	STC Swiss Town Consult	Art Invest
Semmelweis-Areal, 1180	Bildung	23.297	F.R.F.-HPM Beteiligungen	Vermeht
Brehmstraße 14	Office	13.830	Warburg HIH	Blue Colibri Capital
Komet-Gründe	Mix	12.000	HPD Holding	Real Treuhand
Kai 100	Mix	30.300	Premium	Art Invest
Zentrum Rennweg	Office	16.736	Patrizia AG	Swiss Life AM

Quelle: DPC Research

Solide Zurückhaltung in der Corona-Krise

2019 übertraf 2018 deutlich mit einem Gesamtinvestitions-volumen von ca. 6 Mrd. € und wurde zum Rekordjahr. Im Q1 2020 war dann deutliche Zurückhaltung am Markt spürbar, jedoch – zumindest anfänglich noch – nicht von der Corona-Krise beeinflusst. Seither ist auf Käufer-, und Verkäufer-Seite ein Abwarten festzustellen, lediglich weit fortgeschrittene Transaktionen wurden auch noch in der Corona-Zeit abgeschlossen.

Zwischen den Asset-Klassen sind unterschiedliche Entwicklungen festzustellen: Büros sind und bleiben die wichtigste Anlageklasse für Investoren; im Fokus bleiben langfristig vermietet Objekte, hier sind kaum oder nur minimale Preisreduktionen zu erwarten. Bei Objekten mit größerem Leerstand wird sich die aktuelle Unsicherheit auch in einem Anstieg der Rendite bemerkbar machen. Die Bedeutung von Wohnimmobilien ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und diese Asset-Klasse zeigt sich ebenfalls als sehr krisenresistent.

Als "Gewinner" der Corona-Krise könnten sich Logistikimmobilien herauskristalisieren. Hier sehen wir keine großen Veränderungen in der Spitzenrendite und erwarten bei gut vermieteten Objekten in entsprechend guten Lagen auch keine Preisreduktionen in den kommenden Monaten. Der Retail-Sektor hat die letzten Monate durch Mietausfälle, Einbußen durch Umsatzmietvereinbarungen und Insolvenzen der Mieter am deutlichsten zu spüren bekommen. Durch das erhebliche Sinken des Mietniveaus wird erwartet, dass das Interesse der Anleger sinkt und die Preise negativ beeinflusst werden.

Ganz unabhängig von der Asset-Klasse, aber vor allem im Bereich Retail, werden Investoren auf die Bonität und Krisenresistenz bzw. Ausfallrisiken der Mieter achten. Bei Leerständen oder Mietausfällen ist mit hohen Risikoaufschlägen zu rechnen.

Wien Nr. 1, andere Städte holen auf

Wien war 2019 der Hauptschauplatz von Investitionen, dies wird für die Assetklassen Büro unverändert bleiben. Aber auch in anderen österreichischen Städten wie Graz, Linz und Salzburg steigt das Investoreninteresse, insbesondere auch im Segment Wohnen.

Ausblick 2020 und 2021

Der Investmentmarkt wird hinsichtlich Transaktionsvolumen heuer aufgrund der Corona-Krise eine Verschnaufpause einlegen. Auch erwarten wir eine Verschiebung der der Anteile am Volumen von den Asset-Klassen Retail und Hotel hinzu Logistik. Der Anteil an Logistikinvestment wird deutlich höher ausfallen als in den vergangenen Jahren.

VERWENDETE TERMINOLOGIE

CBD	<i>Central Business District</i> ; 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 ² 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

