



Büromarktbericht Wien

Frühjahr 2022



VORWORT

Das anhaltende Auf- und Ab in Folge der Pandemie treibt flexible Arbeitslösungen und Digitalisierungsprozesse am Wiener Büromarkt voran. Home-Office und Distance-Working gehören bei vielen Unternehmen mittlerweile zum Alltag, Community Spaces gewinnen in den Büros mehr an Bedeutung und fix zugeordnete Arbeitsplätze werden weniger.

Attraktive Standorte, moderne Räumlichkeiten und flexible Arbeitswelten sind ausschlaggebende Faktoren für bestehende und zukünftige MitarbeiterInnen.

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2021 verzeichnete der Wiener Büromarkt eine Vermietungsleistung von rund 160.000 m² und lag damit um 15 % unter dem Vorjahreswert (vgl. 2020: ca. 210.000 m²). Somit fiel der Flächenumsatz seit 2017 das erste Mal wieder unter 200.000 m², was auf den Mangel an Flächen sowie die geringe Neuflächenproduktion zurückzuführen ist.

Im 1. Quartal 2022 sind die Neuvermietungen mit 36.000 m² auf einem vergleichbaren Niveau von Q1 2021 (ca. 37.000 m²). Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einer Vermietungsleistung von ca. 150.000 m².

VERMIETUNGSLEISTUNG

37.000 m² 36.000 m²

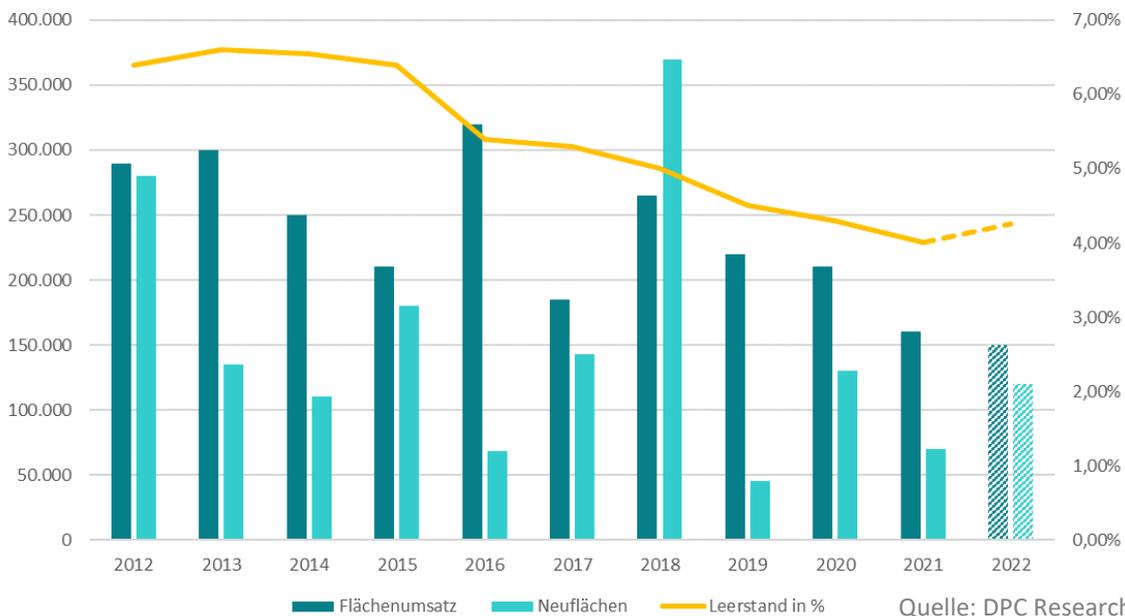


LEERSTAND

Q4 2021 4,0%

Q1 2022 4,2%

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTAND



MIETNIVEAU & LEERSTAND

Mietniveau stabil bis steigend, Leerstandswert bleibt um 4%.

Die wenige Neuerrichtung von Büroflächen der letzten Jahre, die geringer ausfallende Nachfrage zum Vorjahresvergleich, und die hohe Vorverwertung der fertiggestellten Flächen lassen die Leerstandquote weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau zwischen 4,2 % und 4,3 % pendeln.

Die Wiener Büros verzeichnen ein stabiles, leicht steigendes Mietniveau, die im Teilmarkt CBD rund um die inneren Bezirke erzielte Spitzenmiete stieg leicht an und beträgt aktuell € 27,00/ m².

AUSGEWÄHLE VERMIETUNGEN Q4 2021 – Q1 2022

Mieter	Fläche m ²	Bezirk	Objekt
ISS Facility Services GmbH	6.230	1020	Quartier Lassalle 1
Zürich Versicherung	6.200	1190	Square One
ATOS Österreich	5.230	1220	IZD Tower
Hookipa Pharma	4.500	1220	Technologiezentrum Seestadt
LeitnerLeitner	4.300	1040	Ensemble Schwarzenbergplatz
Nuance Communications Austria GmbH	1.780	1120	Euro Plaza
LexisNexis Verlag ARD Orac*	1.040	1020	Denk Drei
Sanofi	800	1100	myhive am Wienerberg
Lenovo*	400	1100	myhive am Wienerberg

*DPC Projekt; Quelle: DPC Research

MIETPREISE AUF EINEM BLICK

- 
SPITZENMIETEN werden weiterhin mit netto € 17,50 - € 27,00 pro m² und Monat im CBD erzielt, die Tendenz ist leicht steigend.
- 
 Die Mietpreise in **GUTEN LAGEN** bewegen sich zwischen € 13,50 und € 18,00 per m².
- 
 Die Miete in **DURCHSCHNITTLICHEN LAGEN** beträgt zwischen € 10,50 - € 13,50 per m².

FLÄCHENPRODUKTION & AUSBLICK AM BÜROMARKT

Im Jahr 2021 wurden lediglich rund 70.000 m² an Neuf Flächen fertiggestellt, jedoch mit einer hohen Vorverwertung. Untervermietungen haben im vergangenen Jahr deutlich zugenommen, weil viele Unternehmen pandemiebedingt ihre Flächen reduzierten. Es ist davon auszugehen, dass Flächenoptimierung bei vielen Firmen weiterhin ein relevantes Thema bleibt, was zum veränderten Flächenbedarf führt.

Die Neuf Flächenproduktion bleibt im Jahr 2022 weiterhin überschaubar. Es gibt wenig geplante Fertigstellungen von Bürogebäuden. Hinzu kommen Verzögerungen aufgrund von Ressourcenknappheit und Preisanstiege infolge der Pandemie und der politischen Lage in Europa. Außerdem hält die hohe Vorverwertung der Flächen an. Etwas Hoffnung auf Neuf Flächen lässt der steigende Trend zu Refurbishments bestehender Objekte walten. Für 2022/ 2023 kann mit ca. 185.000 m² an Neuf Flächen gerechnet werden.

GEPLANTE FERTIGSTELLUNGEN 2022

Objekt	Fläche m ²	Bezirk	Teilmarkt
Quartier Lassalle 2*	54.000	1020	Prater/ Handelskai
Quartier Lassalle 1*	24.000	1020	Prater/ Handelskai
Twenty One Innovation Hub (BT A)	14.500	1210	Nord
Lebendiges Haus*	8.600	1010	CBD
VIENNA TWENTYTWO (BT 1)	8.000	1220	Ost/ Donau City
Doppio Due*	6.000	1090	Innere Bezirke
f80*	5.000	1150	West

*Generalsanierung; Quelle: DPC Research



Twenty One Innovation Hub © HNP ARCHITECTS 3

DER INVESTMENTMARKT IN UNSICHEREN ZEITEN

Der Investmentmarkt hat sich im Jahr 2021 erholt und die Auswirkungen der COVID-Pandemie scheinen deutlich nachzulassen. So verlief das letzte Jahr und das erste Quartal 2022 durchaus positiv. Scheint die eine Krise überwunden, so ziehen seit einigen Monaten neue Gewitterwolken auf: Die russische Invasion in die Ukraine lässt erneut Unsicherheiten aufkommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch offen, wie lange der Krieg andauern, welche Ausmaße er annehmen und welche Auswirkungen es auf den Investmentmarkt haben wird. Hinzu kommen steigende Energie- und Baukosten, sowie zu erwartende Zinssteigerungen. In Krisenzeiten fokussierten sich Investoren auf sichere Häfen; riskante und opportunistische Ankäufe werden gemieden. Wie gesagt, hier gibt es noch viele Unsicherheiten und die Entwicklungen in den nächsten Monaten sind genau zu beobachten.

Doch zunächst ein Rückblick: Der österreichische Investmentmarkt hat im Jahr 2021 ein im Vergleich zum Vorjahr 2020 deutlich besseres Ergebnis erzielt. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 4,00 MRD. Euro konnte eine ca. 25%ige Steigerung zum – aus immobilienwirtschaftlicher Sicht – durch COVID noch deutlich mehr beeinflussten Jahr 2020 vermerkt werden.

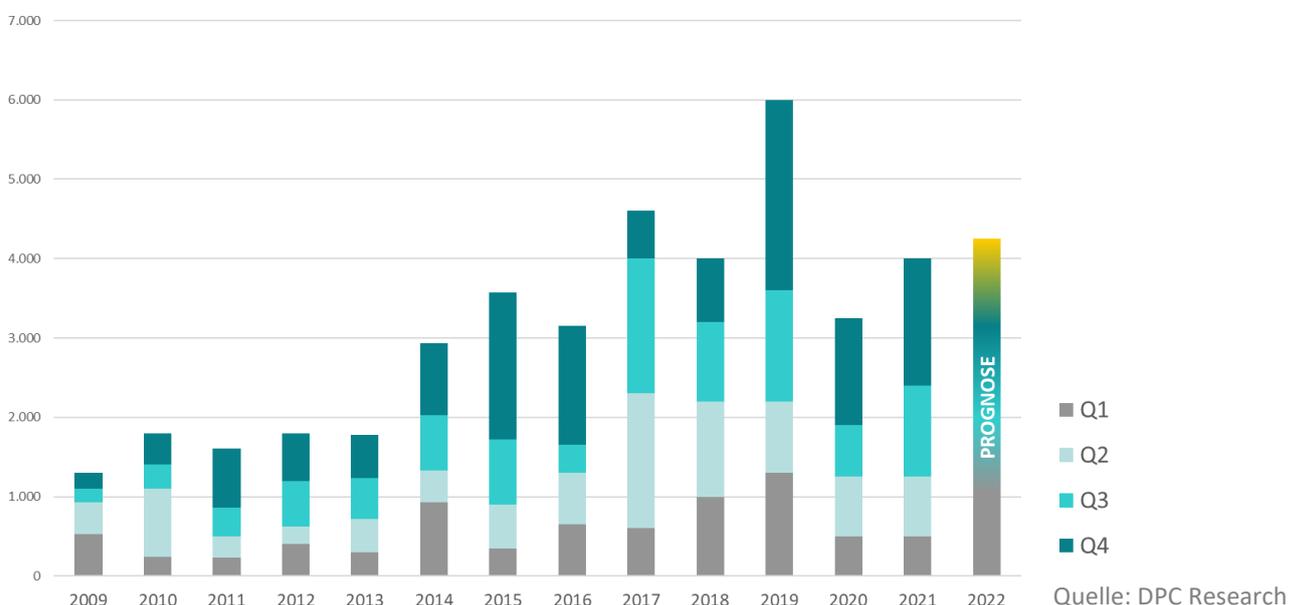


Gesamtinvestitionsvolumen in 2021 4,00 Mrd. € – um 25% mehr als in 2020

Wohnen, Büro und Logistik weiterhin prägende Asset-Klassen

Investitionsvolumen 2022 wird voraussichtlich über dem Vorjahreswert liegen

INVESTITIONSVOLUMEN PRO JAHR FÜR ÖSTERREICH (IN MILL. EURO)



ENTWICKLUNG DER ASSETKLASSEN

Allen voran waren es die Asset-Klassen Wohnen, Büro und Logistik, die das Jahr 2021 geprägt haben. Dies war auf Transaktionsseite zu sehen und auch die Anfragen in diesen Bereichen war deutlich stärker als in den Jahren davor und sind es weiterhin. Ähnlich wie im Jahr 2020, so waren auch im Vorjahr Wohnimmobilien am stärksten für das Gesamtinvestitionsvolumen verantwortlich.

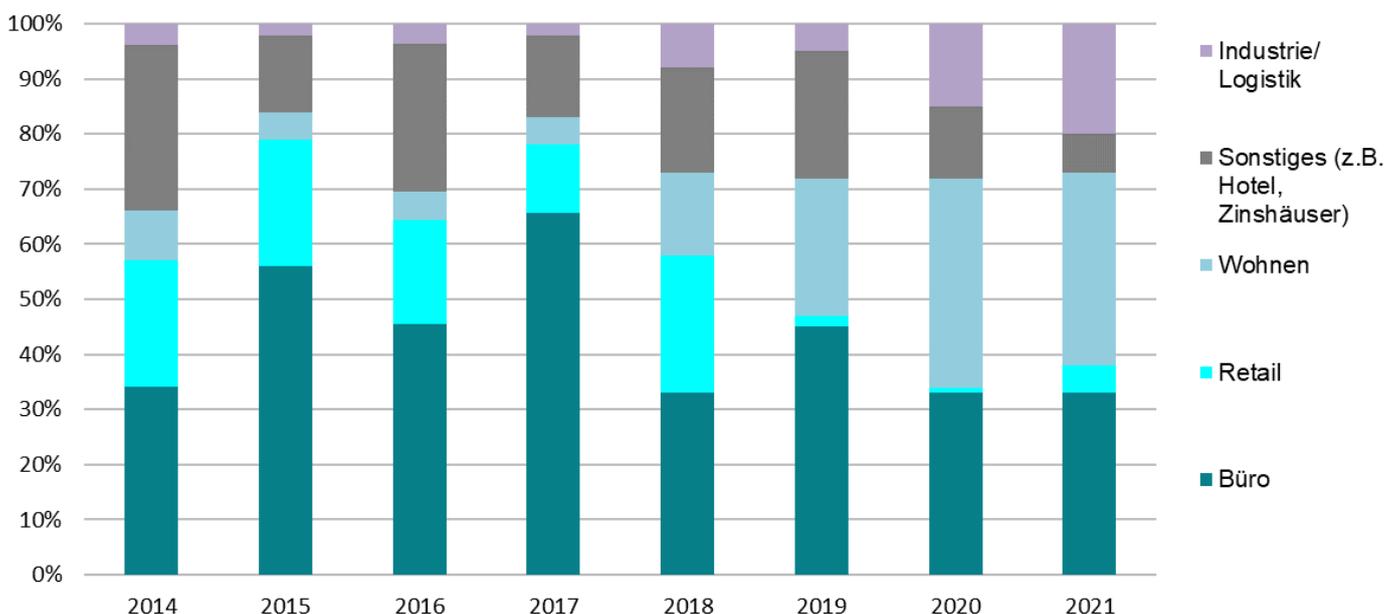
Ungebrochen groß ist die Nachfrage nach Logistikimmobilien, wenngleich der Anteil dieser Asset-Klasse am Gesamtinvestitionsvolumen etwas geringer ausfällt – dies ist vor allem dem geringen Angebot an verfügbaren Logistikinvestments geschuldet. Weiterhin gut nachgefragt sind Büroimmobilien, aber auch die Asset-Klassen Retail und Hotel haben sich 2021 wieder etwas erholt.

Renditen weiter gesunken

Die Spitzenrenditen sind im Laufe des Jahres 2021 und auch zu Beginn 2022 weiterhin leicht gesunken. Bei Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite Q1 2022 bei 3,15 %. Im Frühjahr 2021 verzeichneten wir in dieser Asset-Klasse einen Spitzenwert von 3,40 %. Ähnlich verhält es sich bei Logistikimmobilien: Lag die Spitzenrendite Logistik vor einem Jahr noch bei ca. 4,0 %, zum Jahresende etwa bei 3,90%, so verzeichnen wir aktuell eine Prime Yield Logistik von ca. 3,75 %.

Die Assetklassen Hotel und Retail erholen sich langsam von den Corona-Auswirkungen und auch das Anlegerinteresse steigt zunehmend. Retailflächen in guten Lagen werden durch neue Konzepte wiederbelebt.

INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN (IN %)



Quelle: DPC Research

**Quick-
check**

Büros und Wohnen verzeichnen 2021 das größte Investmentvolumen

Anteil an Logistikinvestments etwas gesunken aufgrund des geringen Angebots

Spitzenrenditen weiterhin leicht am sinken – im Q1 2022 bei Büroimmobilien auf 3,15 %

Leichte Erholung der Asset-Klassen Retail und Hotel in 2021 wahrnehmbar

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q4 2021 – Q1 2022

Objekt	Nutzung	Fläche m ²	Verkäufer	Käufer
Grundstück Laxenburg	Grundstück	120.000	Anonym	VGP
Teilfläche BETA / „Industrial Campus Vienna East“	Logistik	40.000	DLH	Deka Immobilien
Wolfganggasse 58-60	Büro	20.300	CA Immo	Anonym
Wiegelestraße 12	Industrie	13.000	6B47	STC Swiss Town Consulting
Allianz Center	Büro	12.000	Raiffeisen Property Holding International	Swiss Life Asset Management
Art & garden	Gemischt	10.600	Aucon Real Estate Group	GalCap Europe
"Solaris"	Büro	10.200	Amundi	GalCap Europe
Grabenhof	Gemischt	10.000	ÖBV	Ärztchammer Wien
"Kay" (1200 Wien)	Wohnen	9.900	Value One	Signa
Schottenring 1	Büro	7.300	Ergo Versicherung	AVV Real Estate
Wagramer Straße 149	Grundstück	7.000	S.A.K. Privatstiftung	Buwog

Quelle: DPC Research

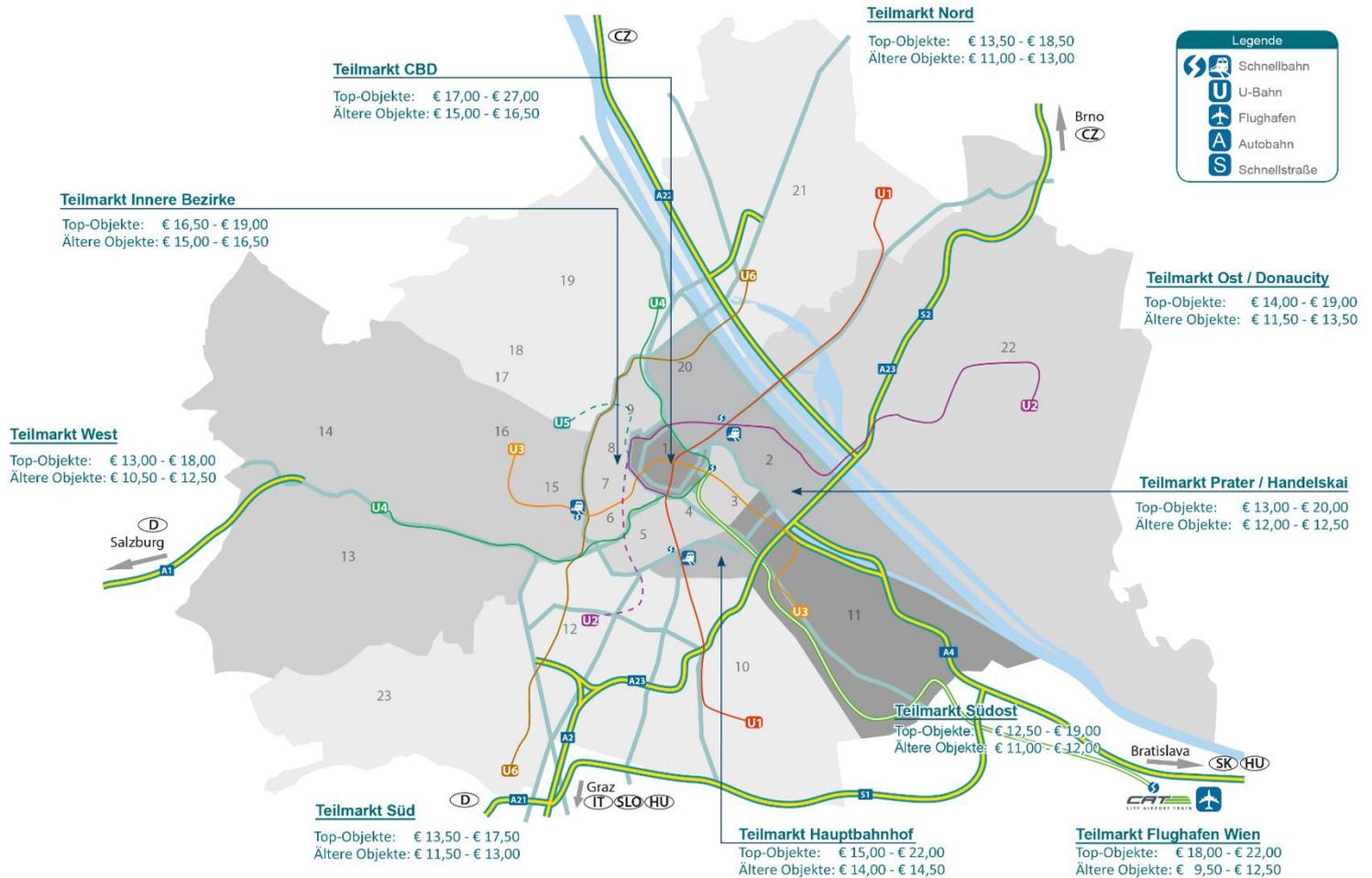
INVESTMENT – PROGNOSE FÜR 2022/ 2023

Wenngleich derzeit Prognosen über längere Zeiträume aufgrund der bereits genannten Unsicherheiten schwierig sind, gehen wir für 2022 trotzdem von einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens aus. In welchem Ausmaß eine Steigerung möglich ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch schwer vorherzusagen. Der Kapitaldruck unter den institutionellen Investoren ist unvermindert hoch und selbst bei einer Zinserhöhung erwarten wir eine weiterhin hohe Nachfrage für Top-Produkte. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren haben in diesem unsicheren Umfeld entsprechende Vorteile.

Ebenfalls schwer vorherzusagen ist die weitere Renditeentwicklung im restlichen Jahr 2022. Noch sind zu erwartenden Zinserhöhungen und höhere Finanzierungskosten nicht am Immobilienmarkt angekommen. Die Konjunkturlagen werden entscheidend für die Preis- und Wertentwicklung in allen Assetklassen sein.



WIENER TEILMÄRKTE



Herausgeber und Copyright © Danube Property Consulting Immobilien GmbH, Frühjahr 2022.

Dieser Bericht wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt, die verwendeten Quellen erachten wir als vertrauenswürdig, können jedoch für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit keine Haftung übernehmen. Alle Angaben und Prognosen erfolgen ohne Gewähr.

Weitere Informationen: office@dpcimmobilien.at | +43 (0)1 904 94 50 | www.dpcimmobilien.at