

Flächenumsatz

2017 lag der Büroflächenumsatz in Wien bei 185.000 m² und somit deutlich unter dem Rekordergebnis von 2016 (315.000 m²).

Aufgrund der anhaltenden 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.

Leerstand

Der Leerstand hat sich im Vergleich zu den Vorjahren geringfügig verringert und lag im Q4 2017 bei ca. 5,3%. Der Trend zu Umnutzungen von älteren Bürogebäuden zu Wohnungen hielt an und wirkte sich gemeinsam mit einer relativ geringen Fertigstellungsquote positiv aus. Für 2018 wird durch die starke Produktion an Neuflächen ein Anstieg der Leerstandquote auf ca. 5,6% prognostiziert.

Ausgewählte Vermietungen Q3/2017 - 2018

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
TPA Steuerberatung GmbH	8.600	1100	The ICON
Borealis (Erweiterung)	7.000	1220	IZD Tower
Nestlé	3.800	1100	The ICON
Huawei	2.000	1220	IZD Tower
Puls Vario	1.090	1120	EURO PLAZA K

Mietniveau

Die Spitzenmiete wird im CBD erzielt und liegt weiterhin stabil bei aktuell 25,50 €/m². Die Durchschnittsmieten steigen insbesondere in guten und hochwertigen Objekten in gefragten Lagen.

Fertigstellungen 2018

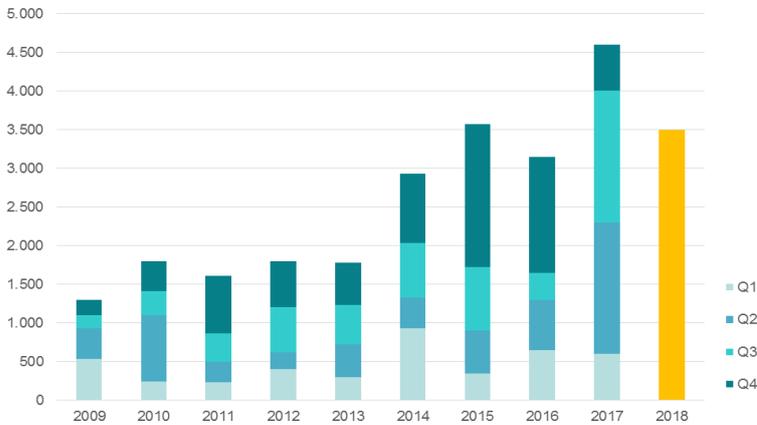
Objekt	Fläche m²	Bezirk
Austria Campus	200.000	1020
The Icon	74.200	1100
ViE	14.700	1030
InnoPlaza	13.900	1120
Silo Plus	11.000	1230
Rathausstraße 1	8.900	1010
HoHo	5.200	1220
Messecarree	4.600	1020

Flächenentwicklung

Im Gesamtmarkt Wien werden 2018 voraussichtlich 380.000 m² an neue Bürofläche auf den Markt kommen, was einen Quantensprung zu Flächenproduktion im Jahr 2017 (143.000 m²) darstellt.

INVESTMENTMARKT

INVESTMENTVOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (in Mill. Euro)



Ausgewählte Transaktionen 2017

Objekt	Fläche m ²	Verkäufer	Käufer
Austria Campus	200.000	Signa	PGIM Real Estate
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
Millenium Tower	40.000	CC Real	ART Invest
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

2017 ist neues Rekordjahr

2017 wurde bereits nach Q3 der Rekord aus 2015 (ca. 3,6 Mrd. €) übertroffen. Per Jahresende lag das Gesamtvolumen bei 4,6 Mrd. €.

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 Austria Campus zählen zu den volumenmäßig größten Deals im heurigen Jahr. Das Bürosegment trägt wesentlich zum Rekordergebnis bei, mit ca. 2/3 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 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 in Österreich überdurchschnittlich hoch, Investoren haben Dank der aktuellen Finanzierungsbedingungen eine größere Flexibilität. Wichtigste ausländische Investoren kommen mit großem Abstand aus Deutschland, Investoren aus Russland, Nahost und Asien ziehen nach.

Rendite

Die Büro-Spitzenrenditen sind seit Anfang 2016 von 4,30% auf aktuell ca. 3,90% gefallen, dieser Trend sollte 2018 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 5,2% im Q2 2017 auf 4,75%. Im Industrie-/ Logistikbereich liegen die Spitzenrenditen mittlerweile bei 5,80%.

Ausblick 2018

Die Verknappung von Investmentprodukten in Österreich und Wien wird weiterhin zunehmen. Die Nachfrage nach guten Objekten bleibt ungebrochen, der Anteil internationaler Käufer wird aufgrund ihres Anlagedrucks steigen. Bis Ende 2018 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 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

