



BÜROMARKTBERICHT WIEN

Herbst 2016



Danube Property Consulting Immobilien GmbH
Weil Erfahrung zählt...



Richard Lemon, BSc MRICS
Geschäftsführer und Inhaber



MMag. Walter Huber
Geschäftsführer

VORWORT

Danube Property Consulting Immobilien GmbH wurde 2012 gegründet und konnte sich rasch als starke Marke am österreichischen Immobilienmarkt etablieren. Besonders im Bereich Office Agency und Investment, im Bewertungsbereich sowie im Corporate Real Estate Bereich ist DPC zu einem wichtigen Partner für Eigentümer und Investoren, sowie für Mieter und Käufer geworden.

Danube Property Consulting ist exklusiver Allianzpartner von BNP Paribas Real Estate für Österreich. Das BNP Real Estate Netzwerk gewährleistet Zugang zu internationalen Immobilienmärkten und auch zu neuen Kapitalquellen, wie beispielsweise Investoren aus Asien oder dem Nahen Osten.

DPC verfügt über ein starkes nationales und regionales Team, sowie Dank BNP über eine Gruppe mit 5.900 Experten, verteilt auf 150 weltweite Real Estate Niederlassungen in 30 Ländern.



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	2
Der Wiener Immobilienmarkt auf einen Blick.....	4
Wirtschaft	5
Der Wiener Immobilienmarkt.....	6
Vermietungsleistung.....	8
Mietniveau.....	9
Ausgewählte Transaktionen.....	10
Leerstand	10
Teilmärkte Wien	11
Investmentmarkt.....	22
Erneut starkes Investmentjahr	23
Anhaltend hohe Nachfrage	24
Rendite.....	25
Transaktionen 2016	26
Ausgewählte Transaktionen 2016.....	27
Ausblick.....	27

WIRTSCHAFT



 Gesamtflächenbestand ca. **11.100.000 m²**

Vermietungsleistung 2016 ca. **290.000 m²** (ein Plus von 27 % zu 2015)

2016 ist ein **Anstieg der Vermietungsleistung** zu verzeichnen

 **Investmentvolumen 2016 weiter hoch**

 **Leerstandsrate**

 **Spitzenrendite** aktuell bei **4,15%** gesunken bei **5,6%**
und weiterhin unter Druck

 **leicht steigendes Mietpreisniveau**
Spitzenmiete von derzeit **€ 26,00/m²** bleiben gleich
Durchschnittsmieten steigen leicht

Vermeht **großvolumige Transaktionen**

weitere **Internationalisierung** am Investmentmarkt

 **Hotelinvestment weiterhin gefragt**

Die österreichische Wirtschaft ist unverändert auf Kurs für ein Wachstum von 1,5 Prozent im Jahresdurchschnitt 2016. Für 2017 wird ein Anstieg des BIP von über 1 Prozent erwartet.

Das höhere Wachstumstempo hat 2016 den Aufwärtstrend der Arbeitslosenquote unterbrochen. Die Arbeitslosenquote ist stabil bei 9,2 Prozent. 2017 wird die Arbeitslosenquote aufgrund höheren Arbeitskräfteangebots leicht steigen auf 9,4 Prozent.

Die österreichische Wirtschaft wird 2017 auf einem soliden Erholungskurs bleiben, doch die Wachstumsrisiken haben sich erhöht durch die Verunsicherung der Brexit-Entscheidung oder den Präsidentschaftswechsel in den USA.

Quelle: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria, Statistik Austria

Österreich Konjunkturprognose

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wirtschaftswachstum (real, Vgl. z. Vorjahr)	1,9	3,1	0,9	0,2	0,6	1,0	1,5	1,1
Investitionen (real, Vgl. z. Vorjahr in %)	-2,4	6,8	0,5	-1,5	0,5	0,1	3,1	2,8
Inflationsrate (Vgl. zum Vorjahr in %)	1,9	3,3	2,4	2,0	1,7	0,9	0,9	1,8
Arbeitslosenquote (nat. Definition)	6,9	6,7	7,0	7,6	8,4	9,1	9,1	9,4
Beschäftigung (Vgl. zum Vorjahr in %)	0,8	1,9	1,4	0,6	0,7	1,0	1,4	0,8

Quelle: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria (bearbeitet von DPC); Stand Nov 2016

DER WIENER IMMOBILIENMARKT

Der Wiener Immobilienmarkt

zeigt sich auch weiterhin stabil im internationalen Vergleich. Der Gesamtflächenbestand liegt bei ca. 11,1 Mio. m².

2016 wurde wenig neue Fläche produziert bzw. waren die meisten bereits vorvermietet oder Eigennutzerprojekte.

Erst 2017 und 2018 werden zahlreiche neue Projekte fertiggestellt, wodurch der Wiener Büromarkt mit einem Neuflächenzuwachs von ca. 480.000 m² rechnen kann (Austria Campus mit ca. 200.000 m², THE ICON VIENNA mit ca. 85.000 m² und das QBC 1-4 mit ca. 83.000 m².)

Erste namhafte Abschlüsse konnten bereits heuer für die kommenden Projekte mit Fertigstellung 2017 verzeichnet werden.

Der Trend, ältere Büroobjekten bzw. schlecht vermietbare Objekte umzunutzen, hält weiterhin an.

Wien

	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
Gesamtflächenbestand (in m ²)	11,1 Mio.	11,1 Mio.	11,1 Mio.	11,0 Mio.	11,0 Mio.	11,0 Mio.	11,05 Mio.	11,05 Mio.	11,1 Mio.	11,1 Mio.	11,1 Mio.	11,1 Mio.
Flächenumsatz (in m ²)	45.000	55.000	80.000	70.000	60.000	50.000	55.000	45.000	50.000	55.000	115.000	70.000
Leerstand	6,60%	6,60%	6,60%	6,55%	6,50%	6,50%	6,50%	6,40%	6,40%	6,20%	5,80%	5,60%
Spitzenmiete (in €/m ² /Monat)	25,50	25,75	25,75	25,75	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
Investmentvolumen Österreich (in Mio. €)	930	400	700	900	350	550	825	1850	650	650	350	1.750
Investmentvolumen Wien (in Mio. €)	645	250	500	650	280	400	530	1.270	600	600	250	1.500
Spitzenrendite Büroimmobilien	4,90%	4,90%	4,75%	4,65%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,30%	4,15%	4,15%	4,10%

Quelle: DPC Research

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2016 wird ca. 290.000 m² ausmachen, was einen Anstieg um ca. 27 % zum Jahr 2015 ausmacht.

Im 3. Quartal gab es einen großen Anstieg bei der Bürovermietungsleistung, was auf die vielen Großvermietungen (> 2.000 m²) zurückzuführen ist.

Es wurden bereits viele Vermietungen für die kommenden Projekte 2017 abgeschlossen, wodurch die Vermietungsleistung im Q3 weit über den Erwartungen lag.

Betrachtet man die Anmietungen auf Ebene der Teilmärkte, so sind hier vor allem der Teilmarkt der Central Business District CBD, der Teilmarkt Ost und die Donaacity anzuführen.

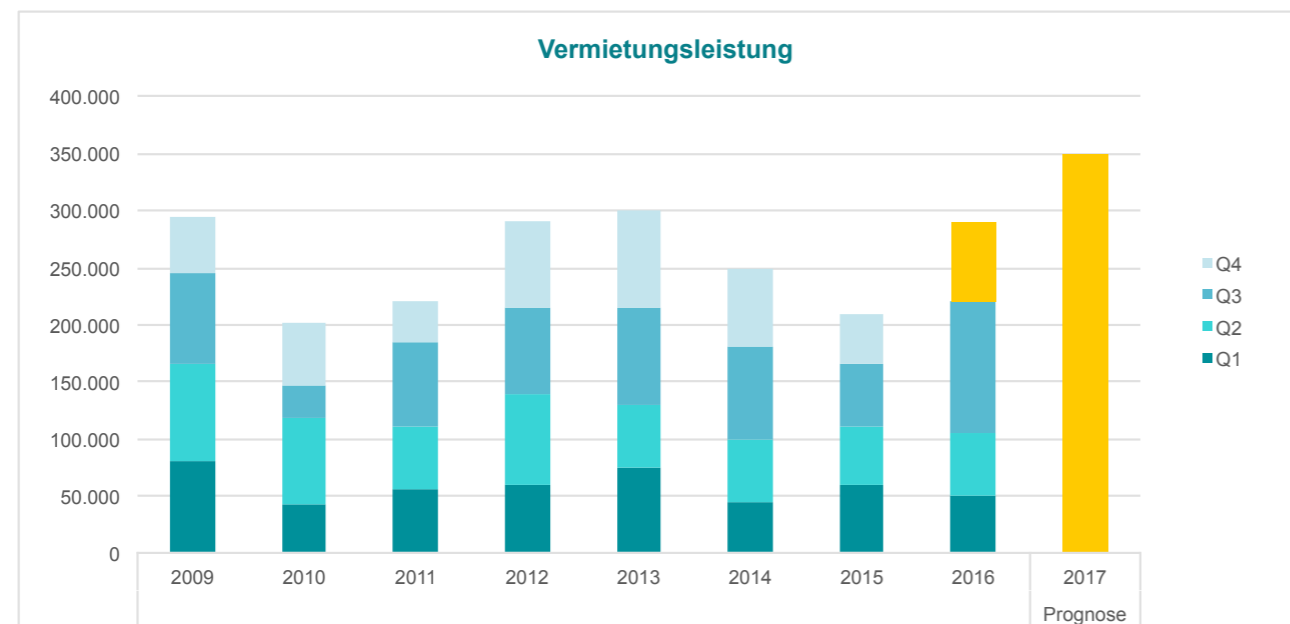
Mietniveau

Die Spitzenmiete mit € 26,00/m² bleibt auf konstant hohem Niveau. Durchschnittsmieten in guten und hochwertigen Objekten, in guten bis sehr guten Lagen steigen leicht an.

Die durchschnittliche Miete in der Innenstadt (CBD) liegt etwa bei € 17,00/m² - € 20,00/m². Die positive Marktentwicklung spiegelt sich auch in den Durchschnittsmieten außerhalb des CBD wieder.

Für qualitativ hochwertige Objekte in guten bis sehr guten Lagen ist ein leichter Anstieg zu erwarten.

In schlechteren Lagen, sowie bei älteren Bürogebäuden, sind die Mieten relativ gleich geblieben.



Ausgewählte Transaktionen 2016

Mieter	Fläche m ²	Bezirk	Objekt
PWC	15.700	1220	DC Tower
Stadt Wien	11.000	1220	Seestadt Aspern
BDO Austria GmbH	10.500	1100	QBC 4, Hauptbahnhof
BIG	8.500	1020	Denk Drei
Sparkassen Versicherung AG	6.800	1020	faBricks
Hauptverband der österr. Sozialversicherungsträger	9.800	1030	VIE, Quartier Lände 3
ÖSB Holding GmbH	7.400	1100	Forum 10, Gudrunstraße 11
BFI-Berufsförderungsinstitut	7.300	1100	Forum 10, Gudrunstraße 11
Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH	4.500	1030	City Point
Bundesamt für Fremdenwesen und Asyl	3.500	1030	MGC Office Park
Verkehrsamt	2.500	1030	VIE, Quartier Lände 3
WKO Inhouse	2.000	1100	QBC 4, Hauptbahnhof
Honeywell *	1.700	1020	Handelskai 388
Sigmund Freud Universität	2.900	1030	Kelsenstraße 2
Firmenich *	1.800	1200	Big Biz
REWE Internation IT	1.500	1120	Euro Plaza 5
STRABAG Property and Facility Services GmbH	1.400	1030	MGC Office Park
Hypo Alpe Adria	1.400	1010	Börse

Leerstand



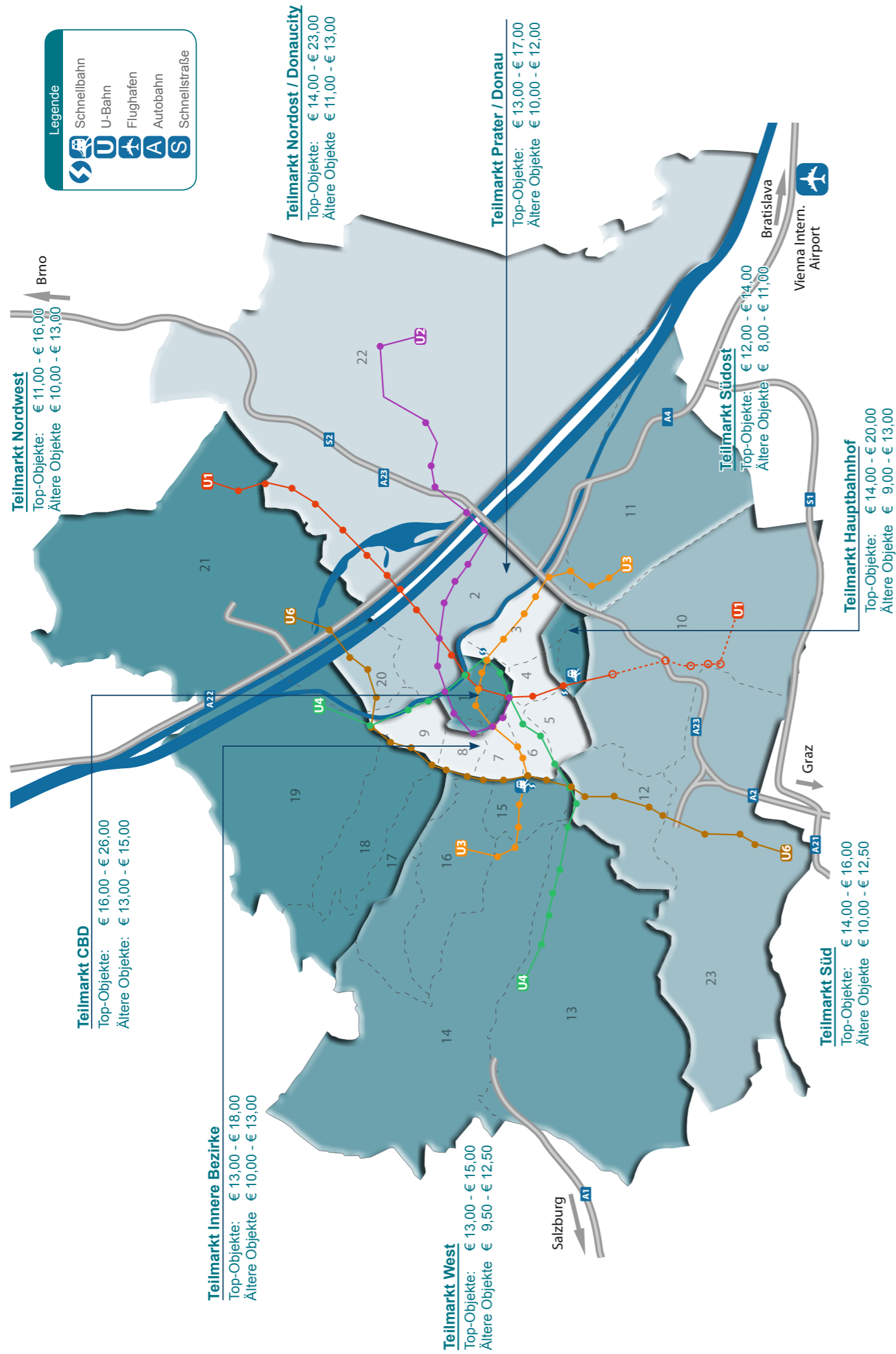
Auch 2016 ist die Leerstandsrate rückläufig und liegt bei **5,6%** was einen Rückgang um 85 Basispunkte zum Ende 2015 ausmacht.

Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass 2016 wenig neue Flächen auf den Markt gekommen sind und die Nachfrage nach Flächen wieder gestiegen ist.

Der Trend wird sich auch 2017 auf Grund des hohen Vorvermietungsgrades vermutlich fortführen.



TEILMÄRKTE WIEN



CBD

Zum CBD zählt man den 1. Wiener Gemeindebezirk, sowie direkt angrenzende Bereiche bei Wien Mitte und den Schwarzenbergplatz.

Entlang der Wiener Ringstraße, welche den 1. Bezirk umschließt, befinden sich prachvolle Stilbauten, historische Gebäude und auch zahlreiche Luxus-Hotels.

Der Bezirk ist generell von gemischter Nutzung geprägt. Hier befinden sich sehr viele gemischt genutzte Gebäude, einige Bürohäuser, zahlreiche Luxus-Hotels und auch viele der klassischen Wiener Zinshäuser. Ein wichtiges Merkmal des ersten Bezirks ist, dass die meisten Objekte unter Denkmalschutz stehen.

Auch die teuersten Retail-Lagen der Stadt befinden sich im CBD, allen voran der Kohlmarkt, der Graben und die Kärntner Straße.

Das größte Büroobjekt des CBD ist das im 3. Bezirk liegende Objekt Wien Mitte, unweit der Wiener Ringstraße mit rund 61.700 m² Bürofläche und ca. 30.300 m² Retailfläche.

Bedeutende Objekte:

1010, Fleischmarkt 1 (ca. 15.000 m²)

1010, Rengasse 5 (ca. 3.500 m²)

1010, Gauermannngasse 2-4 (ca. 8.500 m²)

1010, Goldenes Quartier (ca. 10.000 m²)

1010, Rathausstraße 1 (ca. 9.000 m²) *

1030, Haus an der Wien (ca. 18.000 m²)

1030, Wien Mitte (ca. 61.700 m²)

*...Projekt



Innere Bezirke

Die inneren Bezirke weisen keinen zusammenhängenden Teilmarkt auf, sondern sind vielmehr von gemischter Nutzung geprägt. Auch die angrenzenden Lagen haben einige revitalisierte Bürogebäude zu bieten und erfreuen sich an dem Zuwachs der verschiedensten Branchen.

Vor allem in der Mariahilfer Straße befinden sich zahlreiche Büro- und Geschäftshäuser. Hier werden die höchsten Mieten der inneren Bezirke erzielt.

Bedeutende Objekte:

- 1020, Galaxy Tower, (17.800 m²)
- 1040, Bureau am Belvedere, (ca. 12.600 m²)
- 1040, City Star (ca. 12.500 m²)
- 1090, Vienna Poli Center (ca. 2.500 m²)



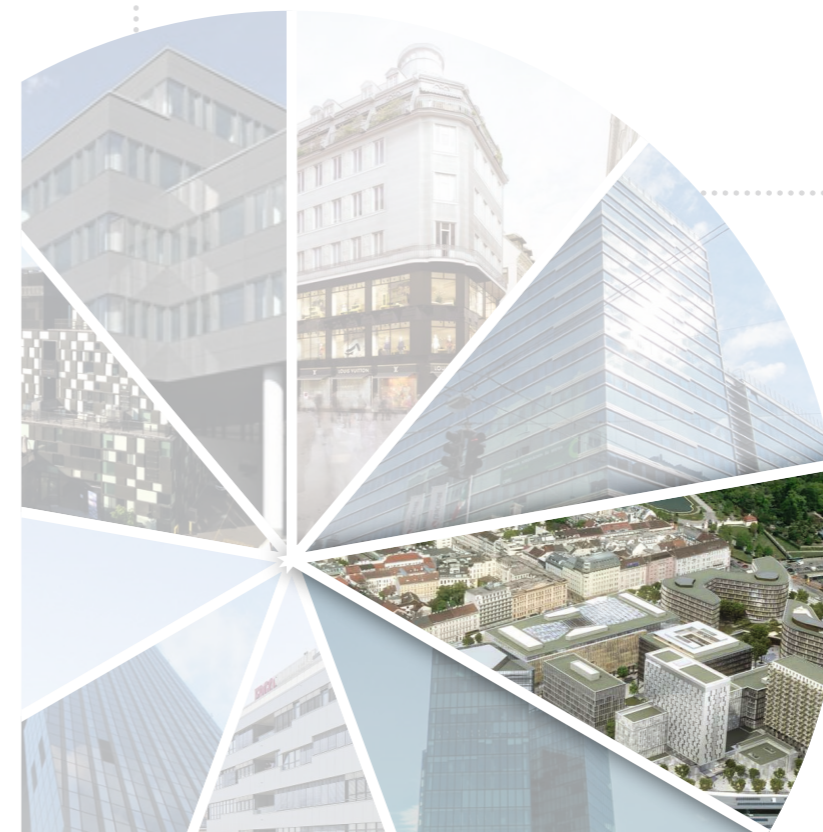
Teilmarkt Hauptbahnhof

Rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof werden neben dem bereits bestehenden Bürohaus LX2 und dem Erste Campus in den nächsten Jahren weitere Objekte wie The Icon Vienna oder das QBC auf den Markt kommen.

Der neue Teilmarkt liegt im nördlichen Teil des 10. Bezirkes und grenzt direkt an den Gürtel bzw. zum 4. Bezirk an. Durch die U-Bahn bzw. Schnellbahnstation Hauptbahnhof ist eine sehr gut öffentliche Verbindung gegeben.

Bedeutende Objekte:

- 1100, Quartier Belvedere, QBC (ca. 80.000 m²)*
- 1100, The Icon Vienna, (ca. 74.200 m²)*
- 1100, Erste Campus (ca. 117.000 m²)
- 1100, LX 2 (ca. 17.000 m²)
- *...Projekt





Teilmarkt Süd

Der Teilmarkt Süd hat den Schwerpunkt entlang der Wienerbergstraße, mit Wienerberg (Twin Tower, Businesspark Vienna) im 10. Bezirk und dem Euro Plaza im 12. Bezirk. Der 23. Bezirk ist vor allem durch industriell genutzte Büro-/Lager-/Produktionskombinationen geprägt. Moderne Büros gibt es hier nur im Objekt Silo, welches in den nächsten Jahren um zwei Bauteile erweitert werden soll.

Das Euro Plaza beginnt nun mit der 6. und letzten Bauphase (ca. 12.000 m²). Fertigstellung ist Anfang 2017 geplant. Im Business Park Vienna werden die bestehenden Bauteile saniert und optisch erneuert.

Bedeutende Objekte:

- 1100, Business Park Vienna (ca. 100.000 m²)
- 1100, Vienna Twin Tower (ca. 70.000 m²)
- 1120, Euro Plaza (ca. 210.000 m²)
- 1120, Euro Plaza Bauphase VI (ca. 12.000 m²)*
- 1120, Inno Center (16.500 m²)*
- 1230, Silo Offices (ca. 12.000 m²)
- 1230, Silo 2+3 (ca. 20.000 m²)*

*...Projekt

Teilmarkt Ost (3. und 11. Bezirk)

Der östliche Wiener Teilmarkt befindet sich zwischen der Wiener Innenstadt und der östlichen Stadtgrenze. Östlich von Wien liegt auch der internationale Flughafen Wien-Schwechat, weswegen dieser Teilmarkt von der sehr guten Anbindung an den Flughafen profitiert.

Zu den etablierten Standorten wie TownTown, Gasometer und St. Marx werden 2018-2020 auf der Erdberger Lände die Projekte Vie und TrIIIple realisiert.

Bedeutende Objekte:

- | | |
|--|--|
| 1030, Orbi Tower (ca. 28.000 m ²)* | 1030, TownTown (ca. 128.000 m ²) |
| 1030, Doppio Offices (ca. 7.500 m ²) | 1030, QBIK (ca. 12.200 m ²) |
| 1030, GATE 2 (ca. 31.000 m ²) | 1030, ZRS Rennweg (ca.13.500 m ²) |
| 1030, TrIIIple * | 1030, NXT Marx, (ca. 25.000 m ²)* |
| 1030, Marxbox (ca. 10.500 m ²) | 1030, ViE, (13.500 m ²) |
| 1030, Marxquadrat (ca. 50.000 m ²)* | 1110, Marximum (ca. 40.000 m ²) |
| 1030, MGC Office Park (ca. 50.000 m ²) | 1110, Office Campus Gasometer (ca. 50.000 m ²) |

* ...Projekt



Teilmarkt Nordost | Donau City

Die Donau City besticht durch die Einzigartigkeit der Büro- und Wohntürme, welche sich dort angesiedelt haben.

2014 wurde der DC Tower 1 mit ca. 66.000 m² fertiggestellt und eröffnet. Er ist mit einer Gesamthöhe von 250 m das höchste Gebäude Wiens.

Der Teilmarkt profitiert von einer sehr guten eine sehr gute Anbindung an das U-Bahnnetz Richtung Stadtzentrum, sowie dem direkten Autobahnanschluss und der ausgezeichneten Infrastruktur.

Bedeutende Objekte:

- 1210, Florido Tower (ca. 36.000 m²)
- 1220, Andromeda Tower (ca. 35.000 m²)
- 1220, Forum Donaustadt (ca. 20.000 m²) *
- 1220, DC Tower 1 (ca. 44.000 m²)
- 1220, IZD Tower (ca. 63.000 m²)
- 1220, Saturn Tower (ca. 57.000 m²)
- 1220, Tech Gate (ca. 54.000 m²)

*...Projekt

Teilmarkt Prater | Handelskai

Der Teilmarkt Prater schließt nördlich an den ersten Bezirk an. Hierzu zählt man einerseits die Büroachse Lassalle Straße, den Praterstern, die Nordbahnstraße und die Dresdner Straße, sowie die Objekte des Viertel Zwei.

Derzeit befindet sich zwischen Lassallestraße und Nordbahnstraße der Austria Campus mit ca. 200.000 m² im Bau. Hier entstehen moderne Bürokomplexe in dem unter anderem das österreichische Headquarter der UniCredit Bank Austria mehr als die Hälfte der Büroflächen 2018 beziehen wird.

Die Objekte im Viertel Zwei haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Büroteilmarkt entwickelt, vor allem durch die U-Bahn Erweiterung der Linie U2, sowie die Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität. Die Projekte Denk Drei sowie das Messecarree erweitern das Angebot in diesem Teilmarkt bis 2017.

Entlang des Handelskais gibt es in diesem Bereich Wiens noch nennenswerte Büroobjekte. Allen voran ist hier der Millenium Tower, sowie die Objekte Rivergate und Catamaran zu nennen.

Bedeutende Objekte:

- | | |
|---|--|
| 1020, 2nd Central (ca. 15.000 m ²) | 1020, Messecarree (ca. 4.600 m ²) * |
| 1020, Austria Campus (ca. 200.000 m ²)* | 1020, Smart Office (ca. 60.000 m ²)* |
| 1020, Viertel Zwei (gesamt: ca. 92.000 m ²) | 1200, Millenium Tower (43.000 m ²) |
| 1020, Denk Drei (ca. 21.500 m ²) * | 1200, Rivergate (ca. 50.000 m ²) |
| 1020, Catamaran (ca. 40.000 m ²) | 1200, Big Biz (58.000 m ²) |
| 1020, Green Worx (ca. 19.000 m ²) | *...Projekt |

Teilmarkt West

Der Teilmarkt West ist kein zusammenhängender Bürostandort. Die Objekte befinden sich vornehmlich entlang der Wiener Westein-/ausfahrt. Öffentlich ist diese durch die mit der Westeinfahrt parallel verlaufenden U-Bahn-Linie U4 gut angebunden.

Die bekanntesten Objekte hier sind die Bauteile I und II des Forum Schönbrunn.

Weitere Bürogebäude befinden sich entlang der Linken Wienzeile.

Die Büroobjekte am Wiener Westbahnhof erzielt aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den inneren Bezirken, sowie der optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung (S-Bahn, U-Bahn U3 und U6) die höchsten Mieten für den Teilmarkt West.

Bedeutende Objekte:

- 1120, Forum Schönbrunn 1 + 2 (ca. 31.000 m²)
- 1140, Bergmillergasse (ca. 8.000 m²)
- 1140, Wirtschaftspark Breitensee (ca. 6.000 m²)
- 1150, BahnhofCity Wien West (ca. 13.000 m²)



Teilmarkt Nordwest

Der Teilmarkt Nordwest, vornehmlich einer der beliebtesten Wohnbezirke Wiens, zeichnet sich durch die Büroprojekte Skyline, space2move und Kay29 entlang des Donaukanals von Heiligenstadt bis Spittelau aus.

Das Projekt Square Plus wird mit zwei Bauteilen das Büroflächenangebot in der Muthgasse erweitern.

Durch die U-Bahnlinie U4, sowie die den Bahnhof Heiligenstadt weist der Standort eine gute Verbindung in die Innenstadt auf und ist öffentlich gut angebunden.

Bedeutende Objekte:

- 1190, Kay 29 (ca. 7.500 m²)
- 1190, Skyline (ca. 16.000 m²)
- 1190, space2move A+B (ca. 26.000 m²)
- 1190, space2move C (ca. 20.000 m²)
- 1190, Square Puls 1 (ca. 27.700 m²)*
- 1190, Square Puls 2 (ca. 8.200 m²)*

*...Projekt



INVESTMENTMARKT

Erneut starkes Investmentjahr

2015 erreichte das Investmentvolumen in Österreich mit ca. 3,6 Mrd. Euro einen neuen Rekordwert. Hierfür waren erneut einige großvolumige Transaktionen verantwortlich.

Trotz stark unter Druck stehender Renditen ist die Nachfrage weiter auf sehr hohem Niveau. Das Transaktionsvolumen 2016 wird zwischen dem Ergebnis aus 2014 (3,0 Mrd. Euro) und jedem des Vorjahres liegen.

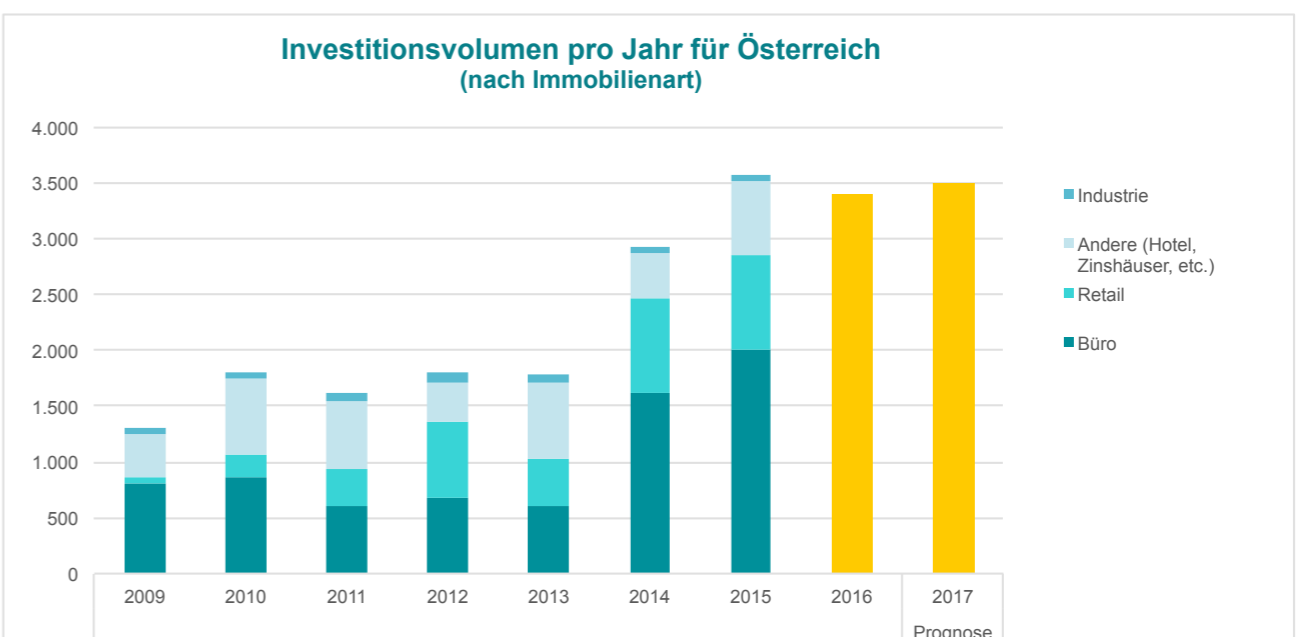
Waren die Krisenjahre vorwiegend von Investitionen heimischer Investoren geprägt, so stieg in den letzten 3 Jahren das Interesse internationaler Käufer wieder stark an. Neben den Käufern aus Österreich und Deutschland sind verstärkt auch Investoren aus Russland, dem Nahen Osten und Asien aktiv. Internationale Investoren stellten im Jahr 2015 rund zwei Drittel des gesamten Volumens. Gerade bei großvolumigen Transaktionen (> 100 Mio.) sind diese Investoren sehr aktiv. Eine ähnliche Verteilung hinsichtlich Herkunft der Investoren ist auch für 2016 zu erwarten.

Das am stärksten nachgefragte Segment ist auch 2016 die Büroimmobilie. Im Zeitraum Q1 bis Q3 2016 entfielen ca. 55 % des gesamten Volumens auf Office-Investments. Der Anteil von Retailimmobilien ist zurückgegangen. Hier wurden im Vergleichszeitraum 2015 ca. 25 % des Volumens investiert und 2016 entfallen nur etwas mehr als 10 % des gesamt investierten Volumens auf das Retail-Segment. Hotels sind 2016 wieder deutlich beliebter und vor allem in Wien konnten einige Transaktionen verzeichnet werden.

Betrachtet man die einzelnen Quartale so ist festzustellen, dass die erste Jahreshälfte 2016 einen deutlich besseren Start hingelegt hat als der Vergleichszeitraum im Rekordjahr 2015. Jedoch liegt das 3. Quartal 2016 mit ca. 350 Millionen Euro deutlich hinter Q1 und Q2 zurück. Auch im Vergleich zu Q3 2015 (Q3 2015: 825 Mil. Euro) fielen die Monate Juli – September 2016 sehr schwach aus.

Q4 2015 war mit 1,8 Mrd. Euro das stärkste Quartal seit Beginn der Aufzeichnungen und somit maßgeblich an der Höhe des vorjährigen Investitionsvolumens verantwortlich. Auch heuer wird das 4. Quartal sehr gut ausfallen. Ob das Vorjahresergebnis erreicht werden kann bleibt aber noch abzuwarten.

Etwa 75 % des österreichischen Gesamtinvestitionsvolumens von 2016 sind am Wiener Markt investiert worden.



Anhaltend hohe Nachfrage

Obwohl die Renditen unglaublich unter Druck stehen ist die Nachfrage auch 2016 auf sehr hohem Niveau.

Für Top-Objekte - d.h. Liegenschaften mit einer entsprechenden Objektqualität, in ausgezeichneter Lage, mit langen Mietlaufzeiten und guten Mieterbonitäten - ist die Nachfrage auch weiterhin hoch, das Angebot aber sehr gering und entsprechend hochpreisig.

Neben den klassischen institutionellen Core-Investment rückten 2015 und 2016 aber auch Opportunity Investments immer mehr in den Fokus der nationalen und internationalen Käufer und eine höhere Risikobereitschaft kann festgestellt werden. Neben Top-Objekten wurden auch wieder vermehrt Liegenschaften in B-Lagen nachgefragt und auch Objekte mit Optimierungspotential waren die letzten beiden Jahre wieder gut verkäuflich und sind es auch weiterhin. Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential, welche durch aktives Objektmanagement langfristig optimiert werden können, sind nicht nur bei nationalen sondern auch bei internationalen Investoren wieder gefragt.

Der Trend zur Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnungsobjekten ist in Wien weiterhin ein Thema und das Interesse von Entwicklern an derartigen Liegenschaften ist weiterhin groß.

Auch wenn der Anteil von Retailimmobilien am Gesamtinvestitionsvolumen zwar 2016 zurückgegangen ist, ist dennoch das Interesse auch in diesem Bereich weiterhin hoch. Die Investitionen konzentrieren sich vor allem auf Prime- und Core-Objekte bzw. gemischt genutzte Objekte in den Einkaufsstraßen, Shopping Center und Fachmarktzentren in guten Lagen.

Weiterhin gefragt sind Hotelinvestments. 2015 wurden am Hotelinvestmentmarkt im gesamten Jahr 250 Millionen Euro verzeichnet. Heuer wurde dieser Wert bereits nach 3 Quartalen deutlich übertroffen und im Zeitraum bis September mehr als 300 Millionen Euro in Hotels investiert. Die Nachfrage in diesem Segment ist weiterhin hoch und der Anteil von Hotelinvestments wird 2016 höher sein als in den vergangenen Jahren.

Rendite

Die Spitzenrenditen sind aufgrund der hohen Nachfrage weiter gesunken und lagen Anfang 2016 bei 4,30 %. In den ersten neun Monaten des heurigen Jahres sind sie aufgrund der ungebrochen großen Nachfrage und des weiterhin nur gering vorhandenen Angebotes weiter gesunken und liegen im Q3 2016 bei 4,15 %.

Die Nachfrage nach Wiener Immobilien und speziell Büroimmobilien ist anhaltend hoch und die derzeit sehr günstigen Zinskonditionen verschaffen auch den leveragefokussierten Käufern Vorteile. Vor dem Hintergrund des geringen Angebots, insbesondere im Premiumsegment, ist davon auszugehen, dass die Rendite bis zum Jahresende nochmals um 5 Basispunkte sinken wird und somit im Vergleich zu Anfang 2016 um insgesamt 20 Basispunkte niedriger sein wird.

Auch außerhalb des Top-Segments sind die Preise in den letzten 12 Monaten etwas gestiegen. Hier liegen die Anfangsrenditen bei gut vermieteten Objekten in guten Lagen zwischen 4,60 % und 6,00 %. Objekte in schlechteren Lagen und mit größerem Leerstand werden mit Renditen zwischen 5,75 % und 7,25 % verkauft.

Die Spitzenrenditen im Retail-Segment sind 2016 aufgrund hoher Nachfrage weiterhin unter Druck und liegen derzeit bei 3,65 % für Top-Objekte in Einkaufsstraßen, bei 4,25 % für Shopping-Center und 5,75 % für gute Fachmarktzentren in sehr guten Lagen. Für Q4 2016 wird hier nur wenig Änderung erwartet.

Bei Logistikimmobilien ist die Spitzenrendite heuer weiter leicht gesunken und liegt Q3 2016 bei 6,30 %. Bei gut vermieteten Logistikimmobilien gibt es nur sehr wenig Angebot.

Transaktionen 2016

Zu den bedeutendsten Bürotransaktionen 2016 zählte u.a. der Verkauf des IZD-Towers an CBRE Global Investors, sowie der Verkauf des QBC 4 im Quartier Belvedere im Teilmarkt Wien Hauptbahnhof.

Ebenfalls erwähnenswert sind die Eigentümerwechsel beim Florido Tower und im Techgate. Der Büroturm in Floridsdorf wurde Anfang 2016 von der französischen Amundi Real Estate erworben. Amundi hat außerdem das Objekt Solaris gekauft.

Der Strabag-Baukonzern ist der neue Eigentümer des Büroturms Tech Gate in der Donaacity.

Im dritten Quartal 2016 erwarb die Ergo Versicherung die Bauteile 1 und 3 des Maximum im Teilmarkt Ost. Die beiden Bürohäuser des 5 Teile umfassenden Komplexes werden von Ergo selbst genutzt.

Tristan Capital Partners haben ein Logistikportfolio bestehend aus 3 Objekten in Wien und Graz erworben.

Nennenswerte Deals im Hotel-Segment waren v.a. der Verkauf des Hilton Stadtpark an die Villagio Gruppe und der Verkauf des Hotels The Ring an einen Privatinvestor.

Das Retail-Segment ist 2016 im Vergleich zu den Vorjahren schwächer ausgefallen. Erwähnenswert ist jedenfalls der Kauf des FMZ Stadlau durch TH Real Estate.

Ausgewählte Transaktionen 2016

Objekt (Standort)	Nutzung	m ²	Verkäufer	Käufer
IZD Tower (Wien)	Büro	65.000	Signa	CBRE Global Investors
Logistik Portfolio / 3 Objekte (Wien /Graz)	Logistik	49.000	Aviva	Tristan Capital Partners
Florido Tower (Wien)	Büro	36.000	Union Investment	Amundi
Tech Gate (Wien)	Büro	27.000	Wr. Städtische / Wien Holding	Strabag
QBC 4 (Wien)	Büro	16.700	UBM	BDO
Maximum (Wien)	Büro	15.000	Hochtief	ERGO
2 Falkensteiner Hotels (Steiermark)	Hotel	-	Erste Bank	Privatinvestor
Hilton Stadtpark (Wien)	Hotel	-	Raiffeisen Zentralbank	Villagio Group
The Ring (Wien)	Hotel	-	Privatinvestor	Privatinvestor

INVESTMENTMARKT

Ausblick

Auch der Ausblick für das letzte Quartal 2016 stimmt optimistisch. Einige Verhandlungen über großvolumige Investmenttransaktionen befinden sich in der finalen Phase. Q4 wird erwartungsgemäß wie auch in der Vergangenheit zum stärksten Jahresviertel im Investmentbereich und somit auch wieder einen großen Teil zum Gesamtjahresvolumen beitragen.

Für 2017 erwarten wir weiterhin starkes Interesse, vor allem im Segment Büroimmobilien und Hotels. Die Renditen werden sich in fast allen Segmenten noch leicht nach unten bewegen. Der Anteil internationaler Käufer, vor allem aus dem asiatischen Raum, wird weiter zunehmen.



Danube Property Consulting Immobilien ist ein Immobiliendienstleister in den Bereichen Gewerbeimmobilien und Investmentimmobilien mit Schwerpunkt Vermarktung und Bewertung von Immobilien.

- Vermietung
- Verkauf
- Bewertung
- Corporate Solutions
- Investment
- Development Consulting
- Projekt Management
- Property Management
- Market Research

- Büroimmobilien
- Anlageobjekte
- Wohnimmobilien
- Fachmarktzentren, Einkaufszentren
- Einzelhandelsimmobilien
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Hotelimmobilien






An alliance member of



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



Danube Property Consulting Immobilien GmbH

-  +43 (0) 1 904 94 50
-  +43 (0) 1 904 94 50 – 14
-  office@dpcimmobilien.at
-  Babenbergerstraße 9/7, 1010 Wien
-  dpcimmobilien.at