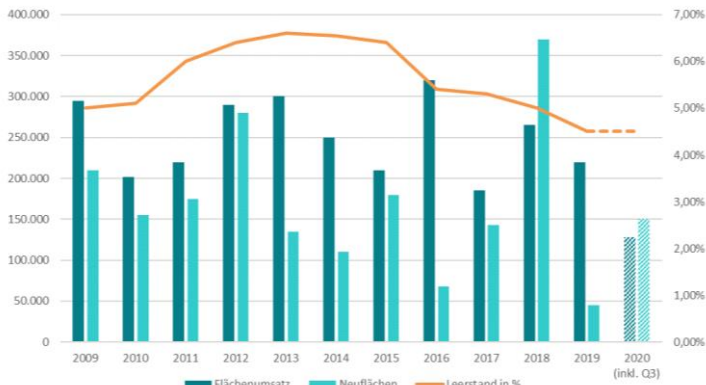


## BÜROMARKT WIEN

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTAND



Quelle: DPC Research

### Ausgewählte Vermietungen Q1 2020 - Q3 2020

Mieter	Fläche m²	Bezirk	Objekt
ÖBB	55.000	1020	Quartier Lassalle 2
KAV	10.300	1020	Quartier Lassalle 1
Swietelsky	4.800	1130	Kai West
Stadt Wien	4.500	1220	Twentytwo
Fond Soziales Wien	2.000	1030	Guglgasse 7-9
Jumio	1.900	1120	Euro Plaza BT B
MSD	1.800	1100	The Icon
SS&C Technologies*	368	1020	Austria Campus

Quelle: DPC Research  
\* DPC Projekt

### Eröffnungen H2 2020\*/ Fertigstellungen 2021

Objekt	Fläche m²	Bezirk
Quartier Lassalle 2	53.160	1020
QBC 1+2*	44.000	1100
Quartier Lassalle 1	28.925	1020
Haus am Schottentor*	24.500	1010
Office Park 4*	20.000	1300
Bel & Main/ ERSTE Tower	17.000	1100
BUWOG Zentrale, Rathausstr. 1*	11.000	1010
Silo next	9.674	1230
Technologiezentrum Aspern BT 3	6.800	1220

Quelle: DPC Research

### Flächenumsatz

Die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2020 betrug rund 60.000 m² (Quelle: DPC Research) und liegt somit deutlich unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (Vgl. 1. HJ 2019: 110.000 m²). Vergleicht man die beiden Quartale, so konnte in Q2 eine höhere Vermietungsleistung als im 1. Quartal 2020 erzielt werden.

Der deutliche Rückgang im 1. Halbjahr 2020 ist vor allem in den Auswirkungen von COVID-19 begründet, aber nicht nur. Auch ein geringeres Neubauvolumen und der hohe Vorvermietungsgrad haben einen gewissen Anteil an der reduzierten Vermietungsleistung. Die Corona-Krise bleibt aber der Hauptgrund, da viele Unternehmen – vor allem internationale Kunden – ihren Flächenbedarf während des Sommers viel genauer geprüft und Umzugspläne gestoppt bzw. bis auf Weiteres auf Eis gelegt haben. Zumindest konnte im 2.+3. Quartal 2020 wieder ein leichter Anstieg der Nachfrage verzeichnet werden.

Das 3. Quartal 2020 zeigt eine deutliche Steigerung der Vermietungsleistung, was jedoch nicht den Trend widerspiegelt, sondern nur auf zwei Großvermietungen im Quartier Lassalle zurückzuführen ist. Dadurch ergibt sich trotz der anhaltenden Krise ein gutes Ergebnis (128.000 m², inkl. Q3).

### Leerstand

Der Leerstand ist trotz Konjunkturerinbruch weiterhin sehr niedrig und liegt bei etwa 4,5 %. Ob er weiterhin so niedrig bleibt ist aus derzeitiger Sicht schwierig zu sagen, da noch ungewiss ist, wie schnell sich die Wirtschaft erholt. Es gibt einige Büromieter, die mit Umsatzeinbußen zu kämpfen haben und dies vermutlich nicht unbeschadet überstehen.

### Mietniveau

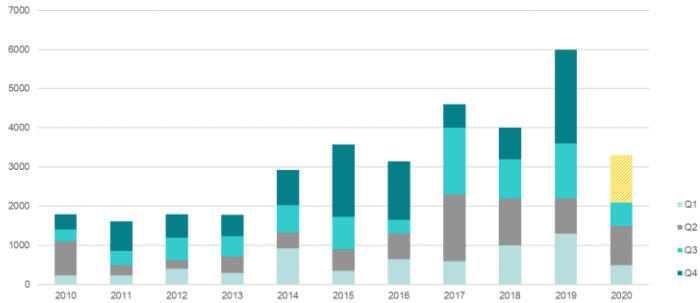
Das Mietniveau ist auch in diesen turbulenten Zeiten weiterhin stabil. Die Spitzenmieten liegen bei rd. € 25,50 und werden im Teilmarkt CBD erzielt. Es ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass die Prime Mieten hoch bleiben. Vermieter versuchen den Investitionswert stabil zu halten und sind daher bei den Incentives großzügig. Die Mieten in B-Lagen geraten zunehmend unter Druck, hier ist eventuell mit Preissenkungen zu rechnen.

### Flächenentwicklung und Ausblick

Die Neuflächenproduktion bleibt auch im Jahr 2021 überschaubar bzw. ist ein Großteil der Flächen bereits vorverwertet. Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Monaten mehr Untervermietungsflächen auf den Markt kommen und Büroflächen zurückgestellt werden, dies wird das geringe Angebot zum Teil ausgleichen. Viele Unternehmen sehen sich mit veränderten Arbeitsbedingungen konfrontiert und beginnen nun die Optimierung ihres Flächenbedarfs. Konzepte, wie Großraumbüros müssen überdacht werden, der Trend geht mittel- bis langfristig wieder zurück zu Klein- oder Gruppenbüros. Dem gegenüber steht die Schaffung von mehr bzw. größeren Gemeinschaftsflächen, damit das Büro dem zukünftigen „Ort der Begegnung“ gerecht wird.

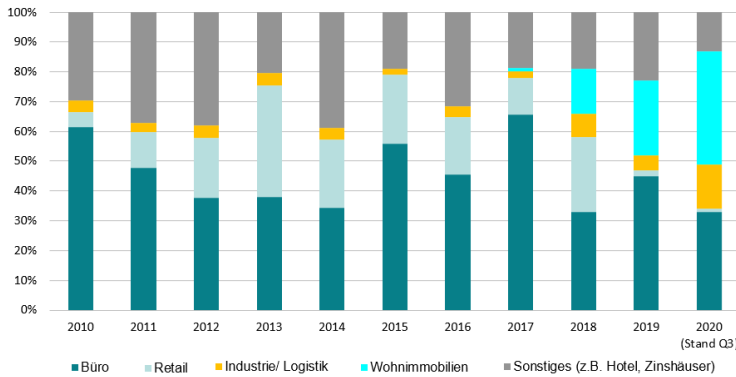
## INVESTMENTMARKT

INVESTMENT VOLUMEN IN ÖSTERREICH (in Mill. Euro)



Quelle: DPC Research

INVESTITIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (in %)



Quelle: DPC Research

## Ausgewählte Transaktionen 2020

Objekt	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufer	Käufer
MGC Office Park	Office	69.000	MGC Mode- und Textil GHC	Hallmann Holding
Sevice Hub/ TwentyOne	Mix	60.000	Bondi Consult	Interxion
Rechenzentrum Geiselbergstraße	Office	34.000	Erste Group	ARE
Lassallestraße 1	Office	29.000	Ramses	EPH
Hoch zehn	Wohnen	25.800	6B47	S+B
The Metropolitan	Wohnen	24.700	STC Swiss Town Consult	Art Invest
Semmelweis-Areal, 1180	Bildung	23.297	F.R.F.-HPM Beteiligungen	Vermeehrt
Segro/City Park	Logistik	20.000	Segro	Nuveen Real Estate
Brehmstraße 14	Office	13.830	Warburg HIH	Blue Colibri Capital
Komet-Gründe	Mix	12.000	HPD Holding	Real Treuhand

Quelle: DPC Research

## Der Investmentmarkt, geprägt durch die COVID-Krise

2019 übertraf 2018 mit rd. 6 Mrd. € Gesamtinvestitionsvolumen deutlich und wurde zum Rekordjahr. Aufgrund der COVID-19-Krise ist 2020 kaum mit den Vorjahren vergleichbar. Im ersten Halbjahr war ein deutlicher Rückgang der Investitionstätigkeit zu verzeichnen, der – zumindest anfänglich noch – nicht von Corona beeinflusst war. Weit fortgeschrittene Transaktionen wurden abgeschlossen, aber seit Mitte des Sommers ist auf Käufer-, und Verkäufer-Seite ein Abwarten feststellbar. Für 2020 erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund 2,7 Mrd.€.

Die Asset-Klassen entwickeln sich unterschiedlich: Büros sind und bleiben die wichtigste Anlageklasse für Investoren; im Fokus bleiben langfristig vermietete Objekte, hier sind keine Preissenkungen oder Anstieg der Spitzenrenditen zu erwarten, diese bleiben bei 3,5 %. Bei älteren Objekten mit größerem Leerstand wird sich die aktuelle Unsicherheit auch in einem Anstieg der Rendite bemerkbar machen.

“Gewinner“ der Corona-Krise sind die Assetklassen Wohnen und Logistik. Das Interesse an Wohnimmobilien ist bereits den letzten Jahren deutlich gestiegen, dieser Trend hat sich in den letzten Monaten weiter verstärkt. Die Renditen sind hier seit Jahresbeginn um ca. 20 bis 25 Basispunkte gesunken. Auch Logistikimmobilien verzeichnen sehr starke Nachfrage. Das geringe Angebot erhöht den Preisdruck, die Rendite ist in den letzten Monaten um ca. 20 Basispunkte gefallen. Die Prime-Yield-Logistik liegt derzeit bei ca. 4,70 %.

Verlierer der aktuellen Situation sind die Assetklassen Hotel und Retail. Der steigende Anteil des Onlinehandels setzte den Einzelhandel bereits vor Corona unter Druck. Hinzu kommen nun ausbleibende Touristen, welche vor allem dem Bereich High-Street-Retail und dem Hotelsegment große Probleme bereiten. Mietausfälle, Einbußen durch Umsatzmietvereinbarungen und Insolvenzen der Mieter sind die Auswirkungen; das Anlegerinteresse sinkt entsprechend und die Renditen steigen.

In allen Assetklassen werden Investoren auf die Bonität und Krisenresistenz bzw. Ausfallrisiken der Mieter achten; bei Leerständen oder Mietausfällen werden entsprechende Risikoaufschläge berücksichtigt.

## Wien Nr. 1, andere Städte holen auf

Wien ist und bleibt der Hauptschauplatz von Investitionen, dies bleibt für die Assetklasse Büro unverändert. Das Investoreninteresse steigt aber auch in anderen österreichischen Städten wie Graz, Linz und Salzburg, insbesondere auch im Segment Wohnen. Vor allem heimische Investoren und deutsche Anleger prägen derzeit den österreichischen Investmentmarkt, bedingt durch eingeschränkte Reisetätigkeiten. Investoren anderer Herkunft machen nur rund 12 % der Gesamtsumme aus.

## Investment - Ausblick 2021

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

## VERWENDETE TERMINOLOGIE

<b>CBD</b>	<i>Central Business District</i> ; in Wien der 1. Bezirk und Wien Mitte, sowie der Schwarzenbergplatz.
<b>Leerstand</b>	Bezeichnet ungenutzte, bzw. nicht vermietete Gebäude oder Flächen.
<b>Mietniveau</b>	Die Höhe von Minimal- und Maximalmieten pro m <sup>2</sup> Netto in definierten Gebieten.
<b>Rendite</b>	Wird als Brutto-Rendite (in %) geführt und bezeichnet das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Netto-Kaufpreis.

## WIENER TEILMÄRKTE

