



Büromarktbericht Wien

Herbst 2021



VORWORT

Am Wiener Büroimmobilienmarkt hat sich trotz positiver Entwicklung das Tempo an Vermietungen nach dem Pandemieschock des Vorjahres etwas verlangsamt; in den ersten 3 Quartalen gab es kaum großflächige Neuvermietungen.

Unternehmen prüfen ihren tatsächlichen Flächenbedarf seit den Lockdowns genauer, hybride Lösungen finden zunehmend Einzug in die Arbeitswelt und auch die Digitalisierung schreitet unaufhaltsam voran.

FLÄCHENUMSATZ

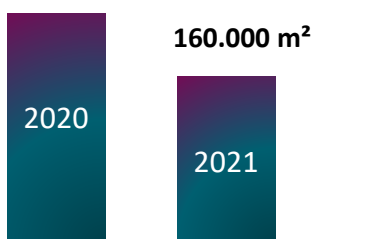
Der Wiener Büromarkt zeigte sich im 1. Halbjahr 2021 mit einer Vermietungsleistung von rund 69.000 m² durchwegs positiv. Der Anstieg um etwa 15% gegenüber dem Vorjahreswert (60.000 m²) sowie das positive 3. Quartal 2021 mit einer Vermietungsleistung von rund 30.000 m² lassen darauf schließen, dass die Aktivität am Markt weiterhin zunimmt. Bis Jahresende wird eine Vermietungsleistung von ca. 160.000 m² prognostiziert.

Das Gesamtjahresergebnis würde somit um etwa ein Viertel geringer ausfallen als das Gesamtergebnis des Vorjahres, wobei dieses auf zwei Großvermietungen im 3. Quartal zurückzuführen war.

Es ist nach wie vor eine große Nachfrage nach modernen Büroflächen und nach Büros in Top-Lagen am Wiener Büromarkt zu vernehmen.

VERMIETUNGSLEISTUNG

210.000 m²



LEERSTAND IM 3. QUARTAL

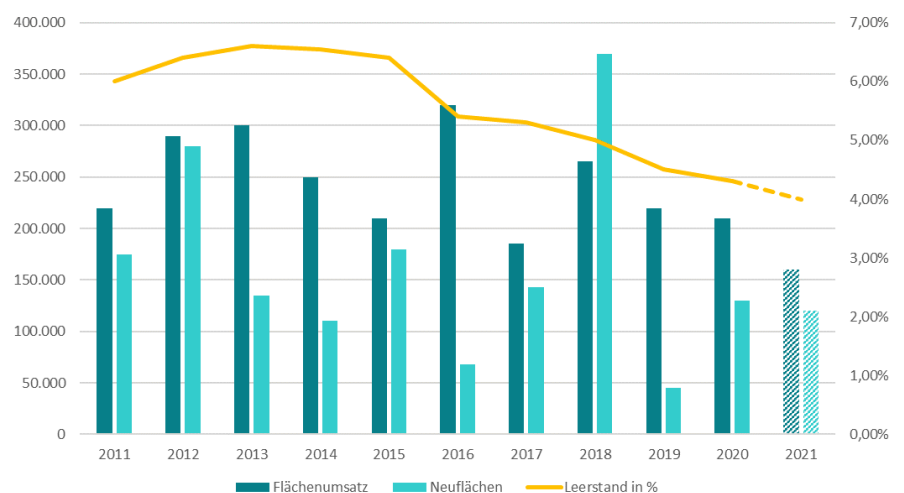
Q3 2020

4,5%

Q3 2021

4,0%

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTAND



Quelle: DPC Research

LEERSTAND & MIETNIVEAU

Mietniveau stabil bis steigend, Leerstandsquote weiterhin niedrig.

Aufgrund der geringen Fertigstellung bzw. Neuerrichtung von Büroflächen liegt der Leerstandswert weiterhin niedrig bei ca. 4,0 %. Das Mietniveau zeigt sich weiterhin stabil, Spitzenmieten (ca. € 26,00/ m²) werden noch immer im Teilmarkt CBD erzielt. Bei den Spitzenmieten ist sogar mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Die Nachfrage nach attraktiven Flächen in Prime Lagen bleibt hoch und übersteigt das momentan vorhandene Angebot.

AUSGEWÄHLE VERMIETUNGEN Q1 – Q3 2021

Mieter	Fläche m ²	Bezirk	Objekt
AUVA	9.100	1100	myhive am Wienerberg
Swietelsky	6.600	1130	Hietzinger Kai 133
Arbeitsmarktservice	5.500	1100	Favoritenstraße 73
Red Bull Media House GmbH	5.240	1020	Tribüne 3
Lukoil	3.800	1040	Schwarzenbergplatz 13
Infoscore Austria GmbH	2.300	1100	QBC 1+2
Weidinger & Partner Wirtschaftstrainings- und Organisationsentwicklungs GmbH	2.200	1030	Franzosengraben 1
Amazon	700	1110	Verteilzentrum Simmering
ARGE U2xU5	600	1010	Auerspergstraße 4
Coinpanion	500	1050	ECO 5

Quelle: DPC Research

MIETPREISE AUF EINEM BLICK



SPITZENMIETEN mit netto **€ 17,50 - € 26,00** pro m² und Monat werden im CBD erzielt, Tendenz steigend.



Die Mietpreise in **GUTEN LAGEN** bewegen sich zwischen **€ 13,50 und € 17,00** per m² und Monat.



Die Miete in **DURCHSCHNITTLICHEN LAGEN** beträgt zwischen **€ 10,50 - € 13,50**

FLÄCHENENTWICKLUNG & AUSBLICK

Das Jahr 2021 brachte leider keine große Änderung hinsichtlich der Neufächenproduktion und ein Großteil der Flächen war bereits vorverwertet. Selbst Untermietflächen blieben aufgrund der hohen Nachfragen und der geringen Neufächen nicht lange am Markt. Untervermietungen waren durchaus ein größeres Thema als bisher, da viele Unternehmen auf die veränderten Arbeitsbedingungen durch mehr Homeoffice reagiert und ihren Flächenbedarf optimiert haben.

Die Neufächenproduktion bleibt auch in den Jahren 2022/2023 mit ca. 185.000 m² überschaubar bzw. ist ein Großteil der Flächen bereits vorverwertet. Hoffnung auf mehr Neufächen verspricht der Steigende Trend zu Refurbishments.

ERÖFFNUNGEN 2021*/ GEPLANTE FERTIGSTELLUNGEN 2022

Objekt	Fläche m ²	Bezirk	Teilmarkt
Quartier Lassalle 1&2	82.000	1020	Prater/ Handelskai
Austro Tower*	28.000	1030	Südost
Tower Canettistraße*	17.000	1100	Hauptbahnhof
Trillple*	8.500	1030	Südost
Technologiezentrum Aspern BT 3	6.800	1220	Ost/ Donaacity
Doppio Due*	5.930	1090	Innere Bezirke
Tribüne Viertel Zwei*	5.200	1020	Prater/ Handelskai

Quelle: DPC Research



DER INVESTMENTMARKT IN ZEITEN DER PANDEMIE

Das erste Halbjahr 2021 schloss auf dem Immobilien-Investmentmarkt noch verhalten ab. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In denselben ersten 6 Monaten des Jahres vor der COVID-19-Krise war die Investitionstätigkeit mehr als doppelt so hoch. Ein Vergleich mit dem Rekordjahr 2019, bzw. auch den Jahren davor ist aktuell aber nur bedingt aussagekräftig. Eine sehr starke Nachfrage und eine entsprechend positive wirtschaftliche Gesamtstimmung sorgen für Optimismus und wir gehen davon aus, dass das Gesamtjahres-Investitionsvolumen 2021, trotz des schwächeren ersten Halbjahres, über dem Ergebnis von 2020 liegen wird.

Quick-check

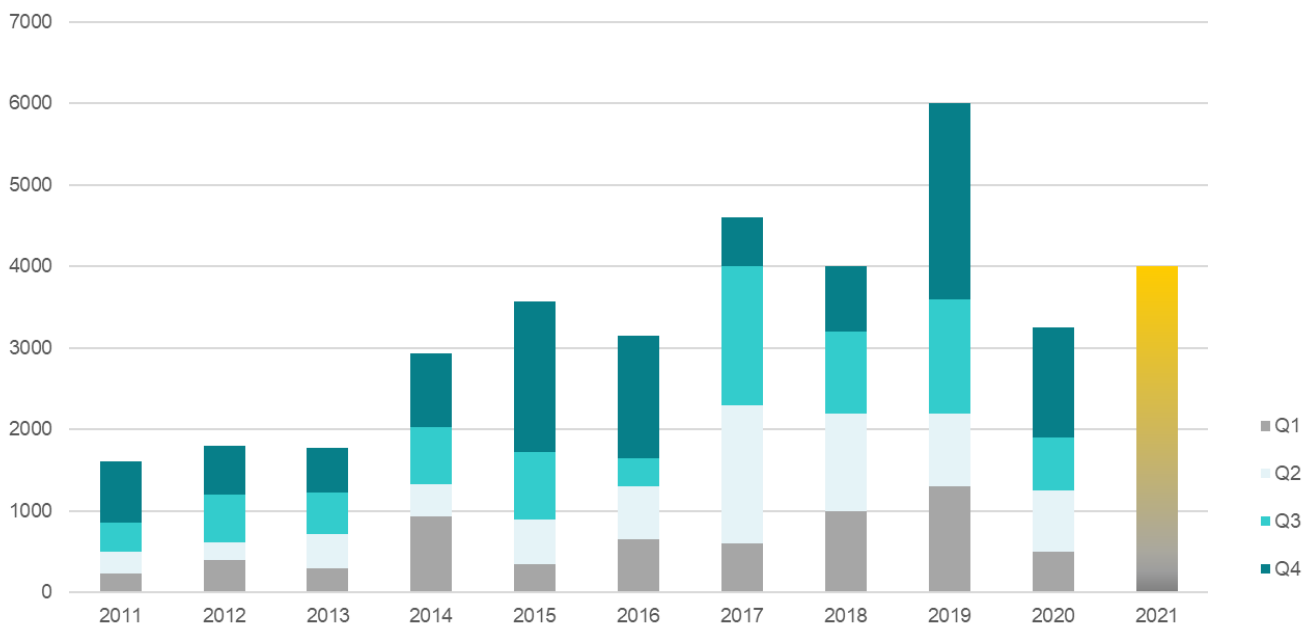
Investmentmarkt im 1. Halbjahr verhalten, starke Nachfrage sorgt für Optimismus

Wohnen und Logistikimmobilien weiterhin Profiteure der Krise

Investitionsvolumen 2021 wird voraussichtlich über dem Vorjahreswert liegen

Weitere Erholung und stärkerer Anstieg des Volumens für 2022 erwartet

INVESTMENTVOLUMEN IN ÖSTERREICH (IN MILL. EURO)



Quelle: DPC Research

ENTWICKLUNG DER ASSETKLASSEN

Residential, Office sowie Industrie/Logistik waren in den letzten 1 ½ Jahren die wichtigsten bzw. stärksten Anlageklassen für Investoren. Dieser Trend wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte und in 2022 fortsetzen. Im Fokus bleiben langfristig vermietete Objekte. Bei Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite stabil bei 3,4%. Bis zum Jahresende 2021 ist aufgrund des hohen Anlagedrucks und des geringen Angebots sogar eine Entwicklung Richtung 3,25% zu erwarten. Bei älteren Objekten mit größerem Leerstand wird sich die aktuelle Unsicherheit auch in Risikoaufschlägen und somit in einem Anstieg der Rendite bemerkbar machen.

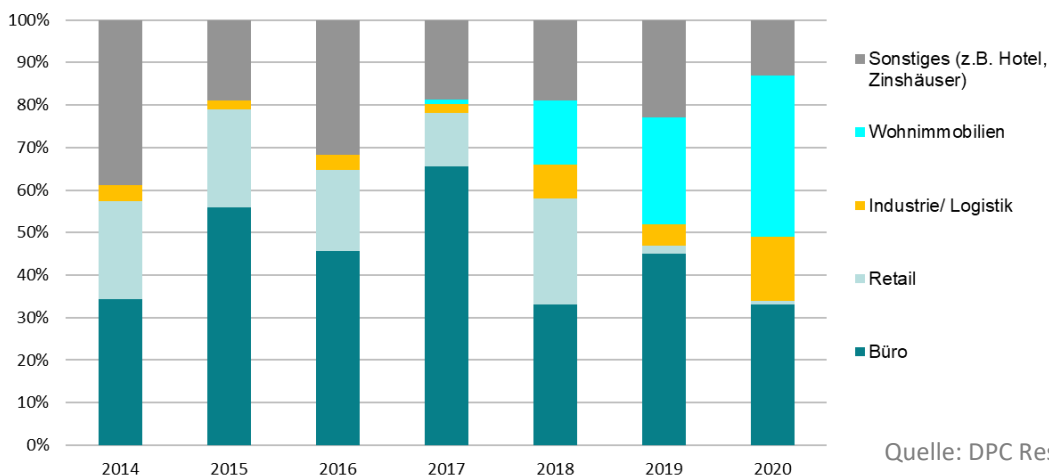
Die Logistikimmobilie hat eine spannende Zeit hinter, aber ebenso vor sich. In der Corona-Krise wurde diese Assetklasse als "Gewinner" bezeichnet. Zurecht, zumindest wenn man sich die Preisentwicklung in den letzten 18 Monaten ansieht. Das Interesse an Logistikimmobilien ist zwar auch schon vor 2020 deutlich gestiegen,

dieser Trend wurde aber durch den E-Commerce Boom enorm beschleunigt. Die Renditen sind seit Anfang 2020 aufgrund des geringen Angebotes um mittlerweile mehr als 100 Basispunkte gesunken und die Spitzenrendite Logistik wird für Ende 2021 bei ca. 4,00% erwartet. Die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch, so dass wir auch für 2022 einen enormen Druck auf den Renditen sehen.

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.

Unabhängig von der Assetklasse kann festgestellt werden, dass Investoren mehr denn je auf die Bonität und Krisenresistenz bzw. Ausfallrisiken der Mieter achten. Bei Leerständen oder Mietausfällen werden entsprechende Risikoaufschläge berücksichtigt.

INVESTITIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSE (IN %)



Büros und Wohnen verzeichnen 2021 das größte Investmentvolumen

Spitzenrendite Büro und Logistik sinken bis zum Jahresende

Logistik erfährt größten Preisanstieg im Vergleich zu den Vorjahren

Assetklasse Retail ist weiterhin stark unter Druck

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q1 – Q3 2021

Objekt	Nutzung	Fläche m ²	Verkäufer	Käufer
Square One	Büro	31.450	Strabag Real Estate	Warburg HIH
Euro Plaza 1	Büro	27.000	DWS	ARE
Industriepark Weikersdorf	Logistik + Büro	21.400	Granite REIT	Westcore Europe
Projekt "Laaer Wald"	Wohnen	16.700	Vermehrt Gruppe	Castella Residential
Nordbahnstraße 50	Büro	16.000	REInvest	Family Office
Brünner Straße 62	Grundstück	14.300	EQT Exeter	ARE
DHL Verteilzentrum Hagenbrunn	Logistik	12.000	kara Group	AEW
VBC 4 St. Marx	Serviced Apartments	10.300	S+B Gruppe + i Live Group	Commerz Real Kapitalverwaltungsges.
Danubeflats BT 2	Wohnen	10.000	Soravia, S+B Gruppe	Auris Immo Solutions
Seniorenzentrum Hoffmannpark	Wohnen	9.800	IMMAC GmbH	Auris Immo Solutions
Bauland St.Marx	Grundstück	9.200	Porsche und Beyschlag	S+B Gruppe
Triester Straße 215	Wohnen + Büro	8.500	Rainer Gruppe	Eyemaxxx
Grundstück 22	Wohnen	5.960	BUWOG	BVK
Hotel MOOONS	Hotel	5.460	Bridge Group und Moser Architects	Real I.S.
Ghegastraße 3	Büro	5.318	Immofinanz	Privatinvestor
Logistikhalle Seyring, Gerasdorf	Logistik	4.400	LLB Immo Kapitalgesellschaft	Privatinvestor
Volksgartenstraße 1/ Hansenstraße 3-5	Büro	3.843	Stiftung/ Nemat Farokhnia	Vienna Insurance Group

Quelle: DPC Research

STÄDTERANKING BEI DEN INVESTOREN – LANDESHAUPTSTÄDTE BELIEBT

In der Assetklasse Büro spielt sich das hauptsächliche Investitionsgeschehen weiterhin in der Hauptstadt Wien ab. Die anderen – größere – Landeshauptstädte, wie Graz, Linz und Salzburg rücken jedoch zunehmend in den Fokus der Investoren, vor allem im Wohnsegment. In der Assetklasse Logistik sind für die institutionellen Anleger neben Wien vor allem die Teilmärkte Graz und Linz/Wels relevant.



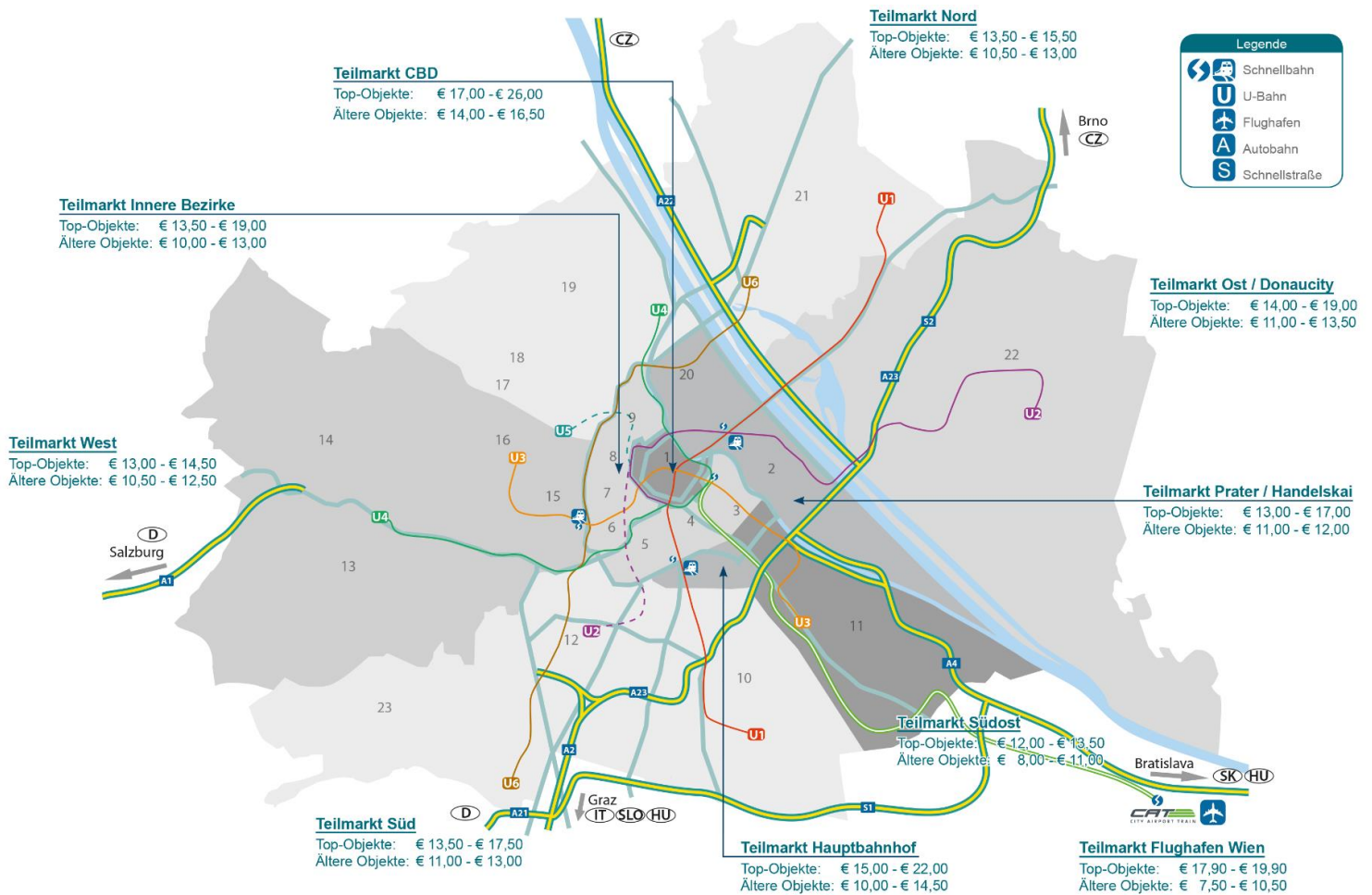
Hauptakteure am österreichischen Investmentmarkt sind auch im 2. Halbjahr einheimische und deutsche Anleger. Obwohl die letzten Jahre deutlich internationalen waren, teilt sich seit 2020 ca. 90% des Investmentvolumens auf österreichische und deutsche Investoren auf – dieser Trend ist gewiss auch als Auswirkung der Corona-Pandemie zu deuten.

INVESTMENT – POGNOSE FÜR 2022

Die Aktivitäten am Investmentmarkt waren im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der pandemiebedingten Rahmenbedingungen – Stichwort Lockdowns – noch etwas verhalten. In der zweiten Jahreshälfte und somit für das gesamte Jahr 2021 sollte der Investmentmarkt jedoch an Fahrt aufnehmen. Wir gehen 2021 aufgrund der ungebremst hohen Nachfrage und der besseren wirtschaftliche Gesamtstimmung von einem leicht gesteigerten Gesamtinvestitionsvolumens im Vergleich zu 2020 aus. Für 2022 wird ein weiterer noch deutlicher Anstieg prognostiziert. Der Anteil der Assetklassen wird heuer ähnlich wie 2020 von den Bereichen Büro und Wohnen, aber auch von Logistikinvestments dominiert sein.



WIENER TEILMÄRKTE



Herausgeber und Copyright© Danube Property Consulting Immobilien GmbH, Herbst 2021.

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

Fotocredits: annahunko, uneebo-office-design, francesca-tosolini @unsplash.com