



# BÜROMARKTBERICHT WIEN

Frühjahr 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 zu einer starken 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
<b>Der Wiener Immobilienmarkt.....</b>	<b>6</b>
Vermietungsleistung.....	8
Mietniveau.....	9
Ausgewählte Transaktionen.....	10
Leerstand .....	10
Teilmärkte Wien .....	11
<b>Investmentmarkt.....</b>	<b>22</b>
Erneut Rekordjahr .....	23
Anhaltend hohe Nachfrage .....	24
Rendite.....	25
Transaktionen 2015 .....	26
Ausgewählte Transaktionen 2015.....	27
Ausblick 2016.....	27


## WIRTSCHAFT




 Gesamtflächenbestand ca. **11.020.000 m<sup>2</sup>**

Vermietungsleistung 2015 ca. **190.000 m<sup>2</sup>**

2016 ist ein leichter **Anstieg der Vermietungsleistung** zu erwarten

 **Investmentvolumen** 2015 erreicht mit **€ 3,6 Mrd.** einen neuen Rekordwert

 **Leerstandsrate** leicht gesunken bei **6,30%**

 **Spitzenrendite** aktuell bei **4,45%** und weiterhin unter Druck

 **Steigendes Mietpreisniveau**  
Spitzenmiete von derzeit **€ 26,00/m<sup>2</sup>** weiter leicht steigend  
auch Durchschnittsmieten sind 2015 gleich geblieben

Vermeht **großvolumige Transaktionen**

weitere **Internationalisierung** am Investmentmarkt

 **Das Transaktionsvolumen dürfte 2016 ein ähnlich hohes Niveau erreichen**

Das Wirtschaftswachstum betrug im Gesamtjahr 2015 0,9%. Damit war der BIP- Anstieg höher als in den Jahren davor.

Für 2016 und 2017 wird vor allem dank mehr Inlandsnachfrage ein Wirtschaftswachstum von jeweils 1,5% erwartet.

Trotz prognostiziertem Wirtschaftswachstum wird die Arbeitslosenquote 2016 weiter steigen. Nach einer Quote von 5,8% (gem. Eurostat Definition) in 2015 wird der Wert 2016 auf 6,1% steigen.

Aufgrund des starken Preisverfalls von Rohöl hat sich die Inflation in Österreich im ersten Halbjahr eingebremst. Von Jänner bis Dezember 2015 betrug die durchschnittliche Teuerung in Österreich nur 0,9% im Jahresvergleich. Für 2016 wird, da ein weiteres Sinken der Rohstoffpreise unwahrscheinlich ist und die Inlandsnachfrage in Österreich größer sein wird, eine Teuerung von durchschnittlich 1,7% erwartet.

Trotz der gestiegenen Unsicherheiten geht man von einer weiteren Erholung im Euroraum aus, von welcher auch Österreich, zumindest teilweise, profitieren wird.

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

Österreich Konjunkturprognose

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

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



# DER WIENER IMMOBILIENMARKT

## Der Wiener Immobilienmarkt

zeichnet sich im internationalen Vergleich auch weiterhin durch seine Stabilität aus. Der Gesamtflächenbestand liegt bei ca. 11,02 Mio. m<sup>2</sup>.

2015 wurde unter anderem der Erste Campus (ca. 117.000 m<sup>2</sup>) am Wiener Hauptbahnhof fertiggestellt, wodurch die Neufächenproduktion 2015 mit ca. 190.000 m<sup>2</sup> deutlich größer als 2014 ausgefallen ist.

Weiterhin hält der Trend an, dass Entwickler an älteren Büroobjekten bzw. schlecht vermietbaren Objekten interessiert sind, um diesen eine Nutzungsänderung zuzuführen und die Flächen zu Wohnungen umzubauen.

### Wien

	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	90.000	43.000	60.000	50.000	55.000	45.000
Verfügbare Flächen (m <sup>2</sup> )	11,1 Mio	11,0 Mio	11,0 Mio	11,0 Mio	11,05 Mio	11,05 Mio
Leerstand	6,60%	6,60%	6,50%	6,50%	6,40%	6,35%
Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	25,50	25,75	26,00	26,00	26,00	26,00
Durchschnittliche CBD-Miete (€/m <sup>2</sup> )	19,00	19,00	19,25	19,25	19,25	19,25
Investmentvolumen Österreich (Mio. EUR)	700	900	350	550	845	1.850
Spitzenrendite	4,75%	4,70%	4,60%	4,60%	4,55%	4,45%

Quelle: DPC Research

## Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2015 betrug ca. 210.000 m<sup>2</sup>, was einen Rückgang von knapp 20% zum Vergleichszeitraum 2014 bedeutet. Großvermietungen sind 2014 und 2015 kaum zu verzeichnen gewesen. Das letzte Quartal, ein üblicherweise starker Zeitraum, blieb 2015 hinter den Erwartungen zurück.

Betrachtet man die Anmietungen auf Ebene der Teilmärkte, so sind hier vor allem der Teilmarkt der Central Business District CBD, der Teilmarkt Süden/Wienerberg und die Donacity anzuführen. Aber auch im Teilmarkt Erdberg und im Westen gab es im Vorjahr einige Vermietungen.

Im 1. Quartal 2015 wurden ca. 60.000 m<sup>2</sup> vermietet, was eine Steigung von ca. 35% zum Vergleichszeitraum 2014 darstellt. Das restliche Jahr blieb dann hinter den Erwartungen zurück und die Anfang 2015 getroffenen Prognosen zur Vermietungsleistung konnten nicht erfüllt werden.

Die Vermietungsleistung 2016 wird ähnlich ausfallen und in etwa 200.000 m<sup>2</sup> betragen. Größere Anmietungen befinden sich zwar in der Pipeline und sind aber eher für 2017 und 2018 zu erwarten, wenn neue, moderne Flächen auf den Markt kommen.

## Mietniveau

Die Spitzenmiete bleibt auf konstant hohem Niveau. Durchschnittsmieten in guten und hochwertigen Objekten, in guten bis sehr guten Lagen sind gleich geblieben.

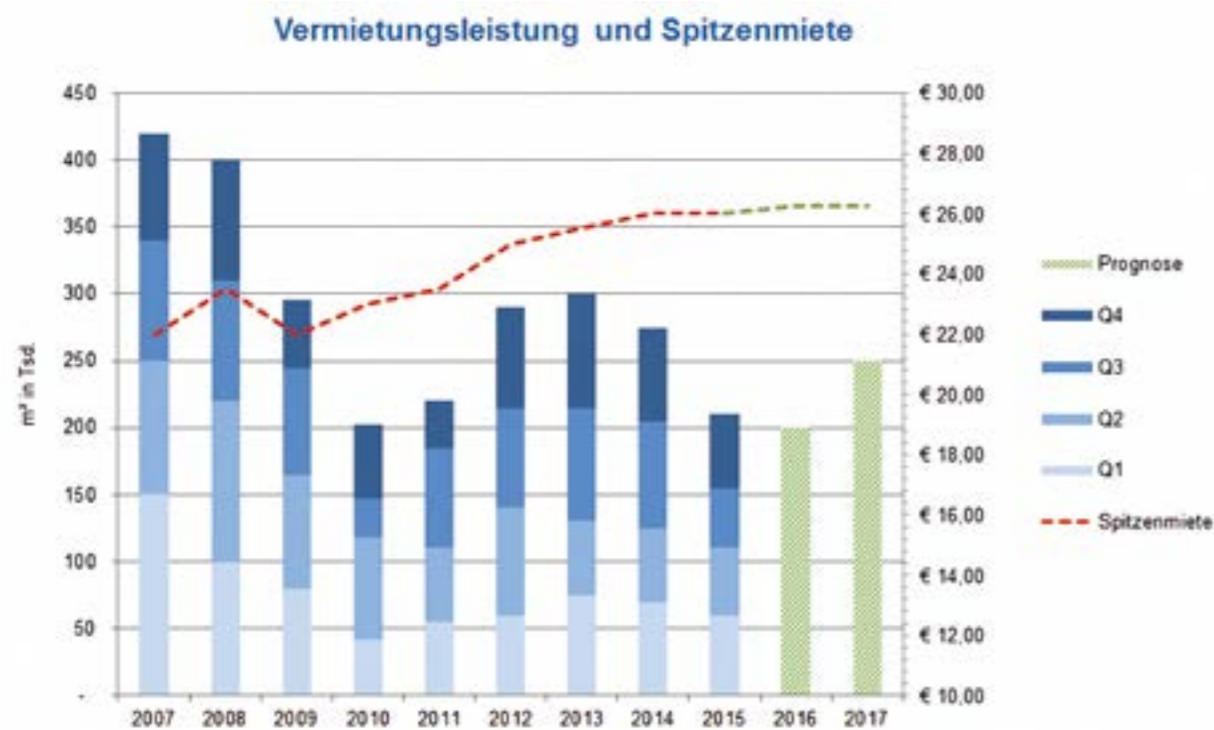
Im 1. Quartal 2015 kam es zu einem weiteren leichten Anstieg auf € 26,00/m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zum Wert Ende 2014 (Vgl.: Q4 2014: € 25,75/m<sup>2</sup>), ist die Spitzenmiete 2015 bei einem Wert von € 26,00/m<sup>2</sup> stabil geblieben.

Die durchschnittliche Miete in der Innenstadt (CBD) liegt etwa bei € 17,00/m<sup>2</sup> - € 20,00/m<sup>2</sup>.

Die positive Marktentwicklung spiegelt sich auch in den Durchschnittsmieten außerhalb des CBD wieder. Die erzielbaren Mieten für qualitativ hochwertige Objekte in guten bis sehr guten Lagen sind in den letzten 12 Monaten um ca. € 0,25/m<sup>2</sup> bis € 0,50 /m<sup>2</sup> gestiegen.

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





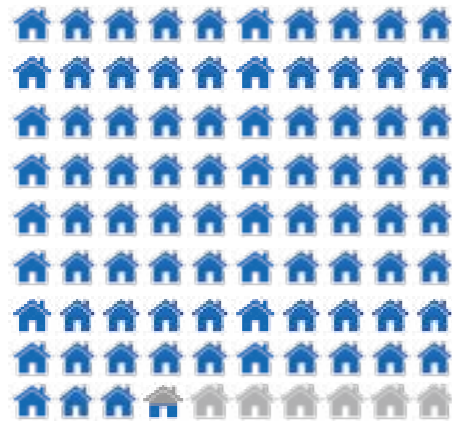
## Ausgewählte Transaktionen 2015

Mieter	Größe (in m <sup>2</sup> )	Bezirk	Objekt
Ernst & Young	12.000	1220	IZD Tower
Austro Control	10.000	1220	IZD Tower
Vaillant	5.000	1100	Business Park Vienna
Global Blue	4.750	1200	Rivergate
Mars	4.500	1200	Rivergate
Alcatel	4.250	1220	Saturn Tower
Beiersdorf	2.800	1120	Euro Plaza Gebäude H
Sky	2.500	1200	Rivergate
MSD	2.250	1220	ARES Tower
Zumtobel	1.500	1220	IZD Tower
Union Investment *	1.300	1010	Börse
Electrolux *	1.300	2345	Campus 21
Panalpina *	1.300	1120	Euro Plaza BT C

\*betreut durch DPC

Quelle: DPC Research

## Leerstand



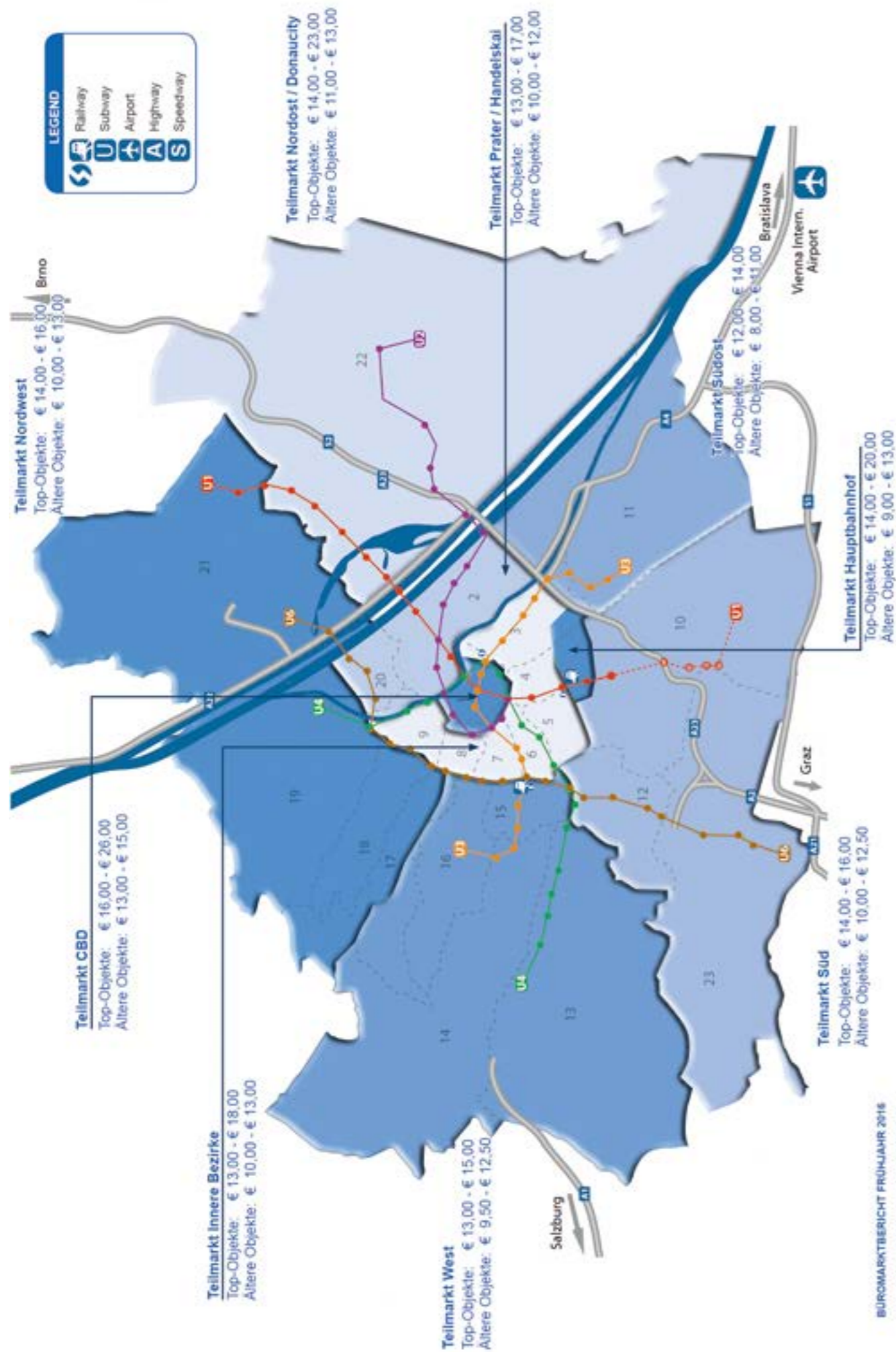
2015 lag die Leerstandsrate bei **6,35%** was einen Rückgang um 20 Basispunkte zum Ende 2014 ausmacht.

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



# 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, viele 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 wird es ebenfalls noch zum CBD gezählt. Neben den Büroflächen beherbergt das Objekt auch noch das größte innerstädtische Shopping Center. Wien Mitte umfasst gesamt rund 61.700 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 30.300 m<sup>2</sup> Retailfläche.

### Bedeutende Objekte:

- |   |  |
|---|--|
| 1010, Fleischmarkt 1 (ca. 15.000 m <sup>2</sup> )     | 1010, Goldenes Quartier (ca. 10.000 m <sup>2</sup> ) |
| 1010, Rengasse 5 (ca. 3.500 m <sup>2</sup> )          | 1010, Palais Batthyány (ca. 3.500 m <sup>2</sup> )   |
| 1010, Gauermannngasse 2-4 (ca. 8.500 m <sup>2</sup> ) | 1010, Rathausstraße 1 (ca. 9.000 m <sup>2</sup> ) *  |
|   | 1030, Haus an der Wien (ca. 18.000 m <sup>2</sup> )  |
|   | 1030, Wien Mitte (ca. 61.700 m <sup>2</sup> )        |
|   | *...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:

- 1040, Bureau am Belvedere, (ca. 12.600 m<sup>2</sup>)
- 1040, City Star (ca. 12.500 m<sup>2</sup>)
- 1090, Vienna Poli Center (ca. 2.500 m<sup>2</sup>)



## 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 m<sup>2</sup>)\*
- 1100, The Icon Vienna, (ca. 74.200 m<sup>2</sup>)\*
- 1100, Erste Campus (ca. 117.000 m<sup>2</sup>)
- 1100, LX 2 (ca. 17.000 m<sup>2</sup>)
- \*...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 2 Bauteile erweitert werden soll.

Das Euro Plaza beginnt nun mit der 6. und letzten Bauphase (ca. 12.000 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>)
- 1100, Vienna Twin Tower (ca. 70.000 m<sup>2</sup>)
- 1120, Euro Plaza (ca. 210.000 m<sup>2</sup>)
- 1120, Euro Plaza Bauphase VI (ca. 12.000 m<sup>2</sup>)\*
- 1230, Silo Offices (ca. 12.000 m<sup>2</sup>)
- 1230, Silo 2+3 (ca. 20.000 m<sup>2</sup>) \*

\*...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 durch die sehr gute Anbindung an den Flughafen profitiert.

Die Büroobjekte haben sich hier vornehmlich entlang der U-Bahnlinie U3 angesiedelt. Neben dem TownTown sind vor allem die Objekte im Bereich Gasometer und St. Marx, sowie die Objekte in der Modecenter Straße erwähnenswert.

### Bedeutende Objekte:

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

\* ...Projekt



## Teilmarkt Nordost | Donau City

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

Im Laufe des Jahres 2013 wurde der DC Tower 1 mit ca. 66.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt und im Februar 2014 offiziell eröffnet. Dieser Turm, mit einer Gesamthöhe von 250 m, ist somit das höchste Gebäude Wiens.

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

### Bedeutende Objekte:

- 1210, Floridotower (ca. 36.000 m<sup>2</sup>)
- 1220, Andromeda Tower (ca. 35.000 m<sup>2</sup>)
- 1220, Forum Donaustadt (ca. 20.000 m<sup>2</sup>) \*
- 1220, DC Tower 1 (ca. 44.000 m<sup>2</sup>)
- 1220, IZD Tower (ca. 63.000 m<sup>2</sup>)
- 1220, Saturn Tower (ca. 57.000 m<sup>2</sup>)
- 1220, Tech Gate (ca. 54.000 m<sup>2</sup>)

\*...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.

Die Objekte Viertel Zwei haben sich in den letzten Jahren zu einem sehr guten Büroteilmarkt entwickelt und sind auch vollständig vermietet.

Dieser Teilmarkt hat sich vor allem durch die U-Bahn Erweiterung der Linie U2, sowie die Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität zu einem wichtigen Standort entwickelt.

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

### Bedeutende Objekte:

- |  |  |
|--|--|
| 1020, 2nd Central Office am Park<br>(ca. 15.000 m <sup>2</sup> ) | 1020, Green Worx (ca. 19.000 m <sup>2</sup> )    |
| 1020, Austria Campus (ca. 200.000 m <sup>2</sup> )*              | 1020, Messecarree (ca. 4.600 m <sup>2</sup> ) *  |
| 1020, Viertel Zwei (gesamt: ca. 92.000 m <sup>2</sup> )          | 1020, Smart Office (ca. 60.000 m <sup>2</sup> )* |
| 1020, Denk Drei (ca. 22.500 m <sup>2</sup> ) *                   | 1200, Rivergate (ca. 50.000 m <sup>2</sup> )     |
| 1020, Catamaran (ca. 40.000 m <sup>2</sup> )                     | *...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 beiden Bauteile des Forum Schönbrunn.

Im 15. Bezirk liegen die Büroobjekte am Wiener Westbahnhof. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den inneren Bezirken, sowie der optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung (S-Bahn, U-Bahn U3 und U6) werden hier die höchsten Mieten für den Teilmarkt West erzielt.

### Bedeutende Objekte:

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



## Teilmarkt Nordwest

Der 19. Bezirk ist einer der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Entlang des Donaukanals hat sich von Heiligenstadt bis Spittelau jedoch auch ein guter Büro- und Gewerbestandort entwickelt. Die Objekte Skyline, space2move und Kay29 sind hier erwähnenswert. Die bereits bestehenden zwei Bauteile des Objekts space2move wurden um einen weiteren Bauteil ergänzt.

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

### Bedeutende Objekte:

- 1190, Kay 29 (ca. 7.500 m<sup>2</sup>)
- 1190, Skyline (ca. 16.000 m<sup>2</sup>)
- 1190, space2move A+B (ca. 26.000 m<sup>2</sup>)
- 1190, space2move C (ca. 20.000 m<sup>2</sup>)



# INVESTMENTMARKT

## Erneut Rekordjahr

2014 erreichte das Investmentvolumen in Österreich mit ca. 3,0 Mrd. Euro einen neuen Rekordwert. 2015 wurde dieser Wert mit Transaktionen in Höhe von ca. 3,6 Mrd. Euro nochmals deutlich verbessert. Auch im letzten Jahr waren erneut einige großvolumige Transaktionen zu verzeichnen. Für 2016 sind die Vorzeichen ebenfalls äußerst günstig und es wird ein ähnlich hohes Gesamtinvestitionsvolumen wie im Vorjahr erwartet.

Waren die Krisenjahre vorwiegend von Investitionen heimischer Investoren geprägt, so stieg in den letzten 2 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 internationale Investoren sehr aktiv.

Das am stärksten nachgefragte Segment waren auch im Vorjahr Büroimmobilien. Auf sie entfielen ca. 50% des Volumens, gefolgt vom Retail-Segment mit 25%.

Das Investmentvolumen im 1. Quartal 2015 fiel geringer aus als im Vergleichszeitraum 2014. Das restliche Investmentjahr 2015 legte dann aber stark zu. Bemerkenswert ist vor allem das 4. Quartal, welches mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens ausmachte.

Etwa 75% des österreichischen Gesamtinvestitionsvolumens von 2015 sind am Wiener Markt investiert worden





## Anhaltend hohe Nachfrage

Das Hauptaugenmerk der potentiellen Käufer richtete sich in den letzten Jahren vor allem auf absolute Top-Objekte. Es werden eine entsprechende Objektqualität, eine ausgezeichnete Lage, lange Mietlaufzeiten und gute Mieterbonitäten verlangt. Hier ist die Nachfrage auch weiterhin hoch, das Angebot aber sehr gering und entsprechend hochpreisig.

Neben den klassischen institutionellen Core-Investment rückten 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 2015 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.

Groß ist das Interesse von Entwicklern weiterhin an ehemaligen Bürogebäuden, welche leer stehen oder schlecht vermietet sind, um diese zu Wohnobjekten umzuwidmen. Dieser Trend zur Umnutzung ist in Wien seit einigen Jahren feststellbar.

Ein weiterer Interessenschwerpunkt der Kaufinteressenten liegt im Bereich Retail-Immobilien. 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.

Ebenfalls gefragt sind Hotelinvestments. 2015 wurden am Hotelinvestmentmarkt 250 Millionen Euro verzeichnet, wodurch das Transaktionsvolumen von 2014 (230 Millionen Euro) leicht übertroffen wurde. Die Nachfrage in diesem Segment ist weiterhin hoch, wodurch 2016 ein weiterer Anstieg erwartet wird.

Etwa 5% des Investmentvolumens entfallen auf Logistik und Industrie (175 Mio. Euro). Auch hier ist die Nachfrage nach guten Produkten groß und nur wenig Angebot vorhanden.

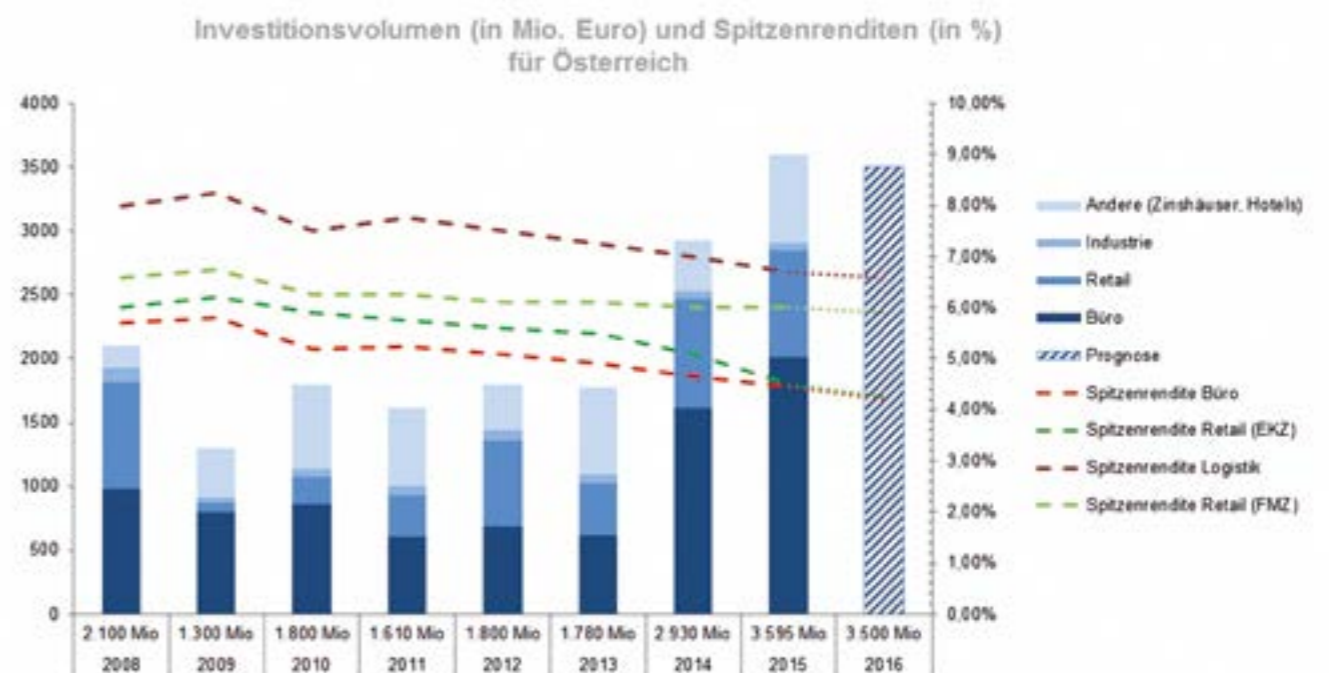
## Rendite

Die Spitzenrenditen sind aufgrund der hohen Nachfrage weiter gesunken und lagen Ende 2015 bei 4,45%. 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 Renditen im Jahresverlauf 2016 weiter stark unter Druck sein werden und die Spitzenrendite unter 4,30% sinken 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 4,80% und 6,00%. Objekte in schlechteren Lagen und mit größerem Leerstand werden mit Renditen zwischen 6,00% und 7,50% verkauft.

Die Spitzenrenditen im Retail-Segment sind 2015 aufgrund hoher Nachfrage stark unter Druck geraten und liegen derzeit bei 3,85% für Top-Objekte in Einkaufsstraßen, bei 4,50% für Shopping-Center und 6,00% für gute Fachmarktzentren in guten Lagen. Für 2016 wird hier nur wenig Änderung erwartet.

Bei Logistikimmobilien ist die Spitzenrendite im letzten Jahr leicht gesunken und liegt Anfang 2016 bei 6,70%. Bei gut vermieteten Logistikimmobilien gibt es nur sehr wenig Angebot.



## Transaktionen 2015

Größter Deal im Jahr 2015, mit einem Volumen von mehr als 500 Millionen Euro, war der Verkauf des Wien Mitte - Objektes von der Bank Austria an ein Konsortium unter Führung von Morgan Stanley Real Estate. Die Transaktion fand im 4. Quartal statt.

Ebenso im letzten Quartal des Jahres wechselten u.a. das Rivergate und das Haus an der Wien den Besitzer. Signa und Raiffeisen Leasing haben das Bürogebäude Rivergate an ein Joint Venture aus dem kanadischen Immobilienfonds Dream Global Reit und einem asiatischen Staatsfonds um ca. 190 Mio. Euro verkauft. Ebenfalls von Signa wurde das Bürogebäude Haus an der Wien in der Vorderen Zollamtsstraße für rund 94 Millionen Euro verkauft. Neuer Eigentümer ist die Allianz Real Estate Germany GmbH.

Im Sommer 2015 erwarb der Entwickler 6B47 das Bank-Austria-Gebäude am Wiener Franz-Josefs-Bahnhof für rund 115 Millionen Euro. Laut dem neuen Eigentümer sei sowohl eine Weiternutzung als auch ein Abriss und Neubau des Objektes mit einer Nutzfläche von ca. 69.400 m<sup>2</sup> denkbar.

Das Objekt Mariahilfer Straße 122, mit dem Hauptmieter Wiener InterCity Hotel, wurde vom Hamburger Fondshaus Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH von einer österreichischen Investorengruppe für etwa 53 Millionen Euro erworben.

Bereits Anfang 2015 wurde das Courtyard by Marriott im Viertel Zwei von der S IMMO AG für rund 35 Millionen Euro an die deutsche Deka verkauft.

Zu den größten Transaktionen außerhalb Wiens gehören der Verkauf des Bruckner Büro Centers in Linz und des Bahnhof Business Centers in Graz. Beide Häuser wurden von der österreichischen Fondsgesellschaft Immo Kapitalanlage AG (ImmoKAG) erworben.

Nennenswerte Retail-Deals im EKZ und FMZ Bereich des letzten Jahres waren neben Wien Mitte - The Mall u.a. der Verkauf des Hainburger Fachmarktzentrum Galleria Danubia an die KGAL Gruppe. Das Fachmarktzentrum Alt Erlaa in Wien-Liesing wurde von Warburg-Henderson an die Semper Constantia Immo Invest GmbH verkauft.

Hotel, Retail und Office bleiben auch 2015 sehr beliebte Marktsegmente für institutionelle Investoren.

## Ausgewählte Transaktionen 2015

Objekt	Adresse	Größe (m <sup>2</sup> )	Verkäufer	Käufer	Mio.
Wien Mitte	1030 Landstraßer Hauptstraße 1a	95.000	BAI	Morgan Stanley	>500
Bergkristall	1090 Julius Tandler Patz 3	69.400	Wölbern Invest	6B47	155
Rivergate	1200 Handelskai 92	51.000	Signa	Dream Global	190
Space2move	1190 Muthgasse 24-34	50.000	RHPI	Union Investment	185
Fischapark	2700 Wiener Neustadt	46.000	SES	Allianz	
Gate 2, BT 2	1030 Guglgasse	31.500	BAI	Wertinvest	105
Pier 50	1200 Brigittenauer Lände 50-54	22.000	KGAL	FLE	46
FMZ Alt Erlaa	1230 Anton-Baumgartner-Str. 40	20.000	Warburg-Henderson	Semper Constantia	32
Green Worx	1020 Lassallestraße 7a	19.000	S+B	Union Investment	50
Nordbahnstraße	1020 Nordbahnstraße 50	15.700	BA Real Invest	CORPUS SIREO	43
Haus an der Wien	1030 Vorderen Zollamtsstraße 13	14.300	Signa	Allianz	94
Brehmstraße	1110 Brehmstraße	14.000	Morgan Stanley	HIH	21
Galleria Danubia	3520 Hainburg	14.000	Halpin GesmbH	KGAL	k.A.
InterCity Hotel	1070 Mariahilfer Straße 122	9.100	Österr. Investorengr.	Warburg HIH	53

## INVESTMENTMARKT

### Ausblick 2016

Große Nachfrage, geringes Angebot, niedrige Zinsen und hohe vorhandene Liquidität werden weiterhin Druck auf die Renditen ausüben und zu einem weiteren Ansteigen der Preise führen. Das Investmentvolumen wird ähnlich hoch ausfallen wie 2015.

Die ersten Verkäufe 2016 wurden auch bereits abgeschlossen. So steigt die Allianz Real Estate GmbH beim Einkaufszentrum Fischapark in Wiener Neustadt ein und beteiligt sich zu 49,5% Joint Venture Partner ist SES Spar European Shopping Centers.

Ebenso Anfang dieses Jahres wechselte das Einkaufszentrum Citygate in Wien-Floridsdorf den Besitzer und wurde von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH erworben. Verkäufer ist die Stumpf Gruppe.

Im Office-Segment hat die Amundi Gruppe ein Portfolio von Union Investment erworben. In dem Paket waren auch die beiden Wiener Objekte Florido Tower und Solaris enthalten.





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
- 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@dpcreal.at](mailto:office@dpcreal.at)
-  Babenbergerstraße 9/7, 1010 Wien
-  [dpcreal.at](http://dpcreal.at)