

**Österreichischer
Immobilienmarkt**
„Der Boom macht Pause“

Country
Facts

REAL ESTATE



09/2019

Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber: UniCredit Bank Austria AG

<http://www.bankaustria.at>

Redaktion: Bank Austria Real Estate, Walter Bödenauer, Tel. +43 (0)50505-55499

Produktion: www.horvath.co.at

Stand: 30. September 2019

Eine gemeinsame Produktion von Unicredit Bank Austria Real Estate, Economics & Market Analysis und Immobilien Rating GmbH (IRG)

Impressum und Offenlegung gemäß §§ 24, 25 MedienG sind auf der Website der UniCredit Bank Austria unter <http://www.bankaustria.at/rechtliches-impressum.jsp> zu finden.

Wichtige rechtliche Information – bitte lesen:

Diese Publikation stellt weder eine Marketingmitteilung noch eine Finanzanalyse dar. Es handelt sich lediglich um Informationen über allgemeine Wirtschafts- und Immobilienmarktdaten sowie daraus abgeleitete Immobilienmarkteinschätzungen. Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Genauigkeit übernommen werden.

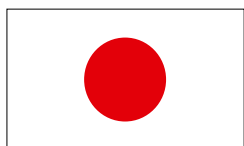
Die Publikation wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Diese Informationen sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder als Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen, zu verstehen. Diese Publikation dient lediglich der Information und ersetzt keinesfalls eine individuelle, auf die persönlichen Verhältnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers (z. B. Risikobereitschaft, Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanzielle Verhältnisse) abgestimmte Beratung.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu. Es ist zu bedenken, dass Wert und Rendite einer Anlage steigen und fallen können und dass jede Anlage mit Risiko verbunden ist.

Die nachstehenden Inhalte enthalten kurzfristige Markteinschätzungen. Die Wertangaben und sonstigen Informationen haben wir aus Quellen bezogen, die wir für zuverlässig erachten. Unsere Informationen und Einschätzungen können sich ändern, ohne dass wir dies bekannt geben.

Der Immobilienzyklus stagniert auf hohem Niveau



“DIE ERWARTETE MARKTKORREKTUR SCHEINT IN WEITE FERNE GERÜCKT ZU SEIN – JAPAN LÄSST GRÜSSEN!”

Das Ausbleiben der Zinsanhebung durch die EZB, der stabile Arbeitsmarkt und die damit einhergehenden Reallohnzuwächse stützen den österreichischen Immobilienmarkt.

- **Wir sehen einen massiven Verfall der Kapitalmarktrenditen. 10-jährige deutsche Staatsanleihen sind erstmals klar unter den japanischen Staatsanleihen, mit deutlichen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.**
- Die nach wie vor gute Konjunktur unterstützt Investitionen und Konsum.
- Das Wachstum im 1. Halbjahr liegt bei 0,7 % des BIP im Jahresvergleich.
- Banken finanzieren in allen Segmenten zu historisch attraktiven Konditionen.

Der Büro- und Retail-Bereich sowie neu errichtete Mietwohnungsbjekte zeigen Spitzenrenditen zwischen 3 % (Wohnen) und 4 % (Retail). Die Renditekompression ist zum Stillstand gekommen, die Retail-Renditen steigen bereits wieder. Forward Deals sind bevorzugt im Wohnbausegment mittels Mietgarantien der Abgeber – noch – darstellbar.

Weiterhin rege Nachfrage nach österreichischen Immobilien

Asiatische und deutsche Investoren treten verstärkt am österreichischen Markt in Erscheinung. Die gesuchten Asset-Klassen sind Büros, Hotels und Wohnimmobilien im großvolumigen Bereich. Insgesamt herrscht eine angebotsseitige Verknappung an Investmentimmobilien im Core und Core+ Segment bei gleichzeitig starker Nachfrage.

Die Projekt-Pipelines werden konsequent abgearbeitet, im Bestandsgeschäft wird flexibel agiert. Jedoch zeigen die diversen Marktsegmente differenzierte Nachfragedeckung. Während Retail-Bestandsflächen die österreichweite Nachfrage komplett abdecken, ist nun die Optimierung der Shoppingcenter, Stichwort „Retailment“, voll angelaufen.

Dafür verzeichnet der Büromarkt in Wien 2019 einen zyklischen Fertigstellungsrückgang. Nachfrageseitig ist der Wiener Büromarkt weiterhin robust. Die Büromärkte in den Landeshauptstädten sind nachfragesensibel, wodurch die Neuflächenproduktion auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt wird.

Hotel-Entwicklungen werden, bedingt durch die unverändert hohe Investorennachfrage, zu Dutzenden umgesetzt, internationale Hotelketten drängen nach Wien und beginnen diverse private Anbieter vom Markt zu verdrängen. Auch Nischenprodukte wie build-to-suit Logistikimmobilien registrieren weiterhin starke Käufernachfrage.

Ein sehr aktiver Teil des Immobilienmarktes betrifft die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen sowie Studentenwohnungen. Gegenwärtig ist in Wien ein Dutzend Wohnhochhäuser in Bau. Branchenkenner gehen davon aus, dass in Wien im kommenden Jahr erstmalig Angebot und Nachfrage an Wohnungen numerisch im Einklang sind. Was allerdings nichts über die Leistbarkeit der Wohnungen aussagt. Leistbarkeit von Wohnungen, ob Miete oder Kauf, wird verstärkt politisch priorisiert.

Steigende Wohnungspreise werden über kleinere Wohnungseinheiten darstellbar, doch ist auch diese Strategie ausgereizt. Die Verkauftsdauer für frei finanzierte Wohnungen steigt an. Die Zahl der Transaktionen sinkt leicht, während die Volumina steigen. Der geförderte Wohnbau läuft in allen Bundesländern auf Hochtouren, mittelfristig wächst man auch da in die Bedarfsdeckung.

Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018, welche den Abbruch von Bestandsobjekten erschwert, sowie die neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ wird die Baulandmobilisierung nicht erleichtern. Was aktuell zu einem Preisauftrieb für bereits gewidmete Baulandgrundstücke führt.

Was können wir für Sie tun?

Wir sind ein verlässlicher Partner, der kundenorientiert agiert und auch bereit ist, Risiken einzugehen. Dabei sind uns Geschwindigkeit und schnelle Entscheidungen besonders wichtig.

Unseren Real-Estate-Kunden steht die gesamte Leistungspalette der UniCredit zur Verfügung. Wir präsentieren Ihnen auch gerne die Absicherungsmöglichkeiten Ihrer Kreditzinsen sowohl bei Neufinanzierungen als auch bei bestehenden Kreditlinien, die wir auf dem derzeit niedrigen Niveau für besonders günstig halten.

Immobilienzyklus – quo vadis?

Der Ausblick für den österreichischen Immobilienmarkt ist noch positiv. Ausländische institutionelle Investoren werden durch mangelnde Produktverfügbarkeit gebremst.

Bedingt durch die sich abzeichnende Marksättigung in den meisten Asset-Klassen wird die Hochbauindustrie ab Anfang der 2020er Jahre weniger Nachfrage sehen, was die Bauwerkskosten dämpfen sollte. Die Verfügbarkeit von leistbarem Bauland wird das vorherrschende Thema in allen städtischen Ballungsräumen sein.

Immobilien-Marktzyklen dauern nicht ewig, doch scheinen die aktuell in der Gesamtheit noch positiven Rahmenbedingungen Garant für eine fortgesetzte Rallye zu sein. Doch kann auf Dauer das Gesetz der Schwerkraft nicht außer Kraft gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Die Redaktion

Konjunktur in Österreich: Auf ruhigere Wachstumsphase eingeschwenkt

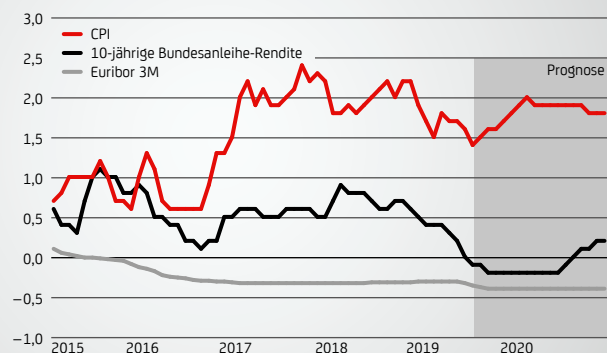
Globale Abschwächung

Im Jahr 2018 überschritt die Weltwirtschaft bei einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3,6% den Höhepunkt des laufenden Konjunkturzyklus. Der global weitgehend synchrone Aufschwung kam nach und nach außer Tritt, die geographische Ausgewogenheit der Wachstumsmuster ging im Jahresverlauf immer mehr verloren. Während in den USA, gestützt auf starke fiskalische Impulse, die Konjunktur mit einem Anstieg des BIP um 2,9% boomte und sich auch in der Eurozone die Erholung – allerdings mit spürbar moderaterem Wachstumstempo von 1,9% – fortsetzte, ging in vielen Schwellenländern der Schwung nach dem Jahresbeginn langsam verloren und einige, wie z.B. Argentinien und die Türkei, waren mit starken konjunkturellen Einbrüchen konfrontiert. Neben der zyklisch bedingten Verlangsamung des Wachstumstempos wuchsen durch politische Unsicherheiten, den zunehmenden Wirtschaftsprotektionismus und der graduellen Verschärfung der Geldpolitik in den USA die Herausforderungen für die Weltwirtschaft. In der Folge hat sich auch in Österreich seit dem Frühjahr das Wachstumstempo verlangsamt, erreichte mit 2,4% im Gesamtjahr 2018 dennoch den höchsten Anstieg seit der unmittelbar der Finanzkrise folgenden Erholung im Jahr 2011. Der noch schwungvolle globale Handel hat die österreichischen Exporte beflügelt. Zusammen mit der von einer weiterhin sehr kräftigen Investitionstätigkeit und der höchsten Konsumdynamik seit einem Jahrzehnt angetriebenen Binnenkonjunktur konnte somit erneut ein im europäischen Vergleich überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum erzielt werden.

Der Abschwung der globalen Konjunktur im Verlauf des Jahres 2018 fand im ersten Halbjahr 2019 seine Fortsetzung. Eine steigende wirtschaftliche Verunsicherung hat sich auf die Konjunkturstimmung geschlagen und einen spürbaren Einbruch im globalen Handel verursacht. Die wirtschaftlichen Folgen waren nicht nur in den Wachstumsmärkten spürbar, wobei insbesondere China unter dem Handelskonflikt mit den USA zu leiden hatte, sondern auch in den Industrieländern. In den USA ist der Konjunkturrückgang mittlerweile überschritten und der Sinkflug in Richtung einer möglichen Rezession hat begonnen. Auch in der Eurozone hat sich die Wirtschaftsdynamik eingebremst. Nach einem guten Start ins Jahr haben die Unsicherheiten im Vorfeld der Wahlen zum Europäischen Parlament im Mai sowie bedingt durch steigende protektionistische Tendenzen und den bevorstehenden Brexit das Wachstum auf knapp 1% im ersten Halbjahr 2019 begrenzt.

In Österreich hat sich das Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr 2019 auf 1,7% im Jahresvergleich verringert. Der spürbare Rückgang im globalen Handel hat der exportorientierten Industrie besonders stark zugesetzt. Nach einem guten Jahresbeginn mit noch kräftigen Zuwachsraten rutschte die österreichische Industrie in eine Rezession, was die gesamtwirtschaftliche Dynamik verlangsamt. Die Inlandsnachfrage stabilisierte das Wirtschaftswachstum auf einem moderateren Niveau, vor allem gestützt auf den starken privaten Konsum, der von der höheren Beschäftigung, steigenden Reallöhnen und

Inflation und Zinsen



Quelle: Thomson Reuters Datastream, Statistik Austria, UniCredit Research

fiskalischen Impulsen, wie der Einführung des Familienbonus Plus profitierte. Die Abschwächung des Wachstumstempos wirkt sich mittlerweile jedoch ungünstig auf die Entwicklung am heimischen Arbeitsmarkt aus. Seit dem Frühjahr sinkt die saisonbereinigte Anzahl an Arbeitslosen im Monatsvergleich nicht mehr, da das Beschäftigungswachstum nachgelassen hat. Im Vergleich zur Vorjahresperiode sank die Arbeitslosenquote im ersten Halbjahr 2019 jedoch auf durchschnittlich 7,4% bzw. auf 4,7% nach Eurostat-Methode.

Während der Konsum eine stabile Unterstützung für die Konjunktur bot, verlangsamte sich hingegen trotz der günstigen Finanzierungsbedingungen das Investitionswachstum. Während am Bau volle Auftragsbücher für eine vorerst weiterhin sehr rege Investitionstätigkeit sorgten, nahm der Bedarf für zusätzliche Ausrüstungsinvestitionen ab. Die Entwicklung der Firmenkredite war im Niedrigzinsumfeld dennoch gemeinsam mit der weiterhin hohen Dynamik der Wohnbaudarlehen für Haushalte der Treiber für das starke Kreditwachstum in den ersten Monaten 2019 in Österreich. Seit fast vier Jahren steigen die Wohnbaudarlehen um rund 5% gegenüber dem Vorjahr, während die Konsumkredite bestenfalls stagnieren. Die Kehrseite der starken Binnenkonjunktur ist der vergleichsweise höhere Preisauftrieb in Österreich. Während in der Eurozone die Inflation im ersten Halbjahr 2019 1,4% betrug, lag die durchschnittliche Teuerung in Österreich in diesem Zeitraum bei 1,7%.

...und steigende Konjunktursorgen zur Jahresmitte 2019

Der globale Konjunkturausblick hat sich rund um die Jahresmitte 2019 erneut eingetrübt. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten haben vor allem aufgrund des schwelenden Handelskonflikts zwischen der USA und China zugenommen. Der Rückgang der Konjunkturstimmung setzt sich fort. Zudem ist die Volatilität an den Finanzmärkten gestiegen. Daher ist für die Weltwirtschaft für 2019 nur noch von einem Wachstum von 3,1% auszugehen, nach 3,6% im Jahr 2018. Dies ist vor allem auf die Entwicklung in den USA zurückzuführen, wo das Wirtschaftswachstum

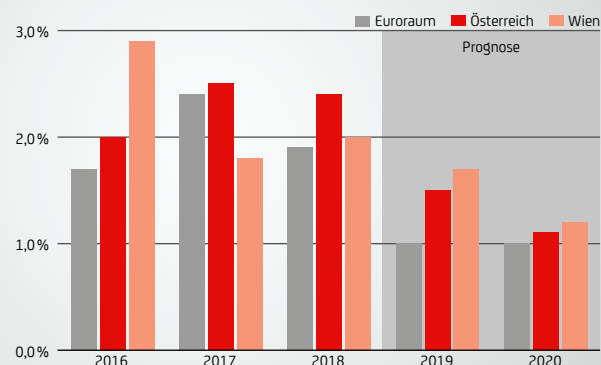
ab der zweiten Jahreshälfte 2019 unter sein Potenzial fallen dürfte. Die auslaufenden fiskalischen Impulse, der enge Arbeitsmarkt und zurückhaltende Investitionen durch die schwelenden Unsicherheiten sprechen dafür, verstärkt durch die Folgen der Handelskonflikte. In der Eurozone ist die Nachhaltigkeit der binnenwirtschaftlich getriebenen Konjunktur mit Andauer der globalen Querschüsse in Gefahr. Das Wachstum der Eurozone wird verhalten bleiben, zumal auch der Abschwung in den USA belasten wird. Der Anstieg des BIP wird sich 2019 bei 1 % stabilisieren. Die österreichische Wirtschaft scheint sich nach der deutlichen Konjunkturverlangsamung in der ersten Jahreshälfte auf ein moderates Wachstumstempo einzupendeln. Getragen von der Inlandsnachfrage, insbesondere dem Konsum, wird sich das Wirtschaftswachstum in den kommenden Monaten etwa auf dem Niveau vom Jahresbeginn bewegen. Damit ist von einem Anstieg des BIP im Gesamtjahr 2019 von 1,5 % auszugehen.

Geldpolitische Lockerung

Nach durchschnittlich 2 % im Jahr 2018 hat die geringere Preisdynamik von Erdöl die Inflation in Österreich seit dem Jahresbeginn gedämpft. In den kommenden Monaten wird sich die Unterstützung durch eine zurückhaltende Ölpreisentwicklung fortsetzen. Gleichzeitig wird als Folge des hohen Beschäftigungswachstums und der gestiegenen Lohndynamik der nachfrageseitige Druck auf die Preise nach oben in den kommenden Monaten tendenziell etwas zunehmen. Diese beiden Einflussfaktoren werden sich weitgehend kompensieren, so dass die Inflation in der zweiten Jahreshälfte 2019 unverändert moderat ausfallen wird. Im Jahresdurchschnitt 2019 wird die Inflation mit 1,6 % daher voraussichtlich den Vorjahreswert unterschreiten. Damit wird die Inflation in Österreich aber bereits das elfte Jahr in Folge höher sein als in der Eurozone, für die ein Wert von durchschnittlich 1,4 % zu erwarten ist. Sie liegt damit aber ebenso unter dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2 %.

Nachdem noch Ende 2018 mit dem Ende des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten ein erster Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik gesetzt worden war, haben die niedrigen Inflationserwartungen und die konjunkturellen Unsicherheiten die EZB zu der erwarteten

Wirtschaftswachstum (Reale Vrdg. zum Vorjahr in %)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, UniCredit Research

Strategieänderung veranlasst. Im Herbst 2019 senkte die EZB den Einlagenzinssatz von –0,4 auf –0,5 %, beließ jedoch den Hauptrefinanzierungssatz und den Spitzenrefinanzierungssatz unverändert bei 0 bzw. 0,25 %. Darüber hinaus hat die EZB die Konditionen der bereits im Frühjahr angekündigten zielgerichteten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) verbessert, um die Ausnutzung zu fördern. Mit Anfang November wird zudem ein Neustart des Wertpapierkaufprogramms erfolgen, erstmals mit offenem Ende.

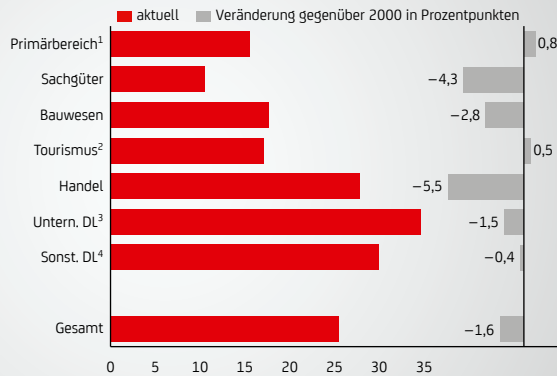
In der Zinspolitik sehen wir für die EZB in den kommenden Jahren wenig Handlungsspielraum und gehen deshalb auch weiterhin von keiner Änderung des Reposatzes bis Ende 2020 aus, zumal von Zinssenkungen auch nach Einschätzung der EZB stärkere Nebeneffekte auf die europäische Wirtschaft ausgehen als von anderen geldpolitischen Instrumenten. Bereits im Vorfeld der letzten geldpolitischen Maßnahmen haben in einem unsicheren konjunkturellen Umfeld die Renditen von europäischen Staatsanleihen ein Allzeittief erreicht. Erstmals ist auch die Rendite der zehnjährigen österreichischen Bundesanleihe in den negativen Bereich gerutscht. Gleichzeitig haben die niedrigen

Österreich im Überblick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
										Prognose	
Wirtschaftswachstum (real, Vdg. z. Vorjahr)	1,8	2,9	0,7	0,0	0,7	1,0	2,1	2,5	2,4	1,5	1,1
Privater Konsum (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	1,0	1,3	0,5	–0,1	0,3	0,5	1,6	1,4	1,1	1,7	1,3
Investitionen (real, Vdg. z. Vorjahr in %) ¹	–2,6	6,6	0,9	1,6	–0,4	2,3	4,1	4,0	3,9	3,3	1,3
Exporte i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	13,1	5,9	1,4	0,6	2,9	3,0	3,1	5,0	5,9	3,1	2,0
Importe i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	12,0	6,0	0,9	0,7	3,0	3,6	3,4	5,1	4,6	3,1	2,4
Leistungsbilanzsaldo (in % des BIP)	3,3	1,6	1,5	1,9	2,5	1,7	2,5	2,0	2,3	1,9	1,9
Inflationsrate (Vdg. zum Vorjahr in %)	1,9	3,3	2,4	2,0	1,7	0,9	0,9	2,1	2,0	1,6	1,8
Arbeitslosenquote (nationale Definition)	6,9	6,7	7,0	7,6	8,4	9,1	9,1	8,5	7,7	7,4	7,5
Arbeitslosenquote (EU-Definition)	4,8	4,6	4,9	5,3	5,6	5,7	6,0	5,5	4,9	4,6	4,7
Beschäftigung (Vdg. zum Vorjahr in %) ²	0,6	1,8	1,3	0,5	0,6	0,9	1,5	1,9	2,4	1,6	0,8
Öff. Haushaltssaldo (in % des BIP)	–4,4	–2,6	–2,2	–2,0	–2,7	–1,0	–1,6	–0,8	0,1	0,5	0,2
Öff. Verschuldung (in % des BIP)	82,7	82,4	81,9	81,3	84,0	84,7	83,0	78,2	73,8	71,1	68,8

¹) Bruttoanlageinvestitionen, ²) ohne Karentzeldbezieher, Präsenzdiener und Schulungen
Quelle: Statistik Austria, ÖNB, UniCredit Research

Wiener Anteil an österreichischer Wertschöpfung (in %)



1) Land- und Forstwirtschaft, Bergbau, Energie- und Wasserversorgung
2) Beherbergungs- und Gaststättenwesen
3) Unternehmensnahe Dienstleistungen i.w.S: Verkehr, Kredit- und Versicherungswesen, Realitätenwesen
4) Öffentliche Dienste, Unterrichts- und Gesundheitswesen, private Dienste
Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Zinsen und die erneute geldpolitischen Lockerung die Aktienmärkte beflügelt. Seit Jahresbeginn 2019 hat der Wiener Börsenindex ATX um fast 10 % zugelegt. Auch in andere realwirtschaftliche Bereiche erhöht sich der Liquiditätszustrom. Das niedrige Zinsniveau trägt zu einer dynamischen Entwicklung von Immobilienkrediten und zu einer Verstärkung der Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien bei. Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank bestehen aufgrund eines dynamischen Anstiegs der Immobilienpreise mittlerweile Anzeichen einer Überbewertung von Wohnimmobilien, insbesondere im Raum Wien.

2020 fehlen erneut die Wachstumsimpulse aus dem Ausland

Das Risiko hat sich erhöht, dass die schwächere globale Konjunktur, insbesondere eine mögliche Rezession in den USA, die europäische und auch die österreichische Wirtschaft im Jahr 2020 bremsen. Die Inlandsnachfrage sollte jedoch in Österreich im Jahr 2020 für ein Wachstum von über 1 % sorgen. Damit wird die österreichische Wirtschaft weiterhin etwas besser im Schwung sein als der Euroraum, für den wir einen

Anstieg des BIP um 1 % erwarten. Der private Konsum wird weiterhin die wichtigste Stütze der heimischen Wirtschaft sein, befeuert von einer vorerst anhaltend kräftigen Lohndynamik und einem nur wenig verringerten Beschäftigungswachstum. Das wird voraussichtlich auch die Teuerung geringfügig im Jahresdurchschnitt anheben. Dagegen ist von einer Abschwächung der Investitionen, insbesondere für Ausrüstungen auszugehen. Nach dem demographisch unterstützten starken Wohnbedarf wird der Bauboom 2020 ebenfalls an Kraft verlieren. Das schwächere Wachstum wird keine weitere Verringerung der Arbeitslosenquote ermöglichen, im Gegenteil. Ein leichter Anstieg auf 7,5 % bzw. 4,7 % (Eurostat) ist für 2020 zu erwarten.

Wien schlägt sich gut

Die Wiener Wirtschaft hat 2018 ihr Wachstumstempo von 1,8 % geringfügig auf 2 % erhöhen können. Da die Stadtwirtschaft die noch günstigen globalen Rahmenbedingungen unter anderem aufgrund des relativ geringen Export- und Industrieanteils von nur 9 % kaum nutzen konnte, erreichte Wien nur das niedrigste Wirtschaftswachstum aller Bundesländer. Allerdings konnten die unternehmensnahen Dienstleistungen, wie die Vermittlung von Arbeitskräften und die Verkehrswirtschaft, von dem günstigen externen Umfeld profitieren. Auch der Tourismus erzielte, gestützt auf einen weiteren Nächtigungsrekord, ebenso wie der Energiesektor einen wichtigen Wachstumsbeitrag. Zudem konnte der Hochbau und das Baugewerbe kräftig zulegen.

In der ersten Jahreshälfte 2019 ist die Wiener Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs geblieben, aber das Wachstumstempo dürfte sich etwas verringert haben. Allerdings erweist sich die geringe Industrieorientierung in der laufenden Konjunktursituation als relativer Vorteil. Die Abschwächung im globalen Handel, befeuert durch protektionistische Tendenzen, schlägt sich nicht so stark nieder wie in anderen Bundesländern. Wien sollte 2019 daher mit 1,7 % ein Wirtschaftswachstum über dem Österreichschnitt von 1,4 % erreichen können. Die Bauwirtschaft dürfte mit neuen Tiefbauprojekten und weiterhin starker Auftragslage im Hochbau auf Wachstumskurs sein. Vor allem aber wird der große Dienstleistungssektor von der anhaltenden Stärke des privaten Konsums spürbar profitieren können und für eine vergleichsweise hohe Dynamik sorgen. Die Beschäftigung profitiert davon mit einem erneuten spürbaren Anstieg, der erstmals seit 2014 eine weitere Verringerung der Arbeitslosenquote unter die 12 %-Marke erlauben wird.

Wien im Überblick

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018s	Bundesländerschnitt (bzw. Österreich) 2019p	2019p
BIP pro Kopf (in EUR)	47.500	47.400	47.600	48.100	49.200	50.000	51.300	52.900	44.861
BIP pro Kopf (in % von Österreich)	125,7	124,1	122,1	120,6	120,6	118,8	117,4	118,0	100,0
BIP (reale Vrdg. zum VJ in %)	-0,1	-0,5	-0,5	0,8	2,9	1,8	2,0	1,7	1,5
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt in %)	9,5	10,2	11,6	13,5	13,6	13,0	12,3	11,8	7,4
Beschäftigung (Vrdg. zum VJ in %)	1,2	0,6	0,6	0,8	1,5	1,9	2,4	1,8	1,6
Warenexporte in Mio. EUR	18.338	18.641	18.995	18.642	17.847	19.497	19.502	20.300	156.000
Warenexporte (Anteil an österr. Exporten)	14,8	14,8	14,8	14,2	13,6	13,7	12,4	13,0	100,0
Exportquote (Warenexporte in % des BIP)	22,4	22,4	22,4	21,4	19,6	20,8	20,1	20,2	39,3
Verschuldung pro Kopf (in EUR)	3.039	3.216	3.273	3.549	3.753	3.882	3.984	4.112	3.267

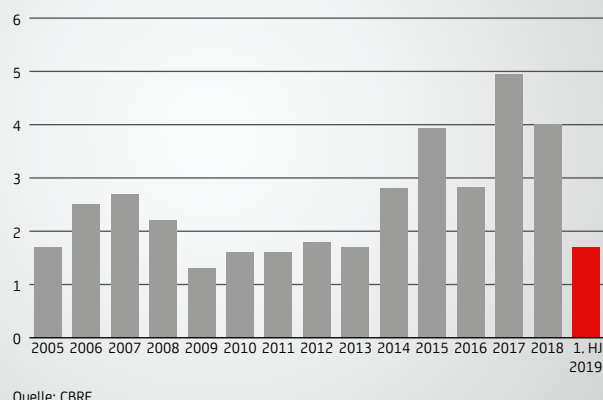
Quelle: Statistik Austria, Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

Nachfrage nach kommerziellen Immobilien weiter hoch

In Österreich wurde 2018 lt. CBRE der Allzeitrekord bei kommerziellen Immobilieninvestitionen aus dem Vorjahr zwar nicht mehr übertroffen, dennoch lag das erzielte Transaktionsvolumen von rd. 4 Mrd. € im Rahmen der Spitzenwerten der letzten Jahre. Die Mehrheit der Investoren kam dabei im vergangenen Jahr aus Österreich, während 2017 die deutschen Investoren den Markt dominierten.

Neben Büro und Retail war im vergangenen Jahr vor allem das Segment Wohnen überdurchschnittlich stark vertreten und erreichte in beiden Halbjahren Spitzenwerte bei der Nachfrage.

Investitionsvolumen kommerzielle Immobilien Österreich (in Mrd. €)



Hotelinvestments boomen

Heuer ist die Investmenttätigkeit bisher etwas zurückhaltender und im ersten Halbjahr 2019 wurden lt. CBRE ca. 1,8 Mrd. € investiert. Das ist im Vergleich mit dem Vorjahr ein leichter Rückgang. Dies ist weniger durch nachlassendes Investoreninteresse begründet, als mit der limitierten Verfügbarkeit geeigneter Investitionsmöglichkeiten.

Fast drei Viertel der Investoren kamen im ersten Halbjahr 2019 aus dem Ausland. Bis Jahresende wird jedoch mit einem anziehenden Trend auf dem Investmentmarkt gerechnet, da sich die Abschlüsse einiger großvolumiger Transaktionen, welche sich lt. Informationen von EHL bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen befinden, in die zweite Jahreshälfte verschoben haben.

Bemerkenswert war im ersten Halbjahr 2019 der hohe Anteil an Hoteltransaktionen, der in Österreich bzw. Wien fast eine halbe Milliarde Euro erreichte. Eine besonders signifikante Hoteltransaktion war der Verkauf des Hilton Vienna am Stadtpark im 3. Wiener Gemeindebezirk an einen südkoreanischen Fonds, der alleine ein Volumen von über 330 Millionen € (andere Quellen: 370 Millionen €) hatte.

Während die Bautätigkeit im Bürobereich in den letzten Jahren vergleichsweise moderat gewesen war, kam 2017 mit 190.000 m² und v. a. 2018 mit fast 300.000 m² einiges an neuen Flächen auf den Markt. In diesem Jahr allerdings stagniert die Neuflächenproduktion und fällt auf einen Wert um 40.000 m² zurück, je nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Projekte kann sich diese Zahl noch etwas verschieben.

Damit stehen Investoren kaum neue Möglichkeiten für weitere Engagements zur Verfügung und sie stehen weiterhin unter Druck, geeignete Objekte für das im Überfluss vorhandene Investitionskapital zu finden.

Spitzenrenditen sind bereits stark zurückgegangen

Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Renditen aus. Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen im Bürobereich sind weiter bis knapp unter 3,7 % gerutscht, im SC-Bereich werden rd. 4 % erreicht. Allerdings flacht das Nachgeben der Renditekurve für die einzelnen Asset-Klassen mehr und mehr ab bzw. ist zum Stillstand gekommen.

Wohnbau in Österreich: Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt werden geringer

Der Wohnbau in Österreich trägt seit einigen Jahren dem hohen Angebotsdefizit am Wohnungsmarkt Rechnung. Noch im Vorjahr wurde mit schätzungsweise 66.000 fertiggestellten Einheiten die höchste Bauleistung seit Jahrzehnten erzielt. Damit konnte der laufende Wohnungsbedarf im Bundesdurchschnitt vermutlich gedeckt werden. Allerdings sind in einzelnen Marktsegmenten große Angebotslücken geblieben, vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen. Wie der leichte Rückgang der Quote der Haushalte, die mit ihren Wohnkosten überlastet sind, zeigt, war der soziale Wohnbau in den letzten Jahren durchaus erfolgreich. Dennoch ist die Wohnkostenbelastung im langfristigen Vergleich weder bei den armutsgefährdeten noch bei den jüngeren Haushalten wesentlich gesunken; beide Segmente sind überwiegend auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen.

Wohnungsbestand und Bestandsveränderungen

In Österreich werden insgesamt 4,7 Millionen Wohnungen gezählt, davon etwa 2,5 Millionen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, 2,1 Millionen in Ein- und Zweifamilienhäusern und der Rest in sonstigen Nicht-Wohnbauten. Die Wohnbauleistung hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend auf Mehrfamilienhäuser konzentriert, wo der Wohnungsbestand seit 2011 um rund 7 % gestiegen ist, im Vergleich zu 5 % im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nur 3,9 Millionen der 4,7 Millionen registrierten Wohnungen in Österreich werden als Hauptwohnsitze genutzt. Die 800.000 Wohnungen, die als sogenannte „weitere“ Wohnsitze gemeldet sind oder ohne Nutzungsangabe gezählt werden, verteilen sich

auf alle Formen von Zweit- oder Nebenwohnsitzen, zudem auf leer stehende Wohnungen, die beispielsweise verkauft werden sollen oder sich im Umbau befinden, und auf Wohnungen, die für Kurzzeitvermietungen vorgesehen sind.

Die Leerstandsquote kann zwar nicht erfasst werden, vor allem weil eine fehlende Wohnsitzmeldung nicht zwingend auf einen Leerstand hinweist. Allerdings kann aufgrund des etwas langsameren Wachstums der Zahl der Zweit- und sonstigen Wohnungen ohne Nutzungsangabe im Vergleich zu den Hauptwohnsitzen vermutet werden, dass in den letzten zehn Jahren auch die Leerstandsquote rückläufig war (eine Sonderauswertung der Meldestatistik für den Zeitraum 2006 bis 2013 zeigt, dass ein wesentlicher Teil der neu hinzugekommenen Nebenwohnsitze auf Personen entfallen dürfte, die ihren Hauptwohnsitz im Ausland behalten und in Österreich einen Nebenwohnsitz angemeldet haben).

Von den 3,9 Millionen Hauptwohnsitzen sind 52 % Mietwohnungen und 48 % Eigenheime oder Eigentumswohnungen. Die Eigentumsquote ist langfristig leicht rückläufig und lag 2008 noch bei 51 %. Der Quotenrückgang erklärt sich vor allem mit dem stark gestiegenen Mietwohnungsbau in diesem Zeitraum und dem im Vergleich schwächeren Zuwachs an Eigentumswohnungen beziehungsweise der stagnierenden Zahl ein Eigenheimen. Die wiederum ist auch die Folge der deutlich geringeren Zahl an Förderzusicherungen für Eigenheime, die im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt um mehr als ein Drittel reduziert wurden.

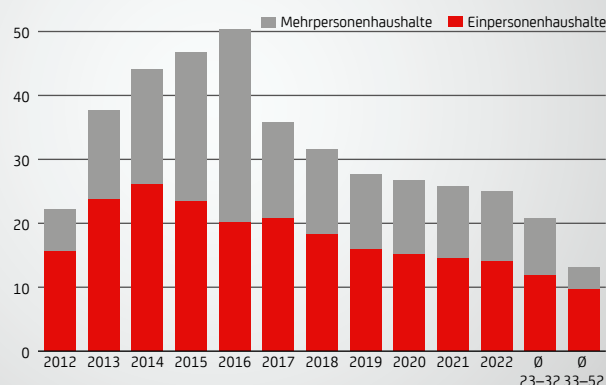
Wohnungsbestand, Wohnungsgröße

	Bestandseinheiten		Ø Wohnungsgröße	
	in 1.000	2008–18	in m²	2008–18
Wohnungsbestand	4.714	9%	n.v.	n.v.
davon:				
Hauptwohnsitze	3.916	10%	100	2%
Hauseigentum	1.457	0%	142	9%
Wohnungseigentum	429	19%	86	4%
Gemeindewohnung	278	-2%	61	-2%
Genossenschaftswohnung	655	27%	70	1%
Private Hauptmieten	712	21%	70	-2%
Sonstige Wohnungen*	386	9%	95	25%
Nebenwohnsitze u.a.	798	5%	n.v.	n.v.

*) Untermietwohnungen, Dienstwohnungen, mietfreie Wohnungen
Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Haushaltsneugründungen verlieren an Dynamik

Veränderungen der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Österreich; in 1.000 Einheiten



Quelle: Statistik Austria; UniCredit Research

Neubaubedarf sinkt unter 50.000 Wohnungen

Der Wohnungsbedarf orientiert sich an der Entwicklung der Haushaltszahlen und den Veränderungen des Wohnungsbestands. Darüber hinaus hängt der Bedarf an statistisch schwer erfassbaren Nachfragekomponenten, wie der Entwicklung der Haushaltsgröße oder der Nachfrage nach Zweitwohnsitzen oder Wohnungskäufen zu Investitionszwecken. In der Vergangenheit dürfte der Bedarf in Österreich mit der Produktion von 45.000 bis 50.000 Wohnungen im Jahr gedeckt worden sein (bei durchschnittlich 33.000 neuen Haushalten pro Jahr in den letzten dreißig Jahren). Allerdings dürfte sich bereits in den bauschwachen Jahren des letzten Jahrzehnts ein Nachfrageüberhang gebildet haben, der trotz wachsender Wohnbauleistungen aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in den Folgejahren sukzessive größer wurde.

Voraussichtlich wächst die Wohnungsnachfrage in Österreich in den nächsten Jahren zunehmend langsamer. Die Dynamik der Haushaltsneugründungen wird schon seit 2017 schwächer und sollte noch in den nächsten zehn Jahren von derzeit knapp 30.000 sukzessive bis unter 20.000 Haushalte pro Jahr sinken. Unter der Annahme eines laufenden Ersatzbedarfs für abgerissene, umgewidmete oder zusammengelegte Wohnungen von rund 13.000 Einheiten und schätzungsweise 5.000 Wohnungen, die zusätzlich als Anlageobjekte gebraucht werden (Schätzung IIBW), sinkt der jährliche Neubaubedarf in Österreich in den nächsten Jahren deutlich unter 50.000 Wohnungen.

Die demografischen Prognosen verdeutlichen, dass der Wohnungsbedarf regional unterschiedlich stark wächst: Von 2018 bis 2030 wird nur in 7 der 35 NUTS-3-Regionen Österreichs ein Haushaltswachstum von mehr als 10% prognostiziert (dazu zählen die Region Rheintal-Bodensee, das Tiroler Unterland, der Großraum Wien und die Städte Innsbruck und Graz; in der Stadt Wien wird die Zahl der Haushalte bis 2030 jedoch unter 8% und damit sogar etwas langsamer als im Österreichschnitt wachsen).

Wohnungsneubau deckt den laufenden Bedarf

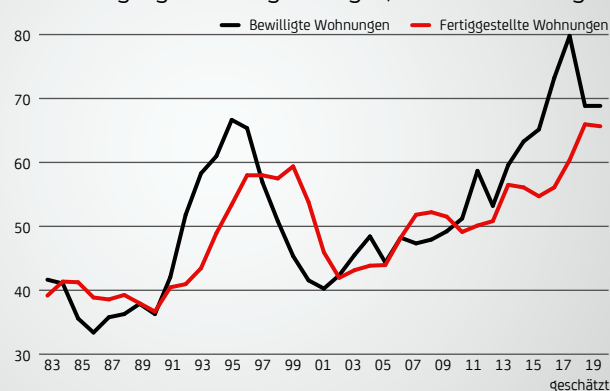
Die hohe Wohnungsnachfrage, die stark gestiegenen Immobilienpreise und die günstigen Finanzierungskonditionen haben die Wohnbauleistung zu neuen Rekorden angetrieben. Von 2012 bis 2016 wurden in Österreich pro Jahr rund 56.000 neue Wohnungen errichtet, 2017 bereits über 60.000 und 2018 geschätzt sogar 66.000 Einheiten. Der prognostizierte Neubaubedarf dürfte damit erreicht worden sein.

Nachdem die Baubewilligungszahlen im Wohnbau von 2012 bis 2017 kontinuierlich gestiegen waren, wurde 2018 ein deutlicher Rückgang verzeichnet. Die Daten kündigen eine Abkühlung der Neubautätigkeit 2019 an, die aber moderat ausfallen wird, wie der noch bis Mai 2019 unverändert hohe Anstieg des Produktionsleistung im Hochbau signalisiert. Das Plus von mehr als 10% real wird wesentlich vom Wohnungsneubau getragen.

Nicht zuletzt haben die Wohnbaugenossenschaften eine Steigerung ihrer Neubauleistung angekündigt und beabsichtigen 2019 und 2020 jeweils wieder knapp 17.000 neue Wohnungen auf den Markt zu bringen. Das wären um wenigstens 1.000 Einheiten mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Wohnbau in Österreich

Baubewilligungen u. Fertigstellungen, in 1.000 Wohnungen



Insgesamt kann 2019 in Österreich mit einer Neubauleistung von über 65.000 Wohnungen gerechnet werden, womit sich der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt weiter verkleinern würde. Das heißt nicht, dass auf regionaler Ebene, besonders in den Ballungsräumen, alle Angebotslücken geschlossen werden können.

Angebotslücken bei preiswertem Wohnraum

Österreichs Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren erheblich aus dem Gleichgewicht geraten, wobei die Hintergründe vielschichtiger sind als der einfache Befund des starken Bevölkerungswachstums in einer Periode mit zu geringer Wohnbauleistung. Die verstärkte Neubautätigkeit trägt dem tiefgreifenden Strukturwandel im österreichischen Wohnungsmarkt, wie er besonders in den Ballungszentren zu erkennen ist, nur zum Teil Rechnung. Beispielsweise sind die Anforderungen an den Wohnungsmarkt, die sich aus der wachsenden Zahl alter Menschen ergeben, vollkommen verschieden von jenen des immer größer werdenden Pools junger Wohnungssuchenden, wie er sich nicht zuletzt aus den starken Migrationsströmen gebildet hat.

Das heißt auch, dass der überdurchschnittlich starke Zuwachs der Wohnimmobilienpreise nur ein Symptom der Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt ist. In den letzten zehn Jahren haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Österreich um rund 80% erhöht, in Wien fast verdoppelt (Q.: OeNB). Direkt belasten die hohen Immobilienpreise vor allem Wohnungssuchende, für die die zunehmend schwierigere Finanzierbarkeit höherer Wohnqualitäten im Vordergrund steht, oder jene Nachfragesegmente, deren Renditen von Vermögensveranlagungen am Immobilienmarkt aufgrund der steigenden Preise schwinden.

Hingegen stehen Bevölkerungsgruppen, deren existenzielles Wohnbedürfnis nicht ausreichend gedeckt ist, vor einer Vielzahl anderer Barrieren auf dem Immobilienmarkt. Sie sind zusätzlich zu den steigenden Preisen bei der Neuvermietung, wie sie auch im preisgünstigen kommunalen Wohnungssegment zu beobachten sind, mit der Tatsache konfrontiert, dass relativ schlecht ausgestattete und damit günstige Objekte praktisch vom Markt verschwunden sind. Weiters sind die Eigenmittelanforderungen im gemeinnützigen Sektor, die gleichzeitig mit den Grundstückspreisen

und Baukosten deutlich zugelegt haben, sehr oft eine hohe finanzielle Hürde für das Bevölkerungssegment, genauso wie die Maklerkosten auf dem privaten Mietwohnungsmarkt, die aufgrund der zumeist befristeten Mietverträge in dem Segment häufiger anfallen (Q.: AK Wien, Gentrifizierung in Wien, 2019). Auf jeden Fall kann der soziale Wohnbau den Teil der Wohnungsnachfrage, der zu niedrige Einkommen oder eine ungenügende Versorgung mit Sozialleistungen zur Ursache hat, nur zum Teil abdecken. Der Vergleich der Mietergruppen nach Einkommen zeigt, dass nur 22 % der einkommensschwachen, armutsgefährdeten Mieterhaushalte, in einer Gemeindewohnung leben und nur 28 % in einer gemeinnützigen Mietwohnung. Die Hälfte von ihnen ist auf den freien Mietwohnungsmarkt angewiesen. (Anmerkung: Armutsgefährdet sind Haushalte mit weniger als 60 % des Medians des äquivalisierten Nettohaushaltseinkommens; in Österreich fallen darunter 1,24 Millionen Menschen, die in Einpersonenhaushalten mit weniger als 15.100 € Jahreseinkommen leben; Q.: EU-SILC.)

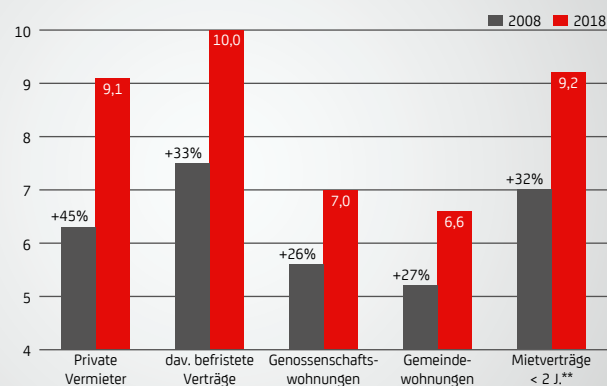
Soziale Ausgewogenheit am österreichischen Wohnungsmarkt hat sich leicht verbessert

Ob das Wohnungsangebot in Österreich „sozialpolitisch ausgewogen“ ist, kann der Vergleich der Wohnkostenbelastung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen nicht beantworten (2018 waren das inklusive Betriebs- und Energiekosten und der Zinsen für die Wohnraumbeschaffung für den „Durchschnittshaushalt“ 528 € bzw. 21 % der Haushaltseinkommen). Besser lässt sich die mangelnde Treffsicherheit des Wohnbaus an der „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten“ ablesen, das ist der Prozentsatz der Personen in Haushalten, die mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Im Österreichdurchschnitt lag der Anteil 2018 bei 6,8 % der Gesamtbevölkerung, in armutsgefährdeten Haushalten allerdings bei rund 37%. Dass sich beide Anteile zuletzt im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre leicht verbesserten, ist ein Hinweis auf das erfolgreiche Engagement des sozialen Wohnbaus. Mit ihren Wohnkosten überbelastet sind zudem junge Bevölkerungsschichten; im Segment der 20- bis 29-Jährigen waren das 2018 10,4 %. Die Quote ist zwar im Vergleich zu den drei Vorjahren deutlich gesunken, liegt aber weiterhin auf dem Niveau des längerfristigen Durchschnitts.

Wie teuer der Neueinstieg in den österreichischen (Miet)Wohnungsmarkt ist, lässt der Vergleich der Mieten nach Mietver-

Hohe Mietpreisunterschiede

Hauptmieten* in Österreich, 2008 und 2018 in Euro pro m²



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus; UniCredit Research

*) im Bestand und Neuvermietungen; inklusive Betriebskosten

**) Mietverträge, die in den letzten 2 Jahren abgeschlossen wurden

tragsdauer zumindest erahnen. Demnach kosteten Hauptmietwohnungen, die in den letzten zwei Jahren neu angemietet wurden bzw. für die ein befristeter Vertrag verlängert wurde, 2018 im Durchschnitt 9,2 €/m², Wohnungen mit Mietverträgen, die seit über zehn Jahren bestanden 7 €/m². Zudem sind die Mieten für neu abgeschlossene Verträge im längerfristigen Vergleich überdurchschnittlich rasch gestiegen.

Die Mietpreise bei „jungen“ Mietverträgen im privaten Wohnungsmarkt liegen wahrscheinlich noch weit über dem Durchschnittswert. Unabhängig von der Vertragsdauer kostete eine private Hauptmietwohnung 2018 durchschnittlich 9,1 €/m² und damit um wenigstens 2 €/m² mehr als eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung.

Letztendlich ist die Mehrzahl der Wohnungssuchenden im Mieten-segment in Österreich auf den freien Markt angewiesen, gemessen daran, dass 61 % aller „jungen“ Mietverträge auf private Mietwohnungen entfallen. Im Durchschnitt der Jahre 2016 und 2017 erreichte der Anteil noch 65 % und ist erst im Vorjahr, als überdurchschnittlich viele neue Genossenschafts- und Gemeindewohnungen auf den Markt gekommen sind, erstmals seit Jahren wieder stärker gesunken.

Büromarkt Wien: Nach zwei starken Jahren sinkt die Neubautätigkeit 2019 abrupt ab, die Pipeline bleibt aber gut gefüllt

Der Wiener Büromarkt behauptet auch in diesem Jahr seinen Platz unter den stabilsten Märkten europaweit. Die anhaltend hohe Investitionstätigkeit in gewerbliche Immobilien der Vorjahre und das prognostizierte ähnlich hohe Investmentvolumen für das laufende Jahr unterstreichen das große Interesse inländischer und internationaler Investoren am österreichischen Immobilienmarkt.

In den vergangenen Jahren lag die Vermietungsleistung in der Regel deutlich über dem Neuflächenzuwachs, worin sich die stabile Lage am Wiener Büromarkt begründet. Da 2016 und voraussichtlich auch in diesem Jahr besonders wenige Neuflächen auf den Markt kamen bzw. kommen, bringen auch Jahre mit hoher Neubautätigkeit wie 2017 und 2018 den Markt nicht so rasch aus dem Gleichgewicht.

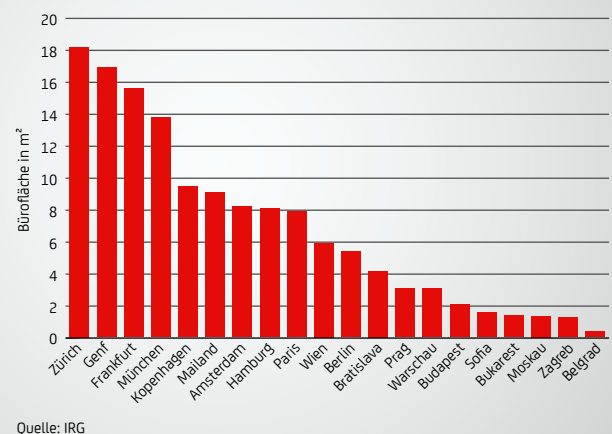
Nicht profitieren von der guten Stimmung können Bürostandorte abseits der gängigen Büroachsen und Flächen, die den gewachsenen Anforderungen auf Grund der veränderten Nutzungsgewohnheiten nicht mehr entsprechen. Sie sind vor dem Hintergrund des hohen Angebotes an qualitativ hochwertigem Büroraum nicht mehr wettbewerbsfähig. Zahlreiche derartige Flächen werden über kurz oder lang gänzlich vom Büromarkt verschwinden, durch Neubauten ersetzt und Immobilienentwickler werden eine geeignete Nach- oder Umnutzung anstreben. Allerdings lässt sich das Refurbishment eines Altbestandes nicht immer wirtschaftlich sinnvoll umsetzen bzw. sind einige Bestandsobjekte alleine lagebedingt für eine Büronutzung nicht mehr interessant.

Daher wird vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum oft versucht, ehemalige Büroräumlichkeiten bei baulicher Eignung und gegebener Widmung in Wohnungen zu verwandeln, wobei nicht selten ein Abbruch von bestimmten Gebäudestrukturen oder Teilen davon nötig wird, um zeitgemäße und nachhaltige Elemente vollständig implementieren zu können. Auch die Umwandlung von ehemaligen Büros in Hotelflächen, studentisches Wohnen oder Serviced Apartments war in den letzten Jahren als mögliches Nachnutzungskonzept zu beobachten.

Mittlerweile ist ein weiterer neuer Trend entstanden, bei dem in die Jahre gekommene Büroobjekte in guten Lagen einem Refurbishment unterzogen und in geeignete kleine Einheiten gegliedert wurden, welche als Coworking Spaces in veränderter Form wieder der Büronutzung zugeführt werden können.

In Wien gibt es derzeit einen Bestand von rund 11,3 Millionen m² Büroflächen. In dieser Zahl enthalten sind dabei u. a. auch ältere Standorte und Flächen, die nicht vollumfänglich modernen Bürostandards entsprechen, Kleinflächen und darüber hinaus auch Flächen in Schulen und Universitäten.

Bürofläche in m² pro Einwohner 2019



Bezogen auf die Büroflächen pro Einwohner ist die österreichische Hauptstadt im Europavergleich eher im unteren Mittelfeld angesiedelt. Betrachtet man aber das Verhältnis zu osteuropäischen Hauptstädten, liegt Wien noch immer an der Spitze, wenngleich Städte wie Prag und vor allem das benachbarte Bratislava stetig aufholen, so dass sich der Abstand langsam etwas verringert.

Neuflächenproduktion sinkt auf Rekordtiefststand ab

Die Neuproduktion von Büroflächen in Wien war im Jahr 2016 auf einen Tiefststand von nur knapp 60.000 m² gesunken. 2017 und auch im vergangenen Jahr hatte die Neubautätigkeit kräftig angezogen und erreichte rd. 190.000 m² bzw. 300.000 m², inkl. eigen-genutzter Gebäude wie z. B. Unternehmenszentralen. Für dieses Jahr wird ein starker Einbruch bei der Neuproduktion erwartet, derzeit geht man von einem Neubauvolumen von nur mehr knapp rd. 40.000 m² aus. Allerdings ist dieser Wert etwas abhängig davon, ob bereits im Bau befindliche Projekte tatsächlich noch in

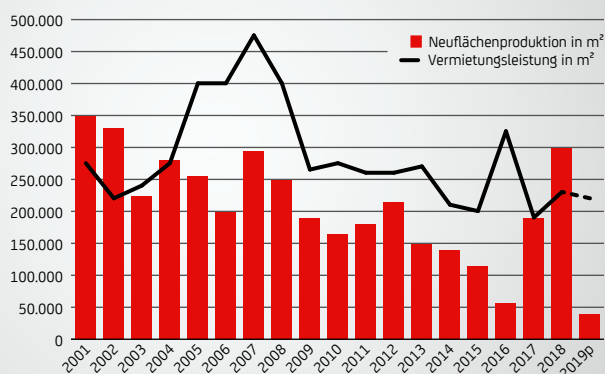
diesem Jahr fertig gestellt werden, sich ins nächste Jahr verschieben oder in manchen Fällen vielleicht für kommendes Jahr angekündigte Projekte möglicherweise noch heuer abgeschlossen werden können. Darum kann sich das Gesamtfertigstellungsvolumen bis Jahresende möglicherweise noch etwas verschieben.

Der überwiegende Teil der Flächen wird neu errichtet, nur ein kleinerer Teil stammt aus Umbauten und Sanierungen. Auch Coworking-Flächen finden sich unter den neu auf den Markt kommenden Projekten. Weitere Projekte befinden sich bereits in Bau bzw. in Planung, so dass in den kommenden Jahren die Auswirkungen der Zunahme der Neuflächenproduktion vor allem auf die Entwicklung der Leerstände etwas genauer zu beobachten sein werden.

Vermietungsleistung 2019 auf ähnlichem Niveau wie 2018

Im vergangenen Jahr lag der Take-up von Büroflächen bei ca. 230.000 m² und damit etwas über dem Niveau von 2017. Im ersten Halbjahr 2019 wurden rund 110.000 m² neu vermietet und Immobilienexperten sind zuversichtlich, dass das Neuvermietungsvolumen bis Jahresende auch heuer wieder knapp das Vorjahresniveau erreichen dürfte.

Neuproduktion und Vermietungsleistung Büroflächen Wien 2001–2019p



Quelle: IRG, CBRE, EHL

Generell ist die Neuflächenabnahme vielfach gekennzeichnet von einem Wechsel von älteren Flächen hin zu moderneren und der Zusammenlegung mehrerer Standorte in einem neuen, modernen und oft auch architektonisch ansprechenden Bürogebäude. Auch haben – bedingt u. a. durch Shared-Desk-Lösungen und Home-office – die Büroflächen pro Mitarbeiter stetig abgenommen.

HoHo – Ein Holzhochhaus bereichert die Seestadt Aspern

Im Gegensatz zum Vorjahr, als Riesenprojekte wie der Austria Campus oder THE ICON VIENNA fertiggestellt wurden, die zusammen allein ein Volumen von über 230.000 m² neuer Büroflächen erreichten, wird in diesem Jahr kein annähernd großvolumiges Projekt entstehen.

Zu den für 2019 angekündigten und in Bau befindlichen Büroprojekten zählt u. a. das HoHo in der Seestadt Aspern, ein gemischt genutztes Hochhaus mit 24 Etagen, das zu einem großen Teil aus Holz errichtet wird. Neben Büroflächen entstehen dort u.a. auch Hotelzimmer, Apartments, Gastronomie- und Fitnessflächen auf insgesamt 17.000 m². Das größte reine Büroprojekt dieses Jahres ist die Erweiterung des Bürostandortes silo plus in der Nähe der U-Bahn-Station Perfektastraße. Hier werden bis Jahresende knapp 11.000 m² in der Erweiterung silo plus entstehen.

Flächenerwartung 2019 (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m²	Status
silo plus	11.000	in Bau
Technologiezentrum Seestadt Aspern Bauteil 2	5.600	fertiggestellt
Campus Talent Garden	5.000	fertiggestellt
HoHo	4.300	in Bau
Mischa	3.900	in Bau

Quelle: IRG

Weitere Projekte auf dem Gelände des neuen Wiener Hauptbahnhofes in Bau oder Planung

Auch in den kommenden Jahren ist am Hauptbahnhof mit weiteren Projektfertigstellungen zu rechnen. So werden derzeit am Quartier Belvedere die Bauteile QBC 1 und 2 errichtet, die Fertigstellung der Gebäude ist für 2020 geplant. Die Signa baut dort mit dem Projekt Bel & Main weitere Büro-, Hotel- und Wohnflächen.

Die Seestadt Aspern hat eine umfangreiche Projektliste aufzuweisen, darunter der Seeparkcampus Ost oder das gemischte Projekt Am Seebogen, bei denen auch neue Büroflächen in Planung sind.

An der Triester Straße entstehen in der sogenannten Biotope City auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen unter dem Namen THE BRICK das neue Wienerberger-Headquarter sowie Hotel-, Büro- und Gewerbeflächen. Die Fertigstellung peilt die Soravia Group bis 2020 an. Der Standort hat durch die geplante Verlängerung der U2 bis zum Wienerberg schon heute an Interesse gewonnen.

Auch am Wiener Flughafen wird wieder gebaut. Mit der Erweiterung des Vienna Airport Office Parks mit dem Bauteil Office Park 4 werden auf rd. 20.000 m² weitere Büroflächen, darüber hinaus Coworking Areas, Meeting-Räume in verschiedenen Größen, ein Event- und Showroom-Bereich sowie Gastronomieflächen gebaut, das Projekt soll ebenfalls bis 2020 fertiggestellt werden.

Generell ist neben den schon in Bau befindlichen Projekten die Büroprojektpipeline gut gefüllt, allerdings gibt es bei zahlreichen Projekten noch keinen konkreten Zeitrahmen und nicht bei allen Projekten ist der genaue Anteil an Büroflächen bereits definitiv festgelegt. Daher könnte sich dieses Verhältnis, wo die Flächenwidmung es erlaubt, noch zu Gunsten anderer Nutzungsmöglichkeiten verändern.

Flächenerwartung 2020ff (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m ²	Status
Quartier Belvedere, QBC 1 und 2	36.000	in Bau
Office Park 4	21.000	in Bau
Biotop City, THE BRICK	19.000	in Bau
Bel & Main	17.000	in Bau
Seeparkcampus Ost	9.000	in Planung
silo next	9.000	in Planung

Quelle: IRG

Spitzenmieten am Wiener Büromarkt bleiben weitgehend stabil

Die Mieten für Büroflächen in Wien sind im ersten Halbjahr 2019 weitgehend stabil geblieben. Spitzenmieten für Class A Büroflächen in guter Lage erreichten Mitte 2019 ca. 26 €/m²/Monat.

Für spezielle Flächen in einzelnen Top-Objekten wie beispielsweise den oberen Etagen von Bürotürmen oder für außergewöhnlich repräsentative Flächen mit besonderer Ausstattung sind auch Spitzenmieten über diesem Wert möglich, allerdings sind diese Preisspannen als Ausnahme zu betrachten. Trotz der geringen Neubautätigkeit sollten die Spitzenmieten bis Jahresende auf dem derzeitigen Niveau stabil bleiben.

Nachgefragt bleiben, auch aufgrund der „guten Adresse“, Flächen in der Wiener Innenstadt sowie zentrale Bürolagen und bekannte Standortcluster. Neuere Standorte wie beispielsweise das Viertel Zwei oder besonders in den letzten Jahren das Areal um den neuen Hauptbahnhof haben sich ebenfalls zu gesuchten Standorten entwickelt.

Das Interesse an Flächen im mittleren Preissegment ist ungebrochen hoch, da in Zeiten von Desksharing und verstärktem Trend zu Homeoffice-Tagen das Thema Flächenoptimierung nach wie vor eine zentrale Bedeutung bei der Büroflächennachfrage einnimmt. Lage und Erreichbarkeit, aber auch Energieeffizienz und möglichst geringe Betriebskosten zählen neben der Miethöhe zu den wichtigsten Kriterien für potenzielle Mieter bei der Entscheidung für oder gegen einen Standort. Es ist also nicht die Miethöhe alleine ausschlaggebend, sondern die Gesamtkosten pro Mitarbeiter.

Unverzichtbar und obligatorisch sind mittlerweile Zertifizierungen wie z. B. DGNB, ÖGNI, LEED oder BREEAM. Kaum ein Global Player mietet Flächen ohne entsprechendes Label. Hier vermischen sich Umweltschutzkriterien mit Einsparpotenzial und Firmenpolicy. Auch bei Sanierungen und Umbauten wird immer häufiger ein nachhaltiger Gebäudestandard angestrebt, um wettbewerbsfähig zu bleiben. In Studien konnte bestätigt werden, dass als „Green Building“ konzipierte Bürogebäude u. a. ein messbar geringeres Leerstandsrisiko aufweisen als herkömmliche Bauten. Der Nachhaltigkeitsaspekt und Umweltthemen spiegeln sich auch in der neuen Arbeitswelt wider: Arbeit und Freizeit sollen besser vereinbar werden und die Work-Life-Balance ist vielen Mitarbeitern, aber auch Arbeitgebern ein genauso großes Anliegen wie ethische und ökologische Aspekte.

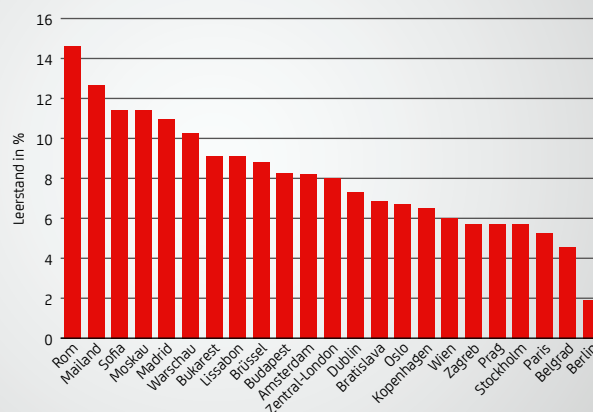
Büros mit schlechtem Vermietungsgrad, unsanierte, alte Flächen sowie Büroflächen in unterdurchschnittlichen Lagen abseits gängiger Bürostandorte ohne entsprechende Infrastruktur und öffentliche Anbindung bleiben anhaltend unter Druck. Frei gewordene Flächen dieser Kategorie kommen häufig nicht mehr auf den Büromarkt zurück und werden, wo dies wirtschaftlich und von der Flächenwidmung möglich ist, einer geeigneten Nachnutzung zugeführt. Gelegentlich ist es auch sinnvoll, bestehende Gebäude oder Teile davon abzutragen und die frei werdenden Grundflächen neu zu bebauen.

Leerstand im Bürobereich ist leicht zurückgegangen

Wien gehört im Europavergleich zu den Städten mit niedrigen Leerstandsraten, viele Büromärkte in Europa erlebten in den letzten Quartalen einen starken Rückgang leerstehender Büroflächen. Der Leerstand im Bürosektor in Wien ist ebenfalls leicht gesunken und betrug Mitte dieses Jahres bei modernen Flächen etwa 5,0 % und könnte bis Jahresende vor dem Hintergrund der schwachen Neufächenproduktion noch einmal etwas zurückgehen. Allerdings bleibt die künftige Entwicklung der Leerstände am Wiener Büromarkt abzuwarten, wenn die Projekte in der Pipeline nach und nach auf den Markt kommen werden.

Nicht überraschend weisen ältere Flächen häufig höhere Leerstände auf als zentral gelegene und nachgefragte Bürostandorte, auch in einzelnen (meist älteren) Bürotürmen waren teils überdurchschnittliche Leerstandsraten zu beobachten.

Leerstand Büroflächen Europa in % 2019



Quelle: IRG

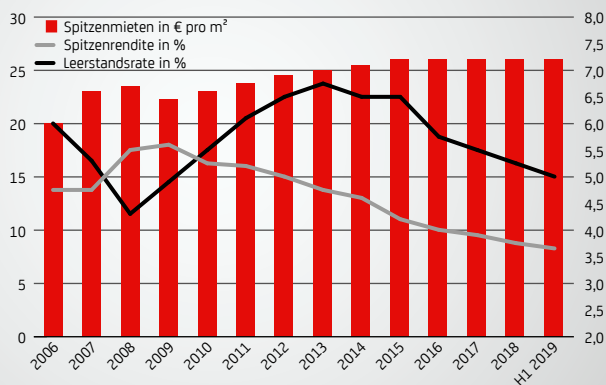
Spitzenrenditen haben noch einmal leicht nachgegeben

Die Spitzenrenditen im Bürosektor in Wien haben im Jahr 2018 nochmals leicht nachgegeben und auch im ersten Halbjahr 2019 kam es zu einem weiteren leichten Rückgang, sodass die Spitzenrenditen für absolute Top-Objekte in bester Lage Ende des ersten Halbjahres 2019 knapp unter 3,7 % gesunken sind.

Signifikante Veränderungen werden bis Jahresende bei den Renditen nicht erwartet. Durch anhaltende Investorennachfrage nach

Prime-Immobilien kann im Premiumsegment des Wiener Büromarktes bei den Spitzenrenditen ein weiteres Nachgeben nach unten aber weiterhin nicht völlig ausgeschlossen werden, wenn gleich die Veränderungen sich nur mehr in einem sehr engen Rahmen bewegen sollten.

Mieten – Renditen – Leerstandsrate Büromarkt in Wien 2006–1H2019



Quelle: IRG

Wiener Büroachsen

Innenstadt

Die beliebtesten Wiener Bürostandorte sind nach wie vor die Innenstadt sowie die inneren Stadtbezirke. Hier ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Generell ist die City von Büros und zahlreichen Geschäftsflächen geprägt, die breite Wohnnutzung hingegen ist über Jahrzehnte hinweg immer weiter zurückgedrängt worden.

In den letzten Jahren kam es jedoch, bedingt durch die hohe Nachfrage nach großflächigen Wohnungen und hochwertigem Luxuswohnraum, in der Innenstadt zum Teil zur Rückwidmung ehemaliger Büros in Wohnungen. Besonderer Beliebtheit erfreuten sich dabei ehemalige Büros in Gründerzeitgebäuden in Citylage, die in großzügige Wohnetagen zurückgebaut wurden, um dem Wunsch der finanzstarken Klientel nach stilvollem und geräumigem Wohnraum entgegenzukommen.

Neu gestaltet wird im Ersten Wiener Gemeindebezirk das Areal Postgasse 8–12, auf dem sich früher der Hauptsitz der Österreichischen Post AG befunden hat. Ursprünglich sollten dort nach Auszug der Post stilvolle Wohnungen sowie ein Hotel entstehen. Nach einem Weiterverkauf ist jetzt eine Revitalisierung mit gemischter Nutzung aus Hotel, Mietwohnungen, Büros, Gastronomie und Fitness geplant.

Wien innerhalb des Gürtels

Innerhalb des Gürtels finden sich in Wien zahlreiche Büroansiedlungen. Dieser Standort der erweiterten Innenstadt ist vor allem

auf Grund seiner Lage und Erreichbarkeit attraktiv, allerdings entstehen hier nur mehr selten Neubauten, gelegentlich kommen aber durch Umbauten und Refurbishments neue Flächen hinzu, so wie beim Projekt TELEGRAF 7 im 6. Bezirk, wo in einem ehemaligen Telegrafenamts moderne Büros und Coworking-Areas gestaltet wurden. In Wien 9 wurden mit dem Campus Talent Garden und in Wien 5 mit The Base schon im ersten Halbjahr 2019 neue Coworking-Flächen eröffnet. Weitere Standorte innerhalb des Gürtels sollen folgen.

Donaucity

Neben der Innenstadt hat sich der Standort Donaucity (VIENNA DC) zu einer der wichtigsten Bürolagen Wiens herausgebildet. Mehrere große Bürotürme dominieren den Standort. Wiens größter Büroturm, der DC Tower 1, wurde auf der Donauplatte errichtet und hat diese noch einmal aufgewertet. Ein zweiter, etwas kleinerer DC Tower 2 ist in Planung. Der an dem Standort ebenfalls vorgesehene DC Tower 3 wird noch vor Turm Nummer 2 gebaut. Der Baustart ist bereits erfolgt, es werden allerdings keine Büroflächen errichtet, auf den rd. 20.000 m² Nutzfläche sollen rd. 700 Studentenwohnungen entstehen.

Prater / Messe / Handelskai

Auf dem Gebiet Handelskai und Wiener Messe sowie dem Gebiet um den ehemaligen Nord- bzw. Nordwestbahnhof haben sich in den vergangenen Jahren neue Bürozone entwickelt. Der Standort rund um den Praterstern zählt weiterhin zu den großen Stadtentwicklungsgebieten in Wien, der Austria Campus wurde hier errichtet. Auch beim Viertel Zwei wird wieder gebaut. Derzeit werden denkmalgeschützte ehemalige Zuschauertribünen des Wiener Trabrennvereins zu künftiger Büronutzung kernsaniert und um einen modernen Neubau erweitert. Weitere Projekte an diesem Standort sollen folgen. Das zuletzt als Frachtenbahnhof genutzte Gelände des Nordwestbahnhofes bietet in naher Zukunft den Stadtentwicklern alle Chancen, einen grünen Stadtteil mit gemischter Nutzung zu gestalten.

Erdberg / St. Marx / Gasometer

Büroneubauten der letzten Jahre wie Marxbox, das Marximum oder das etappenweise ausgebaute Projekt TownTown sind charakteristisch für den Bürostandort Erdberg / St. Marx / Gasometer. Der Bürokomplex TownTown ist mit der Errichtung des ORBI Towers 2017 endgültig abgeschlossen worden. In der Schnirchgasse entsteht gerade das großvolumige Projekt Trillple mit Schwerpunkt Wohnen, aber auch Büroflächen sind vorgesehen. Die Austro Control baut in unmittelbarer Nähe mit dem Austro Tower ihre neue Firmenzentrale.

Wienerberg

Im Süden Wiens hat sich am Wienerberg eine weitere wichtige Büroachse etabliert. Durch die abermalige Erweiterung des hier angesiedelten EURO PLAZA mit der Bauphase 6 waren dort 2017 weitere Büroflächen hinzugekommen. Der Ausbau des Inno Centers

mit dem Bauteil INNO PLAZA hat diesen Bürostandort ebenfalls noch einmal erweitert. Gerade im Entstehen ist am Standort Wienerberg auch das gemischt genutzte Projekt THE BRICK, das neben dem neuen Wienerberger Headquarter weitere Büroflächen, ein Hotel sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen umfassen wird.

Norden/Heiligenstadt/Muthgasse

Die Muthgasse im 19. Bezirk nahe dem Bahnhof Heiligenstadt hat in den letzten Jahren die Entwicklung zahlreicher Büroimmobilien erlebt. Darunter das Büroprojekt space2move sowie das Square Plus und Square 1, das 2017 fertiggestellt wurde.

Westachse

Zu den weniger stark ausgebauten Bürostandorten gehört der Wiener Westen. Hier konnte zuletzt vor einigen Jahren mit dem Projekt Forum Schönbrunn ein nennenswerter Zuwachs an Büroflächen verzeichnet werden. Großflächige neue Projekte sind an diesem Standort derzeit nicht geplant.

Seestadt Aspern

Das aspern IQ (Technologiezentrum Seestadt Aspern) war das erste Bürogebäude auf dem Gebiet des neuen Stadtentwicklungsgebietes der Seestadt Aspern und wurde in diesem Jahr mit dem bereits fertiggestellten Bauteil 2 erweitert. Mit dem HoHo, einem spektakulären, zu großen Teilen aus Holz gefertigten Hochhaus sowie den Projekten Mischa und Seehub werden dort heuer zusätzliche Büroflächen errichtet, auch in Projekten wie dem Seeparkcampus Ost und dem Projekt Sirius sind weitere Büroflächen vorgesehen.

Hauptbahnhof

Der neueste Bürostandort Wiens ist rund um den in den letzten Jahren errichteten Hauptbahnhof entstanden. Neben der neuen ÖBB-Zentrale wurden auf dem Gelände u. a. das Headquarter der Erste Bank gebaut sowie das markante aus drei unterschiedlich hohen Bürotürmen bestehende THE ICON VIENNA. Noch ist das Gelände rund um den Hauptbahnhof nicht vollständig bebaut. Weitere Projekte sind in Planung oder werden gerade errichtet, darunter das Quartier Belvedere QBC 1 und 2 sowie das Mixed-Use-Projekt Bel & Main der Signa Holding.

Innerhalb kurzer Zeit ist der Standort Hauptbahnhof zu einem der derzeit angesagtesten Bürostandorte Wiens geworden, der im Endausbau einen vielfältigen Mix aus Büros, Wohnungen, Geschäften, Hotels und Gastronomie, Dienstleistungsangeboten sowie Gesundheitseinrichtungen bieten kann.

Mixed-Use-Konzepte als Alternative zu klassischen Bürogebäuden

Neben dem Megatrend Coworking, der auch in Wien mittlerweile fix angekommen ist, kann man derzeit einen weiteren und sich verstärkenden Trend nicht nur in der österreichischen Hauptstadt beobachten. Entwickler setzen mehr und mehr auf Mixed-

Use-Konzepte, also auf Projektentwicklungen, die sehr flexibel in der Nutzungsstruktur sind, und die generell einen breiten Nutzungsmix anstreben. Dabei sollen Wohn-, Arbeits-, und Freizeitkonzepte eng miteinander verwoben werden, aber auch Kinderbetreuung, schulische Angebote und medizinische Versorgung spielen hierbei eine wichtige Rolle, nicht zu vergessen das Wohnen im Alter, dem vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung eine immer größere Bedeutung zukommt. Gerade bei Hochhäusern ist der Trend deutlich ausgeprägt: Es gibt zwar nach wie vor reine Büro- und Wohntürme, aber die Zahl der gemischt genutzten Tower nimmt immer weiter zu.

Nicht immer wird ein Nutzungs-Mix von Anfang an umgesetzt. Das HoHo in Aspern lag vor zwei Jahren noch als Büroturm im Rennen um die Ansiedlung der Europäischen Arzneimittelbehörde (EMA), die aufgrund des BREXIT ihre Büros in London schließen musste. Nach der EMA-Absage wurde das Konzept überarbeitet und die jetzige gemischte Nutzung aus Büroflächen, Hotelzimmern, Apartments, Gastronomie- und Fitnessflächen wurde entwickelt. Möglich war dies, da ursprünglich bereits ein Mixed-Use-Konzept vorlag und die Flächen baulich dafür geeignet waren.

Auch Investoren sind an der Stärkung des Segmentes der Mixed-Use-Objekte nicht unbeteiligt, scheuen sie doch vor dem Hintergrund des wachsenden Onlinehandels teilweise zurück, z. B. reine Einzelhandelsimmobilien zu akquirieren. Gemischt genutzte Objekte mit Büro, Einzelhandel und diversen Wohnkonzepten hingegen werden vermehrt nachgefragt. Dies ist nicht nur der Ausdruck einer veränderten Zeit, sondern auch die Folge einer modernen Stadtentwicklung.

Die Auseinandersetzung mit der Stadt der Zukunft, die die heutige, sehr lange stark auf den Autoverkehr fokussierte Stadtplanung ablösen wird, führt zum Thema Quartierentwicklung, die große städtebauliche Veränderungen mit sich bringen wird, und die sich neben den bereits geschilderten Mixed-Use-Ansätzen auch mit einer zusätzlichen Herausforderung beschäftigen wird: das Leben in Ballungsräumen vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung. Hier gilt es, gerade in neuen Stadtquartieren mit ihrer flexiblen Nutzung und Gestaltung, das Thema zunehmender Hitzebelastung in den Großstädten von Anfang an in der Konzeption zu berücksichtigen und Bodenversiegelungen von Grünflächen, die damit als Wasserverdunster und als Schatten-spender ausfallen, zu minimieren. Gerade im eng verbauten Stadtgebiet, wo vielfach nur vertikales Bauen auf kleinen Grundflächen möglich ist, stellt dies eine spannende Herausforderung für Projektentwickler und Stadtplaner der kommenden Jahrzehnte dar.

Einkaufszentren – Interesse bei Investoren, aber kaum neues Angebot

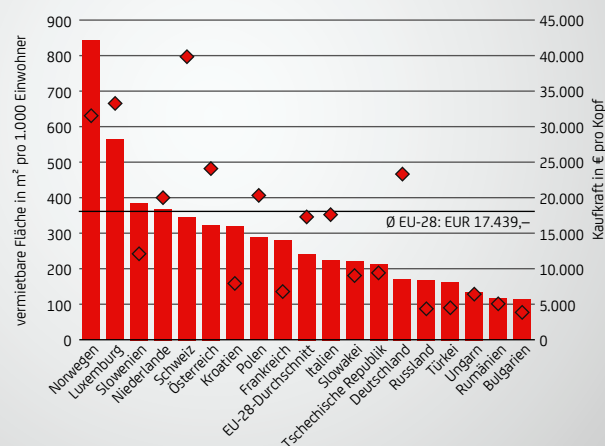
Shopping Center (SC) Österreich: Marktkonsolidierung schreitet weiter voran

Insgesamt standen den Einkaufswilligen in Österreich per 30.6.2019 rd. 120 Shopping Center mit einer vermietbaren Fläche von rd. 2,8 Mio. m² zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr ist nur ein einziges neues Einkaufszentrum, bei fast gleichbleibenden Gesamtflächen, hinzugekommen. Der Trend zu Veränderungen bei SC-Flächen durch Modernisierungen und/oder Erweiterungen bestehender und etablierter Standorte hält nach wie vor an.

Ein Grund für den kaum spürbaren Neuflächenzuwachs ist die bereits sehr hohe Sättigung am Markt. Auch im europäischen Vergleich nimmt man mit einer SC-Dichte in Höhe von rd. 324 m² vermietbarer Fläche pro 1.000 Einwohner einen der vorderen Plätze im Ranking ein. Der EU-Durchschnitt liegt aktuell bei 259 m² pro 1.000 Einwohner.

Shopping Center Flächen und Kaufkraft in Europa

Vermietbare Fläche in m² pro 1.000 Einwohner/Kaufkraft in Euro pro Kopf



Quelle: C&W European SC Development Report Mai 2019, Michael Bauer Research

Demgemäß sind attraktive SC-Standorte meistens bereits besetzt oder es können die jeweiligen Einzugsgebiete kein weiteres SC-Projekt mehr aufnehmen. Als Folge kannibalisieren sich die Einkaufswelten im Sinne von „das Bessere ist der Feind des Guten“ gegenseitig und konkurrieren oftmals, nicht nur mit Innenstädten, sondern auch untereinander um die gleichen Geschäftsmieter.

Die stationären Händler wiederum bekommen zunehmenden Druck durch die wachsende Online-Konkurrenz. Viele setzen bei

Ihren Filialen auf qualitatives Wachstum, bremsen dabei ihre Expansionsstrategien bzw. konzentrieren sie sich auf die Top-Standorte. Des Weiteren erschweren strenge Raumordnungen sowie lange und aufwendige Behördenverfahren die Errichtung neuer Einkaufszentren.

Österreich (exkl. Wien)

Auswahl SC-Eröffnungen 2018 / H1 2019

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Eröffnung
EKZ „HEY! Steyr“	~ 11.000	H1 2019
LCS Leoben City Shopping (Erweiterung)	~ 4.000	H1 2018
Murpark Graz (Erweiterung)	~ 6.000	H2 2018

Quelle: IRG, Standort+Markt

Das EKZ „HEY! Steyr“ mit rd. 11.000 m², eine der wenigen Neueröffnungen der letzten Zeit, kann die zuvor beschriebenen Trends bestätigen. Insgesamt hat es 10 Jahre gedauert, bis alle Behördenverfahren positiv abgeschlossen waren und das Center auf dem ehemaligen Kasernengelände im April 2019 erstmals Kunden empfing. Einige der neuen, großen Mieter (z. B. Thalia, Müller) übersiedelten vom zentrumsnahen EKZ City Point und stellten dieses vor eine signifikante Leerstandsproblematik. Nach einem Eigentümerwechsel ist für das „schwächelnde“ EKZ City Point nun der Umbau in ein Mixed-Use-Projekt projektiert (Stadthaus mit Handelsflächen, Hotel und Dienstleistungsunternehmen).

Bereits im Vorjahr 2018 wurden das innerstädtische Leobener Einkaufszentrum LCS um rd. 4.000 m² und der Murpark in Graz mit rd. 6.000 m² erweitert.

Österreich (exkl. Wien)

Auswahl SC-Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Geplante Eröffnung
Kampcenter Zwentl	~ 15.000	Projekt
Shopping Quartier Lienz	~ 13.000	Projekt
EKZ Mattighofen	~ 10.000	Projekt
EKZ Bad Ischl (Relaunch & Umbau)	~ 8.000	Projekt

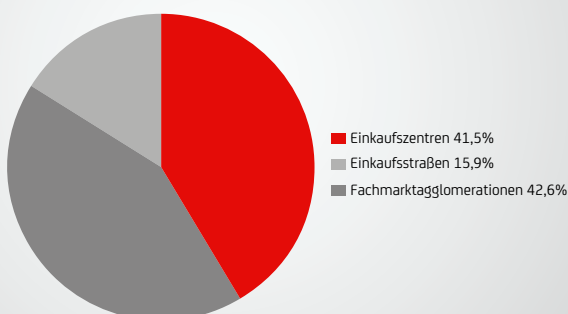
Quelle: IRG, Standort+Markt

Aktuell sind keine Einkaufszentren in Bau.

Wiener SC-Markt: Stillstand bei Neufächenproduktion für das Jahr 2019 erwartet

Mitte 2019 verfügten Wien und Umgebung über knapp 1,9 Mio.m² Handelsflächen¹. Die Marktanteile der einzelnen Segmente betrugen bei Einkaufszentren rd. 41,5%, bei Fachmarktgebieten inkl. FMZ rd. 42,6% und bei den bedeutendsten Wiener Einkaufsstrassen rd. 15,9%.

Bedeutung der einzelnen Segmente in Wien gemessen an der Verkaufsfläche



Quelle: IRG, Standort+Markt, EHL

Der Flächenbestand am Wiener SC-Markt betrug zum Halbjahr 2019 rd. 992.000 m² und verteilte sich unverändert auf 30 Einkaufszentren. Im Vergleich zum Beginn des Vorjahres ist es zu einem geringen Flächenzuwachs von rd. 9.000 m² gekommen. Die SC-Dichte pro 1.000 Einwohner betrug rd. 516 m² und hat sich gegenüber dem Vorjahr durch ein höheres Bevölkerungswachstum leicht reduziert.

Wien SC-Eröffnungen 2018/H1 2019

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Eröffnung/Schließung
Auhof Center (Erweiterung)	~ 9.000	H2 2018

Quelle: IRG, Standort+Markt

Die Erweiterung des Auhof Centers mit rd. 9.000 m² auf eine insgesamt vermietbare Fläche von rd. 59.000 m² war das einzige Highlight des letzten Jahres. Rd. 50% der Erweiterungsflächen wurden an Nicht-Handelsbetriebe vermietet, darunter u. a. ein 2.000 m² Indoor-Action-Spielplatz und die Systemgastronomiekette L'Osteria.

Die weitere SC-Pipeline am Wiener Markt ist nahezu leer. Auch werden Erweiterungen bestehender und gut funktionierender Standorte meist nur bei einem entsprechend hohen Grad an Vorverwertungen bzw. -vermietungen durchgeführt. Im Ergebnis entstehen neue Handelsflächen meist nur für die Nahversorgung im Zusammenhang mit größeren Büro- und Wohnprojektentwicklungen.

¹) Hierbei handelt es sich aus statistischen Gründen um reine Verkaufsflächen.

Großraum Wien verfügt über 6 Mega-Malls

Es gibt im Großraum Wien über sechs Mega-Malls mit mehr als 50.000 m² vermietbarer Fläche. Seit Jahren führen dabei die Shopping City Süd und das Donauzentrum das Ranking mit deutlichen Abstand vor dem – seit der letzten Erweiterung – ersten neuen Verfolger Auhof Center an.

Top 6-Einkaufszentren in Wien und Umgebung

Name	Vermietbare Fläche in m ²
SCS Shopping City Süd	~ 173.000
Donau Zentrum	~ 130.000
Auhof Center	~ 59.000
G3 Shopping Resort Gerasdorf*	~ 58.000
Millennium City	~ 51.000
Huma Eleven	~ 50.000

*) exkl. FMZ

Quelle: IRG, Standort+Markt

Die Top 6-Megamalls decken bereits rd. 52% der gesamten SC-Flächen in Wien ab. Kleinere Einkaufszentren mit weniger als 20.000 m² sind in Wien insgesamt 14 vorhanden, sie erreichen nur einen flächenmäßigen Anteil von 18%.

Anzahl der Einkaufszentren in Wien und Umgebung nach Größenklassen

Anzahl	Vermietbare Fläche in m ² (GLA)
14	< 20.000
10	20.000 – 50.000
6	mehr als 50.000

Quelle: IRG, Standort+Markt

Online-Handel führt zu Verschiebungen bei den Flächenvermietungen – Trend zu „RETAILMENT²“ setzt sich weiter fort

In Österreich wurden 2018 rd. 8 Mrd. € für Online-Shopping ausgegeben. Dies entspricht einem Anteil von rd. 11% an den gesamten österreichischen Konsumausgaben. Die Warengruppen mit den höchsten Online-Anteilen sind nach wie vor Technik & Medien, Sport & Freizeit sowie Fashion & Lifestyle. Großes Potenzial wird in Zukunft den Branchen Möbel & Einrichten, Heimwerken & Garten und insbesondere Lebensmittel & Drogerie zugerechnet. Gegenwärtig hat sich beim Online-Wachstum die Dynamik der letzten 10 Jahren etwas verlangsamt. Treiber für diese Entwicklung sind, dass zum einen die Steigerungsraten in etablierten Branchen mit bereits hohem Online-Anteil schrumpfen und zum anderen der Online-Handel mit Lebensmitteln noch ein Nischenmarkt ist. Des Weiteren wird eine schnellere Entwicklung des Online-Handels durch noch nicht befriedigend gelöste Herausforderungen (z. B. „Letzte Meile“-Logistik, Vielzahl an unterschiedlichen Bezahlssystemen, Vernetzung von Online- und Offline-Welten) gehemmt.

²) Retailment: Mischung aus Einzelhandel (Retail) und Unterhaltung (Entertainment).

Insgesamt verändert der Online-Handel im digitalen Zeitalter die Art des Einkaufens und die Handelslandschaft grundlegend und übt großen Einfluss auf die Struktur und Gestaltung der Shopflächen in Einkaufszentren aus.

„RETAILMENT“ liegt nach wie vor im Trend. Im Vordergrund stehen – neben der reinen Bedarfsdeckung – das Schaffen von „Einkaufserlebnissen“ und der „Convenience Faktor“ für den Besucher. Mehr Lifestyle- & Entertainmentangebote sowie die Digitalisierung der Einkaufswelten sollen die Verweildauer im Shopping Center und deren Attraktivität erhöhen.

Auch ist eine Verschiebung des Mietflächenanteils verschiedener Branchen festzustellen. Die klassischen Ankermieter aus den Bereichen Bekleidung, Accessoires und Schuhe nehmen zum Teil weniger Fläche ein, hingegen gewinnen Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen, Fitnesscenter, Gesundheitseinrichtungen usw. immer mehr an Fläche und Bedeutung. Zusätzlich versuchen reine Online-Händler mit stationären Niederlassungen mehr Vertrauen und Bindung zum Konsumenten aufzubauen und fragen SC-Flächen nach.

Bei Großprojekten geht der Trend in Richtung „Grätzellösungen“ bzw. Mixed-Use-Konzepten anstelle von Monostrukturen. Diese Entwicklung ist zum einen den hohen Grundstückspreisen und der Flächenknappheit im städtischen Raum geschuldet, die es wirtschaftlich erforderlich machen, verschiedene Gebäudenutzungen (z. B. Supermarkt mit Wohnen, Hotel und Büro) zu kombinieren. Zum anderen kann auch der Erhalt einer entsprechenden Baugenehmigung an die verpflichtende Umsetzung eines Mischkonzepts gebunden sein.

Stabile Spitzenrenditen und Mieten bei Einkaufszentren

Die monatliche Mietbandbreite in den Einkaufszentren von Wien bewegte sich Mitte 2019, je nach Größe und Branche der Geschäfte, zwischen 8 und 120 €/m²/Monat und ist bei 1A-Shopping Centern stabil. Die wachsende Bedeutung des Online-Handels übt Druck auf das Mietniveau aus, wodurch B- und C-Lagen oftmals mit höheren Leerständen und negativen Mietanpassungen konfrontiert sind.

Einkaufszentren-Mieten

	Bandbreite in €/m ² /Monat
Ankermieter	8–15
Shops (je nach Größe und Lage)	15–120

Quelle: IRG

Die Spitzenrendite im Shopping Center-Bereich entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr stabil und lag Mitte 2019 bei rd. 4%. Das Fehlen von neu errichteten Spitzenobjekten führt dazu, dass der Renditedruck bei Einkaufszentren nicht so stark, wie beispielsweise in den Segmenten Büro und Wohnen, ausfällt.

Bis zum Ende des Jahres wird mit keinen großen Veränderungen gerechnet. Aufgrund des vorherrschenden Veranlagungsdrucks großer in- und ausländischer Fonds kann aber ein neuer historischer Tiefstand bei der Spitzenrendite nicht ausgeschlossen werden.

Fachmärkte in Österreich: „Shopping Welt“ rund um Parndorf baut weiter aus – sonst eher kleinere Flächenzuwächse

Der Markt in Österreich ist mit einer aktuellen Flächendichte von 609 m² pro 1.000 Einwohner bereits gut mit Fachmarkttagglomerationen (FMA)³ inkl. Fachmarktzentren (FMZ)⁴ abgedeckt. Insgesamt betrug der Flächenbestand zur Jahresmitte 2019 rd. 5,4 Mio. m², davon rd. 20% in Fachmarktzentren.

Der Stellenwert von FMZ bzw. Retail Parks hat in den letzten Jahren sowohl bei Investoren als auch bei Einzelhändlern zugenommen. Seit der Jahrtausendwende vergrößerte sich die Anzahl der Standorte um das 5-fache auf über 100 Fachmarktzentren, die vermietbare Fläche hat sich in diesem Zeitraum verdoppelt. Rd. 40% der FMZ hat eine Größe kleiner als 10.000 m² und knapp 30% aller Standorte sind größer als 20.000 m².

Die einzige Neueröffnung im Jahr 2019 betraf bislang das FMZ Vorum Voitsberg mit rd. 8.000 m² in der gleichnamigen Stadt in der Steiermark. Bereits im letzten Jahr wurde das FMZ Intro Shopping Center in Siegendorf fertiggestellt und der Standort des SC Merkur-City-Süd um ein FMZ direkt vis-à-vis erweitert.

Auswahl FMZ/FOC-Eröffnungen 2018/H1 2019

Fachmarktzentrum	Vermietbare Fläche in m ²	Eröffnung
FMZ Vorum Voitsberg	~ 8.000	H1 2019
FMZ Merkur-City-Süd	~ 6.000	H2 2018
Intro Shopping Center Siegendorf*	~ 8.000	H1 2018
Fashion Outlet Parndorf (Umbau & Erweiterung)	~ 8.000	H2 2018

*) im Namen Bezeichnung SC – ist aber baulich als FMZ ausgeführt
Quelle: IRG, Standort+Markt

Der Anbau einer Fachmarktzeile an ein klassisches Einkaufszentrum ist ein Trend der in der jüngsten Vergangenheit bereits öfters umgesetzt wurde (z. B. dez in Innsbruck, EO in Oberwart, Shopping Nord in Graz). Unterstützt wird diese Entwicklung dadurch, dass viele neue FMZ einen steigenden Anteil klassischer Mieter aus dem SC aufweisen. Im Ergebnis wandeln sich einige neue und/oder revitalisierte Standorte zu einer Hybridform (z. B. fachmarktorientierte Shopping Center).

Derzeit in Bau sind der Frunpark in Parndorf und das K2 Shopping Kittsee. Für beide FMZ wird mit einer Eröffnung 2020/2021 gerechnet.

3) Fachmarkttagglomerationen FMA: nicht einheitlich gemanagte, sondern „gewachsene“ Fachmarktgebiete.

4) Fachmarktzentren FMZ bzw. Retail Parks: werden von zentraler Stelle vermietet und gemanagt, einheitliche Planung.

Auswahl FMC / FOC in Bau & Projekte

Fachmarktzentrum	Vermietbare Fläche in m ²	Geplante Eröffnung
Frunpark Parndorf	~ 20.000	in Bau
FMZ K2 Shopping Kittsee (Erweiterung)	~ 10.000	in Bau
FMZ Oberwart	~ 13.500	Projekt
FMZ Outdoor Center Parndorf	~ 12.000	Projekt
Pado Galerien Parndorf (Erweiterung)	~ 11.000	Projekt

Quelle: IRG, Standort+Markt

Die weitere Projekt-Pipeline umfasst zumeist kleinere FMZ mit weniger als 15.000 m², da aufgrund des gesättigten Marktes oftmals nur kleinere Einzugsgebiete bespielt werden. Bei den größeren bereits bestehenden Fachmarktgebieten gewinnen – ähnlich wie bei Shopping Centern – Flächenutzungen durch Dienstleister, Gastro- und Freizeitunternehmen zur Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität weiter an Bedeutung.

Die größten künftigen Flächen-Aktivitäten sind in der „Shopping Welt“ rund um Parndorf zu erwarten. Zu den aktuellen Projekten zählen ein Outdoor Center und die Erweiterung der Pado Galerien. Außerdem ist die Verwertung einer rd. 23.000 m² großen Grundstücksfläche mit EKZ-Widmung („ehemals Projekt SC-Neusee“) noch offen. Bei den übrigen Top 5-Handelsflächengebieten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine wesentlichen Veränderungen bekannt.

Top 5-Fachmarkttagglomerationen inkl. FOC in Österreich

Name	Verkaufsfläche der FMA in m ²
Vösendorf Nord / Brunn am Gebirge	~ 239.000
Rautenweg West & Ost – Wien 1210/1220	~ 155.000
Klagenfurt Ost – Kärnten	~ 154.000
FMA Parndorf – Burgenland*	~ 100.000
Graz – Webling	~ 83.000

* u.a. mit Designer Outlet Parndorf, Fashion Outlet Parndorf, PADO Shopping Park, Pannonia Shopping Park, XXX-Lutz
Quelle: IRG, Standort+Markt

Insgesamt kann die Nachfrage nach Mietflächen in FMZ in guten und sehr guten Lagen als gut eingestuft werden und führt im Ergebnis (in 1A-Lagen) zu stabilen bis leicht ansteigenden Mietpreisen für kleinere Shop-Flächen. Zum Halbjahr 2019 bewegte sich die Bandbreite bei den Mieten in den Fachmärkten zwischen 7 und 16 €/m²/Monat.

Fachmarktzentren-Mieten

	Bandbreite in €/m ² /Monat
Shops (je nach Größe und Lage)	7–16

Quelle: IRG

Händler entdecken wieder die Innenstädte – steigende Nachfrage nach Shopflächen in den Prime-Einkaufsstraßen

Zu den teuersten Standorten der Wiener-Einkaufsstraßen zählen das luxuriöse „Goldene U“ (Graben, Kärntner Straße und Kohlmarkt) mit der am Kohlmarkt anschließenden Luxusshopping-Adresse „Goldenes Quartier“ (Tuchlauben, Bognergasse, Seitzergasse) sowie die Mariahilfer Straße.

Im Moment entdecken nationale und internationale Händler wieder verstärkt innerstädtische Lagen. Die Nachfrage konzentriert sich dabei vor allem auf Shopflächen in den Prime-Einkaufstraßen. Beispielsweise hat auf der Kärntnerstraße nach Apple auch Huawei einen Flagship-Store sowie die skandinavische Modekette „& Other Stories“ ihre erste österreichische Filiale eröffnet.

Positive Veränderungen finden u. a. auch auf der Mariahilfer Straße statt, die nach der finalen Neugestaltung als verkehrsberuhigte Fußgänger- und Begegnungszone, mehr und mehr zu alter Stärke zurückfindet. Für Sportbegeisterte ist hier ein Besuch in Zukunft auf jeden Fall Pflicht. So haben in diesem Jahr XXL-Sports im Kaufhaus Gerngross, JD Sports und Hervis ihre Flagship-Stores eröffnet. Bereits seit dem Vorjahr sind Asics und Nike mit großflächigen Shops auf der Mariahilfer Straße vertreten. Zusätzlich hat im September 2019 eine Mega-H&M-Filiale auf rd. 3.500 m² inkl. der Konzepte „H&M Beauty“ und „H&M Home“ seine Türen für Einkaufswillige geöffnet.

Weitere Anziehungskraft wird die Mariahilfer Straße auch durch die Errichtung der ersten innerstädtischen IKEA-Filiale in der Nähe des Wiener Westbahnhofs erlangen (gepl. Baustart Anfang 2020). Außerdem plant der Immobilienentwickler Signa für das Jahr 2021 den Umbau der Leiner-Filiale am östlichen Beginn der Mariahilfer Straße in ein Luxuskaufhaus mit rd. 24.000 m² mit Hotel- und Gastronomieflächen nach dem Vorbild des Berliner KaDeWe.

In den sogenannten 1A-Lagen werden durchschnittlich Nettomieten von 170 €/m²/Monat bezahlt. Für kleine Geschäftslokale im „Goldenen U“ (Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt) inklusive Goldenem Quartier sind Spitzenmieten bis zu 370 €/m²/Monat möglich. Die Spitzenrendite im High Street-Segment lag Mitte 2019 bei rd. 3,3 – 3,75 %.

Die Nachfrage nach Flächen in den Einkaufsstraßen in B- und C-Lagen ist hingegen rückläufig. Hier gibt es Bemühungen alternative Nutzungen für leerstehende Gassenlokale zu finden. Neben kurzzeitigen, provisorischen Verkaufsstellen (Pop-up-Stores), Arztpraxen, Kindergärten, Selfstorage-Räumen, Paketlagern gibt es auch u. a. Hotel-, Coworking- und Gastronomiekonzepte (z. B. Grätzelhotel, „Andy's Hub“). Eine umfassende wirksame Lösung für den teilweise steigenden Leerstand in diesen Lagen konnte bis dato aber noch nicht gefunden werden.

Shopping-Center in Wien und Umgebung

LEGENDE



Bestehende EKZ

- 1 Arcade Meidling
- 2 Auhofcenter
- 3 BahnhofCity Wien West
- 4 BZ Meiselmarkt
- 5 Columbus Center
- 6 Donau Zentrum
- 7 Ekazent Grossfeldzentrum
- 8 G3 Shopping Resort Gerasdorf
- 9 Galleria
- 10 Gasometer City
- 11 Gerngross City Center
- 12 Hanssonzentrum
- 13 Huma Eleven
- 14 Interspar EKZ Ottakring
- 15 Kaufhaus Steffi
- 16 Kaufpark Alt Erlaa
- 17 Lugner City
- 18 Millennium City
- 19 Q19
- 20 Ringstrassen-Galerien
- 21 Riverside
- 22 SCS Shopping City Süd
- 23 Shopping Center Nord
- 24 Stadion Center
- 25 The Mall-Wien Mitte
- 26 Trillerpark
- 27 Zentrum Simmering
- 28 Einkaufsmall Citygate
- 29 ÖBB BahnhofCity
- 30 Post am Rochus (Mixed Use)

Vermietbare Fläche in m²



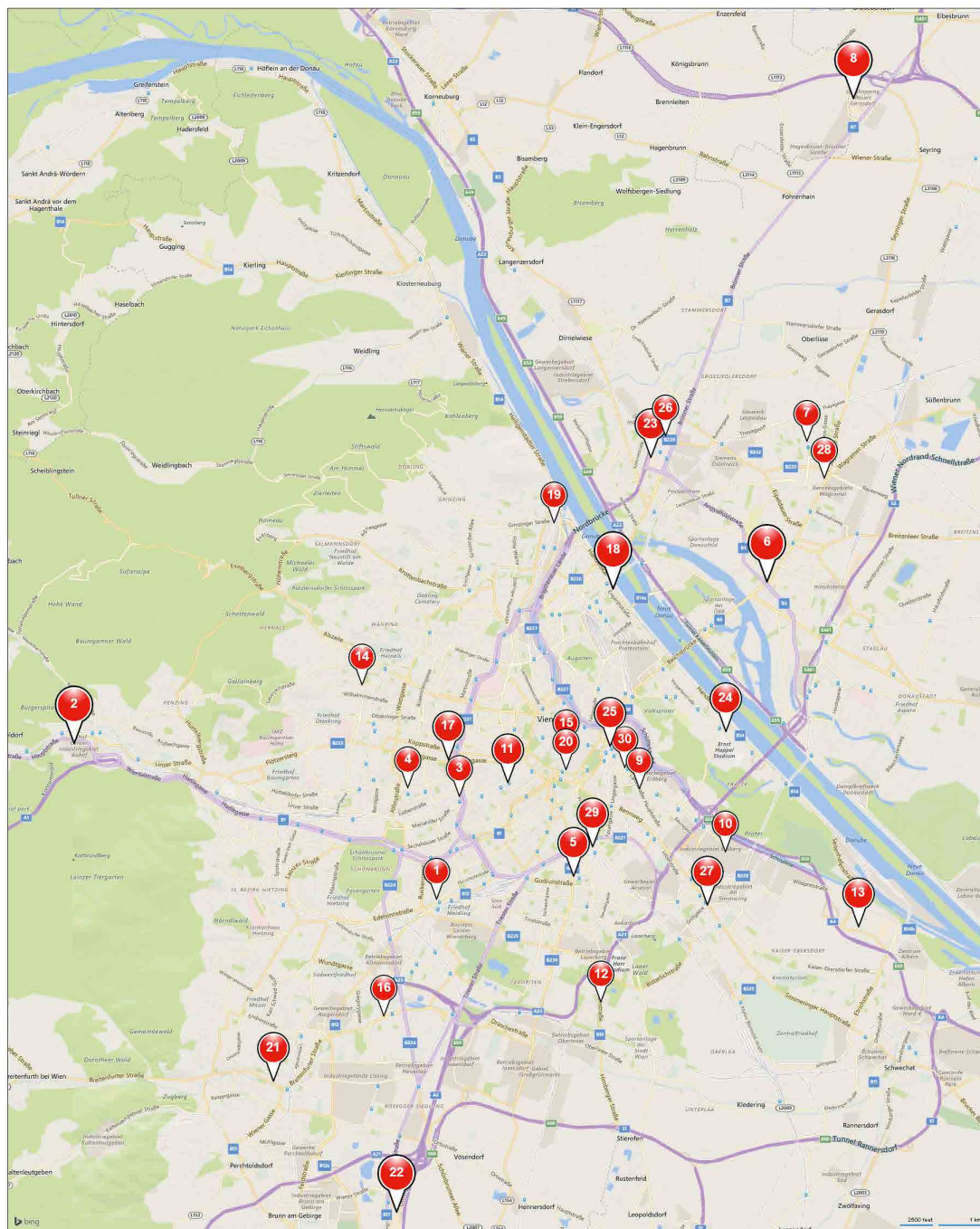
> 45.000 m²



20.000 - 45.000 m²



< 20.000 m²



Quelle: IRG, Bing Maps

Ansprechpartner:

Unicredit Bank Austria Real Estate

International Real Estate Finance
Anton Höller
Tel: + 43 (0)50505 – 55980
anton.hoeller@unicreditgroup.at

Subsidized Real Estate
Günter Neuwirth
Tel: + 43 (0)50505 – 53263
guenter.neuwirth@unicreditgroup.at

Commercial Real Estate
Christian Wiesbauer
Tel: + 43 (0)50505 – 28455
christian.wiesbauer@unicreditgroup.at

Die Autoren dieser Ausgabe:

UniCredit Bank Austria AG

Real Estate
Walter Bödenauer
Tel: + 43 (0)50505 – 55499
walter.boedenauer@unicreditgroup.at

Economics & Market Analysis
Walter Pudschedl
Tel: + 43 (0)50505 – 41957
walter.pudschedl@unicreditgroup.at

Günter Wolf
Tel: + 43 (0)50505 – 41954
guenter.wolf@unicreditgroup.at

Immobilien Rating GmbH (IRG)

Market Research
Alexander Stögbauer
Tel: + 43 (0)50601 – 51904
alexander.stoegbauer@immobilienrating.at

Helmut Schneider
Tel: + 43 (0)50601 – 51863
helmut.schneider@immobilienrating.at

Some examples of what we can do for you.

GLL
REAL ESTATE PARTNERS



Andel Park
Investment Financing
Prague/Czech Republic
Lender: UniCredit Bank Austria AG
June 2018

„Deka
Immobilien



CTPark Pilsen
Investment Financing
Pilsen/Czech Republic
Lenders: UniCredit Bank Czech and Slovak Republic and UniCredit Bank Austria AG
November 2018

PlusCity
First class shopping



PlusCity
Acquisition & Investment Financing
Pasching/Linz, Austria
Bookrunner & Mandated Lead Arranger:
UniCredit and Erste Group
January 2019

GLL
REAL ESTATE PARTNERS



Waltrovka Office Complex
Term Loan
Prague/Czech Republic
Lender: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia
March 2019

ktb Investment & Securities
ktb Asset Management



T-CENTER Office Building
Term Loan
Vienna/Austria
Sole Lender: UniCredit Bank Austria AG
April 2019

TISHMAN SPEYER



Bel & Main
Term Loan
Vienna/Austria
Lender: UniCredit Bank Austria AG
May 2019

Contact:

UniCredit Bank Austria AG

Commercial Real Estate: **Christian Wiesbauer**, christian.wiesbauer@unicreditgroup.at

International Real Estate Finance: **Anton Höller**, anton.hoeller@unicreditgroup.at

Subsidized Real Estate: **Günther Neuwirth**, guenther.neuwirth@unicreditgroup.at

realestate.bankaustria.at

Banking that matters.

Bank Austria
Member of **UniCredit**