

**Österreichischer Immobilienmarkt**  
**„Betongold“**

Country  
Facts

**REAL ESTATE**

11/2021

## 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](http://www.horvath.co.at)

Cover und Abbildung Seite 2: [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

Stand: 10. November 2021

## Eine gemeinsame Produktion von UniCredit Bank Austria Real Estate, Economics & Market Analysis und Real Estate Appraisal Austria

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.



# Flucht in die Sachwerte



## “JEDE KRISE HAT IHRE GEWINNER”

### Geschüttelt, nicht gerührt!

Beton ist ein künstlich hergestellter Stein aus einem Gemisch von Zement, Wasser, Sand und Kies. Wie wird nun ein chemisches Element mit dem Symbol Au und der Ordnungszahl 79, also Gold, daraus? Durch hohe monetäre Liquidität, die für die moderne Kunstfertigkeit der Betongold-Umwandlung unumgänglich ist.

Die Flutung der Märkte mit Liquidität durch die EZB, weiterhin niedrige Zinsen, der sich stabilisierende Arbeitsmarkt und der damit einhergehende Veranlagungsdruck stützen nicht nur den österreichischen Immobilienmarkt. Als ausschlaggebend für die Flucht in das Betongold galt noch bis vor kurzem das niedrige Zinsniveau. Das klassische Investorenmotiv, nämlich die Absicherung des Vermögens gegen die Inflation, war aufgrund der kaum vorhandenen Teuerung hingegen in den Hintergrund gerückt. Doch der Immobilienmarkt wird nicht mehr nur vom Wunsch nach Sicherheit getrieben, zunehmend spielt auch die Angst vor Geldentwertung eine Rolle. Beides verknüpft das Angebot und treibt die Preise. Die Nachfrage wird sich weiter erhöhen, da die Indexanpassungen einen entsprechenden Inflationsschutz bieten. Das alles trägt dazu bei, dass mittlerweile auch Assetklassen interessant werden, die von der Coronakrise besonders betroffen waren, zum Beispiel Stadthotels. Die Baupreise haben sich innerhalb eines Jahres im Durchschnitt um 14% erhöht, eine Tendenz, die noch einige Zeit anhalten wird, zumal auch ein historischer Höchststand an Baugenehmigungen möglichst rasch in harten Beton gegossen werden soll. Im Moment boomen Assetklassen, die von der Pandemie nicht betroffen sind oder gar davon profitieren, wie Grundstücke, Wohnungen, Logistik oder Geschäfte des täglichen Bedarfs. Gefragt sind auch Core-Büroobjekte, wobei gute Mieterstruktur und Bonität sowie stabile Erträge an guten Standorten als Sicherheitsgaranten gesehen werden.

Ver mehrt in den Investorenfokus geraten zudem alternative Immobilieninvestments wie Pflegeheime oder Data Center. Dieser Trend begann im angelsächsischen Raum sowie in Deutschland und kommt nun auch in Österreich an. Covid-19-bedingt spielen Gesundheitsimmobilien eine spürbare Rolle, wobei die Investoren auch Abschläge bei den Renditen akzeptieren. Wie nun ganz generell etwas Bewegung in die Renditematrix gekommen ist: Bei Büro- und Retail-Immobilien wird nun deutlich stärker differenziert bezüglich Lage, Mieterbonität und Mix. Leicht steigende Renditen bilden die Lernkurve des letzten Jahres ab. Während die Investoren bei Wohnimmobilien allein schon die Tatsache der künftigen Erhältlichkeit so genannte Optionen auf Forward Deals unterschreiben lässt. So kommen im Wohnbereich verstärkt auch Graz und Linz in den Fokus der ausländischen Investoren. Die angebotsseitige Verknappung ist aber nur noch eine Frage der Zeit, da außerhalb des Segments „leistbares Wohnen“ in allen Assetklassen die Nachfrage kurzfristig gedeckt wird.

Der Wiener Büromarkt zeigt sich 2021 verhalten sowohl bezüglich Fertigstellung als auch bezüglich Mieternachfrage. Die Sanierung von Bestandsgebäuden stellt mittlerweile einen erheblichen Anteil der neu auf

den Markt kommenden Flächen dar. Nachfrageseitig ist der Wiener Büromarkt weiterhin robust. Die Büromärkte in den Landeshauptstädten sind nachfragesensibel, wodurch die Neuflächenproduktion auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt wird. Weiterhin stellt die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen sowie Studentenwohnungen den aktivsten Teil des Immobilienmarktes dar. Wien erlebt einen historischen Hochhausboom, der zumindest bis ins Jahr 2025 andauern wird. Das Thema der Leistbarkeit schwingt immer mit, zumal das bei der OeNB angesiedelte Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) steigende systemische Risiken aus dem Immobilienmarkt ortet und vor einer zu lockeren Vergabe von Bankkrediten an Private warnt. Steigende Wohnungspreise werden über kleinere Wohnungseinheiten darstellbar, doch ist auch diese Strategie ausgereizt. Die Vermarktungsdauer 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.

Eine „kleine Novelle“ der Wiener Bauordnung 2021, die die Errichtung von mehrgeschoßigen Bauten in der Widmungskategorie „Bauland Wohnen Bauklasse I“ erschwert, wird die ohnehin ständig steigenden Baulandpreise im städtischen Bereich wohl nicht zwingend dämpfen.

### Was können wir für Sie tun?

Wir möchten uns als verlässlicher Partner präsentieren, der kundenorientiert agiert und auch bereit ist, angemessene Risiken zu nehmen. Dabei sind uns Geschwindigkeit und schnelle Entscheidungen besonders wichtig. Unseren Real-Estate-Kunden steht die gesamte Leistungspalette der UniCredit zur Verfügung, die als erfolgreiche paneuropäische Geschäftsbank tiefes lokales Know-how mit internationaler Reichweite verbindet. 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 – Betongold für immer?

Der Ausblick für den österreichischen Immobilienmarkt ist weiterhin positiv! In- und ausländische institutionelle Investoren selektieren die verfügbaren Produkte sorgfältig. Trotz der sich abzeichnenden Marktsättigung in den meisten Assetklassen sowie der stark gestiegenen Baustoffpreise läuft die Bauindustrie auf Hochtouren, denn es gilt den Genehmigungs-Höchststand abzubauen. Neben der zunehmenden ökologischen Relevanz des Immobiliensektors im Zuge des ESG-Trends – also in Bezug auf Umwelt, Soziales und nachhaltige Unternehmensführung – wird die Verfügbarkeit von leistungsfähigem Bauland das vorherrschende Thema in allen städtischen Ballungsräumen bleiben. Immobilien-Marktzyklen dauern nicht ewig, doch scheinen die aktuell in der Gesamtheit noch positiven Rahmenbedingungen Garant für eine fortgesetzte Rallye zu sein.

James Bond liebte seinen Martini geschüttelt, nicht gerührt ... Ähnliches gilt für die ordentliche Verarbeitung von Beton!

In diesem Sinne, bleiben Sie gesund.  
Die Redaktion

# Neustart aus der Pandemie

## Globale Rezession 2020

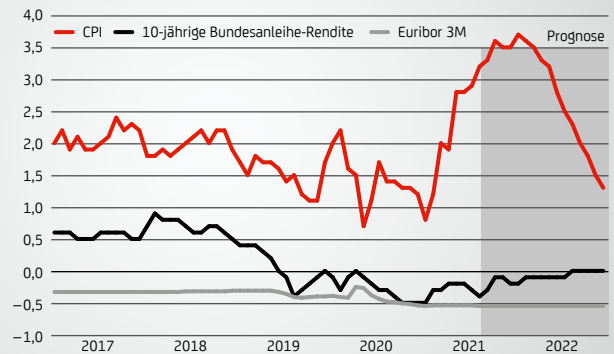
Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2020 fest im Griff der SARS-CoV-2 Pandemie. Ausgehend von China waren aufgrund der raschen Verbreitung der Virusinfektionen und der Gefahr einer Überlastung der Gesundheitsversorgungssysteme nach Asien auch die Länder in Europa und in Amerika ab dem Frühjahr zu umfassenden Beschränkungen des Wirtschaftslebens gezwungen. Infolge von Produktionsunterbrechungen, Geschäftsschließungen und Ausgangsbeschränkungen schlitterten sowohl die USA als auch die Europäische Union in der ersten Jahreshälfte in eine tiefe Rezession. Im Sommer wurden weltweit die gesetzten wirtschaftlichen Beschränkungen gelockert, wodurch mit Unterstützung eines kräftigen Nachholeffekts des Konsums eine starke Erholung der Konjunktur einsetzte. Während in den meisten asiatischen Ländern die Pandemie weitgehend unter Kontrolle gehalten werden konnte, setzte ab dem Herbst insbesondere in Europa eine weitere Infektionswelle ein, die erneut Lockdowns notwendig machte und eine erneute Rezession auslöste. Insgesamt führte die mitunter rasante Berg-und-Talfahrt der Konjunktur in Abhängigkeit von den jeweils gesetzten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zu einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung um real über 3%. Während China die einzige größere Wirtschaftsnation blieb, die 2020 ein Wirtschaftswachstum erreichen konnte, sank in den USA das reale BIP um 3,4% und im Euroraum bedingt durch striktere Lockdowns sogar um 6,7%. Auch in Österreich fiel der wirtschaftliche Einbruch bedingt durch die starke Ausrichtung auf kontaktintensive Dienstleistungen, wie den Tourismus, mit 6,7% sehr deutlich aus.

## Beginn der wirtschaftlichen Gesundung im ersten Halbjahr 2021

Ausgehend von China und weiten Teilen des asiatischen Raums sowie der US-Wirtschaft verbesserte sich die globale konjunkturelle Lage seit Jahresbeginn 2021 kontinuierlich. Im Frühjahr setzte nach der Zurücknahme von wirtschaftlichen Beschränkungen dank der Durchbrechung der dritten Pandemiewelle und steigender Durchimpfungsraten in der Bevölkerung auch in Europa eine kräftige wirtschaftliche Erholung ein. Während die US-Wirtschaft dank eines früheren Erholungsbegins im ersten Halbjahr 2021 um mehr als 6% zulegen konnte und damit bereits das Vorkrisenniveau überschritten hat, blieb bei fast gleich hoher Dynamik der Euroraum noch hinter dem Vorkrisenniveau zurück. Aufgrund des zudem stärkeren Einbruchs im Vorjahr weist die europäische Wirtschaft Mitte 2021 noch eine Lücke von gut 2,5 Prozentpunkten gegenüber dem Vorkrisenniveau auf.

Die Verbesserung des internationalen Umfelds führte bereits zu Jahresbeginn 2021 zu einer Erholung der exportabhängigen Industriebereiche der österreichischen Wirtschaft. Zudem hatte die Bauwirtschaft dank prall gefüllter Auftragsbücher gestützt auf öffentliche Aufträge und steigenden Wohnbedarf einen guten Start ins Jahr. Die Beschränkungen zur Eindämmung der dritten Infektionswelle für viele Dienstleistungsbranchen verursachten jedoch einen erneuten Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal und komplettierte damit eine (technische) Rezession über den Winter. Mit der Lockerung der Pandemiebekämpfungsmaßnahmen im Frühjahr wechselten der Handel, das

## Inflation und Zinsen



Quelle: Refinitiv Datastream, Statistik Austria, UniCredit Research

Gastgewerbe und viele andere Dienstleistungsbranchen schlagartig in den Erholungsmodus und trugen gestützt auf einen starken Nachholbedarf und aufgestaute Ersparnisse der Konsumenten den nunmehr auf breiter Basis laufenden Neustart der österreichischen Wirtschaft kräftig mit. Für das erste Halbjahr 2021 ergab sich damit noch ein Plus um über 3,5% im Jahresvergleich.

Im Zuge der Erholung kam es in der ersten Hälfte des Jahres 2021 weltweit zu einer Beschleunigung der Inflation, verursacht durch höhere Rohstoffpreise, gestiegene Transportkosten, Problemen in den Lieferketten sowie einer an Schwung gewinnenden Nachfrage. Dies spiegelte nach der Wiederbelebung vieler Branchen, die die Preise unter anderem für verbrauchernahe Dienstleistungen anhoben, auch das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bei bestimmten Produkten wider. In Österreich stieg die Verbraucherpreis-inflation von unter 1% zu Jahresbeginn auf über 3% zur Jahresmitte 2021.

Die Europäische Zentralbank hat trotz des Inflationsanstiegs im ersten Halbjahr die geldpolitische Ausrichtung unverändert belassen. Der Leitzinssatz liegt unverändert bei 0% bzw. der Einlagenzinssatz bei minus 0,5% und die unkonventionellen geldpolitischen Maßnahmen anlässlich der Pandemie wurden fortgesetzt. Um die günstigen Finanzierungsbedingungen zu erhalten, setzt die EZB weiter auf Liquiditätsmaßnahmen im Rahmen der längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO-III) zur Unterstützung der Kreditvergaben an Klein- und Mittelbetriebe sowie auf das Wertpapierkaufprogramm, in dessen Rahmen monatlich Nettokäufe im Umfang von 20 Mrd. Euro erfolgen. Auch das Notfall-Anleihekaufprogramm (PEPP: Pandemic Emergency Purchase Programme) wurde in der ersten Jahreshälfte 2021 unverändert mit monatlichen Käufen von rund 80 Mrd. Euro fortgeführt. Diese Maßnahmen führten zu einem weiteren leichten Rückgang der Kreditzinsen der Geschäftsbanken in Österreich. Der durchschnittliche Zinssatz im Neugeschäft für Wohnbaukredite an private Haushalte sank im ersten Halbjahr auf rund 1,2% von durchschnittlich 1,34% im Jahr 2020.

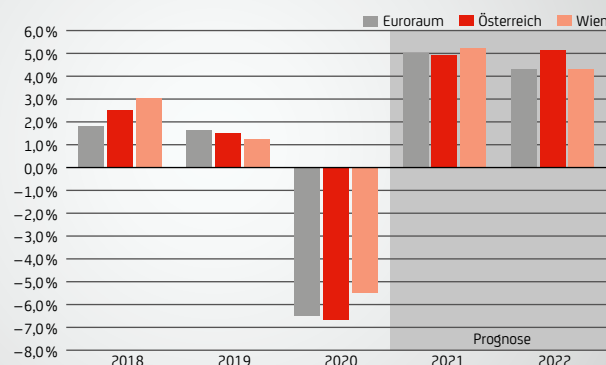
Unterstützt durch die noch günstigeren Konditionen legte die hohe Dynamik der Wohnbaurdarlehen für Haushalte im ersten Halbjahr 2021 erneut stark zu und erreichte Mitte des Jahres ein Plus von rund 9% im Jahresvergleich. Die starke Zunahme der Kreditvolumina ist auch der zweistelligen Preisdynamik bei Immobilien im ersten Halbjahr 2021 geschuldet, nachdem bereits im Jahr 2020 der Wohnimmobilienpreisindex um durchschnittlich 7% gestiegen ist.

### Anhaltende Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2021 erwartet

Der vom asiatischen Raum und der US-Wirtschaft ausgegangene Aufschwung hat große Teile der Weltwirtschaft in der ersten Jahreshälfte 2021 erfasst. Nach dem Einbruch des globalen BIP um über 3% durch die Pandemie im Jahr 2020 erwarten wir für das Gesamtjahr 2021 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 5,8%, wenn auch für das zweite Halbjahr konjunkturelle Abwärtsrisiken durch die Verbreitung neuer Virusvarianten bestehen.

In einigen größeren Schwellenländern, wie z.B. China beginnt sich nach dem starken Start nach der Pandemie der Aufschwung mittlerweile zu verlangsamen. Dazu trägt auch die anlaufende Zurücknahme der geld- und fiskalpolitischen Unterstützungsmaßnahmen bei. Dennoch wird die chinesische Wirtschaft mit einem Plus um 8,5% die Erholung der Weltwirtschaft anführen. In vielen entwickelten Volkswirtschaften setzt der Konsum mittlerweile als Wachstumsstütze stark ein. Die US-Wirtschaft profitiert davon mit einem überdurchschnittlich kräftigen Wirtschaftswachstum von rund 6%, zumal ein Wirtschaftsplan mit zusätzlichen fiskalischen Impulsen ausgerollt wurde. Für den Euroraum scheint nach etwas verspätetem Erholungsbeginn ein Anstieg des BIP um 5% im Jahr 2021 in Reichweite, fiskalpolitisch unterstützt durch den Aufbauplan unter dem Titel „Next Generation EU“ mit einem Umfang von 750 Mrd. Euro, der gemeinsame finanzielle Ressourcen seit Jahresmitte vor allem den wirtschaftlich am stärksten betroffenen Staaten zur Verfügung stellt.

### Wirtschaftswachstum (Reale Vrdg. zum Vorjahr in %)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, UniCredit Research

Durch die generelle Öffnung der österreichischen Wirtschaft inklusive aller Dienstleistungsbereiche nach der Abschwächung der Pandemie hat die Stimmung in allen Wirtschaftssektoren in den optimistischen Bereich gedreht, was unmittelbar für eine Fortsetzung des starken Aufschwungs seit dem Frühjahr spricht. Allerdings sollte sich ab Herbst der Aufholprozess der österreichischen Wirtschaft in einem Umfeld, das erneut von höheren Infektionszahlen gekennzeichnet sein dürfte, verlangsamen. Wir gehen davon aus, dass sich die Erholung dennoch als nachhaltig erweisen wird, so dass in Österreich die Wirtschaftsleistung, die Mitte 2021 noch rund 2,5 Prozentpunkte unter dem Vorkrisenniveau lag, dieses dank eines Wirtschaftswachstums im Gesamtjahr von fast 5% bereits Ende 2021 wieder erreichen dürfte.

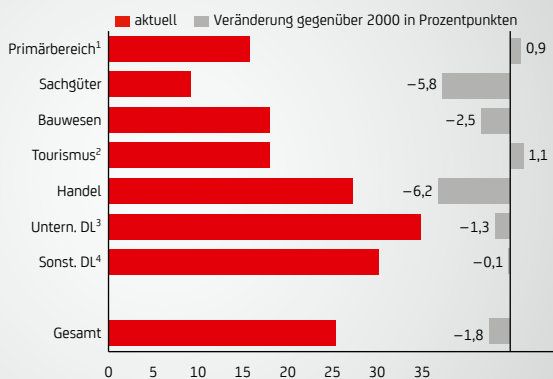
Der Höhepunkt der Inflationsentwicklung in Österreich ist mit Werten über der 3-Prozent-Marke um den Jahreswechsel zu erwarten, wenn auch das Ölpreisdifferenzial zum Vorjahr am höchsten sein wird.

### Österreich im Überblick

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Prognose	
	2021	2022						
Wirtschaftswachstum (real, Vdg. z. Vorjahr)	1,0	2,0	2,3	2,5	1,5	-6,7	4,9	5,1
Privater Konsum (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	0,5	1,5	2,0	1,1	0,7	-8,5	3,9	5,5
Investitionen (real, Vdg. z. Vorjahr in %) <sup>1</sup>	2,3	4,3	4,2	4,4	4,8	-5,2	8,0	4,0
Exporte i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	3,0	3,0	4,9	5,1	3,4	-10,8	9,8	8,8
Importe i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	3,6	3,7	5,3	5,3	2,0	-9,4	11,5	5,8
Leistungsbilanzsaldo (in % des BIP)	1,7	2,7	1,4	0,9	2,1	1,9	0,2	0,7
Inflationsrate (Vdg. zum Vorjahr in %)	0,9	0,9	2,1	2,0	1,5	1,4	2,6	2,6
Arbeitslosenquote (nationale Definition)	9,1	9,1	8,5	7,7	7,4	9,9	8,1	7,2
Arbeitslosenquote (Eurostat)	6,2	6,5	5,9	5,2	4,8	6,0	6,1	4,9
Beschäftigung (Vdg. zum Vorjahr in %) <sup>2</sup>	0,9	1,5	1,9	2,4	1,5	-2,1	2,1	1,6
Öff. Haushaltssaldo (in % des BIP)	-1,0	-1,5	-0,8	0,2	0,6	-8,3	-5,5	-2,0
Öff. Verschuldung (in % des BIP)	84,9	82,8	78,5	74,0	70,6	83,2	82,8	78,8

<sup>1)</sup> Bruttoanlageinvestitionen, <sup>2)</sup> ohne Karentgeldbezieher, Präsenzdiner und Schulungen  
Quelle: Statistik Austria, ÖNB, UniCredit Research

### Wiener Anteil an der österreichischen 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

Im Jahresverlauf 2022 sollte unterstützt durch das Auslaufen von preistreibenden Lieferengpässen die Inflation in Österreich wieder abklingen, da im Wesentlichen kein Anspringen einer Lohn-Preis-Spirale zu erwarten ist. Im Jahresdurchschnitt 2021 gehen wir von einer Inflationsrate von 2,6% aus.

Trotz des starken Aufschwungs der Wirtschaft und der gestiegenen Inflation werden die Leitzinsen im Euroraum in der zweiten Jahreshälfte 2021 voraussichtlich auf dem aktuell tiefen Niveau verbleiben. Die Europäische Zentralbank betrachtet den hauptsächlich durch Versorgungengpässe und den höheren Ölpreis verursachten Inflationsanstieg als temporär und wird demnach die Phase höherer Inflation voraussichtlich ohne eine Zinsreaktion durchtauchen. Allerdings wird die EZB über die Zukunft des europäischen Notfallkaufprogramms PEPP, das zumindest bis Ende März 2022 läuft, noch vor Ende 2021 entscheiden.

### Hohes Wirtschaftswachstum 2022

Für 2022 ist dank des hohen statistischen Überhangs eine Beschleunigung des Wirtschaftswachstums in Österreich auf sogar 5,1% in Reichweite. Das wäre das stärkste Plus seit rund 50 Jahren. Angesichts des anhaltenden Erholungstempos wird sich die Arbeitslosenquote nach voraussichtlich 8,1% im Jahresdurchschnitt 2021 auf 7,2% im Jahr 2022 verringern. Dank rückläufiger Ölpreise sollte die Teuerung in Österreich durchschnittlich erneut 2,6% betragen.

### Wiener Wirtschaft im Erholungsmodus

Aufgrund der relativ hohen Gewichtung der Informationstechnologie und des öffentlichen Bereichs für die Wiener Wirtschaft, die von den Maßnahmen der Pandemie – Stichwort Digitalisierung – teilweise sogar profitierten, fiel der Corona-bedingte wirtschaftliche Einbruch 2020 mit 5,5% im Österreichvergleich unterdurchschnittlich stark aus. Allerdings waren manche Branchen, wie der Städtetourismus, besonders stark betroffen. Die Bundeshauptstadt war das einzige Bundesland, in dem die Industrie 2020 Wertschöpfungsgewinne verbuchte. Dagegen war die Wiener Bauwirtschaft mit einem Wertschöpfungsverlust von 7% das Schlusslicht im Bundesländerranking.

Nach dem historischen Corona-bedingten Wirtschaftseinbruch 2020 wird die Wiener Stadtwirtschaft heuer wieder mit 4,5% robust wachsen. Für die Wiener Hotellerie wird aber auch 2021 ein sehr herausforderndes Jahr werden. Eine weiterhin schwache Nachfrage von Gästen aus Übersee und der fehlende Kongresstourismus kennzeichnen dieses Jahr, in dem wir einen Anstieg der Übernachtungen in Wien im Gesamtjahr 2021 um 10% gegenüber 2020 erwarten. Dies bedeutet aber immer noch ein Minus von über 70% gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019. Die Öffnung der Wirtschaft ab Mai sollte für ein solides Wachstum des Wiener Handels und der Verkehrswirtschaft sorgen. Die robuste Industriekonjunktur vor allem bei den sonstigen Waren und bei der chemischen Industrie wird sich auch 2021 in einem günstigen internationalen Umfeld fortsetzen. Die verbesserten konjunkturellen Rahmenbedingungen führen 2021 zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf durchschnittlich 13% nach 15,1% im Vorjahr.

### Wien im Überblick

	2015	2016	2017	2018	2019	2020s	Bundesländerschnitt (bzw. Österreich) 2021p	2021p
BIP pro Kopf (in EUR)	48.100	49.400	49.500	51.000	52.700	50.100	54.000	45.700
BIP pro Kopf (in % von Österreich)	120,6	120,9	117,6	116,8	116,9	117,9	118,3	100,0
BIP (reale Vdg. z. Vorjahr in %)	0,6	2,8	1,0	3,0	1,2	-5,5	5,2	4,9
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt in %)	13,5	13,6	13,0	12,3	11,7	15,1	13,0	8,1
Beschäftigung (Vdg. z. Vorjahr in %)	0,7	1,4	1,9	2,4	1,8	-2,5	2,7	2,1
Warenexporte in Mio. EUR	18.642	17.847	19.497	19.069	20.663	19.428	21.000	159.000
Warenexporte (Anteil an österr. Exporten)	14,2	13,6	13,7	12,7	13,5	13,7	13,2	100,0
Exportquote (Warenexporte in % des BIP)	21,4	19,5	21,0	19,8	20,5	21,2	20,7	39,8
Verschuldung pro Kopf (in EUR)	3.550	3.753	3.882	3.960	3.907	4.468	4.960	3.700

Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

# Transaktionsvolumen von Investments in gewerbliche Immobilien im Vorjahr gesunken, zum Halbjahr 2021 stabil

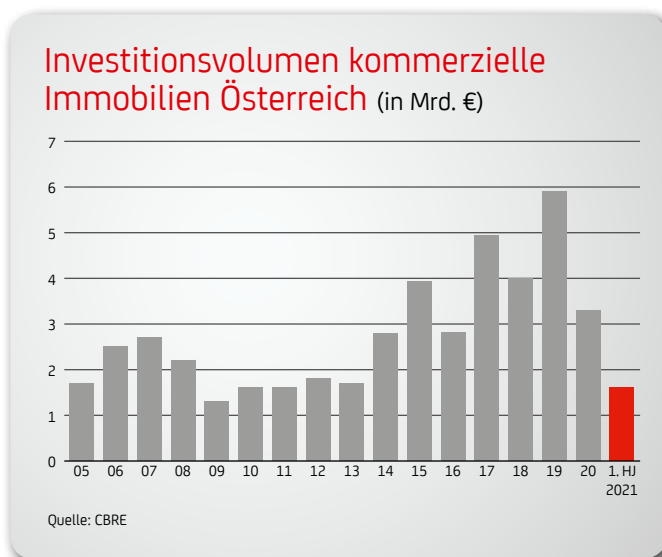
Laut einer aktuellen Analyse von CBRE ist der Investmentmarkt für kommerzielle Immobilien in Österreich im Vorjahr zurückgegangen, im ersten Halbjahr 2021 hat sich der Markt hingegen stabilisiert und es wurde ein annähernd gleiches Gesamtvolumen wie in der ersten Hälfte 2020 erreicht.

Laut CBRE wurde im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von ca. 3,3 Mrd. Euro erzielt, ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Rekordergebnis von rd. 5,9 Mrd. Euro im Jahr 2019. Neben Wohnen und Büro waren im vergangenen Jahr auch die Segmente Lager und Logistik stark nachgefragt, mehr als zwei Drittel der Investoren kamen 2020 aus dem Ausland, besonders aus Deutschland.

aus dem Ausland, ein weiteres Indiz für die Attraktivität des österreichischen Investmentmarktes. Bis Jahresende erwarten die Experten von CBRE ein Gesamtinvestmentvolumen von ca. 4,0 Mrd. Euro, so dass das zweite Halbjahr voraussichtlich stärker ausfallen wird als die ersten beiden Quartale. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel in der ersten Jahreshälfte 2021 laut CBRE auf Handelsimmobilien, den Bereich Wohnen sowie auf Büroimmobilien. Der große Anteil des Einzelhandels am Gesamtinvestmentvolumen im ersten Halbjahr 2021 ist auf den Teilverkauf der SCS in Vösendorf zurückzuführen, bei dem die französische Großbank Crédit Agricole Assurances einen 45%-Anteil des bisherigen Alleineigentümers Unibail-Rodamco-Westfield an dem Einkaufszentrum im Wiener Süden übernommen hat.

Die Bautätigkeit im Bürobereich war in den letzten Jahren recht unterschiedlich, nach starken Jahren stagnierte 2019 die Neuflächenproduktion und fiel auf einen Wert von unter 40.000 m<sup>2</sup> zurück. Vergangenes Jahr wurden rd. 130.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen errichtet, in diesem Jahr dürfte sich die Neubautätigkeit bei etwa 100.000 m<sup>2</sup> einpendeln.

Investoren werden trotz oder gerade wegen Covid-19 unter Druck stehen, weiterhin geeignete Objekte für das nach wie vor ausreichend vorhandene Investitionskapital zu finden, der stabile Wiener Büromarkt wird daher vermutlich auch weiterhin im Fokus der Anleger bleiben.



## Investmentvolumen in der ersten Jahreshälfte auf Vorjahresniveau

Im ersten Halbjahr 2021 hat sich die Investmenttätigkeit positiv entwickelt, mit ca. 1,6 Mrd. Euro konnte lt. CBRE ein ähnlicher Wert wie im Vorjahreszeitraum erzielt werden. Damit zeigte sich der Investmentmarkt in Österreich trotz coronabedingter Einschränkungen als vergleichsweise stabiler und krisensicherer Markt. Fast 60% der Investoren kamen im ersten Halbjahr 2021

## Spitzenrenditen uneinheitlich

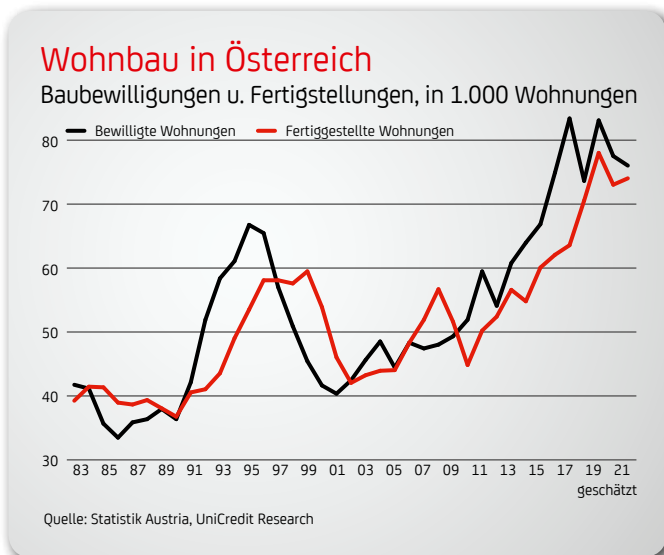
Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Renditen aus. Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen im Bürobereich waren mit Ende 2020 auf ca. 3,4% gerutscht. Im SC-Bereich hingegen wurde zum Halbjahr 2021 mit rd. 4,5% gegenüber dem Jahresende 2020 eine weitere leichte Steigerung beobachtet. Insgesamt flacht das Nachgeben der Renditekurve im Bürosektor mehr und mehr ab, so dass Mitte 2021 die Spitzenrenditen für Büros in einem Bereich von etwa 3,35% lagen, eine weitere leichte Bewegung nach unten bleibt auch weiterhin nicht ganz ausgeschlossen.



# Wohnbau in Österreich – Wirtschaftskrise veränderte den Wohnungsbedarf

## Wohnungsneubau 2020 ist nach dem Rekordergebnis 2019 hoch geblieben

Die Wohnbauleistung in Österreich hat in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Angetrieben vom hohen Nachfrageüberhang, den massiven Preiszuwächsen in vielen Segmenten und den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen wurden in Österreich von 2011 bis 2019 durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet. Zum Vergleich waren es in den drei Jahrzehnten davor 47.000 Einheiten pro Jahr.

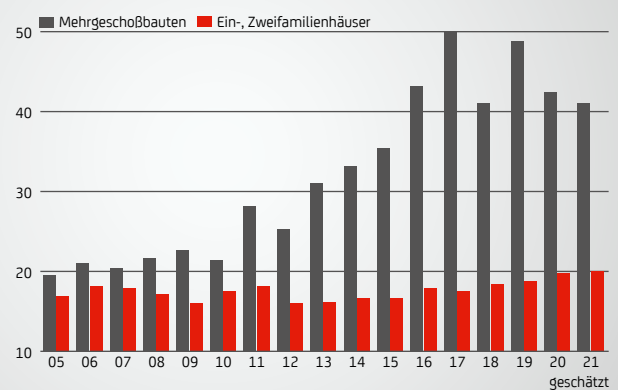


Nach dem Neubaurekord 2019 mit rund 78.000 Wohnungen hat sich die (Wohn)Bauleistung in Österreich 2020 etwas abgekühlt. Dennoch wurden rund 73.000 Wohnungen fertiggestellt, ein bemerkenswertes Ergebnis vor dem Hintergrund der stärksten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten. Wie die Baubewilligungszahlen der letzten drei Jahre zeigen, wurden 2020 weniger neue Wohnungen in Mehrgeschoßbauten fertiggestellt, während der Ein- und Zweifamilienhausbau in etwa das Niveau von 2019 wieder erreicht haben dürfte.

## Wohnbauleistung kühlt erst nach 2021 ab

2021 sollte die Neubauleistung in Österreich zumindest das Vorjahresniveau wieder erreichen beziehungsweise wird voraussichtlich noch leicht zulegen. Im ersten Halbjahr ist der Produktionswert der Sparte Wohnhaus- und Siedlungsbau trotz hoher lockdownbedingter Einbußen zu Jahresbeginn bereits um rund 13% preisbereinigt gestiegen. Darüber hinaus lagen die Konjunktureinschätzungen der Hochbauunternehmen zuletzt im September noch deutlich über den langfristigen Ergebnissen und signalisierten auch noch für das vierte Quartal weitere Zuwächse.

## Wohnbaubewilligungen in Österreich in 1.000 Wohnungen\*



Für eine wachsende Wohnungsproduktion 2021 sprechen nicht zuletzt die hohe Zahl an Neubaubewilligungen 2019 und 2020 und die Anfang 2021 noch überdurchschnittlich vielen laufenden Bauprojekte, die von den Wohnbaugenossenschaften gemeldet wurden (34.900 Einheiten, im Vergleich zur durchschnittlichen jährlichen Bauleistung der GBV von 16.000 Wohnungen in den letzten zehn Jahren).

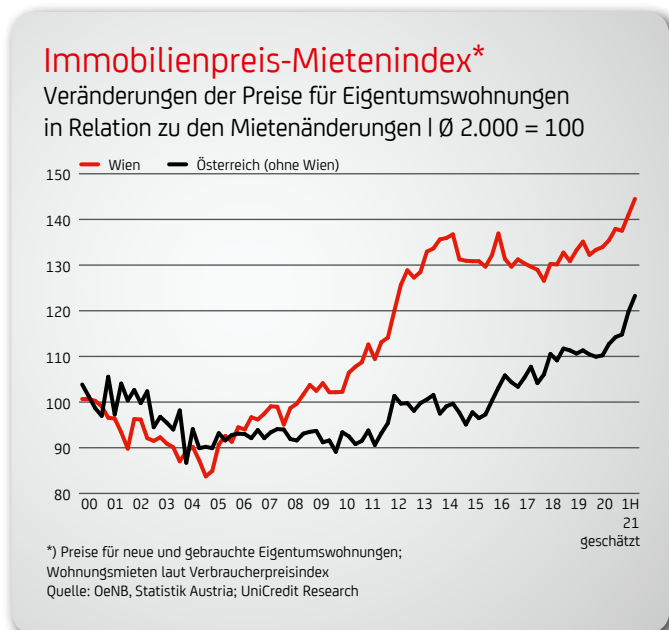
Österreichs Wohnbau war 2020 in Europa eine der wachstumsstärksten Sektoren, gemessen an der Bauleistung von rund 7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Vergleich zu knapp 4 Wohnungen im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Mitgliedsländer.

In den nächsten Jahren werden in Österreich voraussichtlich weniger Wohnungen gebaut. Einerseits sinkt der Bedarf an neuem Wohnraum – unter der Annahme, dass sich die Haushaltsprognosen nicht wesentlich verändern. Die Zahl der Einpersonenhaushalte, die seit 2013 in Österreich um durchschnittlich 1,6% pro Jahr zugelegt hat, wächst in Zukunft nur mehr um unter 1% pro Jahr.

Andererseits verlieren die hohen Immobilienpreise ihre Funktion als treibende Kraft für den Wohnungsneubau, da die positiven Effekte der wachsender Immobilienwerte von sinkenden Vermietungsrenditen überlagert werden. Seit 2005 sind die Preise für Eigentumswohnungen in Wien um 6,5% und in Österreich ohne Wien noch um durchschnittlich 5% im Jahr gestiegen, die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um 3,5%. Der Mietpreisanstieg hat sich in den letzten Jahren zwar beschleunigt. Allerdings nicht wesentlich stärker als die Immobilienpreise, weshalb sich die Renditen am Wohnungsmarkt im Durchschnitt nicht erholt



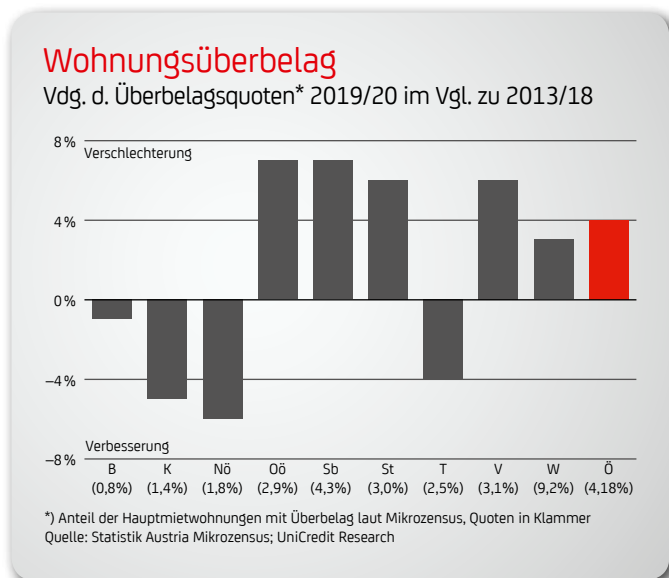
haben. Zudem sind Wohnungen und Häuser in Österreich ab der zweiten Jahreshälfte 2020 wieder erheblich teurer geworden (auch wenn der Vergleich der Daten abgrenzungsbedingt problematisch ist und die Daten nur Marktdurchschnitte abbilden, ist die Entwicklung des Immobilienpreis-Mietenindex zumindest ein Indikator für die möglichen Renditen im Wohnimmobiliensektor).



Laut CBRE-Erhebungen sind die Spitzenrenditen institutioneller Investoren für neu errichtete Wohnimmobilien in Wien seit 2015 rückläufig. Auch 2020 hat sich aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnimmobilien und der deutlich steigenden Preise der Rückgang der Renditen flächendeckend fortgesetzt.

### Noch offener Bedarf an Wohnraum

Mit dem Wohnbauboom der vergangenen Jahre konnte der Nachfrageüberhang am österreichischen Wohnungsmarkt abgebaut werden. Dennoch sind Lücken geblieben, wie die wieder höheren Überbelegungsquoten zeigen.



Grundsätzlich ist der Wohnungsüberbelag ein Merkmal für unzureichende Wohnungsgrößen und in weiterer Folge ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse. Steigt die Quote, ist das ein Hinweis auf eine zu geringe Wohnungsversorgung, was das Angebot und indirekt auch die Leistbarkeit des Wohnens betrifft.

Im Österreichdurchschnitt hat die Quote in den Jahren 2019 und 2020 im Vergleich zur Periode 2013 bis 2018 leicht zugenommen, auf 4,1%. (Das heißt, dass 2020 von den rund 4 Millionen Hauptmietwohnungen im Land durchschnittlich 163.000 Wohnungen beziehungsweise 4,1% überbelegt waren, gemessen an der Wohnfläche im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt; Q. Mikrozensus).

Auf regionaler Ebene haben sich die Überbelagsquoten im selben Zeitraum in Oberösterreich, Salzburg, der Steiermark, Vorarlberg und Wien verschlechtert. Ein Blick auf die Entwicklung der Haushalte und der Wohnungszahlen seit 2013 zeigt, dass der Wohnungsbedarf in den westlichen Bundesländern, Salzburg, Tirol und Vorarlberg am stärksten zugenommen hat. Hier ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in den sieben Jahren jährlich um 1,7%, respektive um 2% und 2,2% gestiegen, im Österreichdurchschnitt um 1,4%. Gleichzeitig wurden in Tirol und Vorarlberg überdurchschnittlich viele Wohnungen gebaut und zumindest in Tirol der zusätzliche Wohnungsbedarf auch gedeckt (gemessen an den Mikrozensusdaten und Überbelagsquoten). Eine Ursache für den gestiegenen Überbelag des Wohnungsbestandes in Oberösterreich und Salzburg dürfte der geringe Zuwachs beziehungsweise in der Steiermark der Rückgang an geförderten Mietwohnungen sein.

Anmerkung zu Wien: Die hohe Überbelagsquote von 9,2% erklärt sich mit den strukturellen Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarktes. Zum einen ist das der geringe Anteil von Wohnungseigentum von rund 20% (Österreichdurchschnitt 49%), einem Segment, wo kaum Überbelag herrscht, und zum anderen der hohe Anteil privater Mietwohnungen beziehungsweise von Gemeindewohnungen, den Segmenten mit hohen Überbelagsquoten.

Die besonderen Merkmale des Wiener Wohnungsmarktes lassen sich in abgeschwächter Form auf alle Ballungsräume übertragen. In Regionen mit mehr als 100.000 Einwohnern ist die Überbelagsquote im Bundesdurchschnitt seit 2013 mit 6,4% deutlich gestiegen, hingegen in kleineren Gemeinden zugleich leicht gesunken, auf 3,4% (in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern liegt die Quote bei geringen 1,4%). Insofern dürften die steigenden Überbelagsquoten in der Steiermark und in Oberösterreich überwiegend im Großraum Graz und Linz ihren Ursprung haben.

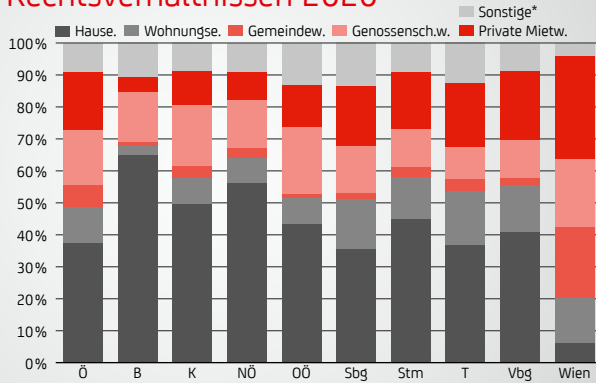
### Günstige Mietwohnungen fehlen

Mit den stark rückläufigen Einkommen 2020 ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt wahrscheinlich deutlich gestiegen und damit auch der Bedarf an günstigem Wohnraum. Die verfügbaren Haushaltseinkommen sind im Vorjahr – infolge der hohen Arbeitsplatzverluste und trotz höherer Transferleistungen des Staates – preisbereinigt um 3% gesunken, stärker als in den drei Jahrzehnten davor. Die Einkommen werden auch frühestens 2022 ihr Vorkrisenniveau wieder erreichen.

Gleichzeitig sind die Wohnkosten noch schneller als in den Vorjahren gestiegen. 2020 wurden Mietwohnungen in Österreich um 3,8% pro Quadratmeter teurer, seit 2013 im Durchschnitt um 3,1%. Im teuersten Segment laut Mikrozensus, bei befristeten

Mietwohnungen in Wien, ist der Quadratmeterpreis im Vorjahr sogar um 6% gestiegen (im Vergleich dazu die Inflationsrate um 1,4%).

## Hauptwohnsitze nach Rechtsverhältnissen 2020

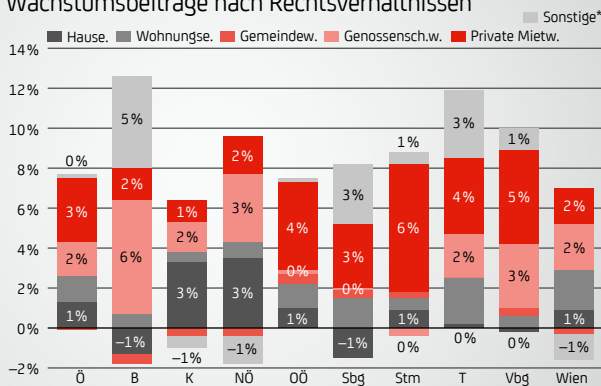


\*) Sonstige: Kostenfreie Wohnungen (8%), Dienstwohnungen (1%), Untermieten (1%) u.a.  
Quelle: Statistik Austria; UniCredit Research

Im Wohnungsneubau in Österreich dürften 2020 vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den Ballungszentren Lücken geblieben sein. Zwar sind erheblich mehr geförderte Mietwohnungen auf den Markt gekommen. Die Wohnbaugenossenschaften berichteten mit 19.100 Fertigstellungen die höchste Neubauleistung seit Mitte der 90er Jahre (davon sind über 80% Mietwohnungen). Allerdings sind die Eintrittshürden für einkommensschwache Haushalte auch in dem Segment aufgrund der Einmalzahlungen bei Mietbeginn hoch. Die Zahl der Gemeindewohnungen, das Segment mit den geringsten Wohnkosten, ist 2020 – wie schon in den Jahren davor – weiter gesunken.

## Hauptwohnsitze 2013–2020

### Wachstumsbeiträge nach Rechtsverhältnissen



\*) Sonstige: Kostenfreie Wohnungen, Dienstwohnungen, Untermieten u. a.  
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, UniCredit Research

# Wiener Büros trotzen Covid-19: Der Markt läuft weiter, wenn auch unter etwas veränderten Bedingungen

Der Wiener Büromarkt kann selbst nach anderthalb Jahren der weltweiten Covid-19 Pandemie von seiner soliden und auch weiterhin äußerst stabilen Grundausrichtung profitieren und damit flexibel und unaufgeregt den veränderten Marktbedingungen begegnen, die den Büromarkt nicht nur in Österreich, sondern weltweit mit neuen Herausforderungen konfrontieren. Anhaltendes Investoreninteresse bestätigt auch in diesem Jahr wieder die bisher ungebrochene Anziehungskraft des Büromarktes der österreichischen Hauptstadt.

In den vergangenen Jahren lag die Vermietungsleistung in der Regel deutlich über dem Neufächenzuwachs, worin die stabile Lage am Wiener Büromarkt begründet liegt. Zusätzlich kamen v. a. in den Jahren 2016 und 2019 vergleichsweise sehr wenige neue Büroflächen auf den Markt und auch die Neubaurate des vergangenen Jahres sowie die Prognose für 2021 liegen in einem vergleichsweise moderaten Bereich, so dass sich das insgesamt im letzten Jahr etwas zurückgegangene Neuvermietungsvolumen derzeit noch eher unmerklich auf die Gesamtmarktsituation auszuwirken scheint. Die Vermietungsleistung für das Gesamtjahr 2021 bleibt vorerst abzuwarten.

Allerdings wird vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Marktsituation der unvermindert bestehende Druck auf Bürostandorte abseits der gängigen Büroachsen weiter zunehmen und auch in die Jahre gekommene Flächen, die den gewachsenen Anforderungen veränderter Nutzungsgewohnheiten nicht mehr entsprechen, sind aufgrund eines ausreichenden und auch zum Teil schnell verfügbaren Angebotes an qualitativ hochwertigem Büroraum nicht weiter wettbewerbsfähig. In den letzten Jahren war zu beobachten, dass derartige Flächen vom Büromarkt genommen, durch Neubauten ersetzt oder zum Teil auch größere Flächenbestände refurbished werden. Wo es möglich ist, wird eine Nach- oder Umnutzung angestrebt, was allerdings nicht immer ökonomisch sinnvoll realisiert werden kann, so dass gegebenenfalls andere, geeignetere Alternativen angestrebt werden müssen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurde in der Vergangenheit häufig versucht, bei baulicher Eignung ehemalige Büroräumlichkeiten in Wohnungen zu verwandeln, wobei auch häufig ein Abbruch von bestimmten Gebäudestrukturen oder Teilen davon nötig war oder entschieden wurde, nur wenige erhaltenswerte Teile einer ursprünglichen Bebauung in einen Neubau zu integrieren.

Neben dem Wohnbau wurde in den vergangenen Jahren auch die Umwandlung von früheren Büros in Hotelflächen oder zu studentischem Wohnen bzw. auch Serviced Apartments als mögliches Nachnutzungskonzept geschätzt. Auch manch ein ursprünglich

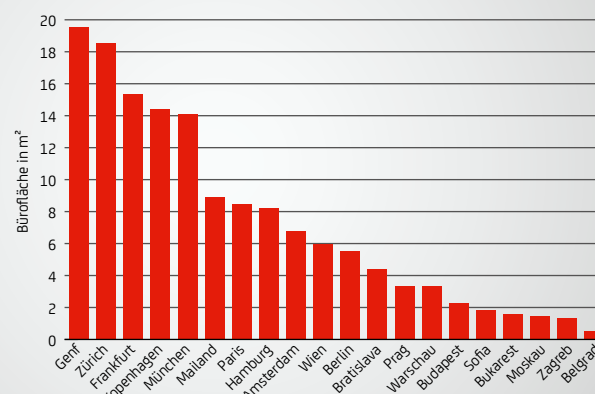
als Büro geplantes Neubauprojekt wurde dieser speziellen Nutzung zugeführt. Allerdings dürfte hier – nicht nur aufgrund der Nachwirkungen der Corona-Pandemie – in Zukunft genauer abgewogen werden, wie viele derartige Konzepte der Markt mittel- und langfristig noch bereit ist zu tragen, da gerade der Hotelmarkt in bestimmten Segmenten doch relativ heftig mit den Auswirkungen von Covid-19 konfrontiert wurde und gerade in der Stadthotellerie eine im Vergleich zur Ferienhotellerie womöglich etwas längere Erholungsphase erwartet wird.

Einen Dämpfer könnte auch der Bereich Coworking und Shared Office bekommen. In diesem Segment hat Corona die Marktbedingungen beispielsweise durch die notwendig gewordenen Abstandsregeln und Hygieneanforderungen erschwert und auch der (zeitweise) Wegfall internationaler User in diesem Segment könnte den Megatrend der vergangenen Jahre auf dem Büromarkt von der Zielgruppendefinition und Konzeption her verändern.

Generell ist es denkbar, dass sich unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit Covid-19 die prinzipielle Ausrichtung des Büroflächenangebots verändert, bisher gängige Bürokonzepte mit großraumartigen Flächen überdacht und nachhaltigere, modernere wie flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten ins Zentrum neuer Bürokonzeptionen gerückt werden.

In Wien gibt es derzeit einen Bestand von rd. 11,4 Millionen m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Einwohner 2021



Quelle: Bank Austria



### Neuflächenproduktion hat wieder Fahrt aufgenommen

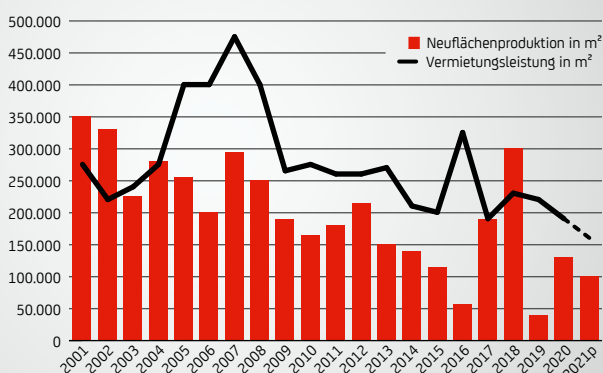
Die Neuproduktion von Büroflächen in Wien war im Jahr 2019 auf einen Tiefststand von nicht einmal ganz 40.000 m<sup>2</sup> gesunken. 2020 konnte ein deutlicher Anstieg der Neubautätigkeit beobachtet werden und das Neubauvolumen erreichte rd. 130.000 m<sup>2</sup>. Für dieses Jahr liegen die Prognosen bei rd. 100.000 m<sup>2</sup>.

Allerdings sind diese Vorhersagen immer auch abhängig davon, ob bereits in Bau befindliche Projekte tatsächlich noch in diesem Jahr fertig gestellt werden können, sich gegebenenfalls ins nächste Jahr verschieben oder aber vielleicht erst für kommenden Jahr angekündigte Projekte möglicherweise schon früher abgeschlossen werden können. Ein großer Teil der für heuer zur Fertigstellung ausgewiesenen Büroflächen wird neu errichtet, ein geringerer Teil stammt auch aus Umbauten und Sanierungen.

### Vermietungsleistung im Jahr 2020 ist leicht gesunken

Im vergangenen Jahr lag der Take-up von Büroflächen bei ca. 190.000 m<sup>2</sup> und damit knapp 15% unter dem Niveau von 2019. Im ersten Halbjahr 2021 wurden rd. 60.000 m<sup>2</sup> neu vermietet, ein Wert, der ähnlich verhalten ausfällt wie im Vorjahr. Jedoch gehen die Experten wie im vergangenen Jahr davon aus, dass bis Jahresende die ersten beiden schwächeren Quartale wieder aufgeholt werden können. Dennoch bleibt auch heuer vor dem Hintergrund der immer noch bestehenden Auswirkungen von Covid-19 abzuwarten, wie sich das Neuvermietungsvolumen bis Jahresende tatsächlich entwickeln wird. Genaue Prognosen sind aus der derzeitigen Unsicherheit weiterhin nur schwer möglich, Schätzungen liegen aber bei rd. 160.000 m<sup>2</sup> für das Gesamtjahr 2021.

### Neuproduktion und Vermietungsleistung Büroflächen Wien 2001–2021p



Quelle: Bank Austria, CBRE, EHL, OTTO Immobilien

Generell ist die Neuflächenabnahme vielfach gekennzeichnet von einem Wechsel von älteren Flächen hin zu moderneren und der Zusammenlegung mehrerer Büroniederlassungen an einem Standort. Generell haben durch die Umsetzung von Shared-Desk-Lösungen in der Vergangenheit die Büroflächen pro Mitarbeiter stetig

abgenommen. Inzwischen sind teilweise von Mieterseite auch Anzeichen einer Trendumkehr zu erkennen, da sich gerade in der Corona-Pandemie fehlende räumliche Trennmöglichkeiten als Problem für einen uneingeschränkten Bürobetrieb erwiesen haben.

### Der Austro Tower – ein markanter Büroturm neben den drei TRIIIPLE-Hochhäusern

Ein markanter gläserner Turm direkt neben den architektonisch nicht weniger auffälligen TRIIIPLE-Türmen an der Schnirchgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk gehört zu den hervorstechendsten Neubauprojekten in diesem Jahr. Das von der SORAVIA entwickelte Bürogebäude wird u. a. der Austro Control als Firmensitz dienen und verfügt insgesamt über einen Büroflächenbestand von rd. 28.000 m<sup>2</sup> und wird damit die größte Bürofertigstellung des heurigen Jahres sein.

Zu den 2021 bereits abgeschlossenen Büvorhaben zählt beispielsweise der zum gemischt genutzten Projekt „Bel & Main“ am Standort des Wiener Hauptbahnhofes gehörende „Tower Canettistraße“, der rd. 17.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche umfasst. Ebenfalls bereits fertig gestellt wurde das „Haus am Schottentor“, der Umbau der ehemaligen Bank Austria-Zentrale in prominenter Lage im 1. Bezirk, bei dem ca. 14.500 m<sup>2</sup> Büroflächen entstanden sind.

### Flächenerwartung 2020 (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m <sup>2</sup>	Status
Austro Control Tower	28.000	in Bau
Biologiezentrum der Universität Wien	19.000	in Fertigstellung
Tower Canettistraße	17.000	in Bau
Haus am Schottentor	14.500	fertig gestellt

Quelle: Bank Austria, Stand August 2021

### VIENNA TWENTYTWO – ein neues Office-Hub in der Donaustadt

Deutlich sichtbar erheben sich bereits die ersten Gebäude des von der SIGMA und ARE als gemischt genutztes Projekt errichteten VIENNA TWENTYTWO in Kagran. Darunter befinden sich auch Büroflächen, in einem ersten Bauteil werden 2022 rd. 8.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden.

Ein wesentlich umfangreicherer Zuwachs an Büroflächen mit rd. 70.000 m<sup>2</sup> erfolgt im Zuge des Refurbishments ehemaliger Bürostandorte u.a. der Bank Austria an der Lassallestraße, dessen Fertigstellung ebenfalls im kommenden Jahr abgeschlossen sein wird.

Generell finden sich neben den schon in Bau befindlichen Projekten etliche Bauvorhaben in der Pipeline, allerdings gibt es bei zahlreichen Bauvorhaben noch keinen definitiven Zeitrahmen und bei manchen Projekten wurde – trotz der Ankündigung eines früheren Fertigstellungsdatums – der Baubeginn immer wieder nach hinten verschoben. Dazu zählt beispielsweise auch das Projekt Seeparkcampus Ost, das wegen derzeitig hoher Verfügbarkeit an Büroflächen in der Seestadt Aspern lt. Medienberichten möglicherweise auch noch einmal redimensioniert werden könnte.

## Flächenerwartung 2021ff (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m <sup>2</sup>	Status
Quartier Lassalle	70.000	in Bau
Seeparkcampus Ost	9.000	in Planung
silo next	9.000	in Planung
VIENNA TWENTYTWO Bauabschnitt 1	8.000	in Bau
Doppio Due	5.500	in Bau

Quelle: Bank Austria, Stand August 2021

## Spitzenmieten am Wiener Büromarkt bleiben weitgehend stabil

Die Mieten für Büroflächen in Wien sind im ersten Halbjahr 2021 weitgehend unverändert geblieben. Spitzenmieten für Class A Büroflächen in guter Lage erreichten Mitte 2021 ca. 26 Euro/m<sup>2</sup>/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 derartige Preisspannen als Ausnahme zu betrachten. Die Spitzenmieten werden voraussichtlich bis Jahresende auf dem derzeitigen Niveau stabil bleiben.

Unverändert bleibt auch die Nachfrage nach Büroflächen in der Wiener Innenstadt, in zentralen Bürolagen und an renommierten Standortclustern. Dazu zählen vor allem auch Standorte wie das Areal rund um den neuen Hauptbahnhof, der sich als gesuchter Standort entwickelt und etabliert hat.

Das Interesse an Flächen im mittleren Preissegment ist ungebrochen hoch, wobei neben Lage und Erreichbarkeit vor allem auch Energieeffizienz und möglichst geringe Betriebskosten neben der eigentlichen Miethöhe zu den wichtigsten Kriterien für potenzielle Mieter bei der Entscheidung für oder gegen einen Standort zählen. Wie sich die Ansprüche an Büroflächen zudem vor dem Hintergrund von Covid-19 entwickeln und verändern werden, ist derzeit noch nicht genau absehbar.

Dazu zählt z. B. der Themenkomplex, wie Arbeitsplätze für die Mitarbeiter zugänglich, sicher und auch attraktiv gestaltet werden können. Dabei sind Änderungen und auch Abweichungen von bisher üblichen Bürokonzepten zu erwarten, beispielsweise durch die Adaption der bisher vor allem bei Arbeitgebern beliebten offenen Bürolösungen ohne bauliche Abtrennungen einzelner Bereiche, die allerdings von vielen Mitarbeitern weniger gut aufgenommen wurden und sich gerade in der Corona-Pandemie zudem als durchaus problematisch erwiesen haben.

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. Bei älteren Bürogebäuden an guten Standorten sind Entwickler häufig bemüht, diese mit

geeigneten Refurbishmentmaßnahmen für Mieter attraktiv zu halten, die Nutzungskonzepte den heutigen wesentlich flexibleren Anforderungen anzupassen oder einen gänzlichen Wechsel auf alternative Nutzung anzustreben.

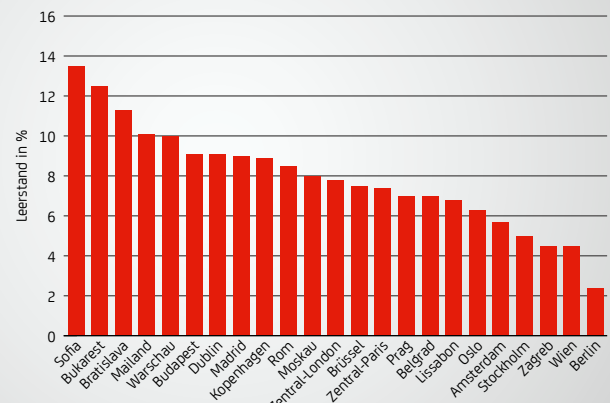
## Leerstand im Bürobereich ist leicht zurückgegangen

Wien gehört im Europavergleich traditionell zu den Städten mit niedrigen Leerstandsdaten. Der Leerstand im Bürosektor in Wien war vergangenes Jahr nochmals leicht gesunken und betrug Mitte dieses Jahres bei modernen Flächen etwa 4,5 % und sollte bis Jahresende im Spitzensegment auch weitgehend stabil bleiben.

Allerdings bleibt die künftige Entwicklung der Leerstände am Wiener Büromarkt abzuwarten. Zum einen wird zu beobachten sein, wie sich die tatsächliche Neufächenabnahme bis Jahresende entwickeln wird. Zudem ist eine konstante Neubautätigkeit zu verzeichnen und auch die Pipelineprojekte sollten, trotz gewisser Unsicherheiten bei der Realisierung von einzelnen Projekten, nicht ganz außer Acht gelassen werden.

Ältere Flächen in Wien weisen seit Jahren zunehmend höhere Leerstände auf als zentral gelegene und nachgefragte Bürostandorte, auch in einzelnen (meist älteren) Bürotürmen waren in der Vergangenheit immer wieder teils überdurchschnittliche Leerstandsdaten zu beobachten.

## Leerstand Büroflächen Europa in % 2021



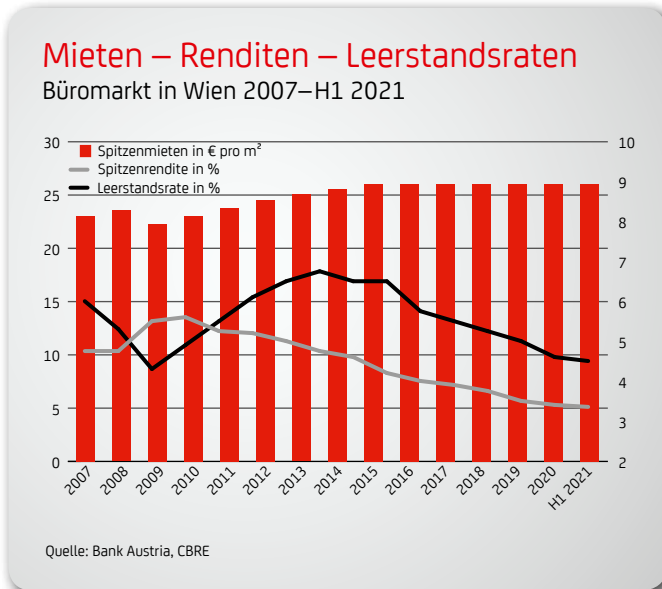
Quelle: Bank Austria, BNP

## Spitzenrenditen haben noch einmal leicht nachgegeben

Die Spitzenrenditen im Bürosektor in Wien sind im Jahr 2020 nochmals leicht gesunken und haben auch im ersten Halbjahr 2021 noch einmal minimal nachgegeben, sodass die Spitzenrenditen für absolute Top-Objekte in bester Lage Ende des ersten Halbjahres Werte von ca. 3,35 % erreichten.

Signifikante Veränderungen werden bis Jahresende bei den Renditen nicht erwartet. Durch anhaltende Investorennachfrage nach Prime-Immobilien kann im Premiumsegment des Wiener Büromarktes ein weiteres leichtes Nachgeben der Spitzenrenditen

nach unten dennoch auch weiterhin nicht völlig ausgeschlossen werden. Während also generell eine weitgehende Stabilisierung der Bürorenditen zu erwarten ist, könnten Renditen für suboptimale Objekte auch etwas ansteigen.



## 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 häufiger zur Rückwidmung ehemaliger Büros in Wohnungen. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich dabei ehemalige Büros in Gründerzeitgebäuden in Citylage, die in großzügige Wohnetagen zurückgebaut wurden, um dem Wunsch einer finanzstarken Klientel nach stilvollem und geräumigem Wohnen entgegenzukommen.

Neu gestaltet wird nach wie vor das Areal an der Postgasse im ersten Wiener Gemeindebezirk, dem früheren Hauptsitz der Österreichischen Post AG. Unter dem Namen „Das lebendige Haus“ entstehen dort durch Generalsanierung neben Wohnungen und Hotelflächen insgesamt voraussichtlich auch knapp 9.000 m<sup>2</sup> Büroflächen. In der Peregringasse nahe dem Schottentor und der Börse wird ebenfalls saniert, hier werden durch Zusammenlegung von zwei Standorten rd. 5.500 m<sup>2</sup> generalsanierte Büroflächen entstehen.

## Wien innerhalb des Gürtels

Innerhalb des Gürtels finden sich in Wien zahlreiche Büroansiedlungen. Diese Standorte der erweiterten Innenstadt sind vor allem wegen ihrer Lage und Erreichbarkeit attraktiv, allerdings entstehen hier aufgrund der hohen Dichte der Verbauung selten Neubauten, nur gelegentlich kommen durch Umbauten und Sanierungen

neue Flächen hinzu. Das einzige Projekt in dieser Lage ist derzeit in der Siebenbrunnengasse in Wien-Margareten in Bau, wo durch Abbruch, Neu- und Umbauten bzw. Refurbishment neben dem Schwerpunkt Wohnen auch in geringfügigem Ausmaß Büroflächen realisiert werden sollen.

## 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 weiterhin 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden über 830 Studentenzimmer 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 Bürozonon entwickelt. Der Standort rund um den Praterstern zählt weiterhin zu den großen Stadtentwicklungsgebieten in Wien, der Austria Campus ist hier errichtet worden.

Auch beim Viertel Zwei wird wieder gebaut. Aktuell wurden die denkmalgeschützten ehemaligen 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 steht in den kommenden Jahren für die Ideen der Stadtentwickler bereit, um hier ein neues grünes Stadtviertel 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 ist gerade das großvolumige Projekt TRIIIIPLE mit Schwerpunkt Wohnen im Endausbau, auch Büroflächen sind in einer weiteren Ausbaustufe vorgesehen. In Fertigstellung befindet sich auch der Austro Tower, der neben der Austro Control auch der ASFINAG als neuer Firmenstandort dienen wird.

## Wienerberg

Im Süden Wiens hat sich am Wienerberg eine weitere wichtige Büroachse etabliert. Durch mehrere Erweiterungen des hier angesiedelten EURO PLAZA waren dort immer wieder weitere Büroflächen hinzugekommen. Der Ausbau des Inno Centers mit dem Bauteil INNO PLAZA hat diesen Bürostandort ebenfalls noch einmal erweitert. Neu entstanden ist am Standort Wienerberg das gemischt genutzte Projekt THE BRICK, das neben dem neuen Wienerberger Headquarter weitere Büroflächen, ein Hotel sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen umfasst.



## Norden/Heiligenstadt/Muthgasse

Die Muthgasse im 19. Bezirk nahe dem Bahnhof Heiligenstadt hat in den letzten Jahren die Entwicklung zahlreicher Büroimmobilien erlebt. Darunter das bestehende Bürogebäude space2move sowie das Square Plus mit zwei Bauteilen, wovon die erste Phase Square One bereits 2017 fertig gestellt wurde. Beim geplanten zweiten Abschnitt wurde jedoch statt eines ursprünglich vorgesehenen zusätzlichen Bürohauses ein Gebäude mit SMARTments errichtet, das sich an Studenten richtet und diesen Sommer zur Nutzung übergeben werden konnte.

## Westachse

Zu den weniger stark ausgebauten Bürostandorten gehört der Wiener Westen, wo es zuletzt vor einigen Jahren mit dem Projekt Forum Schönbrunn zu einem nennenswerten Zuwachs an Büroflächen kam. Weitere 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 mit dem bereits fertig gestellten Bauteil 2 erweitert. Mit dem HoHo, einem spektakulären, zu großen Teilen aus Holz gefertigten Hochhaus sowie den Projekten Mischa und Seehub wurden dort zusätzliche Büroflächen errichtet, auch in Projekten Separq und dem Projekt Sirius sind weitere kleinere Büroflächen realisiert worden. Verzögert hat sich der Seeparkcampus Ost, daher bleibt die temporäre hölzerne und wiederverwertbare Hofer-Filiale, deren endgültiger Standort in dem noch ausstehenden Gebäude projektiert ist, bis auf weiteres bestehen.

## Hauptbahnhof

Der neueste Bürostandort Wiens ist am in den letzten Jahren errichteten Hauptbahnhof entstanden. Neben der neuen ÖBB-Zentrale wurde auf dem Gelände u. a. das Headquarter der Erste Bank gebaut sowie das markante, aus drei unterschiedlich hohen Bürotürmen bestehende THE ICON VIENNA. Inzwischen ist das Gelände rund um den Hauptbahnhof umfangreich bebaut. Weitere Projekte wurden dort fertig gestellt, 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 nachgefragtesten Bürostandorte Wiens geworden, dessen Endausbau einen vielfältigen Mix aus Büros, Wohnungen, Geschäften, Hotels und Gastronomie, Dienstleistungsangeboten sowie Gesundheitseinrichtungen bietet.

## Covid-19 und der Impact auf den Wiener Büromarkt – wie geht es weiter?

Auch nach beinahe 1 1/2 Jahren mit der Covid-19-Pandemie kann noch keine endgültige Entwarnung gegeben werden. Trotz einer zunehmenden Anzahl an voll- oder zumindest teilimmunierten Einwohnern in Österreich machen neue Entwicklungen wie die Delta-Variante des Virus die Situation weiterhin unsicher

und nicht wenige sehen dem kommenden Herbst und Winter wieder mit einiger Sorge entgegen.

Daher scheint es zum jetzigen Zeitpunkt nach wie vor zu früh, sich ein umfassendes Urteil über die weiteren Entwicklungen am Büromarkt bilden zu können oder auch nur zu versuchen, exakte Vorhersagen treffen zu wollen. Unstrittig ist jedoch, dass die Corona-Krise ihre Spuren hinterlassen hat, auch wenn das Segment Büro im Vergleich mit anderen Assetklassen unterschiedlich, vielleicht sogar etwas weniger stark betroffen ist als beispielsweise der Hotelsektor.

Doch welche Auswirkungen wird das Arbeiten im Homeoffice, das es in vielen Unternehmen zwar schon vor der weltweiten Pandemie gab, durch diese jedoch verstärkt und dadurch wesentlich stärker verankert wurde, in Zukunft auf den Büromarkt haben? In den Medien werden dazu recht unterschiedliche Strömungen gemeldet. So gibt es Unternehmen, die ihre Mitarbeiter, sobald dies möglich war, wieder in die Präsenzverpflichtung an die Bürostandorte zurückgeholt haben. Andere behielten die Regelungen, die es bereits früher gab, weiter bei, wieder andere wollen ihren Mitarbeitern in Zukunft sogar noch deutlich umfangreichere Homeoffice-Möglichkeiten einräumen.

Es sind also vielen Firmen zu einer von früher gewohnten Form des Arbeitens zurückgekehrt, die Bürogebäude füllen sich dort wieder. In anderen bleibt jedoch auch weiterhin die Belegschaft vor Ort deutlich reduziert. Vorsichtsmaßnahmen wie Maximalbelegung und Abstandsregelungen der einzelnen Unternehmen werden dabei sehr unterschiedlich und individuell umgesetzt. Während bei manchen Arbeitgebern auch Überlegungen angestellt werden, in Zukunft großzügigere räumliche Lösungen zu definieren, reduzieren andere weiterhin Büroflächen pro Mitarbeiter und berufen sich dabei z. B. auch auf die Remote-Bereitschaft der Mitarbeiter bzw. setzen diese voraus.

Und wie sieht es am Markt bezüglich der Flächenabnahme aus? Die Meldungen der Büroexperten bezüglich der Neuvermietungs-raten sind zu Mitte des Jahres 2021 abwartend. Zwar sind Rückgänge im Vergleich zu anderen Jahren zu erwarten, man wertet diese aber nicht per se als bedrohlich und kann ohnehin erst am Ende des Jahres eine Bilanz ziehen. Bis dahin sollte sich, so die Erwartungshaltung, das Neuvermietungsvolumen – wenn sich die Prognosen erfüllen – gegenüber dem ersten Halbjahr noch deutlich nach oben entwickeln.

Aus der generell noch von vielen Unbekannten und damit verbundenen Unsicherheiten beherrschten derzeitigen Situation heraus und in Anbetracht der unterschiedlichen Ansätze, mit denen Unternehmen diesen Problemstellungen begegnen, bleibt es im Augenblick die wichtigste Aufgabe für alle Marktteilnehmer, die Entwicklungen und Strömungen, die derzeit parallel ablaufen, genau zu verfolgen und zu beobachten, bis sich die zukünftigen Trends in ihrer ganzen Deutlichkeit abzeichnen.

# Handel steht umfassend auf dem Prüfstand – Trends zum zentrumsnahen Shopping und zu Mixed-Use-Objekten

## Shopping Center (SC) Österreich: Geringe neue Flächenzuwächse – Revival der innerstädtischen Kaufhäuser und Towncenter

In Österreich gibt es aktuell 122 Shopping Center mit einer vermietbaren Fläche von rd. 2,9 Mio. m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand an neu fertig gestellten Einkaufszentren um zwei erhöht. Die SC-Dichte beträgt Mitte 2021 rd. 325 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner.

Bereits vor der Corona-Krise hat es aufgrund des vorherrschenden Verdrängungswettbewerbes, raumordnerischen Restriktionen sowie langen Behördenverfahren kaum neue Flächenzuwächse gegeben. Zusätzlich haben die erschwerten Rahmenbedingungen während der Pandemie zu Unsicherheiten und einer abwartenden Haltung unter den Marktteilnehmern geführt.

### Österreich Auswahl SC-Eröffnungen 2020/H1 2021

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eröffnung
Inntalcenter Telfs (Modernisierung & Erweiterung)	~ 10.000	H2 2020
City Point Steyr (Umbau / Modernisierung)	~ 7.000	H1 2020
Linzerie Relaunch	~ 8.000	H1 2021
Stadtparkquartier Weiz	~ 5.000	H1 2021
BHF-City Wr. Neustadt (Mixed-Use)	~ 2.500	H1 2021

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Das Segment der Nahversorgungsimmoblie erweist sich gegenwärtig als besonders systemrelevant, krisenresistent und nachhaltig. Es überrascht daher nicht, dass bei den jüngsten SC-Eröffnungen im Zeitraum 2020/2021 ein Wiederaufleben der innerstädtischen Kaufhäuser und / oder Towncenter stattgefunden hat.

Im Frühjahr 2021 wurde die „Linzerie“ mit rd. 8.000 m<sup>2</sup> im Zentrum von Linz eröffnet. Hierfür wurde die ursprünglich als klassische Einkaufspassage konzipierte ehemalige „Arkade Linz“ vollständig in ein modernes innerstädtisches Shopping Center mit höherem Gastronomieanteil umgebaut.

Auch im oststeirischen Weiz hat die Innenstadt durch das neu errichtete „Stadtparkquartier Weiz (SPQ)“ mit rd. 5.000 m<sup>2</sup>, Kinobetrieb und grüner Parkanlage auf dem Dach unweit des Bahnhofs an Attraktivität

gewonnen. Dem zentrumsnahen Trend folgt die neue Mixed-Use BHF-City Wr. Neustadt mit insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Geschäfts- und Dienstleistungsflächen in den untersten beiden Geschossen. Bereits im letzten Jahr wurde die Neupositionierung des EKZ City Point in Steyr mit dem Umbau in ein innerstädtisches hochwertiges Stadthaus, mit Fokus auf Nahversorgung und einem Hotelbetrieb, abgeschlossen.

## Keine größeren SC-Projekte außerhalb von Wien in Bau

Gegenwärtig sind außerhalb von Wien keine größeren SC-Projekte in Bau. Viele der angekündigten Projektumsetzungen haben sich u. a. durch die Corona-Krise verzögert und befinden sich im „Wartemodus“ oder werden nochmals auf ihre wirtschaftliche Realisierung überprüft.

### Österreich (exkl. Wien) Auswahl SC-Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
Shopping Quartier Linz	~ 13.000	Projekt
Outdoor Center Parndorf	~ 12.000	Projekt
Kampcenter Zwettl	~ 10.000	Projekt
EKZ Mattighofen	~ 10.000	Projekt
Europapark Salzburg (Erweiterung)	~ 8.500	Projekt
Arkade Liezen (Relaunch & Modernisierung)	~ 8.000	Projekt
„Das Salzamt“ Klagenfurt (Umbau)	~ 5.000	Projekt
EZE Eisenstadt (Erweiterung)	~ 4.500	Projekt

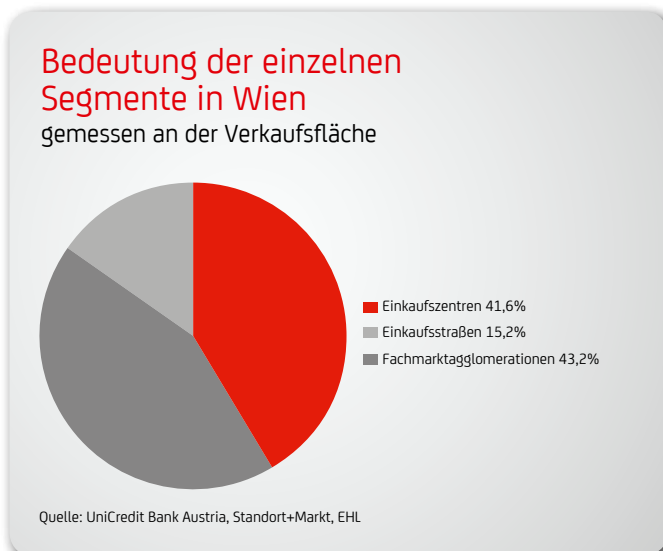
Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Beispielsweise noch ungewiss ist der für das Jahr 2020 angekündigte Baustart des Outdoor Centers Parndorf mit rd. 12.000 m<sup>2</sup>. Das Outdoor-Einkaufszentrum soll auf Freizeit und Sport spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Reiter, Taucher, Fischer, Golfer, Jäger etc.) inkl. thematischer Teststrecken und Events bieten. Nach derzeitigem Informationsstand wurde ein möglicher Eröffnungstermin auf 2023 verschoben. Weiter verlangsamt hat sich auch die Terminplanung für die Projekte EKZ Mattighofen und das Shopping Quartier in Linz.

## Wiener SC-Markt: Erfolgreicher Baustart für das Landmark-Projekt „KaDeWe“ in der Mariahilfer Straße

In Wien und Umgebung ist die Gesamtsumme an Handelsflächen leicht gesunken und beträgt rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen in

Fachmarktgebieten inkl. FMZ weisen mit rd. 43,2% weiterhin den größten Marktanteil vor den Einkaufszentren mit rd. 41,6% auf. Zu den Verlierern zählen die Einkaufsstraßen, die zum Teil mit Reduktionen bei den Geschäftsflächen konfrontiert sind (Anteil 15,2%).



Die Bundeshauptstadt verfügte Mitte 2021 über 30 Einkaufszentren mit einer vermietbaren Fläche von knapp unter 1 Mio. m<sup>2</sup>. Der Flächenbestand hat sich seit dem Jahr 2018 mit der Erweiterung des Auhof Centers nicht mehr wesentlich verändert. Die SC-Dichte pro 1.000 Einwohner verringerte sich u.a. durch das hohe Bevölkerungswachstum (+9% Anstieg seit 2015) leicht auf rd. 515 m<sup>2</sup>.

Auch die SC-Pipeline am Wiener Markt hält wenige neue Flächen bereit, die frühestens ab Ende 2023 eröffnen werden. Das mit Abstand größte Projekt mit Landmark-Charakter ist der laufende Umbau der ehemaligen Leiner-Filiale in der Mariahilfer Straße in ein achtgeschoßiges Kaufhaus mit Hotel- und Gastronomieflächen auf rd. 25.000 m<sup>2</sup> nach dem Vorbild des Berliner KaDeWe. Seit Mitte Mai 2021 laufen bereits die ersten Abbruch- und Tiefbauarbeiten, die Eröffnung ist für das Jahr 2024 avisiert.

### Wien Auswahl SC-Projekte in Bau

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
Vio Plaza/Kometgründe	~ 12.000	H2 2023
KaDeWe (Leiner-Haus)	~ 25.000	H1 2024

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Beim zweiten in Bau befindlichen Projekt handelt es sich um das Mixed-Use-Objekt „Vio-Plaza“ mit Hotel-, Büro- und Geschäftsflächen (Bauteil A) sowie Wohnungen (Bauteil B) auf den ehemaligen „Kometgründen“. Das Einkaufszentrum soll rd. 12.000 m<sup>2</sup> umfassen und 2023 fertig gestellt sein.

Neue zusammenhängenden Geschäftsflächen entstehen in Wien größtenteils bei Stadtentwicklungsprojekten oder Quartierent-

wicklungen. Hier gibt es neben der Seestadt Aspern (z.B. Maria-Tusch-Straße und Seeparkquartier) mit dem Nordbahnviertel (z.B. Bruno-Marek-Allee) schon den zweiten Versuch, über zentral gemanagte Einkaufsstraßen den richtigen Mietermix für die Bedürfnisse der Umgebung zu finden, um so das Leerstandsrisiko in den Erdgeschoßzonen zu minimieren.

### Rebranding von SCS Shopping City Süd (SCS) und Donau Zentrum (DZ) zu „Westfield-Destinationen“

Sechs Shopping Center in der österreichischen Hauptstadt haben eine vermietbare Fläche von über 50.000 m<sup>2</sup>. Sie decken damit rd. 57% der gesamte SC-Flächen in Wien ab. Allen gemeinsam ist u.a., dass sie in den letzten fünf Jahren grundlegende Modernisierungen, Erweiterungen oder Relaunches durchgeführt haben bzw. gänzlich neu errichtet wurden. Kleinere Einkaufszentren mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind in Wien insgesamt 14 vorhanden. Die durchschnittliche Größe eines Einkaufszentrums beträgt knapp über 30.000 m<sup>2</sup>.

### Anzahl der Einkaufszentren in Wien und Umgebung nach Größenklassen

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

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

### Top 6-Einkaufszentren in Wien und Umgebung

Name	Vermietbare Fläche (GLA) in m <sup>2</sup>
SCS Shopping City Süd (SCS)	~ 173.000
Donau Zentrum (DZ)	~ 130.000
Auhof Center	~ 59.000
G3 Shopping Resort Gerasdorf*	~ 58.000
Millennium City	~ 51.000
Huma Eleven	~ 50.000

\*) exkl. FMZ  
Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Erst kürzlich erfolgte bei den beiden Mega-Einkaufszentren SCS Shopping City Süd (SCS) und Donau Zentrum (DZ) ein Rebranding unter der eigenen internationalen Dachmarke „Westfield-Destinationen“. Sie zählen damit zu den Flagship-Standorten für Lifestyle- und Erlebnishopping von Unibail-Rodamco-Westfield in Europa und sollen dadurch für globale Marken attraktiver werden.

### „Handel im Wandel“ hat sich beschleunigt und Trendprognosen für das Jahr 2030 können schon im Jahr 2025 eintreten

Lockdown, Restart, Teil-Lockdown, Kaufzurückhaltung und viel Unsicherheit: Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie wurde der Einzelhandel durch die unterschiedlichen Einschränkungen und



Veränderungen im Konsumentenverhalten hart auf die Probe gestellt. Mittlerweile hat sich ein sehr differenziertes Bild für die Branche mit bislang einzigartigen Herausforderungen ergeben.

Beispielsweise konnte der Lebensmittelhandel und andere Branchen der Grundversorgung im letzten Jahr, begünstigt durch die Schließungen der Gastronomie und die pandemiebedingte verstärkte Verlagerung der Arbeitswelt ins Homeoffice, deutliche Umsatzsteigerungen verzeichnen. Der Trend zum heimischen „Cocooning“ in Verbindung mit einem neuen Freizeitverhalten führte bei den Baumärkten / Gartencentern, dem Möbelhandel und mit etwas Abstand dem Sport- und Elektrohandel zu beachtlichen positiven Sondereffekten. Hingegen erlebte der Schuh- und Modehandel einen signifikanten Umsatzeinbruch auf das Niveau der Jahrtausendwende. Auch die Branchen der Dienstleister, Gastro- und Freizeitunternehmen haben besonders unter der unsicheren Planbarkeit während der Corona-Pandemie gelitten und es ist in naher Zukunft in diesen Bereichen vorerst mit einer Konsolidierungsphase zu rechnen.

Zu den eindeutigen Gewinnern der Gesundheitskrise zählt der Online-Handel. Er konnte überdurchschnittliche Wachstumsraten verzeichnen und in Österreich im Jahr 2020 einen Umsatz iHv. rd. 9,0 Mrd. EUR verzeichnen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 14 % an den gesamten österreichischen Konsumausgaben. Aber auch auf der Händlerseite ist es zu einem Digitalisierungsschub gekommen.

Im Ergebnis haben diese Entwicklungen einen großen Effekt auf die Assetklassen: Während sich Fachmarktzentren mit Ankermietern aus dem Lebensmittelbereich sehr stabil präsentieren, kämpfen Innenstädte und Shopping Center mit der Schwäche des Modehandels sowie der Dienstleistungs- und Entertainmentbranche. Für die Zukunft steht damit vor allem der Angebotsmix (z.B. Anteile Modehandel, Entertainment und Gastronomie) genauestens auf dem Prüfstand. Des Weiteren wird das richtige Management für ein erfolgreiches Handelskonzept immer wichtiger. Hohe Flexibilität und schnelle Anpassungsfähigkeit sind dabei besonders gefragt.

Generell ist die Beurteilung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Handel noch mit größeren Unsicherheiten behaftet und wird von den weiteren Entwicklungen der Rahmenbedingungen abhängig sein. Auf jeden Fall hat sich der Wandel im Handel sowohl in die positive wie auch in die negative Richtung beschleunigt und Trendprognosen für das Jahr 2030 könnten schon im Jahr 2025 eintreten. Auch ist eine detaillierte Analyse und Beurteilung der Lage- und Objektqualität durchzuführen. Beispielsweise wird ein durch „Corona-Ausfälle“ verursachter erhöhter Leerstand und/oder eine höhere Fluktuationsrate zu erst Objekte in B- und C-Lagen mit konzeptionellen Problemen treffen.

## Leichte Erhöhung bei den Spitzenrenditen – Mieten entwickeln sich derzeit stabil bis leicht sinkend

Die monatliche Mietbandbreite in den Einkaufszentren von Wien bewegte sich Mitte 2021, je nach Größe und Branche der Geschäfte, zwischen 8 und 110€/m<sup>2</sup>/Monat. Bei der Mietentwicklung bedarf es einer differenzierteren Betrachtung:

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind im Spitzensegment bei den gut funktionierenden Top-Centern am geringsten zu spüren. Die Mietprognose für diese Objekte ist weitgehend stabil, wobei in

Einzelfällen und je nach Betroffenheit der Branche Nachverhandlungen der Mietverträge nicht ausgeschlossen werden können.

B- und C-Lagen standen bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie aufgrund des hohen Sättigungsgrades am Markt unter Druck und die Situation hat sich zum heutigen Zeitpunkt weiter verschärft. Werden hier Flächen leer, ist die Nachbesetzung meist schwierig und erfolgt oftmals mit deutlichen Preisnachlässen. Auch bei den bestehenden Mietern werden negative Mietanpassungen keine Seltenheit sein. Im Ergebnis ist in diesen Lagen eine sinkende Tendenz beim durchschnittlichen Mietniveau zu erwarten.

## Einkaufszentren-Mieten

	Bandbreite in €/m <sup>2</sup> /Monat
Ankermieter	8–15
Shops (je nach Größe und Lage)	15–110

Quelle: UniCredit Bank Austria

Die Spitzenrendite liegt bei hochwertigen SC-Objekten in Top-Lagen derzeit bei rd. 4,5%. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie aufgrund der aktuellen unsicheren Entwicklungen der Asset-Klasse leicht um rd. 0,35 %-Punkte angestiegen. Bis zum Jahresende sind keine großen Veränderungen prognostiziert.

Für das nächste Jahr 2022 werden der erzielte Fortschritt zur „neuen Normalität“ und die nachhaltige Mietpreisentwicklung bei den Einkaufszentren eine wesentliche Rolle für das Investorenvertrauen und die Risikobewertung der Asset-Klasse spielen.

## Fachmärkte in Österreich: Verstärktes Interesse bei Investoren und Händler durch Pandemie

Mitte 2021 verfügte Österreich über rd. 115 Fachmarktzentren (FMZ)<sup>1</sup> mit rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> und Fachmarkttagglomerationen (FMA)<sup>2</sup> mit rd. 4,3 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Der Markt für Fachmärkte kann mit der sehr hohen Flächendichte von derzeit rd. 615 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner als gesättigt eingestuft werden.

Bereits vor der Gesundheitskrise haben sowohl Investoren als auch Einzelhändler ein ansteigendes Interesse an der Asset-Klasse der Fachmärkte gezeigt. Während der Corona-Pandemie hat sich dieser Trend noch weiter verstärkt, da sie insgesamt besser performen konnten als das Segment der Einkaufszentren. Teilweise ist Ihr Mieter-Mix besonders auf die Nahversorgung und Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogerie, Apotheken, Tierbedarf etc.) ausgelegt – allesamt Branchen, die von Lockdown-Maßnahmen und infolgedessen Umsatzverlusten weniger betroffen waren.

Auch hat sich das allgemeine Umfeld für den Handel und die Erwartungen der Kunden in Bezug auf schnelles und bequemes Einkaufen durch die Pandemie verändert. Zu den neuen Kriterien für die Deckung der Grundbedürfnisse zählen u.a. ein erhöhtes Sicherheitsgefühl in Bezug auf die Gesundheit (z.B. Hygienemaßnahmen, erhöhter Anspruch an die Luftbedingungen) und Reduktion der Kontaktpunkte mit anderen Besuchern. Hierbei können

<sup>1</sup> Fachmarktzentren FMZ bzw. Retail Parks: werden von zentraler Stelle vermietet und gemanagt, einheitliche Planung.  
<sup>2</sup> Fachmarkttagglomerationen FMA: nicht einheitlich gemanagte, sondern „gewachsene“ Fachmarktgebiete.

Fachmarktzentren punkten, da der Zugang zu den jeweiligen Shops per Definition des Segmentes von außen über den Parkplatz „an der frischen Luft“ erfolgt und größere Besucheransammlungen bei allgemeinen Mallflächen vermieden werden.

Zudem haben sich im Zuge der Pandemie vor allem auch kleinere und mittlere Handelobjekte – wie sie Fachmärkte oftmals aufweisen – in der näheren Umgebung des Wohnortes steigender Beliebtheit erfreut. Rund zwei Drittel aller FMZ in Österreich sind kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Größe eines FMZ liegt derzeit bei rd. 10.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

### FMZ-Projekte haben mit coronabedingten Verzögerungen zu kämpfen

Seit dem letzten Jahr sind trotz der Corona-Pandemie rd. 50.000 m<sup>2</sup> vermietbare FMZ-Flächen neu auf den Markt gekommen, wobei die meisten davon bereits vor Ausbruch der Krise in Bau waren.

#### Auswahl FMZ-Eröffnungen 2020/H1 2021

Fachmarktzentrum	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eröffnung
FMZ K2 Shopping Kittsee (Erweiterung FMZ K1)	~ 10.000	H1 2020
FMZ Taborland Steyr (Abriss & Neubau)	~ 12.500	H1 2020
Pado Galerien Parndorf (Erweiterung)	~ 11.000	H2 2020
Frunpark Parndorf (Bauteil I)	~ 6.000	H2 2020
Triestingpark Münchendorf (Mixed-Use)	~ 7.000	H1 2021

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Der Schwerpunkt der jüngsten Eröffnungen ist rund um die „Shopping Welt“ in Parndorf/Burgenland zu finden. 2020 wurde die Erweiterung der Pado Galerien Parndorf mit rd. 11.000 m<sup>2</sup> und der Bauteil I des Frunpark Parndorf mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt. Ebenfalls im Burgenland nahe der slowakischen Grenze wurde das FMZ Shopping Kittsee um rd. 10.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 25.000 m<sup>2</sup> erweitert. Am alten Standort vollständig neu gebaut und konzipiert wurde das FMZ Taborland in Steyr mit rd. 12.500 m<sup>2</sup>.

#### Auswahl FMC in Bau & Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
FMZ Oberwart (in Bau)	~ 13.500	H1 2021
Arena Mattersburg (Erweiterung – in Bau)	~ 7.500	H1 2022
Frunpark Parndorf (Bauteil II)	~ 14.000	Projekt
Thayapark (Erweiterung)	~ 7.500	Projekt
Einkaufspark Perg	~ 5.000	Projekt
FMZ Grieskirchen	~ 5.000	Projekt
FMZ Schwechat	~ 5.000	Projekt
FMZ Kulmax Spittal/Drau	~ 4.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Zur Zeit in Bau ist nur ein FMZ in Oberwart mit rd. 13.500 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nachbarschaft zum EKZ EO. Oftmals haben Projekte mit coronabedingten Verzögerungen und/oder einer schwächelnden Mieternachfrage zu kämpfen. So wurde die Erweiterung der Arena Mattersburg – nach einer ersten Teileröffnung, aufgrund fehlender Vorvermietungen, mitten in den Rohbautätigkeiten vorerst gestoppt. Auch der Frunpark in Parndorf war mit rd. 20.000 m<sup>2</sup> ursprünglich größer geplant und es konnten mit dem Bauteil 1 bislang nur 6.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Gemäß aktuellem Informationsstand soll der Bauteil II sobald als möglich beginnen.

Die weitere Projekt-Pipeline umfasst zumeist kleinere FMZ mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei eine konkrete Umsetzung in den meisten Fällen ebenfalls noch offen ist.

#### Top 5-Fachmarkttagglomerationen inkl. FOC in Österreich

Name	Verkaufsfläche der FMA in m <sup>2</sup>
Vösendorf Nord/Brunn am Gebirge	~ 239.000
Rautenweg West & Ost – Wien 1210/1220	~ 155.000
Klagenfurt Ost – Kärnten	~ 154.000
FMA Parndorf – Burgenland*	~ 120.000
Graz – Webling	~ 83.000

\*) u.a. mit Designer Outlet Parndorf, Fashion Outlet Parndorf, PADO Shopping Park, Pannonia Shopping Park, XXX-Lutz

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Laut Standort+Markt beträgt der Marktanteil der Fachmarkttagglomerationen (FMA) inkl. Fachmarktzentren in Österreich knapp 25 %. Die Standorte in Wien findet man vorwiegend am Stadtrand, wobei sich die größten FMA rund um die SCS Shopping City Süd und den Rautenweg entwickelt haben. Die größten künftigen Flächen-Aktivitäten unter den Top 5-Gebieten sind derzeit rund um die FMA Parndorf projektiert, das damit schon bald zum zweitgrößten Fachmarktgebiet in Österreich aufsteigen könnte.

#### Mieten entwickeln sich in sehr guten und guten Lagen stabil

Fachmarktzentren haben sich während der Corona-Pandemie bisher als krisenresistente Objektart erwiesen und eine höhere Aufmerksamkeit als wichtiger Nahversorger bekommen. Zum Halbjahr 2021 bewegte sich die Bandbreite bei den Mieten in den Fachmärkten zwischen 7 und 16€/m<sup>2</sup>/Monat.

Insgesamt kann die Nachfrage nach Mietflächen in FMZ in guten und sehr guten Lagen weiterhin als hoch eingestuft werden und es ist vorerst mit einer stabilen Mietpreisentwicklung in diesen Lagen zu rechnen.

#### Fachmarktzentren-Mieten

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

Quelle: UniCredit Bank Austria

## 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 Steffl
- 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)



#### EKZ, in Bau

- 31 Via Plaza
- 32 „KaDeWe“

#### Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>



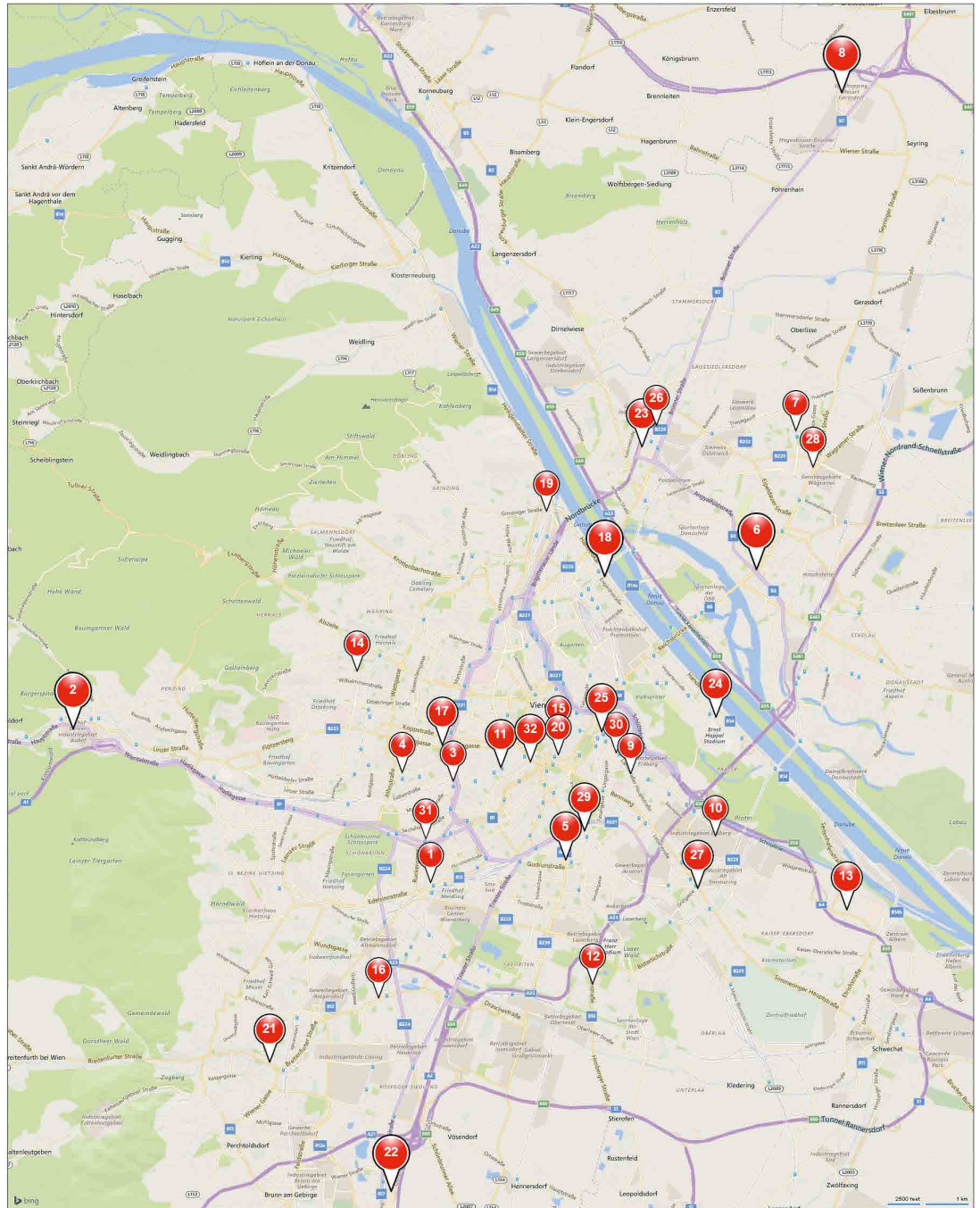
> 45.000 m<sup>2</sup>



20.000 - 45.000 m<sup>2</sup>



< 20.000 m<sup>2</sup>



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  
Günther Neuwirth  
Tel: + 43 (0)50505 – 53263  
guenther.neuwirth@unicreditgroup.at

Commercial Real Estate  
Günter Hofbauer  
Tel: + 43 (0)50505 – 53481  
guenter.hofbauer@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

Real Estate Appraisal Austria

Alexander Stögbauer  
Tel: + 43 (0)50505 – 51904  
alexander.stoegbauer@unicreditgroup.at

Helmut Schneider  
Tel: + 43 (0)50505 – 51863  
helmut.schneider@unicreditgroup.at

# Some examples of what we can do for you.



**Siebenbrunnengasse**  
Term loan  
Vienna/Austria  
Arranger and lender:  
UniCredit Bank Austria AG  
March 2020



**IntercityHotel**  
Investment financing  
Graz/Austria  
Arranger and lender:  
UniCredit Bank Austria AG  
February 2021



**VORUM Voitsberg**  
Investment financing  
Voitsberg/Austria  
Arranger and lender:  
UniCredit Bank Austria AG  
February 2021



**DHL Paketzentrum**  
Investment financing  
Hagenbrunn/Austria  
Arranger and lender:  
UniCredit Bank Austria AG  
March 2021



**The Mark**  
Green real estate loan  
Bucharest/Romania  
Arranger and lender:  
UniCredit Bank Austria AG  
March 2021



**City Tower Vienna**  
Green investment loan  
Vienna/Austria  
Mandated lead arranger, bookrunner,  
lender: UniCredit Bank Austria AG  
April 2021

**Contact:**

UniCredit Bank Austria AG

Commercial real estate: **Günter Hofbauer**, guenter.hofbauer@unicreditgroup.at

International real estate finance: **Anton Höller**, anton.hoeller@unicreditgroup.at

Subsidized real estate: **Günther Neuwirth**, guenther.neuwirth@unicreditgroup.at

[realestate.bankaustria.at](http://realestate.bankaustria.at)

Banking that matters.

