

**Österreichischer
Immobilienmarkt
„Trendwende“**

Country
Facts

REAL ESTATE

11/2022

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

Cover und Abbildung Seite 2: www.shutterstock.com

Stand: 30. Oktober 2022

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.

Normalisierung



„DIE PARTY GEHT ZU ENDE“

Die Corona-Krise, die uns vor einem Jahr noch stark beschäftigt hat, wurde am 24. Februar über Nacht mehr oder weniger aus den Schlagzeilen verdrängt. Durch den fürchterlichen Krieg in der Ukraine explodierten auch die Energie- und Lebensmittelpreise, die Zentralbanken in den USA und Europa zogen als Reaktion die geldpolitischen Zügel an wie seit Jahren nicht mehr und erhöhten die Leitzinsen deutlich. Die Grundlage des europäischen Immobilienbooms, der so lange kein Ende zu finden schien, erodiert seither unaufhörlich. Höhere Zinsen, starke Inflation, ESG-Anforderungen, Energiewende, Mangel an Material und Arbeitskräften sind nun gleichzeitig ein Thema und rütteln am Fundament des bereits 14 Jahre andauernden Immobilienzyklus.

Ein Marktsignal sind die Aktienkurse börsennotierter Immobilienfirmen. Seit Jahresbeginn sind die Kurse einiger Marktteilnehmer um mehr als 50 Prozent eingebrochen. Verglichen mit dem Buchwert sind die Aktien wieder so viel wert wie zu Beginn der Finanzkrise. Staatsanleihen sind eine historische Richtschnur zur Bewertung von Immobilien. Der Renditevergleich machte über Jahre die Entscheidung zu Gunsten von Immobilieninvestitionen leicht. Nachdem selbst die Rendite zehnjähriger Österreichischer Bundesanleihen innerhalb eines Jahres um rund 230 Basispunkte gestiegen ist, ziehen nun auch die Erwartungen der Investoren entsprechend an. Als ausschlaggebend für das Engagement auf den Immobilienmärkten galt bis vor kurzem auch 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.

Nun ist die Inflation zurück wie seit Jahrzehnten nicht mehr und drückt auf die Renditen. Das ist für den Immobilienmarkt problematisch, denn bei den aktuell niedrigen Mietrenditen haben auch kleinere, nachteilige Änderungen in der Datenmatrix spürbare Auswirkungen auf die Bewertung. Denn das Geld wird wieder teurer, auch die Rahmenbedingungen bei der Kreditvergabe für private Immobilienkäufe wurden geändert. Was im institutionellen Bereich dazu führt, dass derzeit weder Käufer noch Verkäufer auf die Tanzfläche wollen und so die Preisbildung erschwert wird. Trotzdem differenziert der Markt innerhalb der Assetklassen, wie an der zu erwartenden Renditespreizung der unterschiedlichen Nutzungsklassen zur 10-jährigen Bundesanleihe ablesbar ist. Zurückhaltende Beobachtung ist nun vielerorts angesagt, die Marktteilnehmer warten auf den „first mover“, um neue Renditehöhen auszuloten.

Weiterhin nachgefragt sind jene Assetklassen, welche sich in der COVID-Pandemie resilient gezeigt haben. Logistik, qualitativ gute Wohnungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Core-Büroobjekte, wobei gute Mieterstruktur und Bonität sowie stabile Erträge an guten Standorten als Sicherheitsgaranten gesehen werden. Die Preisbildung dauert aus den bekannten Gründen etwas länger, was durchaus als überfällige Marktanpassung gesehen wird.

Vermehrt in den Investorenfokus geraten zudem alternative Immobilieninvestments wie Pflegeheime oder Data Center. Demographiebedingt spielen Gesundheitsimmobilien eine größere Rolle, wobei die Investoren aktuell sehr renditesensibel agieren. In den letzten Monaten kam spürbare Bewegung in die Renditematrix. Bei Büro- und Retail-Immobilien wird nun deutlich stärker differenziert bezüglich Lage, Mieterbonität und Mieter-Mix. Unterschiedlich steigende Renditen bilden in allen Assetklassen das instabile Themengemenge des heurigen Jahres ab.

Weiterhin zeigt sich als der aktivste Teil des Immobilienmarktes die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen sowie Studentenwohnungen. Das Thema der Leistbarkeit schwingt immer mit, auch die Finanzmarktaufsicht hat daher vor kurzem Maßnahmen ergriffen, um einer möglichen Überhitzung am Immobilienmarkt entgegenzusteuern. Der Wohnbereich zeigt eine allmähliche Kurskorrektur hin zum Käufermarkt. Bei weniger gefragten Wohnbaulagen wird es zu einer Preisanpassung kommen, während bei sehr guten Lagen wahrscheinlich mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist. Insgesamt steigt die Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien. Der geförderte Wohnbau macht aktuell eine ungeplante Pause, da die Förderrichtlinien den zuletzt stark gestiegenen Grundstücks- und Baupreisen angepasst werden müssen.

Der Wiener Büromarkt zeigt sich 2022 weiterhin stabil, sowohl was die Fertigstellung als auch die Mieternachfrage betrifft. Die Sanierung von Bestandgebäuden stellt mittlerweile einen erheblichen Anteil der neu auf den Markt kommenden Flächen dar. Nachfrageseitig ist der Wiener Büromarkt weiterhin robust. Im Retail-Segment ist die Entwicklung von neuen Flächen fast zur Gänze zum Stillstand gekommen, hier liegt der Schwerpunkt auf der Erneuerung bestehender Verkaufsflächen. Die zwei größten Marktteilnehmer investieren laufend, wobei es bereits erste Pilotprojekte der Überbauung von freistehenden Handelsimmobilien gibt. Wohnungen werden auf bereits vorhandene Infrastruktur gestapelt, auch um die Ökobilanz der Einzelstandorte zu verbessern.

Was können wir für Sie tun?

Wir möchten uns als verlässlicher Partner präsentieren, der kundenorientiert agiert und auch bereit ist, Risiken zu nehmen. Dabei sind uns Geschwindigkeit und schnelle Entscheidungen besonders wichtig. Unseren Real-Estate-Kunden steht die gesamte Leistungspalette des UniCredit-Konzerns zur Verfügung. Wir präsentieren Ihnen auch gerne die Absicherungsmöglichkeiten Ihrer Kreditzinsen sowohl bei Neufinanzierungen als auch bei bestehenden Kreditlinien, die wir auf dem immer noch niedrigen Niveau für besonders günstig halten.

Immobilienzyklus – Die Märkte sind in Bewegung

Der Ausblick für den österreichischen Immobilienmarkt ist trotz der aktuellen Herausforderungen weiterhin positiv. Veränderte Rahmenbedingungen führen in der Regel zu Gewinnern und Verlierern, doch sind wir davon überzeugt, dass der Immobiliensektor final wieder zu den bevorzugten Assetklassen gehören wird.

In diesem Sinne, bleiben Sie weiterhin optimistisch!
Die Redaktion

Neue Herausforderungen für die globale Wirtschaft

Konjunkturerholung im Jahr Zwei der Pandemie

Die Ausbreitung unterschiedlicher Virusvarianten hat im Jahr 2021 eine vollständige Rückkehr zur Normalität verhindert. Das zweite Jahr der COVID-19-Pandemie war dennoch von einem Aufschwung der globalen Wirtschaft geprägt, der nach einem guten Start ins Jahr jedoch spürbar an Tempo verlor. Neben den Maßnahmen gegen die vierte Pandemie-welle ab dem Spätherbst hatte die kräftige Erholung Probleme durch die Unterbrechung der globalen Wertschöpfungsketten ausgelöst. Neben einer dadurch bedingten Einschränkung der Wachstumsdynamik kam es in der Folge in vielen Ländern zu einem spürbaren Preisauftrieb.

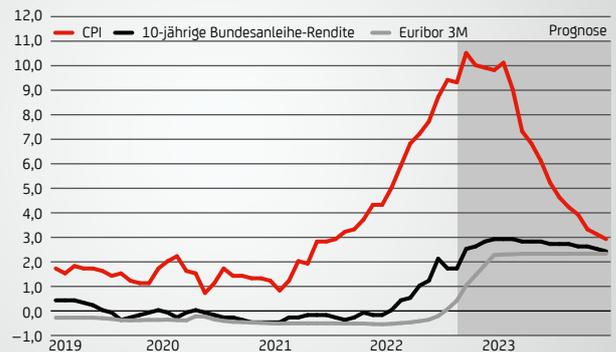
Dem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 um 3% folgte im Gesamtjahr 2021 eine kräftige Gegenbewegung mit einem BIP-Anstieg um 6%, der neben der starken Erholung in China mit einem Wirtschaftswachstum von über 8% auch durch einen kräftigen Aufschwung in den USA um 5,9% getragen wurde. Auch die europäische Wirtschaft konnte mit etwas Verspätung auf den Erholungszug aufspringen und 2021 mit knapp über 5% deutlich zulegen. Die Einbußen aus 2020 konnten damit noch nicht ausgeglichen werden. Die Wirtschaftsleistung des Euroraums lag Ende 2021 noch um rund 4% unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Die österreichische Wirtschaft hat die günstigeren Rahmenbedingungen für eine starke Erholung genutzt. Nach dem Rückgang des BIP im ersten Pandemiejahr 2020 um 6,5% konnte die österreichische Wirtschaft 2021 um 4,6% zulegen.

Konjunkturabkühlung und stark steigende Preise im ersten Halbjahr 2022

Das Tempo des globalen Wirtschaftsaufschwungs des Jahres 2021 hat sich in den ersten drei Quartalen 2022 verlangsamt. Die Entwicklung der Weltwirtschaft wurde durch pandemiebedingte Unterbrechungen der Lieferketten, verstärkt durch erneute Quarantänemaßnahmen in Teilen Chinas im Zuge der Null-COVID-Politik und ab März durch den Beginn des Kriegs in der Ukraine, beeinträchtigt. Der Preisauftrieb bei Rohstoffen erhöhte die Inflation, die über eine Dämpfung der Realeinkommen die Konsumnachfrage zu belasten begann und in vielen Ländern bereits einen Straffungsprozess der Geldpolitik durch die Notenbanken in Gang setzte. Aufgrund der unterschiedlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie kam es in den einzelnen Ländern zu deutlichen Wachstumsunterschieden. Während die USA mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung ins Jahr 2022 starteten, unterstützte die niedrige Vorjahresbasis in Europa zu Jahresbeginn hohe Wachstumsraten. In den USA blieb das Wirtschaftswachstum von Jänner bis September mit knapp über 2% hinter dem Anstieg des BIP im Euroraum von nicht ganz 4% zurück.

Die österreichische Wirtschaft ist ungeachtet der Verlangsamung der globalen Konjunktur sehr dynamisch ins Jahr 2022 gestartet. Nach der kräftigen Beschleunigung der Wirtschaftsentwicklung im ersten

Inflation und Zinsen



Quelle: Refinitiv Datastream, Statistik Austria, UniCredit Research

Quartal, gestützt auf zweistellige Wachstumsraten in der Industrie und am Bau sowie positive Effekte im Dienstleistungsbereich aufgrund geringerer beschränkender Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, haben sich mit dem Beginn des Kriegs in der Ukraine jedoch abrupt die Rahmenbedingungen verändert. Die sich erneut verschärfenden Lieferprobleme sowie die stark steigenden Preise begannen die Entwicklung in der Industrie und am Bau zu bremsen. Im Dienstleistungssektor schlug sich die Öffnung der Wirtschaft insbesondere für den Handel und das Gastgewerbe sehr positiv nieder, doch begann die hohe Inflation zunehmend die Kaufkraft der Konsumenten zu beeinträchtigen. Im dritten Quartal hat die Wirtschaft voraussichtlich nur noch stagniert, doch aufgrund eines statistischen Überhangs ergab sich für die ersten drei Quartale dennoch ein hoher Anstieg des BIP in Österreich um rund 5 1/2% im Jahresvergleich.

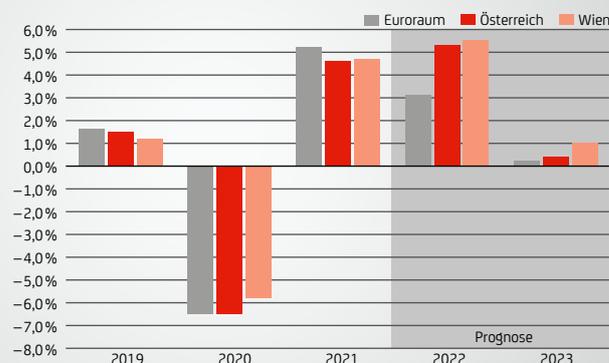
Als Folge des Kriegs in der Ukraine hat sich der Aufwärtstrend der Rohstoffpreise bis in den Sommer 2022 fortgesetzt und sich danach nur moderat entspannt. Insbesondere die Energiepreise, bedingt durch einen Anstieg der Ölpreise von zu Jahresbeginn 80 auf bis zu 130 US-Dollar pro Barrel sowie eine Verdreifung des Gaspreises in Europa als Folge der Versorgungsunsicherheit mit russischem Erdgas, haben die Inflation in vielen Ländern auf den höchsten Stand seit Jahrzehnten gebracht. In den USA war die Inflation in den ersten drei Quartalen 2022 mit durchschnittlich über 8% weniger stark von ungünstigen Angebotsschocks, sondern stärker durch binnenwirtschaftliche Einflüsse, wie die kräftigen Lohnzuwächse, getrieben als im Euroraum, dessen Inflation mit durchschnittlich 7,8% etwas niedriger blieb. Dementsprechend straffte die US-Notenbank Fed die Geldpolitik rascher als die EZB, die im ersten Halbjahr noch keine Zinsschritte setzte, jedoch im Juli die erste Zinserhöhung seit 2011 um 50 Basispunkte und im September eine weitere Anhebung um 75 Basispunkte durchführte. Der Einlagenzinssatz lag Ende September bei 0,75% und der Hauptrefinanzierungssatz bei 1,25%.

Steigende Inflationserwartungen und die geldpolitische Wende der EZB haben seit dem Jahresbeginn 2022 zu einem Anstieg der Marktzinsen geführt. Auch die Kreditzinsen der Geschäftsbanken in Österreich stiegen an, Immobilienfinanzierungen verteuerten sich. Der durchschnittliche Zinssatz im Neugeschäft für Wohnbaukredite an private Haushalte stieg von durchschnittlich 1,2% im Jahr 2021 in Richtung 3% im Herbst 2022. Trotz der Verschlechterung der Finanzierungskonditionen legte die hohe Dynamik der Wohnbaudarlehen für Haushalte in den ersten drei Quartalen 2022 erneut stark zu und erreichte ein durchschnittliches Plus von rund 7% im Jahresvergleich. Die starke Zunahme der Kreditvolumina ist auch der zweistelligen Preisdynamik bei Immobilien geschuldet, nachdem bereits im Jahr 2021 der Wohnimmobilienpreisindex um durchschnittlich fast 12% gestiegen war.

Konjunktur kühlt stärker ab, Inflation bleibt vorerst hoch

Der Gegenwind durch den Russland-Ukraine-Konflikt treibt in Verbindung mit den COVID-19-Sperren in China die Inflation weiter in die Höhe und schwächt die Wirtschaftstätigkeit weltweit. Die hohe Inflation drückt auf die Realeinkommen, die finanziellen Bedingungen haben sich verschärft, und das Verbrauchervertrauen ist sowohl in Europa als auch in den USA auf Rekordtiefs gefallen. Das Vertrauen der Unternehmen war bisher widerstandsfähiger, hat aber ebenfalls zu schwächeln begonnen. Die zinssensibleren Teile der Wirtschaft, einschließlich des Wohnungsbaus und der Unternehmensinvestitionen, verlangsamten sich. Der UniCredit Leading Indicator ist weiter gesunken und deutet darauf hin, dass der Welthandel seit dem dritten Quartal schrumpft. Wir erwarten daher eine spürbare Verlangsamung der globalen Konjunktur gegen Ende 2022, sodass das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2022 mit 2,7% deutlich unter den 6% von 2021 liegen sollte. Auch unter der Annahme einer Fortsetzung der Gaslieferung in unserem Hauptszenario wird die europäische Wirtschaft über den Winter voraussichtlich in eine milde Rezession schlittern. Für 2022 erwarten wir nach dem guten Jahresbeginn dennoch noch ein Wirtschaftswachstum von 3%. In Österreich wird sich die Verschlechterung der Konjunktur

Wirtschaftswachstum (Reale Vrdg. zum Vorjahr in %)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, UniCredit Research

turstimmung angesichts der anhaltenden geopolitischen Probleme fortsetzen. Die durch den Krieg in der Ukraine anhaltenden Lieferkettenprobleme sowie die starken Energiepreissteigerungen haben die Wirtschaftserholung in Österreich bereits beendet. Während der Bau und die Industrie keine Wachstumsstütze mehr sind, kann zudem der Dienstleistungssektor immer weniger entgegenhalten. Trotz der einsetzenden Rezession gegen Jahresende wird das Wirtschaftswachstum 2022 insgesamt jedoch mit rund 5% sehr hoch ausfallen.

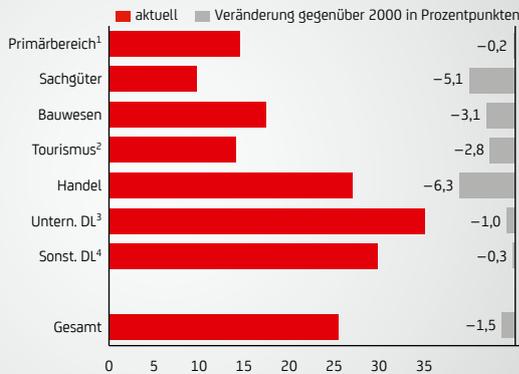
Der energiepreisbedingte Inflationsdruck weitet sich aus, die Kerninflation steigt. Für die Länder des Euroraums und auch Österreich dürfte der Höhepunkt der Inflation erst bevorstehen. Die Lockerung der Versorgungsgengpässe, Ausgabenverlagerungen weg von Gütern, die nachlassende Konjunktur und niedrigere Ölpreise sollten nach dem Jahreswechsel 2022/23 eine Verlangsamung der Teuerung ermöglichen. Die Europäische Zentralbank hat auf den Anstieg der Inflation in ganz Europa seit Juli mit dem Beginn der Straffung der Geldpolitik reagiert. Wir erwarten von der EZB nach der erstmaligen

Österreich im Überblick

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wirtschaftswachstum (real, Vdg. z. Vorjahr)	2,0	2,3	2,4	1,5	-6,5	4,6	5,3	0,4
Privater Konsum (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	1,5	2,0	1,1	0,5	-8,0	3,6	4,7	0,2
Investitionen (real, Vdg. z. Vorjahr in %) ¹	4,3	4,2	4,4	4,5	-5,3	8,7	-1,0	0,0
Exporte i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	3,0	4,9	5,2	4,0	-10,7	9,6	16,2	5,3
Importe i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	3,7	5,3	5,3	2,1	-9,2	13,7	9,3	4,4
Leistungsbilanzsaldo (in % des BIP)	2,7	1,4	0,9	2,1	1,9	-0,5	-1,3	-1,1
Inflationsrate (Vdg. zum Vorjahr in %)	0,9	2,1	2,0	1,5	1,4	2,8	8,3	5,5
Arbeitslosenquote (nationale Definition)	9,1	8,5	7,7	7,4	9,9	8,0	6,3	6,3
Arbeitslosenquote (Eurostat)	6,5	5,9	5,2	4,8	6,0	6,2	4,5	4,5
Beschäftigung (Vdg. zum Vorjahr in %) ²	1,5	1,9	2,4	1,5	-2,1	2,4	2,7	0,9
Öff. Haushaltssaldo (in % des BIP)	-1,5	-0,8	0,2	0,6	-8,0	-5,9	-2,9	-2,5
Öff. Verschuldung (in % des BIP)	82,8	78,5	74,1	70,6	82,9	82,3	76,9	76,2

¹) Bruttoanlageinvestitionen, ²) 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

Anhebung der Leitzinsen im Juli und einen Zinsschritt um 75 Basispunkte im September bis März 2023 noch weitere Zinsschritte auf ein Niveau des Refinanzierungssatzes von 2,75%. Da sich das konjunkturelle Zeitfenster für eine Normalisierung der Geldpolitik schneller als bisher angenommen schließen könnte, wird die EZB das Zinsanhebungstempo Ende 2022 anziehen.

Schwaches Wachstum unter hohen Risiken 2023

2023 wird sich der Aufschwung der Weltwirtschaft weiter verlangsamen, denn die Nachwirkungen der Coronakrise, der Krieg in der Ukraine, anhaltende Probleme in den Lieferketten, die hohe Inflation und die Wende in der Geldpolitik werden belasten. Die trägere globale Wirtschaftsentwicklung wird sich über den Export auf die österreichische Wirtschaft, insbesondere die stark exportorientierte Industrie übertragen. Trotz weiterhin guter Finanzierungsbedingungen wird die Investitionstätigkeit angesichts der Verschlechterung der Konjunkturaussichten und der hohen Kostenanstiege für Rohstoffe und Vormaterialien weiter beeinträchtigt sein. Insbesondere die Entwicklung der

Ausrüstungsinvestitionen wird belastet. Auch die zweite wichtige inländische Nachfragekomponente, der private Konsum steht 2023 vor großen Herausforderungen. Der Kaufkraftverlust infolge der hohen Teuerung wird sich negativ auswirken. Unterstützt durch das nur langsame Abklingen der Teuerung in Richtung EZB-Ziel ist im Verlauf des Jahres zwar von einer moderaten Verbesserung der Konjunktur auszugehen, doch ein schwacher Jahresbeginn wird sich im Gesamtjahr 2023 in einem niedrigen BIP-Anstieg in Österreich von nur 0,4% niederschlagen. Angesichts der geringen Wachstumsaussichten ist am Arbeitsmarkt im kommenden Jahr bestenfalls mit einer Stabilisierung der Arbeitslosenquote bei 6,3% zu rechnen.

Wiener Wirtschaft kühlt sich ab

Mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 4,7% schwenkte die Wiener Wirtschaft nach dem starken Einbruch von 2020 im Jahr 2021 wieder auf Wachstumskurs ein. Maßgeblich zum positiven Ergebnis trug der Dienstleistungssektor bei. Neben dem Gesundheitssektor waren auch die wirtschaftlichen Dienstleistungen stark am Aufschwung beteiligt. Trotz erneuter Lockdowns im Frühjahr und im Herbst konnte auch der Handel kräftig zulegen und der Bereich Beherbergung und Gastronomie musste zumindest keine erneuten Einbußen hinnehmen. Sowohl in der Bauwirtschaft als auch in der Industrie war die Unterstützung für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2021 geringer als im Österreichschnitt.

Für die Wiener Wirtschaft erwarten wir für 2022 ein Wachstum um über 5%. Der geringe Anteil der Industrie an der gesamten Wirtschaftsleistung erweist sich angesichts der Abkühlung der Industriekonjunktur als Folge des Kriegs in der Ukraine als relativer Vorteil. Die Baukonjunktur, insbesondere im Hochbau, dürfte sich in den kommenden Monaten, belastet durch die hohe Kostendynamik zwar stark verlangsamen, aber insgesamt scheint die Wiener Bauwirtschaft, gestützt auf öffentliche Aufträge und einen hohen Auftragspolster, vergleichsweise resistenter gegenüber den negativen Einflüssen zu sein. Vor allem verspricht der starke Dienstleistungssektor noch viel Wachstumsunterstützung, dank des Abflauens der Pandemie, was auch dem Städtetourismus zugutekommt. Mit einer guten Entwicklung im ersten Halbjahr ist trotz zu erwartender Belastungen durch den Krieg in der Ukraine für den Wiener Arbeitsmarkt im Jahresdurchschnitt 2022 mit einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf 10,5% zu rechnen, nach 12,7% 2021.

Wien im Überblick

	2016	2017	2018	2019	2020	2021s	Bundesländerschnitt (bzw. Österreich) 2022p	2022p
BIP pro Kopf (in EUR)	49.600	49.450	51.350	52.600	50.400	53.300	60.000	49.500
BIP pro Kopf (in % von Österreich)	121,3	117,8	117,8	117,5	118,6	118,7	121,2	100,0
BIP (reale Vdg. z. Vorjahr in %)	2,8	0,3	3,4	1,2	-5,8	4,7	5,5	5,3
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt in %)	13,6	13,0	12,3	11,7	15,1	12,7	10,5	6,3
Beschäftigung (Vdg. z. Vorjahr in %)	1,4	1,9	2,4	1,8	-2,5	3,1	3,2	2,9
Warenexporte in Mio. EUR	17.847	19.497	19.069	20.663	19.819	22.699	27.500	197.000
Warenexporte (Anteil an österr. Exporten)	13,6	13,7	12,7	13,5	13,9	13,7	14,0	100,0
Exportquote (Warenexporte in % des BIP)	19,4	21,0	19,6	20,6	20,5	22,7	23,6	42,9
Verschuldung pro Kopf (in EUR)	3.753	3.882	3.960	3.903	4.436	5.093	5.900	3.900

Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Transaktionsvolumen von Investments in gewerbliche Immobilien im Vorjahr gestiegen, auch zum Halbjahr 2022 starke Performance

Lt. Angaben von CBRE war der Investmentmarkt für kommerzielle Immobilien in Österreich im Vorjahr gegenüber 2020 deutlich gewachsen, auch im ersten Halbjahr 2022 konnte eine lebhafte Aktivität bei Immobilieninvestments beobachtet werden und es wurde ein in etwa dem Vorjahreszeitraum entsprechendes Gesamtinvestmentvolumen registriert.

Lt. CBRE wurde im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von ca. 4,3 Mrd. Euro erzielt, ein deutlicher Anstieg von rd. 25% im Vergleich zum Ergebnis im Jahr 2020. Neben Wohnen und Büro war im vergangenen Jahr auch das Segment Retail überraschend stark nachgefragt, wengleich das Ergebnis des Einzelhandels-sektors zu einem großen Teil auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen war. Der Anteil ausländischer Investoren am Gesamtinvestmentvolumen ist im Vorjahr auf rd. 50% gesunken, 2020 kamen noch mehr als zwei Drittel der Investoren aus dem Ausland.

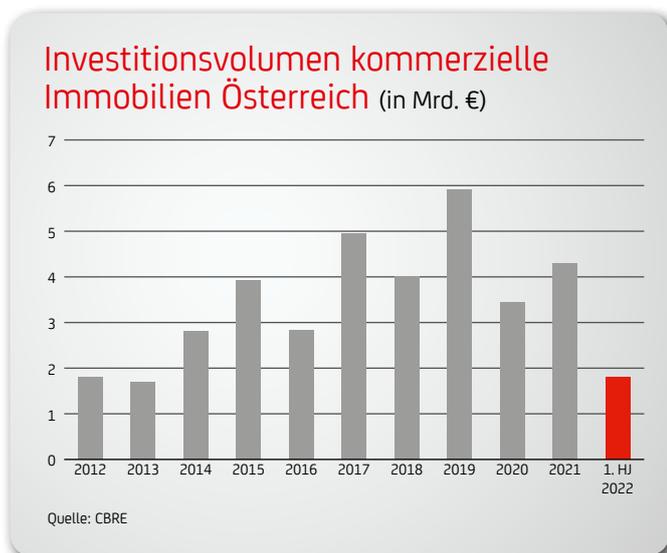
positiv entwickelt, mit ca. 1,8 Mrd. Euro konnte lt. CBRE ein mit den ersten 6 Monaten des vergangenen Jahres vergleichbares Gesamtinvestmentvolumen erzielt werden. Damit zeigte sich der Investmentmarkt in Österreich trotz negativer Einflüsse beispielsweise durch Covid-19 oder den Krieg in der Ukraine robust, auch wenn das erzielbare Gesamtinvestmentvolumen aus Sicht von CBRE bis Jahresende voraussichtlich unter dem Vorjahr liegen dürfte. Das prognostizierte Transaktionsvolumen von ca. 3,5 Mrd. Euro entspricht in Summe etwa dem durchschnittlichen jährlichen Gesamtinvestment der letzten 10 Jahre.

Die Bautätigkeit im Bürobereich in Wien war in der Vergangenheit teils recht unterschiedlich ausgefallen, nach starken Jahren mit hohem Neubauvolumen stagnierte beispielsweise im Jahr 2019 die Neufächenproduktion und fiel auf einen Wert von unter 40.000 m² zurück. Vergangenes Jahr wurden knapp 100.000 m² neue Büroflächen errichtet, 2022 dürfte sich die Neubautätigkeit bis Jahresende bei etwas unter 130.000 m² einpendeln.

Investoren stehen gerade in Krisenzeiten unvermindert unter Druck, geeignete Objekte zu finden, der stabile Wiener Büro-markt wird daher aller Wahrscheinlichkeit nach auch weiterhin im Fokus der Anleger bleiben. Allerdings agieren die Investoren bei der Auswahl ihrer Anlageobjekte derzeit etwas vorsichtiger und auch die Banken haben ihre Prüfprozesse ausgeweitet. Dennoch gilt der österreichische Immobilienmarkt bei Anlegern weiterhin als sicherer Hafen.

Trend bei den Renditen zeigt nach oben

Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen im Bürobereich waren im Jahr 2021 weiter gesunken und haben bis Mitte 2022 nochmals leicht auf rd. 3% nachgegeben. Im SC-Bereich hingegen waren zum Halbjahr 2022 mit rd. 4,5% gegenüber dem Jahresende 2021 keine wesentlichen Veränderungen bei den Spitzenrenditen zu beobachten. CBRE rechnet bis Ende diesen Jahres mit einem Anstieg der Renditen in allen Assetklassen, was vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfeldes und der hohen Inflation als realistisch anzusehen ist.



Investmentvolumen in der ersten Jahreshälfte 2022 auf Vorjahresniveau

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich die Investmenttätigkeit weiterhin

Wohnbau in Österreich – der Bedarf ist gedeckt

Wohnungsnachfrage und Neubauleistung verlieren ab 2023 an Dynamik

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.

Auch 2020 stoppte der Wohnbau nur kurzfristig, was vor dem Hintergrund der stärksten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten ein bemerkenswertes Ergebnis war. 2021 dürfte die Wohnungsproduktion mit rund 75.000 Einheiten ihren bisherigen Rekordwert erreicht haben. (Aufgrund der noch fehlenden Daten können die Fertigstellungen nur anhand der hohen Baubewilligungszahlen der letzten Jahre und der Entwicklung des Bauproduktionswertes geschätzt werden.)

Wohnbau in Österreich

Baubewilligungen u. Fertigstellungen, in 1.000 Wohnungen



*) Fertigstellungen zum Teil geschätzt
Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

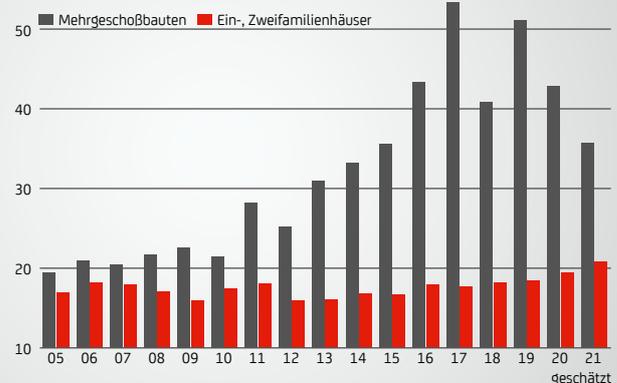
2022 werden die Wohnungsfertigstellungen nochmals (leicht) zulegen. Dafür spricht, dass die Zahl an Neubaubewilligungen, trotz der Rückgänge in den letzten zwei Jahren von durchschnittlich 8% im Jahr, Ende 2021 noch auf einem hohen Niveau lag. Allerdings wird sich der Wohnbauschwerpunkt 2022 weiter in Richtung Einfamilienhausbau verlagern. Einerseits wurde das Minus bei den Neubaubewilligungen in den letzten zwei Jahren vollständig im Mehrgeschoßbau verzeichnet. Andererseits berichteten die Wohnbaugenossenschaften, die knapp die Hälfte aller Wohnungen in Mehrgeschoßbauten errichten, schon 2021 einen Rückgang ihrer Fertigstellungszahlen (um rund 3.000 Einheiten auf 16.500 Wohnungen). Auch die Zahl laufender Bauprojekte der Gemeinnützigen ist gegen Ende 2021 im Vorjahresvergleich gesunken. Nicht zuletzt sind die Preise für Einfamilienhäuser

außerhalb Wiens im Vergleich zu allen anderen Wohnimmobiliensegmenten in Österreich schon im Vorjahr am stärksten gestiegen, im ersten Quartal 2022 sogar um 16,1% (Q. OeNB).

Ab 2023 verliert der Wohnungsneubau in Österreich voraussichtlich deutlich an Schwung.

- Der Bedarf an neuem Wohnraum wird schwächer wachsen, unter der Annahme, dass sich die Haushaltsprognosen nicht wesentlich verändern. Die Zahl der Einpersonenhaushalte in Österreich ist von 2013 bis 2020 um durchschnittlich 1,6% pro Jahr gestiegen und wird bis 2023 um 1,1% und danach nur mehr unter 1% pro Jahr wachsen. Im selben Zeitraum wird die Gesamtzahl der neu gegründeten Haushalte von durchschnittlich 39.000 auf 29.000 von 2021 bis 2023 und danach unter 20.000 Haushalte pro Jahr fallen.
- Mit dem Wohnbauboom der vergangenen Jahre konnte der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt abgebaut werden. Vielfach dürfte die Nachfrage bereits mehr als gedeckt worden sein. Die OeNB rechnet österreichweit für 2022 mit einem Überangebot von 30.000 Wohnungen und 2023 mit rund 50.000 Einheiten.
- Der Wohnungsüberbelag hat sich in den letzten zwei Jahren entspannt. Auf das gesamte Bundesgebiet bezogen ist die Quote 2020 und 2021 im Vergleich zur Periode 2013 bis 2019 leicht gesunken (auf 3,8%; damit waren von den rund 4 Millionen Hauptmietwohnungen 2021 durchschnittlich 153.000 Wohnungen überbelegt, gemessen an der Wohnfläche im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt; Q. Mikrozensus).

Wohnbaubewilligungen in Österreich in 1.000 Wohnungen*



*) in neuen Wohngebäuden, ohne An-, Auf- und Umbauten
Quelle: Statistik Austria, WIFO, UniCredit Research

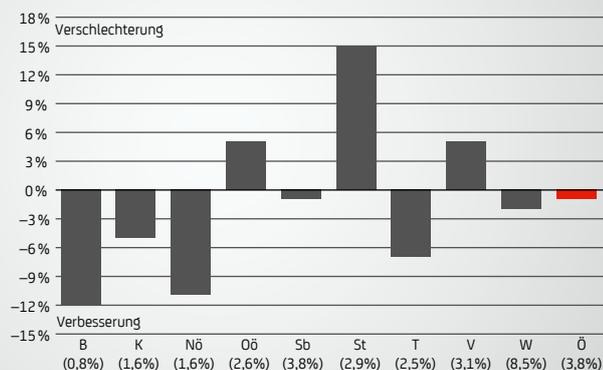
Lücken im österreichischen Wohnbau

Der Wohnungsüberbelag ist grundsätzlich ein Merkmal für unzureichende Wohnungsgrößen und in weiterer Folge ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse. Insofern hat sich die Wohnungsversorgung im Österreichdurchschnitt, was das Angebot und

indirekt auch die Leistbarkeit des Wohnens betrifft, verbessert. Auf regionaler Ebene gibt die Entwicklung der Überbelagsquote aber auch einen Hinweis, dass in der Steiermark, Oberösterreich und Vorarlberg Lücken im Wohnbau geblieben sind.

Wohnungsüberbelag

Vdg. d. Überbelagsquoten* 2020/21 im Vgl. zu 2013/18



*) Anteil der Hauptmietwohnungen mit Überbelag laut Mikrozensus, Quoten in Klammer
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus; UniCredit Research

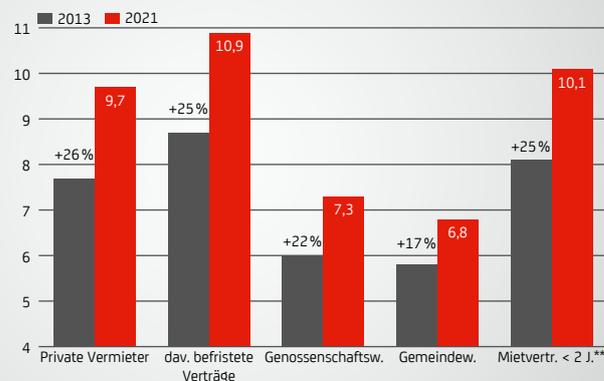
Anmerkung zu Wien: Die hohe Überbelagsquote von 8,5% erklärt sich mit den strukturellen Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarktes. Zum einen ist das der geringe Anteil von Wohnungseigentum von rund 19% (Österreichdurchschnitt 48%), einem Segment, wo kaum Überbelag herrscht, und zum anderen der hohe Anteil 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 anderen Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ist die Überbelagsquote bis 2020 deutlich gestiegen und erst 2021 wieder unter die 6%-Marke gerutscht. Zugleich verbesserte sich die Wohnversorgung in kleineren Gemeinden (in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern liegt die Quote bei geringen 1,3%). Insofern haben die steigenden Überbelagsquoten in der Steiermark und Oberösterreich vermutlich im Großraum Graz und Linz ihren Ursprung.

Im Wohnungsneubau in Österreich dürfte vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in größeren Städten noch Bedarf bestehen. Zwar ist die Zahl geförderter Mietwohnungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen; die Wohnbaugenossenschaften haben 2020 und 2021 im Schnitt 18.100 Wohnungen fertiggestellt und damit weit mehr als in den zehn Jahren davor (80% davon sind Mietwohnungen). Allerdings sind die Eintrittshürden für einkommensschwache Haushalte auch in dem Segment aufgrund der Einmalzahlungen bei Mietbeginn hoch. Hingegen ist die Zahl der Gemeindewohnungen, dem Segment mit den geringsten Wohnkosten, von 2016 bis 2019 sogar gesunken und erst in den letzten zwei Jahren wieder geringfügig gestiegen (laut Mikrozensus um 1.500 Einheiten bzw. 0,5%). Die Wohnkosten in Gemeindebauten (6,80 Euro/m² inkl. Betriebskosten) lagen 2021 um durchschnittlich 7% unter den Kosten in Genossenschaftswohnungen bzw. um 30% unter den Kosten für private Hauptmieten. Der Preisabstand bei Neuvermietungen dürfte entsprechend höher sein.

Hohe Mietpreisunterschiede

Hauptmieten* in Österreich, 2013 und 2021 in Euro pro m²



*) im Bestand und Neuvermietungen; inklusive Betriebskosten
**) Mietverträge, die in den letzten 2 Jahren abgeschlossen wurden
Quelle: Statistik Austria, WIFO, UniCredit Research

Sinkende Renditen und steigende Finanzierungskosten dämpfen die Immobiliennachfrage

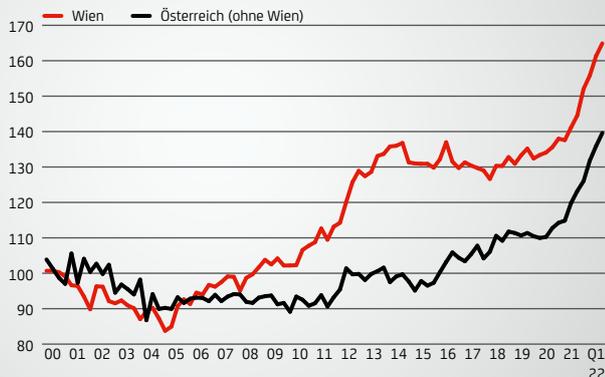
Der beschleunigte Anstieg der Immobilienpreise seit Mitte 2020 signalisiert eine unvermindert hohe Immobiliennachfrage in Österreich. Noch im zweiten Quartal 2022 verteuerten sich Wohnimmobilien um 13,1%, davon Einfamilienhäuser außerhalb Wiens sogar um 15% (Q.: OeNB). Es vermehren sich aber die Hinweise, dass die Nachfrage- und damit auch die Preisdynamik im Immobilienmarkt noch im Lauf von 2022 abkühlen werden.

Die hohen Immobilienpreise verlieren sukzessive ihre Funktion als eine treibende Kraft für den Wohnungsneubau, da die positiven Effekte wachsender Immobilienwerte von den sinkenden Vermietungsrenditen überlagert werden. Seit Mitte 2020 sind die Preise für Eigentumswohnungen außerhalb Wiens um 23%, in Wien um 21% gestiegen, während die Wohnungsmieten, wie sie der Verbraucherpreisindex (VPI) erfasst, nur um 1% zugelegt haben (da die Anpassung der Richtwertmieten 2021 coronabedingt ausgesetzt wurde, sind die Mieten im VPI von September 2021 bis Mai 2022 sogar leicht gesunken, nachdem sie von Mitte 2020 bis August 2021 noch um 4,3% und damit rascher als im langfristigen Durchschnitt zugelegt haben). Auch wenn der VPI das Mietwohnungssegment nur unzureichend erfasst, vor allem die stark steigenden Preise für Neuvermietungen im privaten Segment, und der Vergleich mit den Immobilienpreisen abgrenzungsbedingt problematisch ist, ist die Entwicklung des Immobilienpreis-Mietenindex zumindest ein Indikator für die Renditentwicklung im Wohnimmobiliensektor. Eine Erhebung des Immobilieninvestors CBRE zeigt, dass die Spitzenrenditen institutioneller Wohnbauinvestoren für neu errichtete Wohnimmobilien in Österreich schon seit 2014 rückläufig sind (Q.: CBRE 4/2022).

Voraussichtlich werden die Immobilienfinanzierungen im laufenden Jahr noch teurer. Die Zinsen für neue Wohnbaukredite mit einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren sind von Jänner bis August zwar schon um 95 Basispunkte gestiegen (auf durchschnittlich 2,3% laut OeNB). Allerdings ist der starke Anstieg der Euro-Swap-Sätze in den letzten Monaten ein Hinweis auf weiter steigende Fixzinssätze bei Wohnbaukrediten (gegen Ende 2021 lagen die 20-jährigen Euro-Swap-Sätze bei 0%, Mitte Oktober bei 3%). Gleichzeitig

Immobilienpreis-Mietenindex*

Veränderungen der Preise für Eigentumswohnungen in Relation zu den Mietenänderungen | Ø 2000 = 100



*) Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen; Wohnungsmieten laut Verbraucherpreisindex
Quelle: OeNB, Statistik Austria; UniCredit Research

wächst das Zinsänderungsrisiko für alle Haushalte mit variabel verzinsten Wohnbaukrediten. Dass die Zinserhöhungen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben, ist unbestritten. Knapp zwei Drittel der neu vergebenen Kredite zur Wohnraumfinanzierung privater Haushalte in Österreich haben eine Fixzinsvereinbarung. In welchem Ausmaß die Zinsänderungen die Wohnungsnachfrage dämpfen, kann vor dem Hintergrund des sehr fragilen makroökonomischen Umfelds aber nicht beantwortet werden.

Wohnbaukredite werden teurer

Fixzinssätze f. Wohnbaukredite in Österreich, 20J Euro-Swap-Satz; Monatsdurchschnitte



Quelle: OeNB, Refinitiv, UniCredit Research

Auch wenn die Geschäftslage der Unternehmen im Wohnimmobilienbereich in Österreich nicht erhoben wird, dürfte sich die Branche derzeit auf einem ähnlichen Pfad wie in Deutschland befinden. Hier hat das Geschäftsklima im Wohnsegment im Juni 2022 erstmals seit Jahren ins Negative gedreht, wobei die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate deutlich pessimistischer als in allen anderen Immobiliensegmenten waren. Die Unternehmen rechnen damit, dass die steigenden Finanzierungskosten Immobilien für private Haushalte weniger erschwinglich machen und es zu einem nachhaltigen Rückgang der Nachfrage und der Preise kommen kann (Q.: IW, Institut der deutschen Wirtschaft).

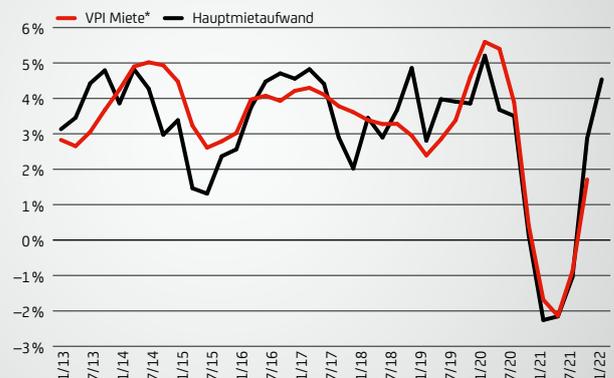
In Österreich ist zwar ein nachhaltiger Rückgang der Immobilienpreise 2022 und voraussichtlich auch in den folgenden Jahren unwahrscheinlich, nicht zuletzt, weil die Nachfrage zwar deutlich langsamer, aber weiterhin steigt. Allerdings wird das hohe Wachstum der Immobilienpreise von durchschnittlich 12% in den letzten sechs Quartalen abkühlen.

Mietpreisanstieg wird sich 2022 beschleunigen

Gleichzeitig mit der Verlangsamung des Immobilienpreisanstiegs wird die hohe Inflation über die Valorisierung der Bestandsmieten zu einem stärkeren Mietpreisanstieg führen. Dass der Hauptmietzins 2021 im Durchschnitt aller Wohnsegmente ohne Betriebskosten sogar um 1,3% gesunken ist, war vor allem die Folge die Verschiebung der Richtwertanpassung im Rahmen der pandemiebedingten Entlastungsmaßnahmen (im Vergleich dazu sind die Mietaufwendungen von 2013 bis 2020 um durchschnittlich 3,4% im Jahr gestiegen). Ausgenommen vom Mietrückgang blieben private Hauptmieten, wo die Mietkosten 2021 im Durchschnitt stagnierten. Die Ursache ist der mit 47% hohe Anteil an befristeten Verträgen in dem Segment, die auch 2021 um 1,5% teurer geworden sind. Zudem sind die Mieten für neu vergebene Wohnungen um 3% gestiegen (das sind Wohnungen mit einer Vertragsdauer unter 2 Jahren).

Mietpreisanstieg steht bevor

Verbraucherpreisindex „Wohnungsmieten“, Hauptmietaufwand ohne Betriebskosten, Veränderungen der Quartalswerte in %



*) Verbraucherpreise Mieten um 2 Quartale verzögert
Quelle: Statistik Austria; UniCredit Research

Im zweiten Quartal 2022 wurde zwar wieder ein Anstieg der Mieten bei Hauptmietwohnungen von 4,5% erhoben. Das Plus beim Wohnungsaufwand laut Mikrozensus, der quartalsweise erhoben die Grundlage der Position „Wohnungsmieten“ laut Verbraucherpreisindex ist, hat im VPI bisher noch keinen stärkeren Niederschlag gefunden. Im ersten Halbjahr sind die Mieten laut VPI sogar um durchschnittlich 1,5% gesunken und erst im Juli und August 2022 um durchschnittlich 1,5% gestiegen (wie die Grafik zeigt, folgt der VPI für die Wohnungsmieten den Mikrozensusergebnissen mit einer Verzögerung von etwa 1 bis 2 Quartalen).

Das heißt, dass die jüngste Erhöhung der Richtwertmieten im Altbau beziehungsweise in vielen Gemeindebauten von 5,9% im April und die Anpassung der Kategoriemieten im Altbau von 5,6% im Juni, in den nächsten Monaten den Verbraucherpreisindex noch stärker steigen lässt.

Wiener Büromarkt im Jahr 2022: Refurbishments dominieren die Neuflächenproduktion

Der Wiener Büromarkt kann in einem Umfeld verschiedener negativer Einflüsse wie der weiterhin bestehenden Covid-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der massiv steigenden Energiepreise von seiner soliden und stabilen Grundausrichtung profitieren und damit den herausfordernden Marktbedingungen begegnen, die am Büromarkt der österreichischen Hauptstadt in diesem Jahr anzutreffen sind. Das lebhaftere Investoreninteresse jedenfalls bestätigt auch in diesem Jahr wieder die weiterhin ungebrochene Anziehungskraft des Wiener Büromarktes, auch wenn das Gesamtinvestmentvolumen 2022 möglicherweise etwas unter dem Wert des Vorjahres zu liegen kommen könnte.

In den vergangenen Jahren lag die Vermietungsleistung in der Regel deutlich über dem Neuflächenzuwachs, worin die stabile Lage am Wiener Büromarkt begründet liegt. Zusätzlich kamen v.a. in den Jahren 2016 und 2019 sehr wenige neue Büroflächen auf den Markt und auch die Neubaurate des vergangenen Jahres sowie die Prognose für 2022 liegen in einem vergleichsweise moderaten Bereich, so dass sich das insgesamt in den letzten Jahren etwas zurückgegangene Neuvermietungsvolumen derzeit noch eher unmerklich auf die Gesamtmarktsituation auszuwirken scheint. Die Vermietungsleistung für das Gesamtjahr 2022 bleibt vorerst abzuwarten.

Allerdings lässt vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Marktsituation der unvermindert bestehende Druck auf Bürostandorte abseits der gängigen Büroachsen nicht nach und veraltete Büroflächen, die den gewachsenen Anforderungen veränderter Nutzungsgewohnheiten nicht mehr entsprechen, sind nicht weiter wettbewerbsfähig. Schon in den letzten Jahren war zu beobachten, dass derartige Flächen vom Büromarkt genommen, durch Neubauten ersetzt oder zum Teil auch größere Flächenbestände refurbished werden.

Genau das Thema Generalsanierung ist es, das den Büromarkt in Wien in diesem Jahr dominiert. Der überwiegende Anteil der Fertigstellungen in diesem Jahr sind Flächen, die durch Sanierungen wieder potenziellen Mietern zur Verfügung gestellt werden. Über drei Viertel des Neubauvolumens fallen 2022 in diese Kategorie, ein bisher noch nicht in dieser Form zu beobachtender Spitzenwert. Auch der Blick in die Pipeline ist interessant. Aus derzeitiger Sicht könnte das Neubauvolumen im kommenden Jahr auf einen ähnlich niedrigen Wert wie zuletzt 2019 sinken. Ob hier bereits eine Reaktion der Developer auf die massiv gestiegenen Baukosten zum Tragen kommt und Projektstarts tatsächlich in abwartender Weise nach hinten verschoben wurden, ist nicht eindeutig zu beantworten. Bei einigen Projekten aus der Pipeline der letzten

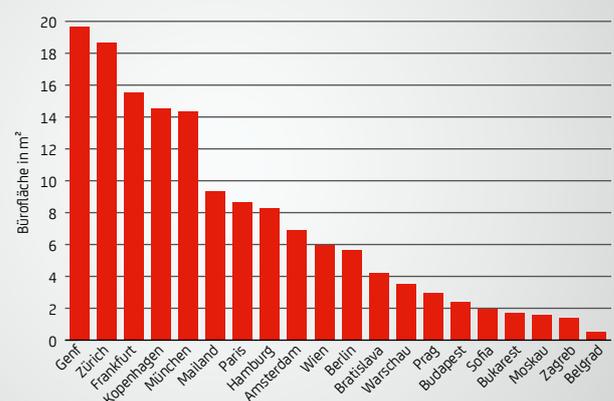
Jahre konnten jedenfalls Verzögerungen bei der Umsetzung beobachtet werden.

Insgesamt hat sich unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit Covid-19 bereits die prinzipielle Ausrichtung des Büroflächenangebots verändert, bisher gängige Bürokonzepte mit ausschließlich großraumbartigen Flächen werden überdacht und nachhaltigere, modernere und allem voran flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten ins Zentrum neuer Bürokonzeptionen gerückt. Den Mitarbeitern, die sich während der Corona-Pandemie an das Homeoffice gewöhnt haben, soll mit einer optimierten Arbeitsplatzlösung eine attraktive Alternative zum Arbeiten von zu Hause aus angeboten werden können.

Durch das Nebeneinander von Remote Working und der Präsenz vor Ort haben sich bei vielen Arbeitgebern auch die technischen und kommunikationsbezogenen Anforderungen an die Büroflächen verändert. In Zeiten von Skype und Teams bekommt zudem der in der Pandemie stark reduzierte persönliche Kontakt eine neue Bedeutung und gerade darauf müssen Arbeitgeber und Developer auch bei der Gestaltung neuer Büroräumlichkeiten reagieren, um langfristig die Mitarbeiter auch innerlich wieder in die Büros zurückzuholen.

In Wien gibt es derzeit einen Bestand von knapp 11,5 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 2021



Quelle: Bank Austria

Neuflächenproduktion am Wiener Büromarkt bleibt volatil

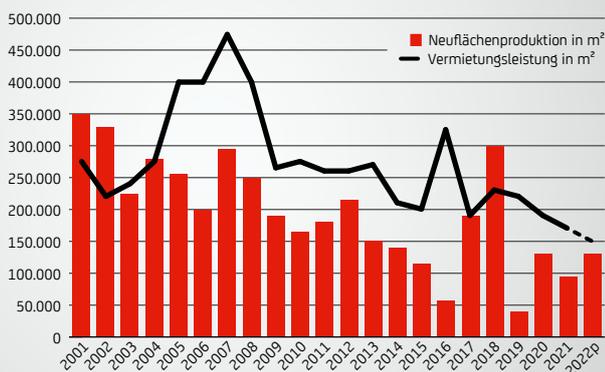
Die Neuproduktion von Büroflächen in Wien war 2020 – nach einem Tiefststand von nicht einmal 40.000 m² im Jahr 2019 – wieder deutlich angestiegen. 2021 erreichte das Neubauvolumen knapp 100.000 m², für dieses Jahr liegen die Prognosen bei ca. 130.000 m². Für das kommende Jahr sind die genauen Zahlen noch unsicher, derzeit sieht es aber nach einem Rückgang der Neubautätigkeit auf unter 50.000 m² aus.

Allerdings sind diese Vorhersagen immer auch abhängig davon, ob bereits in Bau befindliche Projekte tatsächlich noch im heurigen Jahr fertiggestellt werden können, sich gegebenenfalls ins nächste Jahr verschieben oder aber ein für später angekündigtes Projekt möglicherweise schon früher als ursprünglich geplant abgeschlossen werden kann.

Vermietungsleistung im Jahr 2021 ist leicht gesunken

Im vergangenen Jahr lag der Take-up von Büroflächen bei ca. 170.000 m² und damit nochmals unter dem Niveau von 2020, als bereits leichte Rückgänge gegenüber dem Vorjahr zu beobachten waren. Im ersten Halbjahr 2022 wurden rd. 75.000 m² neu vermietet, ein Wert, der etwas über dem des Vorjahres lag. Insgesamt könnte die Gesamtvermietungsleistung bis Ende 2022 rd. 150.000 m² erreichen, wobei die Prognosen teils auseinander gehen und manche Experten von einer etwas geringeren Vermietungsleistung ausgehen und manche etwas mehr Flächenabnahme erwarten. Es bleibt vor dem Hintergrund verschiedener negativer Markteinflüsse abzuwarten, wie sich das Neuvermietungsvolumen bis Jahresende tatsächlich entwickeln wird.

Neuproduktion und Vermietungsleistung Büroflächen Wien 2001–2022p



Quelle: Bank Austria, CBRE, EHL, OTTO Immobilien

Generell ist die Neuflächenabnahme vielfach gekennzeichnet von einem Wechsel von älteren Flächen hin zu modernen 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.

Refurbishments dominieren den Markt, alleine an der Lassallestraße werden knapp 80.000 m² Büroflächen saniert

Ein markanter gläserner Turm direkt neben den architektonisch nicht weniger auffälligen TRIPLE-Türmen an der Schnirchgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk gehörte zu den hervorstechendsten Neubauprojekten 2021. In diesem Jahr ist kein ähnlich markantes Projekt unter den geplanten Fertigstellungen bis Jahresende zu finden.

Dafür aber werden nach erfolgtem Refurbishment am Standort Lassallestraße 1 und Lassallestraße 5 knapp 80.000 m² general-sanierte Büroflächen zur Verfügung stehen. Und das sind noch nicht alle Refurbishmentprojekte, die derzeit durchgeführt werden. An mehreren anderen kleineren Standorten werden bis Jahresende ältere Büros saniert, umgebaut bzw. zusammengelegt.

Zu den Neubauprojekten, die in diesem Jahr abgeschlossen werden, gehört ein Bauteil des weithin sichtbaren Projektes VIENNA TWENTYTWO am Standort Kagran sowie der erste Abschnitt der Quartierentwicklung TwentyOne, die in mehreren Bauphasen an der Siemensstraße in Floridsdorf entsteht. Bereits in der ersten Jahreshälfte ist dort der erste Bauteil „Innovation Hub“ mit rd. 14.000 m² fertiggestellt worden.

Flächenerwartung 2022 (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m ²	Status
Quartier Lassalle	78.000	in Bau
TwentyOne, Bauteil „Innovation Hub“	14.000	fertiggestellt
VIENNA TWENTYTWO Bürogebäude Bauabschnitt 1	8.000	in Fertigstellung
DOPPIO DUE F80	5.500	in Bau
	4.000	in Fertigstellung

Quelle: Bank Austria, Stand August 2022

Bereits in Bau ist auch das „Central Hub“, durch das weitere Büroflächen am gleichen Standort dazukommen werden. Einen größeren Zuwachs bekommt der Wiener Büromarkt 2023 aus einem weiteren Refurbishmentprojekt. Am Wienerberg entstehen unter dem Namen „Urban Garden“ rd. 15.500 m² neuwertige Flächen. Die meisten Neubaufächen werden kommendes Jahr im gemischt genutzten Projekt VIO PLAZA auf den Kometgründen in Wien Meidling realisiert, knapp 23.000 m² sind dort bis Jahresende 2023 zur Fertigstellung vorgesehen.

Generell finden sich neben den schon in Bau befindlichen Projekten etliche Bauvorhaben in der Pipeline, allerdings gibt es bei einigen davon noch keinen definitiven Zeitrahmen und bei manchen Projekten wurde trotz der Ankündigung eines früheren Fertigstellungsdatums der Baubeginn nach hinten verschoben.

Flächenerwartung 2023/24 (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m ²	Status
FRANCIS	40.000	in Bau
VIO PLAZA	22.600	in Bau
myhive „Urban Garden“	15.500	in Bau
Bürokomplex „Grand Central“	12.200	in Bau

Quelle: Bank Austria, Stand August 2022

Spitzenmieten am Wiener Büromarkt könnten bis Jahresende steigen

Die Mieten für Büroflächen in Wien sind im ersten Halbjahr 2022 weitgehend unverändert geblieben. Spitzenmieten für Class A Büroflächen in guter Lage erreichten Mitte 2022 ca. 26 Euro/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 derartige Preisspannen als Ausnahme zu betrachten. Vor allem die Spitzenmieten könnten bis Jahresende, durch das veränderte Zinsumfeld und die hohe Inflation getrieben, etwas anziehen.

Unverändert bleibt die Nachfrage nach Büroflächen in der Wiener Innenstadt, in zentralen Bürolagen und an renommierten Standortclustern. Dazu zählt auch das in den letzten Jahren entstandene Areal rund um den Hauptbahnhof.

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. Vor dem Hintergrund der befürchteten Gasversorgungsengpässe im kommenden Winter und der massiv gestiegenen Energiepreise generell könnte das Kostenthema auch im Bürobereich nochmals an Bedeutung zunehmen.

Auch die Corona-Pandemie ist noch nicht ad acta gelegt. Zwar konnten im Lauf des Jahres 2022 eine Vielzahl an Erleichterungen umgesetzt werden, dennoch herrscht aber die Sorge vor einer neuen Welle spätestens ab Herbst dieses Jahres. Dann wird auch wieder das Thema Arbeitsplatzsicherheit aufpoppen. Dazu gehört die Abstandsproblematik bei den vor allem bei Arbeitgebern beliebten offenen Bürolösungen ohne bauliche Abtrennungen einzelner Bereiche. Vor dem Hintergrund steigenden Kostendruckes ist nicht auszuschließen, dass Firmen Standorte zusammenlegen werden, um Flächen einzusparen. Die Konzentration von Mitarbeitern auf weniger Flächen bleibt nicht nur vor dem Hintergrund von Covid-19 eine herausfordernde Aufgabe und sollte im Einklang mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter umgesetzt werden.

In vielen Branchen ist schon heute ein Mangel an hochqualifizierten Mitarbeitern zu beobachten und damit gewinnt das Thema Mitarbeiterzufriedenheit trotz hohem Kostendruck noch mehr an Bedeutung, als es früher schon der Fall gewesen ist. Hier müssen die

Arbeitgeber abwägen, welche Einsparmaßnahmen von der Belegschaft als derart negativ empfunden werden, dass diese das Arbeitsumfeld als zu unattraktiv empfindet und Mitarbeiter mit dem Gedanken spielen, das Unternehmen zu verlassen.

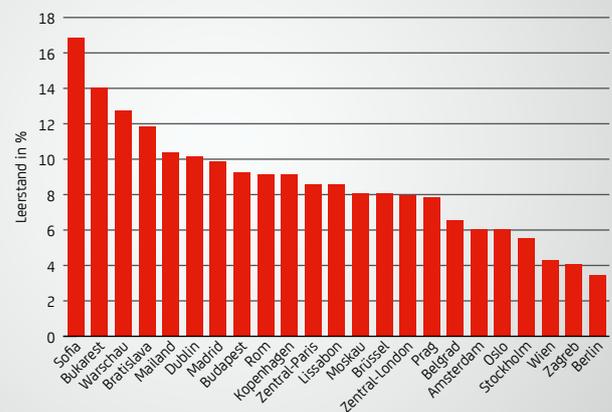
Leerstand im Bürobereich bleibt noch weitgehend stabil

Wien gehört im Europavergleich traditionell zu den Städten mit niedrigen Leerstandsdaten. Der Leerstand im Bürosektor in Wien war vergangenes Jahr nochmals leicht gesunken, lag Mitte dieses Jahres bei modernen Flächen unverändert bei etwa 4,25 % und sollte bis Jahresende im Spitzensegment weitgehend stabil bleiben. Auch im kommenden Jahr bleibt die Neubautätigkeit aus heutiger Sicht erhalten.

Dennoch bleibt die künftige Entwicklung der Leerstände am Wiener Büromarkt abzuwarten. Zum einen wird zu beobachten sein, wie sich die tatsächliche Neuflächenabnahme bis Jahresende entwickeln wird, 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 % 2022

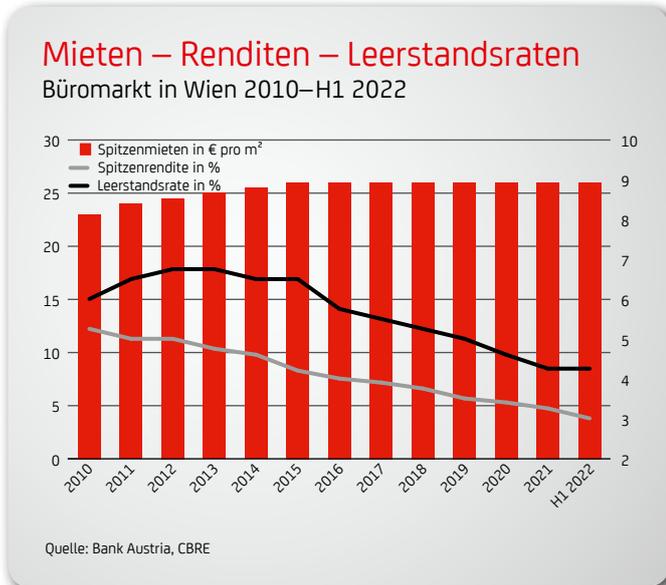


Quelle: Bank Austria

Spitzenrenditen haben noch einmal leicht nachgegeben, aber Trendwende zeichnet sich ab

Die Spitzenrenditen im Bürosektor in Wien sind im Jahr 2021 nochmals leicht gesunken und haben auch im ersten Halbjahr 2022 noch einmal geringfügig nachgegeben, sodass die Spitzenrenditen für absolute Top-Objekte in bester Lage Ende des ersten Halbjahres Werte in Richtung von 3,0 % erreichten. Massive Veränderungen werden bei den Renditen bis Jahresende noch nicht erwartet. Durch anhaltende Investorennachfrage nach Prime-Immobilien kann im Premiumsegment des Wiener Büromarktes bei einzelnen Top-Objekten ein weiteres leichtes Nachgeben der Spitzenrenditen nach unten auch weiterhin nicht völlig ausge-

geschlossen werden, allerdings deutet das Marktumfeld mit der Zinsanhebung der Europäischen Zentralbank sowie die hohe Inflation auf ein mögliches Ansteigen der Spitzenrenditen in nahezu allen Segmenten des Immobilienmarktes hin.



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 erfreuten sich dabei ehemalige Büros in Gründerzeitgebäuden in Citylage, die in großzügige Wohntagen zurückgebaut wurden, um dem Wunsch einer finanzstarken Klientel nach stilvollem und geräumigem Wohnen entgegenzukommen. Allerdings dürfte dieser Trend inzwischen etwas abebben.

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“ werden dort durch Generalsanierung u. a. Wohnungen und Serviced Apartments sowie ca. 9.000 m² Büroflächen realisiert.

In der Peregringasse nahe dem Schottentor und der Börse wird ebenfalls refurbished, hier werden durch Zusammenlegung von zwei Standorten knapp 6.000 m² 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.

Ein Projekt in dieser Lage wurde in der Siebenbrunnengasse in Wien-Margareten abgeschlossen, wo durch Abbruch, Neu- und Umbauten bzw. Refurbishment neben dem Schwerpunkt Wohnen auch in geringfügigem Ausmaß Büroflächen realisiert wurden. In der Felberstraße im 15. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Westbahnhof befindet sich ein Sanierungsprojekt, bei dem eine alte Gaszählerfabrik generalsaniert und unter dem Namen „F80“ zu Büros umgebaut wird, in Fertigstellung.

Donaucity

Neben der Innenstadt hat sich der Standort Donaucity (VIENNA DC) zu einer der wichtigsten Bürolagen Wiens herausgebildet. Mehrere große Bürohochhäuser dominieren den Standort. Wiens größter Büroturm, der DC Tower 1, wurde auf der Donauplatte errichtet, der an dem Standort ebenfalls vorgesehene DC Tower 3 wurde noch vor Turm Nummer 2 gebaut. Dort wurden allerdings keine Büroflächen errichtet, auf den rd. 20.000 m² Nutzfläche sind über 830 Studentenzimmer entstanden. Der Baustart des DC Tower 2 ist inzwischen ebenfalls erfolgt, bis voraussichtlich 2025 werden dort auf über 60.000 m² Nutzfläche neben Wohnungen und Geschäften auch neue Büroflächen 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, auch der Austria Campus ist hier errichtet worden.

Beim „Viertel Zwei“ wurden vergangenes Jahr die denkmalgeschützten ehemaligen Zuschauertribünen des Wiener Trabrennvereins für eine Büronutzung kernsaniert und um einen modernen Neubau erweitert. Die Bauarbeiten für ein weiteres Projekt an diesem Standort, das gemischt genutzte Hochhausprojekt mit dem Namen „Weitblick“, haben bereits begonnen.

In der Lassallestraße nahe dem Bahnhof Praterstern werden bis Ende 2022 zwei große Büroblocks des „Quartier Lassalle“ generalsaniert und nach Fertigstellung an diesem Standort dadurch knapp 80.000 m² neuwertige Büroflächen zur Verfügung stehen. Das zuletzt als Frachtenbahnhof genutzte großräumige Gelände des Nordwestbahnhofs steht in den kommenden Jahren für die Ideen der Stadtentwickler bereit, um hier ein neues und grünes Stadtviertel mit gemischter Nutzung zu gestalten.

Erdberg / St. Marx / Gasometer

Büroneubauten der letzten Jahre wie Marxbox, das Marimum 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 wurden beim großvolumigen Projekt TRIPLE mit Schwerpunkt Wohnen die drei Wohntürme inzwischen abgeschlossen, auch Büroflächen sind dort in einer weiteren Ausbaustufe vorgesehen.

Am selben Standort fertiggestellt wurde letztes Jahr der Austro Tower, der neben der Austro Control auch der ASFINAG als neuer Firmenstandort dient.

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 in den letzten Jahren am Standort Wienerberg das gemischt genutzte Projekt THE BRICK, das neben dem neuen Wienerberger Headquarter weitere Büroflächen, ein Hotel sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen umfasst.

An der Wienerbergstraße 3–5 werden derzeit in die Jahre gekommene Büroflächen generalsaniert und bis Ende 2023 sollen unter dem Namen myhive „Urban Garden“ wieder rd. 15.500 m² zur Verfügung stehen.

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 fertiggestellt wurde. Beim geplanten zweiten Abschnitt wurde jedoch statt eines ursprünglich vorgesehenen zusätzlichen Bürohauses ein Gebäude mit SMARTments errichtet, das sich an Studenten richtet und vergangenes Jahr zur Nutzung übergeben werden konnte.

Die Errichtung einer neuen Firmenzentrale für die CKV Gruppe ist am Standort Muthgasse 105 vorgesehen, daran anschließend wird bei der Hausnummer 107–109 an einem gemischt genutzten Projekt gearbeitet. Beide Bauvorhaben sollen bis Ende 2024 umgesetzt werden.

Westachse

Zu den weniger stark ausgebauten Bürostandorten gehört der Wiener Westen, wo es zuletzt vor längerer Zeit 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 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 im Projekt Separq und Sirius sind weitere kleine Büroflächen dazugekommen. Im gemischt genutzten Projekt „Am Seebogen“, das bereits Dachgleiche feierte, werden ebenfalls Büroflächen realisiert.

Hauptbahnhof

Der neueste Bürostandort Wiens ist am Hauptbahnhof entstanden. Neben der ÖBB-Zentrale wurde auf dem Gelände u. a. das Head-

quarter der Erste Bank gebaut sowie das markante aus drei unterschiedlich hohen Bürotürmen bestehende THE ICON VIENNA errichtet.

Inzwischen ist das Gelände rund um den Hauptbahnhof umfangreich bebaut. Weitere Projekte wurden dort fertiggestellt, 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.

Krieg in der Ukraine, Covid-19, Energiepreisexplosion und Inflation – was bedeutet das für den Wiener Büromarkt?

Zwar sind nach 2½ Jahren der Covid-19-Pandemie inzwischen deutliche Erleichterungen spürbar, doch kann nach wie vor keine endgültige Entwarnung gegeben werden. Trotz einer zunehmenden Anzahl an teils mehrfach immunisierten Einwohnern in Österreich sehen auch Experten dem kommenden Herbst und Winter wieder mit einiger Sorge entgegen.

Dazu kommt der Ende Februar durch den russischen Überfall auf die Ukraine ausgelöste Krieg mit seinen auch in Österreich massiv zu spürenden Auswirkungen. Derzeit droht durch die Abhängigkeit vieler europäischer Länder von russischem Gas und den gedroselten Liefermengen eine europaweite Gasknappheit spätestens in den kommenden Wintermonaten. Massive Preissteigerungen für alle Arten von Energie und damit einhergehend eine außergewöhnlich hohe Inflation sind bereits heute die Folge.

Diese Entwicklungen werden auch vor dem Büromarkt nicht haltmachen. Gilt doch der Gesamtpreis der monatlichen Kosten für die Mieter als entscheidend für die Wahl eines Standortes, also Miete plus Betriebskosten. Steigen durch die hohen Energiepreise und die hohe Inflation die Mietpreise und die Betriebskosten gleichermaßen signifikant an, bleibt abzuwarten, wie die Firmen auf diese Kostenexplosion reagieren werden. Vieles deutet darauf hin, dass ein höheres Kostenbewusstsein dazu führen wird, beispielsweise durch die konsequente Abschaltung von Heizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung in nicht genutzten Gebäudeteilen Energie einzusparen. Auch weitere Flächeneinsparungen scheinen als Maßnahme realistisch.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es 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. Aus der von vielen negativen Einflüssen belasteten derzeitigen Situation heraus kann im Augenblick eigentlich nur abgewartet werden, mit welchen unterschiedlichen Ansätzen die Unternehmen diesen Problemstellungen begegnen werden. Es bleibt die Hoffnung, dass für die derzeitigen Konflikte und die daraus resultierenden Probleme eine Lösung gefunden wird und dadurch auch der Wiener Büromarkt die Möglichkeit bekommt, wieder zu seiner Stabilität zurückzufinden.

Handel auf der Suche nach krisenresistenten und ökologisch nachhaltigen Wegen

Shopping Center (SC) Österreich: Flächenzuwachs stagniert, SC widerstehen Pandemie-Krise

Den Einkaufswilligen in Österreich stehen per 30.06.2022 rd. 2,9 Mio. m² vermietbare Flächen in 122 Shopping Centern (SC) zur Verfügung. Dies entspricht einer durchschnittlichen Größe eines Einkaufszentrums von rd. 23.800 m². Die SC-Dichte beträgt Mitte 2022 rd. 323 m² pro 1.000 Einwohner. Umfangreiche Flächenzuwächse hat es im Vergleich zum Vorjahr nicht gegeben. Bislang ist es auch zu keinen coronabedingten Schließungen gekommen, da in den letzten beiden Jahren erlittene Umsatzverluste der SC durch staatliche Hilfsmaßnahmen teilweise abgefedert werden konnten.

Österreich

Auswahl SC-Eröffnungen 2021/H1 2022

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Eröffnung
Linzerie Relaunch	~ 8.000	2021
Stadtparkquartier Weiz	~ 5.000	2021
BHF-City Wr. Neustadt (Mixed-use)	~ 2.500	2021

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Bereits im ersten Halbjahr 2021 fanden die letzten kleineren SC-Eröffnungen in Österreich statt. Allen gemeinsam ist, dass sie dem Trend zu innerstädtischen, zentrumsnahen Standorten folgen. Beispielsweise wurde der Relaunch der „Linzerie am Taubenmarkt“ mit rd. 8.000 m² im Herzen der Linzer Innenstadt fertiggestellt. Im steirischen Weiz eröffnete unweit des Bahnhofs das Stadtparkquartier Weiz (SPQ) mit rd. 5.000 m², Kinobetrieb und grüner Parkanlage auf dem Dach.

Nur zwei kleinere SC-Projekte außerhalb von Wien in Bau

Gegenwärtig sind außerhalb von Wien lediglich zwei kleinere SC-Projekte in Bau. Darunter befindet sich das EKZ „M-Center“ mit rd. 8.000 m² im Stadtzentrum von Mattighofen. Dem Trend der ökologischen Nachhaltigkeit folgend sollen eine Grundwasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie ein Strombezug aus Wasserkraft für eine neutrale CO₂-Bilanz sorgen. Beim zweiten Projekt erfolgt eine hybride Erweiterung des EKZ Eisenstadt durch einen Fachmarkt mit rd. 4.000 m². Für beide Projekte ist eine Fertigstellung für das Jahr 2023 avisiert.

Österreich (exkl. Wien) Auswahl SC in Bau & Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Geplante Eröffnung
EKZ „M-Center“ Mattighofen	~ 8.000	H2 2023
EZE Eisenstadt (Erweiterung)	~ 4.500	H1 2023
Shopping Quartier Lienz	~ 13.000	Projekt
Outdoor Center Parndorf	~ 12.000	Projekt
Europapark Salzburg (Erweiterung)	~ 8.500	Projekt
Arkade Liezen (Relaunch & Modernisierung)	~ 8.000	Projekt
„Das Salzamt“ Klagenfurt (Umbau)	~ 5.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Die weitere SC-Pipeline ist ausgedünnt. Die Umsetzung einzelner Projekte ist nach derzeitigem Informationsstand unsicher. Gründe für Verzögerungen sind dabei möglicherweise bedingt durch die Corona-Krise und / oder langwierige Genehmigungsverfahren.

Wiener SC-Markt: Eröffnungen „Vio Plaza“ und Quartiersentwicklung „MAHÜ 10–18“ für die Jahre 2023 bzw. 2024 geplant

Die Zahl der Handelsflächen in Wien und Umgebung ist leicht gesunken und beträgt derzeit knapp unter 1,8 Mio m². Zu den

Bedeutung der einzelnen Segmente in Wien

gemessen an der Verkaufsfläche



Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt, EHL

Gewinnern gehören die Verkaufsflächen in Fachmarktgebieten inkl. FMZ, die ihren Marktanteil auf 44,4% ausbauen konnten. Die Geschäftsflächen in den Einkaufsstrassen sind während der Corona-Pandemie vor allem in B- und C-Lagen stark unter Druck geraten. Ihr Anteil an der Handelsfläche ist im Vergleich zum Vorjahr von 15,2% auf 14% gesunken.

Der Flächenbestand am Wiener SC-Markt betrug zum Halbjahr 2022 rd. 991.000 m² und verteilte sich auf 30 Einkaufszentren. In den letzten fünf Jahren ist es zu keiner neuen Standortöffnung mehr gekommen. Die letzte große SC-Erweiterung betraf das Auhof Center im Jahr 2018. Die SC-Dichte pro 1.000 Einwohner hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig reduziert und liegt bei rd. 513 m².

Gegenwärtig befinden sich zwei SC-Projekte in Bau. Im Südwesten Wiens entsteht im Nahbereich der Einkaufsstraße „Meidlinger Hauptstraße“ das Mixed-use-Objekt „Vio-Plaza“ mit Hotel-, Büro- und Geschäftsflächen sowie Wohnungen. Das Einkaufszentrum soll rd. 12.000 m² umfassen und 2023 fertiggestellt sein. Beim zweiten in Bau befindlichen Projekt handelt es sich um die Quartiersentwicklung „MAHÜ 10–18“ am Areal des ehemaligen Leiner-Standortes auf der Mariahilfer Straße. Bis Herbst 2024 wird hier ein achtgeschoßiges Kaufhaus mit Hotel- und Gastronomieflächen auf rd. 25.000 m² nach dem Vorbild des Berliner „KaDeWe“ entstehen.

Wien Auswahl SC-Projekte in Bau & Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Geplante Eröffnung
Vio Plaza	~ 12.000	H2 2023
KaDeWe (Leiner-Haus)	~ 25.000	H1 2024
G3 Shopping Resort Gerasdorf (Erweiterung / Outdoor)	~ 3.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Die weitere SC-Pipeline ist nahezu leer. Lediglich das G3 Shopping Resort Gerasdorf an der nördlichen Wiener Stadtgrenze plant einen neuen Sportcluster mit rd. 3.000 m² Outdoor-Activity-Area (u.a. Fahrradteststrecke, Pump Track, Kletterwand, Mehrzwecksportplatz), wo die angebotenen Sportprodukte direkt getestet werden können.

Top 6-Einkaufszentren verfügen über 57% der gesamten SC-Flächen

Sechs Shopping Center in der österreichischen Hauptstadt haben eine vermietbare Fläche von über 50.000 m². Sie decken damit rd. 57% der gesamte SC-Flächen in Wien ab. Kleinere Einkaufszentren mit weniger als 20.000 m² sind in Wien insgesamt 14 vorhanden. Die durchschnittliche Größe eines Einkaufszentrums beträgt rd. 33.000 m².

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: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

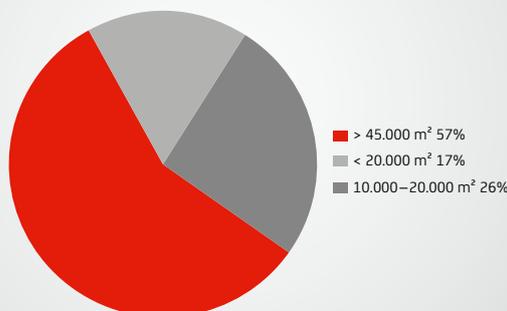
Top 6-Einkaufszentren in Wien und Umgebung

Name	Vermietbare Fläche (GLA) in m ²
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

Größenstruktur der Shopping Center nach vermietbarer Fläche in %



Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt, EHL

Das Thema ESG (Environment, Social, Governance) spielt bei Handelsimmobilien eine zunehmend wichtigere Rolle.

Die Corona-Pandemie hat das Einkaufs- und Mobilitätsverhalten der Menschen verändert. Mit dem Klimawandel und spätestens seit der heuer beginnenden Energiekrise rückt die ökologische Nachhaltigkeit der Standorte von Einkaufszentren noch stärker in den Vordergrund. Das Bedürfnis der Grundversorgung mit allen Gütern und Dienstleistungen des täglichen und höherwertigen Bedarfs im Nahbereich des Lebensmittelpunktes ist stark gestiegen. Die Wege zum Einkaufsort sollen kurz sein, im Idealfall ist die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fahrrad oder zu Fuß gegeben.

Die Zeit der neuen Einkaufstempel auf der grünen Wiese ist damit endgültig vorbei. Der heutige Trend geht in Richtung Mischnutzungen und/oder Hybridmodelle in Form von innerstädtischen Kaufhäusern, Towncentern sowie Quartiers- oder Campuserwicklungen. Das moderne SC ist dabei als integraler Bestandteil des urbanen Raumes anzusehen, wobei der Fokus bei den vermietbaren Flächen zunehmend auf Flexibilität und Multifunktionalität ausgerichtet ist. Daneben bestehen unverändert die Trends zu Modernisierungen/Relaunches sowie Erweiterungen bestehender etablierter Einkaufsstandorte.

Zu den eindeutigen Gewinnern der Gesundheitskrise zählt der Online-Handel. Er konnte seit dem Pandemiebeginn überdurchschnittliche Wachstumsraten von rd. 150% !! verzeichnen und in Österreich im Jahr 2021 einen Umsatz i.H.v. rd. 23,0 Mrd. Euro verzeichnen (Umsatz 2019: 9,0 Mrd. Euro). Dies entspricht einem Anteil von rd. 30% an den gesamten österreichischen Konsumausgaben.

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 längerfristige Trendprognosen können schon deutlich früher eintreten.

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

Die monatliche Mietbandbreite in den Einkaufszentren von Wien bewegte sich Mitte 2022, je nach Größe und Branche der Geschäfte, zwischen 8 und 110 Euro / m²/Monat und ist bei 1A-Shopping Centern in Top-Lagen stabil bis (bei Kleinflächen unter 250 m²) leicht sinkend. B- und C-Lagen kommen noch stärker unter Druck und sind oftmals mit negativen Mietanpassungen konfrontiert.

Einkaufszentren-Mieten

	Bandbreite in € / m ² / Monat
Ankermieter	8–15
Shops (je nach Größe und Lage)	15–100

Quelle: UniCredit Bank Austria

Die Spitzenrendite liegt bei hochwertigen SC-Objekten in Top-Lagen derzeit bei rd. 4,5–4,75%. Im Vergleich zum Wert vor dem Beginn der Pandemie ist sie aufgrund der aktuellen unsicheren Entwicklungen der Asset-Klasse leicht um rd. 0,35–0,5%-Punkte angestiegen. Bis zum Jahresende ist mit einer stabilen bis leicht steigenden Tendenz zu rechnen.

Für das nächste Jahr werden die Kaufkraftentwicklung in Verbindung mit den vorherrschenden hohen Inflationsraten sowie die nachhaltigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Miet-

preisentwicklung bei den Einkaufszentren wesentliche Rollen für das Investorenvertrauen und die Risikobewertung der Assetklasse spielen.

Fachmärkte in Österreich: Nachfrage so hoch wie noch nie – „stille Gewinner“ der Corona-Krise

Mitte 2022 verfügte Österreich über rd. 117 Fachmarktzentren (FMZ)¹ mit rd. 1,3 Mio. m² und Fachmarkttagglomerationen (FMA)² mit rd. 4,3 Mio. m² Verkaufsflächen. Dies entspricht einer Fachmarkt-Dichte von insgesamt rd. 620 m² pro 1.000 Einwohner, einem Spitzenwert im europäischen Vergleich. Ähnlich wie bei den Einkaufszentren ist der Markt für Fachmärkte in Österreich gesättigt und die für Entwickler interessanten Standorte sind weitgehend besetzt. Rund zwei Drittel aller FMZ in Österreich sind kleiner als 10.000 m², die durchschnittliche Größe eines FMZ liegt derzeit bei rd. 9.800 m² vermietbarer Fläche.

Die Fachmärkte zählen zu den „stillen Gewinnern“ der Gesundheitskrise. Teilweise ist ihr Mieter-Mix besonders auf die Nahversorgung und Güter des täglichen Bedarfs ausgelegt – allesamt Branchen, die sich als systemrelevant und krisenresistent herausgestellt haben. Im Ergebnis war die Entwicklung der Assetklasse FMZ – unterstützt von einer soliden Mietentwicklung – zum Teil besser als das Segment der Einkaufszentren.

Mehrere kleine FMZ-Projekte in Bau

Seit dem letzten Jahr zählte die Fertigstellung des FMZ Oberwart mit rd. 13.500 m² in unmittelbarer Nachbarschaft zum EK EO zur größten Veränderung am Markt. Die weiteren bereits erfolgten Eröffnungen betreffen mit dem Triestingpark in Münchendorf und dem FMZ Grieskirchen kleinere FMZ mit weniger als 10.000 m². In diese Größenkategorie fallen auch alle zur Zeit in Bau befindlichen und projektierten FMZ.

Auswahl FMZ-Eröffnungen 2021/H1 2022

Fachmarktzentrum	Vermietbare Fläche in m ²	Eröffnung
Triestingpark Münchendorf (Mixed-use)	~ 7.000	H1 2021
FMZ Grieskirchen	~ 5.000	H2 2021
FMZ Oberwart	~ 13.500	H1 2022

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Bis zum Ende des Jahres 2022 wird noch ein gesamter Flächenzuwachs i.H.v. rd. 15.000 m² erwartet, der sich auf vier Standorte verteilt.

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

Auswahl FMZ in Bau & Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m ²	Geplante Eröffnung
FMZ Schwechat (Innerbergstraße)	~ 5.000	H2 2022
Power Center Stoob Oberpullendorf (Umbau & Relaunch)	~ 5.000	H2 2022
FMZ Kulmax Spittal / Drau (Erweiterung)	~ 4.000	H2 2022
STOP SHOP Eisenstadt (Erweiterung)	~ 1.200	H2 2022
Thayapark (Erweiterung)	~ 2.500	H1 2023
Frunpark Parndorf (Bauteil II)	~ 5.000	Projekt
Einkaufspark Perg	~ 5.000	Projekt
Arena Mattersburg (Erweiterung Bauteil II)	~ 3.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Zu beachten ist, dass die Fachmarktzentren kleiner als 10.000 m² in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. In vielen Fällen ist hier die Abhängigkeit von einem frequenzbringenden Mieter (z.B. Lebensmittelmarkt) sehr hoch und es droht bei einer nicht gleichwertigen Nachbesetzung ein Verlust an Stellenwert für den Standort.

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*	~ 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

Beim Ranking der flächenmäßig größten FMA in Österreich hat es gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen gegeben. Das mit Abstand großräumigste Fachmarktgebiet ist im Umkreis der SCS Shopping City Süd zu finden. Auf den Plätzen zwei und drei liegen die FMA rund um dem Rautenweg in Wien und am östlichen Stadtrand von Klagenfurt. Lt. Standort+Markt beträgt der Marktanteil der Fachmarkttagglomerationen (FMA) inkl. Fachmarktzentren in Österreich knapp 30%. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt derzeit leicht über dem Vorjahreswert bei rd. 2.430 Euro/m².

Stabile Mietentwicklung bei FMZ in sehr guten und guten Lagen – Renditen sinken

Die Bedeutung von FMZ hat durch die Pandemie bei Investoren signifikant zugenommen. Im Moment sind sie die begehrteste Einzelhandelsimmobilienart mit einem erhöhten Transaktionsvolumen und tendenziell steigenden Kaufpreisen. Die Spitzen-

renditen weisen eine sinkende Tendenz auf und nähern sich den Renditen für Einkaufszentren weiter an.

Fachmarktzentren-Mieten

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

Quelle: UniCredit Bank Austria

Die Nachfrage nach Mietflächen in FMZ mit guter Erreichbarkeit, Funktionalität und einem ausgewogenen Branchenmix ist als gut einzustufen. Die Mieten in den Fachmärkten liegen derzeit stabil zwischen 7 und 16 Euro/m²/Monat. Leichte Mietsteigerungen sind nur bei kleineren Shop-Flächen zu erwarten.

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 m²



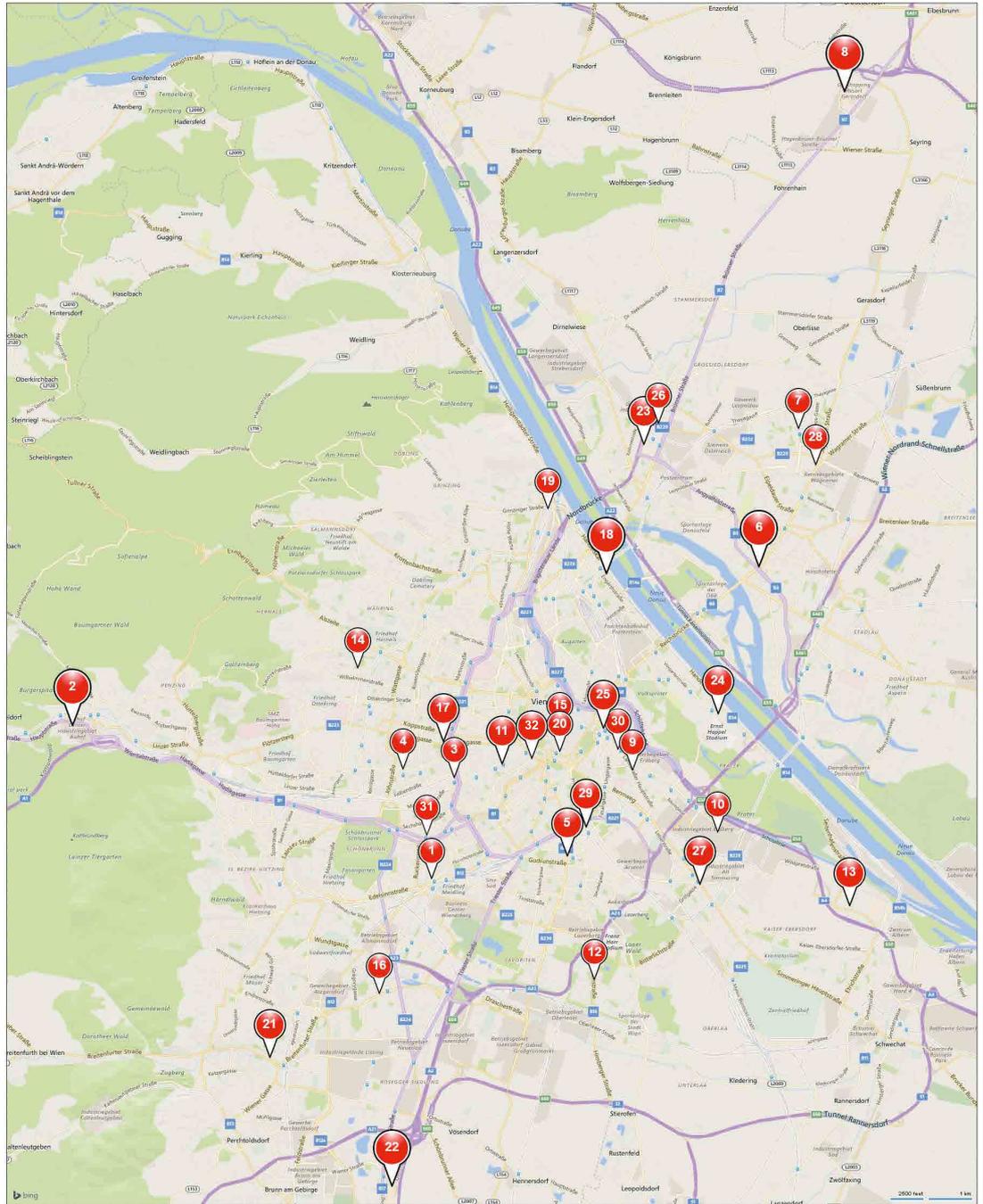
> 45.000 m²



20.000 - 45.000 m²



< 20.000 m²



Quelle: IRG, Bing Maps

Ansprechpartner:

UniCredit Bank Austria Real Estate

Subsidized Real Estate

Anton Höller
Tel: + 43 (0)50505 – 55980
anton.hoeller@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.

SIMMO 



BudaPart Gate
Green Investment Financing
Budapest/Hungary
Arranger & Lender:
UniCredit Bank Austria AG
February 2022

ECE

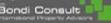


Subsidiary of the EPIG Fund
Investment Financing
Gerasdorf/Austria
Lenders: UniCredit Bank Austria AG and
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale
February 2022

CENTRALGROUP 



KaDeWe Wien
Development Financing
Vienna/Austria
Mandated Lead Arranger & Lender:
UniCredit Bank Austria AG
March 2022

TWENTY ONE  



Quartier TWENTY ONE
Project CENTRAL-HUB
Development and Investment Financing
Vienna/Austria
Lender: UniCredit Bank Austria AG
June 2022

GREYSTAR



D90
Development Financing
Vienna/Austria
Arranger & Lender:
UniCredit Bank Austria AG
August 2022

LNR



Kleines Haus der Kunst Wien
Real Estate Leasing Financing
Vienna/Austria
Lender: UniCredit Leasing Austria
August 2022

Contact:

UniCredit Bank Austria AG
Commercial Real Estate: Günter Hofbauer, guenter.hofbauer@unicreditgroup.at
Subsidiized Real Estate: Anton Höller, anton.hoeller@unicreditgroup.at

realestate.bankaustria.at

 **Bank Austria**
Member of  **UniCredit**