

CBRE RESEARCH | ÖSTERREICH

REAL ESTATE MARKET OUTLOOK 2020

ÖSTERREICH





05

KONJUNKTUR

Globale Handelskonflikte belasten das Wirtschaftswachstum in 2020

Mit rund 1,0% Wachstum in 2020 wird die Tiefphase des aktuellen Konjunkturzyklus erreicht. Durch einen nur moderaten Aufwärtstrend in Deutschland sowie geringeren Wachstumsraten in den CEE-Ländern bleiben die regionalen Rahmenbedingungen für die österreichische Wirtschaft schwierig. Auf Basis der niedrigen Sekundärmarktrenditen bleiben Immobilieninvestitionen trotz weiter sinkender Renditen weiterhin attraktiv.

09

INVESTMENT

Neuer Rekord am österreichischen Investmentmarkt

Mit einem Gesamtvolumen von rund €5,9 Mrd. verzeichnete der österreichische Investmentmarkt ein neues Rekordjahr. Insgesamt 15 Großtransaktionen machten fast die Hälfte des Volumens aus. Der überwiegende Teil wurde von internationalen Investoren getätigt. Die starke Nachfrage und der Anlagedruck der Investoren sorgte dafür, dass die Spitzenrenditen 2019 weiter zurück gegangen sind.

13

BÜRO

Vermietungsleistung ist 2019 leicht zurück gegangen

Die geringe Fertigstellungsleistung am Wiener Büromarkt hat dazu beigetragen, dass die Vermietungsleistung 2019 um ca. 13% gesunken ist. Die Situation wird sich zukünftig zwar entspannen, das Angebot bleibt jedoch limitiert. Der Leerstand ist nochmals gesunken, wird sich bis 2021 aber stabilisieren. Die Spitzenmiete wurde leicht nach unten korrigiert. Die Mieten in guten Lagen außerhalb des CBD zeigen hingegen ein dynamisches Mietwachstum.

17

WOHNEN

Bauboom in Wien erreicht 2020 den Höhepunkt

Mit annähernd 20.000 neuen Wohneinheiten wird im Jahr 2020 in Wien ein neuer Fertigstellungsrekord aufgestellt. Das hohe Angebot im laufenden und kommenden Jahr dämpft die Erwartungen für die Mietentwicklung bei Neubauwohnungen. Das institutionelle Wohninvestmentvolumen 2019 übertrifft mit rund €1,3 Mrd. nochmals den Höchststand aus dem Vorjahr. Für 2020 sind leicht sinkende Renditen zu erwarten.



21

EINZELHANDEL

Placemaking schafft neue Impulse für die Wiener Einzelhandelslandschaft

Die Fertigstellungsleistung neuer Einzelhandelsflächen bleibt in Österreich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Anzahl der Neueintritte internationaler Retailer ist 2019 deutlich zurückgegangen, während die Expansionsdynamik in den Bereichen Lebensmittel, Entertainment, F&B, Sport und Discount weiterhin hoch ist. Eine zunehmend genutzte Möglichkeit des Placemakings ist es, öffentlich zugängliche Freiflächen in Immobilienentwicklungen zu integrieren.

25

INDUSTRIE & LOGISTIK

Onlinehandel bleibt wichtigster Nachfragetreiber

Der österreichische Onlinehandel wächst bis 2023 um ca. 22%. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Lagerflächen wird daher in Zukunft weiter steigen. Bereits 2019 wurden insgesamt rund 250.000 m² Flächen umgesetzt. Ein Großteil davon entfiel auf die Bereiche E-Commerce und Paketzustellung. Der Trend zu spekulativen Entwicklungen wird sich weiter verstärken. Dadurch wird auch mehr investmentfähiges Produkt auf den Markt kommen.

29

HOTEL

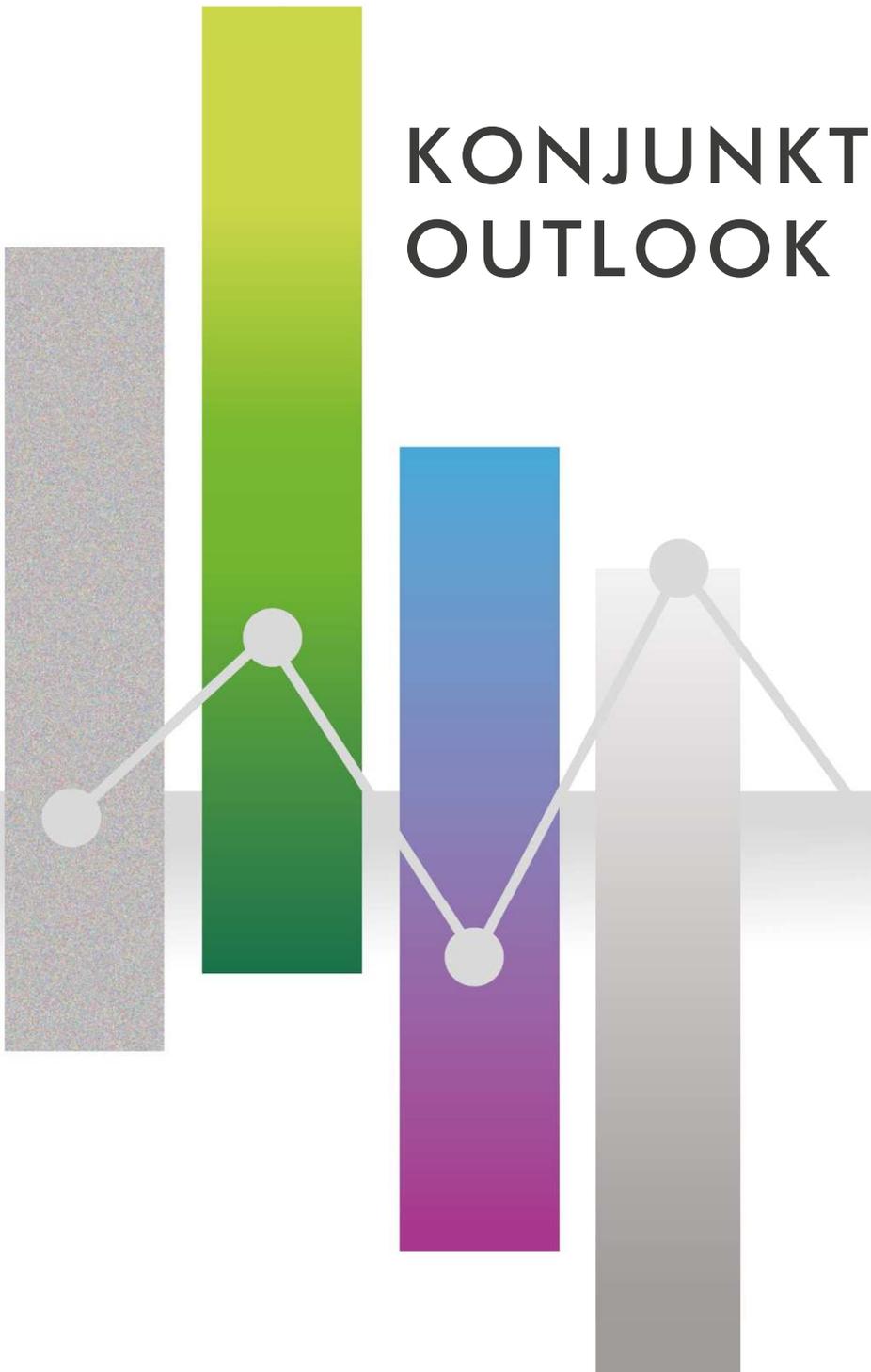
Gästeübernachtungen erreichten erneut Rekordhoch

Mit rund 17,6 Mio. Nächtigungen in Wien wurde 2019 ein neuer Rekord erzielt. Auch das Investmentvolumen erreichte mit rund €940 Mio. einen neuen Höchststand. Bis 2022 entstehen weitere 5.450 Hotelzimmer, die in weiterer Folge auch potenzielle Investmentprodukte sein werden.

Neue Hotspots entwickeln sich in Bezirken außerhalb der Innenstadt, die dank ihres Umfeldes über eine eigenständige für Touristen attraktive Infrastruktur verfügen.



KONJUNKTUR OUTLOOK





Globale Handelskonflikte belasten das Wirtschaftswachstum in 2020. Sekundärmarktrenditen erreichten historischen Tiefststand.

ÖSTERREICHISCHE WIRTSCHAFT KÜHLT SICH AB, WACHSTUM BLEIBT ABER POSITIV

Das Wachstum der österreichischen Wirtschaft hat sich 2019 deutlich abgeschwächt. Mit einem realen Wirtschaftswachstum von rund 1,5% konnte das Wachstum der Eurozone und Deutschlands auch im vergangenen Jahr übertroffen werden. Angesichts der herausfordernden weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist vor allem das Exportwachstum unter Druck geraten. Der private Konsum konnte mit 1,5% Wachstum im Vergleich zu 2018, aufgrund der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt, nochmals zulegen.

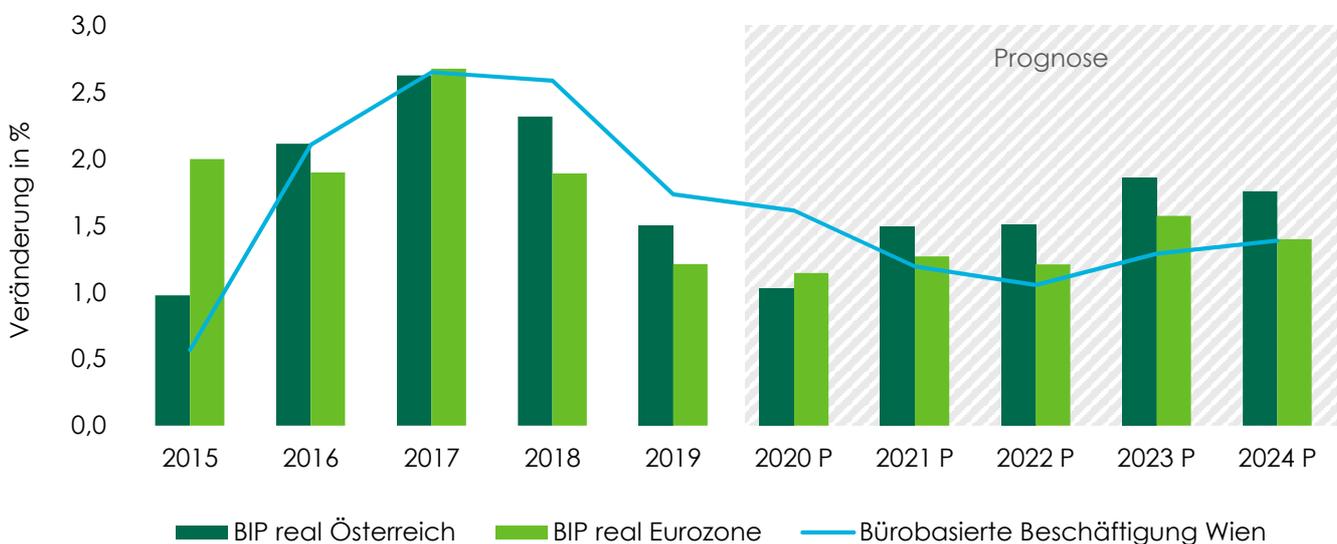
Im Jahr 2020 ist von einer weiterhin abkühlenden Konjunkturdynamik auszugehen. Das Wachstum in Österreich sollte mit nur noch etwa 1,0% den vorläufigen Tiefpunkt erreichen. Die Schwäche der deutschen Industrieproduktion und Exportwirtschaft wird mit etwas Verzögerung auch in Österreich stärker spürbar werden. Damit wird sich auch der Beschäftigungsaufbau abschwächen und die langjährig rückläufige Arbeitslosenquote könnte wieder leicht steigen. Die büroasierte Beschäftigung sollte hingegen 2020 mit 1,6% in ähnlichem Ausmaß wachsen wie im Vorjahr.

Globale Handelskonflikte belasten weiterhin das Europäische Wachstum

Aufgrund des schwächelnden Welthandels sowie der Unsicherheiten rund um den Brexit, konnte die europäische Wirtschaft die Wachstumsdynamik des Jahres 2018 nicht aufrechterhalten. Das Wirtschaftswachstum in der Eurozone betrug 2019 nur noch 1,2%. Während der Dienstleistungssektor weiterhin ein robustes Wachstum aufweist, schwächt sich die Industrieproduktion zunehmend ab.

Die Prognosen für die deutsche Konjunktur deuten für 2020 einen moderaten Aufwärtstrend an. In den CEE-Ländern hingegen sind Wachstumsraten über 3%, wie in den vergangenen Jahren, auch mittelfristig nicht mehr zu erwarten. Die gesamte Eurozone wird laut Prognose bis 2022 Wachstumsraten zwischen 1,1% und 1,3% aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Weltwirtschaft nach 2020 wieder ein robusteres Wachstum aufweist, wobei die rückläufige Dynamik in China sich mittelfristig fortsetzen wird. Damit ist trotz schwieriger Rahmenbedingungen von keiner Rezession in der beginnenden Tiefphase des aktuellen Konjunkturzyklus auszugehen.

ABB. 1: ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN ÖSTERREICH



Source: CBRE Research, 2020; Oxford Economics



Negative Sekundärmarktrenditen heben den Yield-Spread zu Spitzenrenditen für Immobilien auf historischen Höchststand

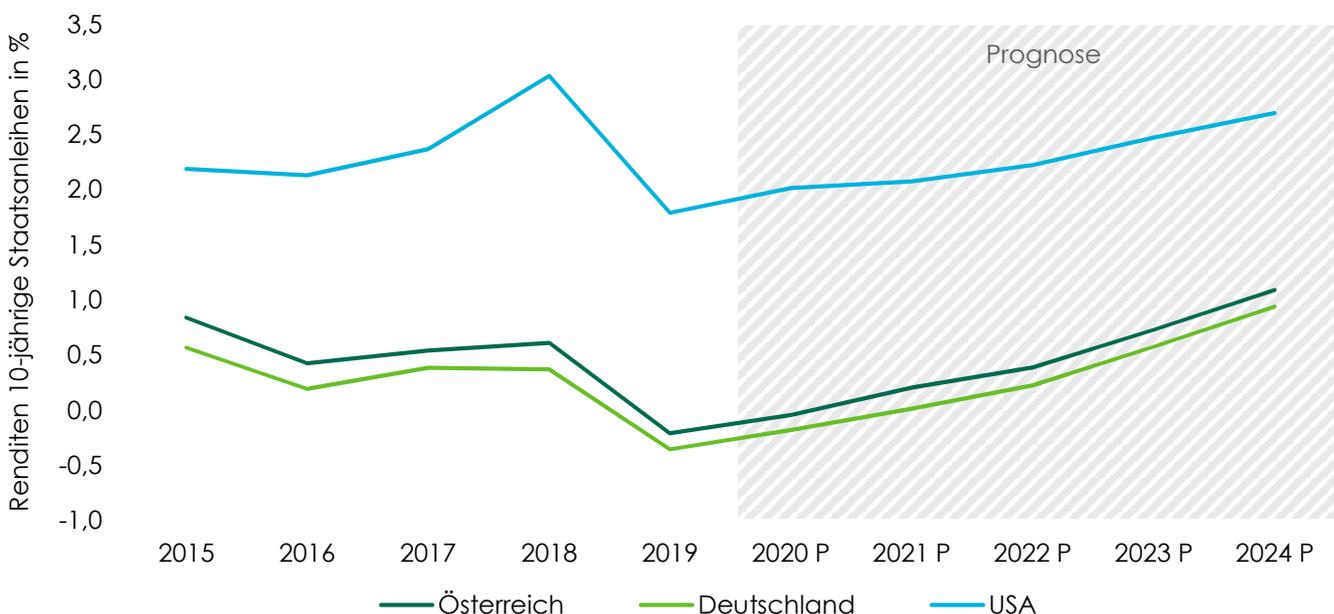


RENDITEN FÜR 10-JÄHRIGE STAATSANLEIHEN AUF HISTORISCHEM TIEF

Im Jahr 2019 sind die Sekundärmarktrenditen weiter gefallen und liegen sowohl in Deutschland mit -0,4% als auch in Österreich mit -0,2% mittlerweile im negativen Bereich. Aufgrund der schwächelnden Konjunktur in der gesamten Eurozone wird auch für 2020 keine signifikante Anhebung der Leitzinsen erwartet. Die Prognose für die Rendite der 10-jährigen österreichischen Staatsanleihen zeigt nur eine leichte Korrektur auf 0,0% bis zum Jahresende 2020 und 0,2% für das Jahresende 2021. Auch mittelfristig ist keine Rückkehr der Sekundärmarktrenditen zum Vorkrisenniveau zu erwarten.

Der Renditeunterschied zwischen den Spitzenrenditen für Bürogebäude in Wien und den österreichischen 10-jährigen Staatsanleihen konnte 2019 nochmals zulegen und erreicht damit einen historischen Höchststand von etwa 3,7%-Punkten. Im Laufe des Jahres 2020 dürfte sich der Yield-Spread etwas verringern, liegt aber mit rund 330 Basispunkten immer noch deutlich höher als 2018. Dieser beachtliche Yield-Spread sorgt auch mittelfristig für die anhaltende Attraktivität von Immobilieninvestitionen trotz ebenfalls historisch niedriger Renditen in fast allen Assetklassen.

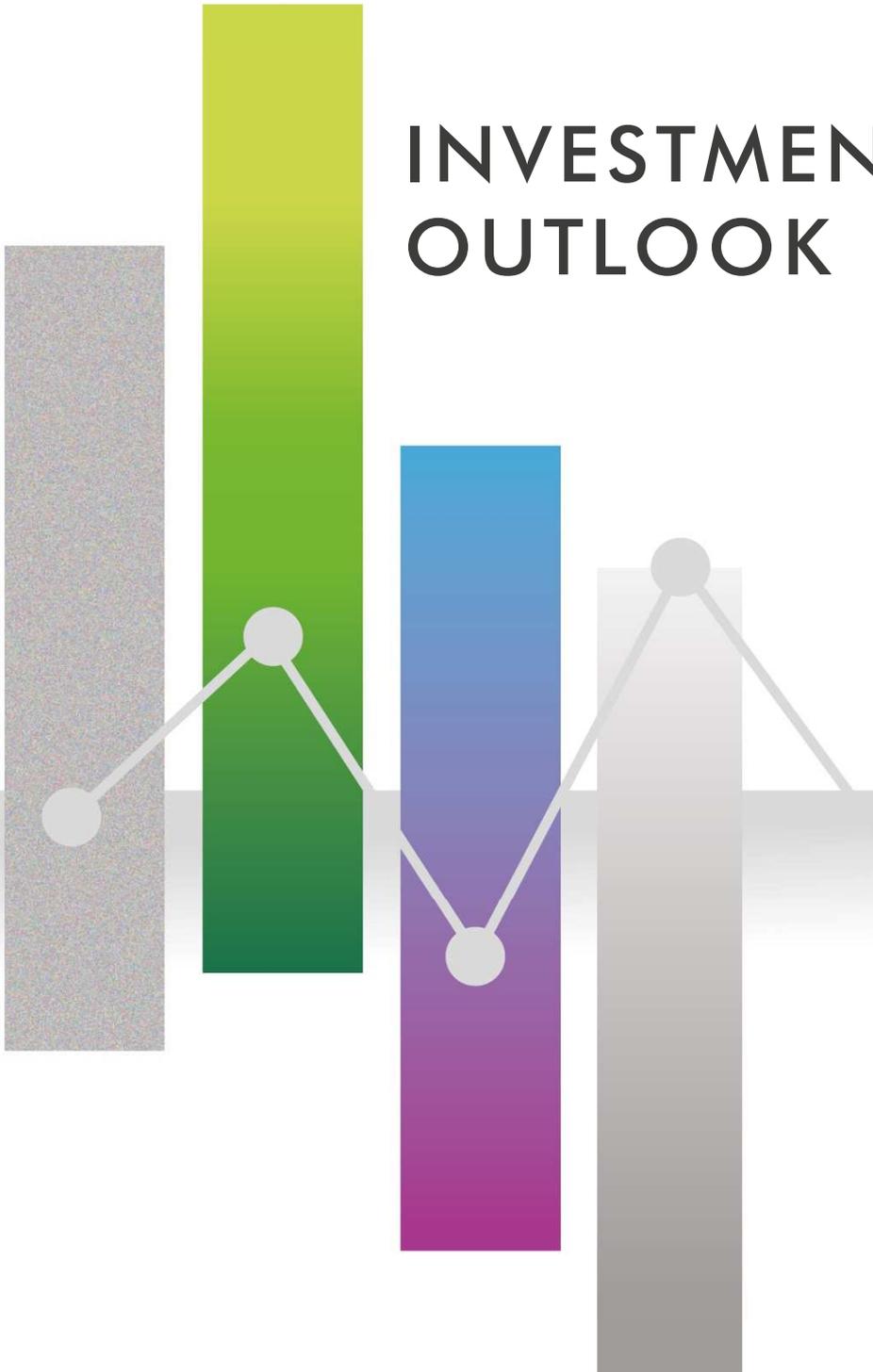
ABB. 2: RENDITEN 10-JÄHRIGER STAATSANLEIHEN IM INTERNATIONALEN VERGLEICH



Source: CBRE Research, 2020; Macrobond; Oxford Economics



INVESTMENT OUTLOOK



Die hohe Anzahl großvolumiger Transaktionen trägt zu einem neuen Rekordjahr am österreichischen Investmentmarkt bei.

REKORDINVESTMENTS IN ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN

Das institutionelle Investmentvolumen in Österreich im Jahr 2019 betrug ca. €5,9 Mrd. Das bisherige Rekordjahr 2017 konnte somit noch einmal um rund 17% übertroffen werden. Mehr als zwei Drittel des Investmentvolumens entfiel auf die Bundeshauptstadt Wien.

Nachdem institutionelle Wohninvestments 2018 erstmals die stärkste Assetklasse darstellten, konnten Büroimmobilien 2019 wieder den Großteil der Investments für sich verbuchen.

Wohnimmobilien folgten als zweitbeliebteste Assetklasse mit einem Anteil von rund 22%. Auch für andere Assetklassen, wie Hotel und Industrie & Logistik, in die in Österreich in der Vergangenheit wesentlich weniger investiert wurde, konnten Rekordwerte registriert werden.

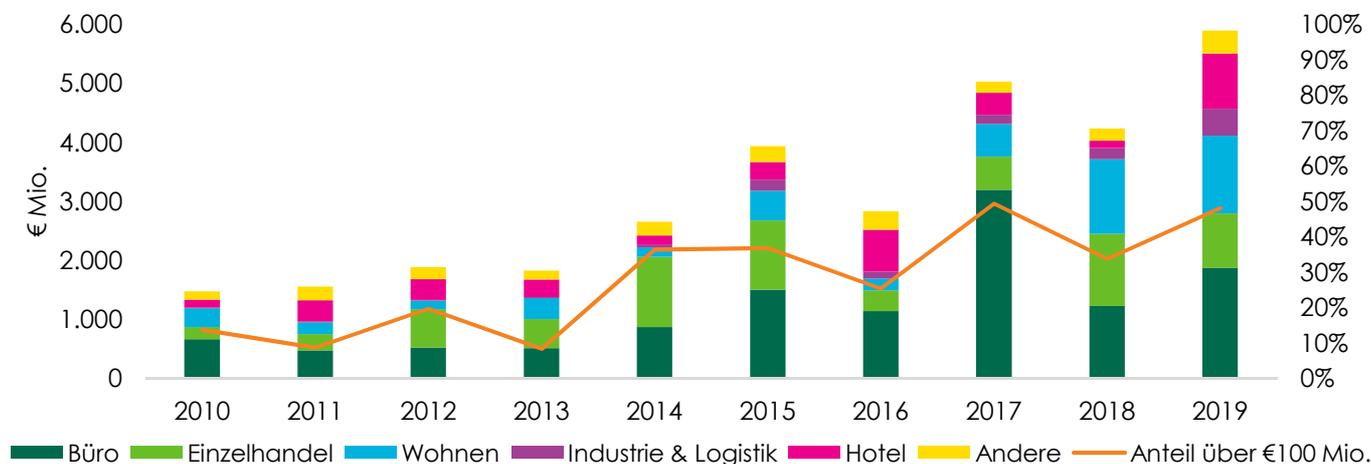
Im Vergleich zum Vorjahr waren internationale Investoren 2019 wieder stärker vertreten als heimische Investoren. Der Anteil am Gesamtvolumen, der auf deutsche Investoren entfiel, belief sich auf ca. 18%. Andere internationale Investoren waren für ca. 34% des Transaktionsvolumens verantwortlich.

GROSSVOLUMIGE TRANSAKTIONEN MACHEN DIE HÄLFTE DES INVESTMENTVOLUMENS AUS

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 15 großvolumige Investments, also Transaktionen mit einem Wert von jeweils mehr als €100 Mio., registriert, die gleichzeitig auch für rund die Hälfte des gesamten österreichischen Investitionsvolumens verantwortlich waren. Nachdem diese Größenordnungen in den letzten Jahren hauptsächlich in den Bereichen Büro und institutionelles Wohnen zu finden waren, zogen sie sich 2019 durch alle Assetklassen. Beispiele sind u.a. der Verkauf des Büroprojektes QBC 1+2, der letzten Entwicklungsstufe des Quartier Belvedere Central am Wiener Hauptbahnhof, das Hotel Hilton am Stadtpark sowie das Wohnprojekt Kai 100 am Handelskai. Mit rund 62% wurde der überwiegende Teil der Großtransaktionen von internationalen, vor allem deutschen und koreanischen Investoren, akquiriert.

Die über die letzte Dekade hinweg stetig gestiegenen Immobilienpreise und die zunehmende Internationalisierung des Marktes führten zu einer Zunahme der Anzahl großvolumiger Transaktionen.

ABB. 3: INVESTMENTVOLUMEN ÖSTERREICH NACH NUTZUNGSART UND ANTEIL DER TRANSAKTIONEN ÜBER €100 MIO.



Source: CBRE Research, 2020



NACHFRAGEÜBERHANG LÄSST IMMOBILIENPREISE WEITER ANSTEIGEN

Den Erwartungen entsprechend hat der hohe Anlagedruck und die damit verbundene starke Nachfrage nach investmentfähigen Produkten der heimischen sowie internationalen Investoren dafür gesorgt, dass die Spitzenrenditen in fast allen Assetklassen in der zweiten Jahreshälfte 2019 nochmals zurück gegangen sind und erneut Tiefststände erreichten.

Für Wiener Büroimmobilien wurde so zum Beispiel am Ende des Jahres eine Spitzenrendite von rund 3,45% aufgerufen.

Der generelle Nachfrageüberhang macht den österreichischen Immobilienmarkt zu einem Verkäufermarkt. Im Bereich Büro werden Core+ Objekte zu sehr niedrigen Renditen gehandelt, da die Abschläge für Faktoren wie Gebäudealter oder Restlaufzeiten mittlerweile zurück gegangen sind. Andere Assetklassen wie beispielsweise Industrie & Logistik bieten im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern noch ein vergleichsweise attraktives Renditeniveau. Jedoch gleichen sich auch hier die Preise langsam dem Niveau anderer westeuropäischer Märkte an.

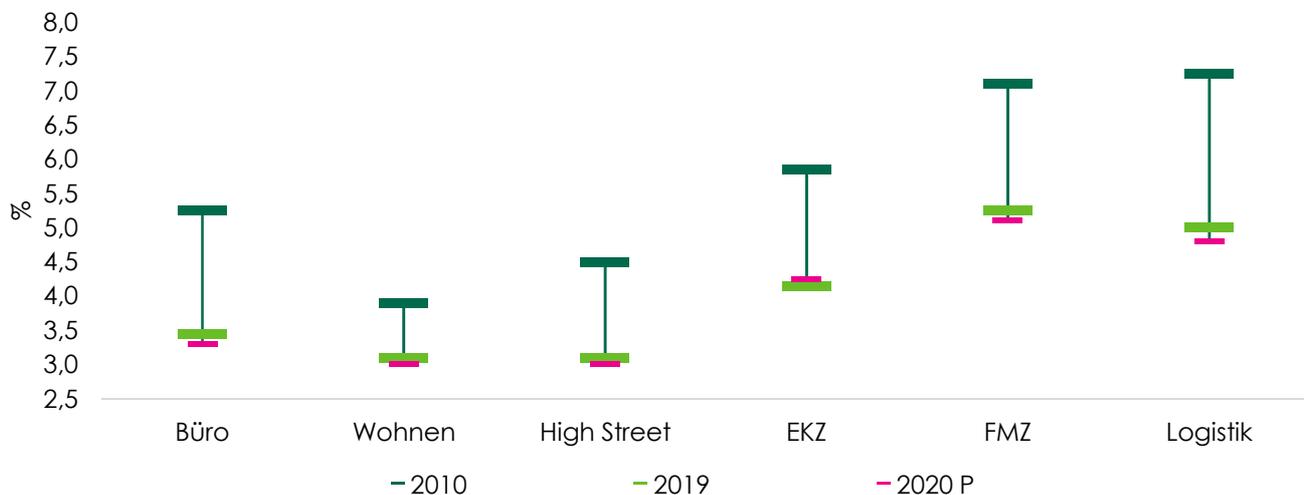
Im Jahr 2020 werden die Renditen weiterhin unter Druck stehen. Lediglich im Bereich der Einkaufszentren wurde ein leichter Renditeanstieg registriert, der sich weiter fortsetzen wird.

Der Veranlagungsdruck der Investoren führt zu weiter sinkenden Renditen.

INVESTORENSICHT AUF MIXED-USE OBJEKTE VERÄNDERT SICH

Nachdem Investoren gemischt genutzten Gebäude in der Vergangenheit eher kritisch gegenüber standen, erkennen diese zunehmend das Potential dieser Immobilien. Ein Grund dafür ist unter anderem die sich verändernde Arbeitswelt und die damit verbundenen Anforderungen der Mieter an passende Büros. Smarte Gebäude, die es den Mitarbeitern ermöglichen Erledigungen des täglichen Bedarfs zu machen und zusätzlich über Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Fitness Studios, verfügen, machen Unternehmen im Wettbewerb um Mitarbeiter konkurrenzfähig und steigern deren Bereitschaft zur Zahlung höherer Mieten.

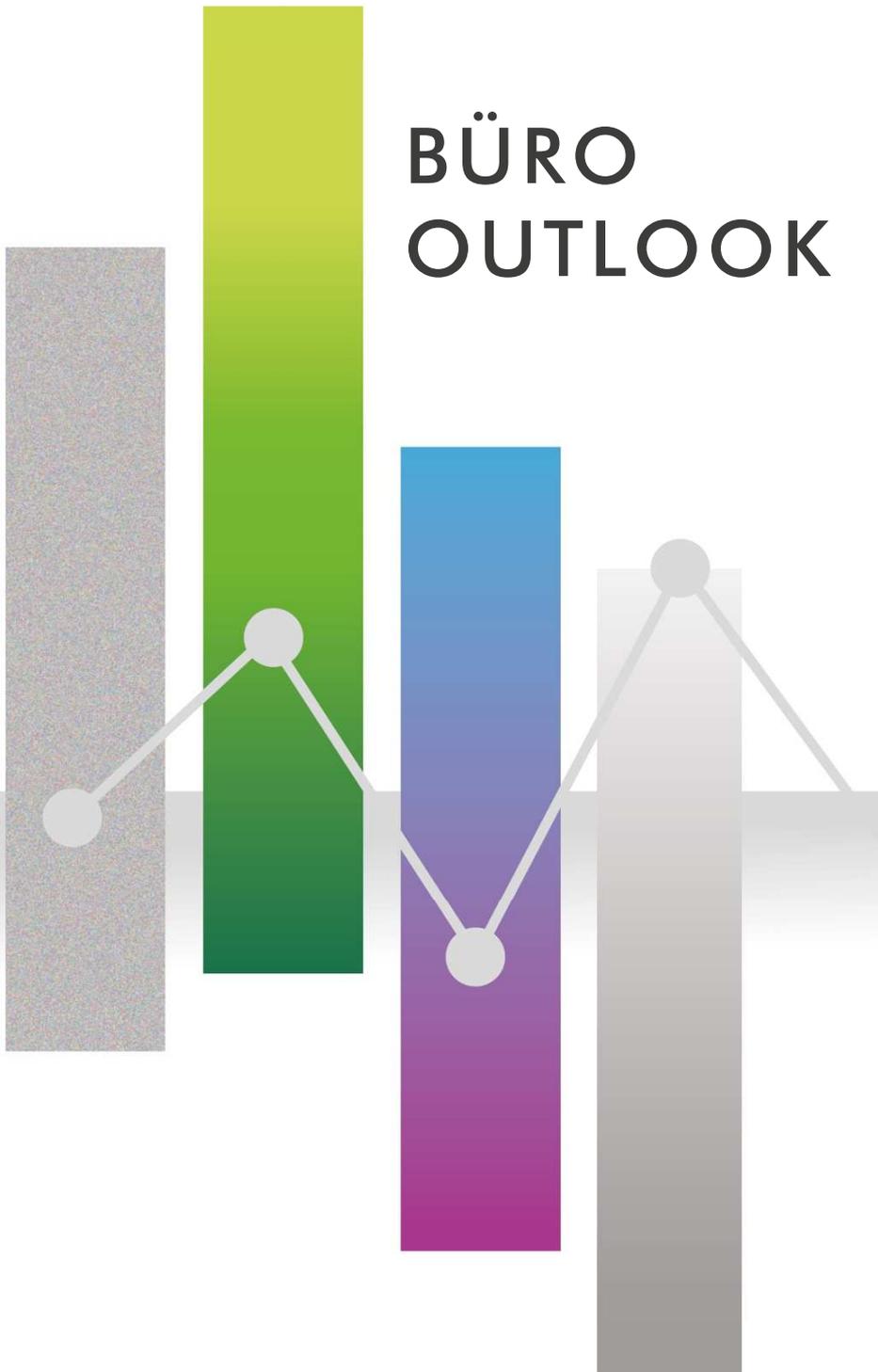
ABB. 4: ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN 2010-2019 UND PROGNOSE 2020



Source: CBRE Research, 2020



BÜRO OUTLOOK



Das geringe Angebot zentrumsnaher Flächen bremst die Vermietungsleistung. Dieser Mangel lässt Generalsanierungen in den Fokus von Entwicklern rücken.

NIEDRIGE FERTIGSTELLUNGSLEISTUNG FÜHRT ZU GERINGERER VERMIETUNGSLEISTUNG

Im Jahr 2019 wurden in Wien Büroflächen im Ausmaß von rund 221.000 m² vermietet. Rund zwei Drittel der Vermietungen fanden in den etablierten Bürolagen CBD, Hauptbahnhof und Wienerberg statt. Die stärksten Abnehmer von Büroflächen waren erneut der Dienstleistungssektor und der öffentliche Bereich. Beide Sektoren konnten gemeinsam etwa die Hälfte der gesamten Vermietungsleistung für sich verbuchen.

Die Vermietungsleistung fiel 2019 um etwa 13% niedriger aus als im Vorjahr. Dieser Rückgang ist vor allem auf das geringe Fertigstellungsvolumen und das damit verbundene eingeschränkte Angebot an modernen und großen zusammenhängenden Flächen zurück zu führen. Insgesamt wurden 2019 nur rund 42.000 m² in überwiegend periphereren Lagen fertiggestellt.

Auch wenn sich die Situation zukünftig wieder entspannen dürfte, bleibt das Angebot limitiert. Rund 40% der Flächen, die bis 2021 fertiggestellt werden, waren bereits mit Ende des Jahres 2019 vorvermietet und stehen dem Markt somit nicht mehr zur Verfügung.

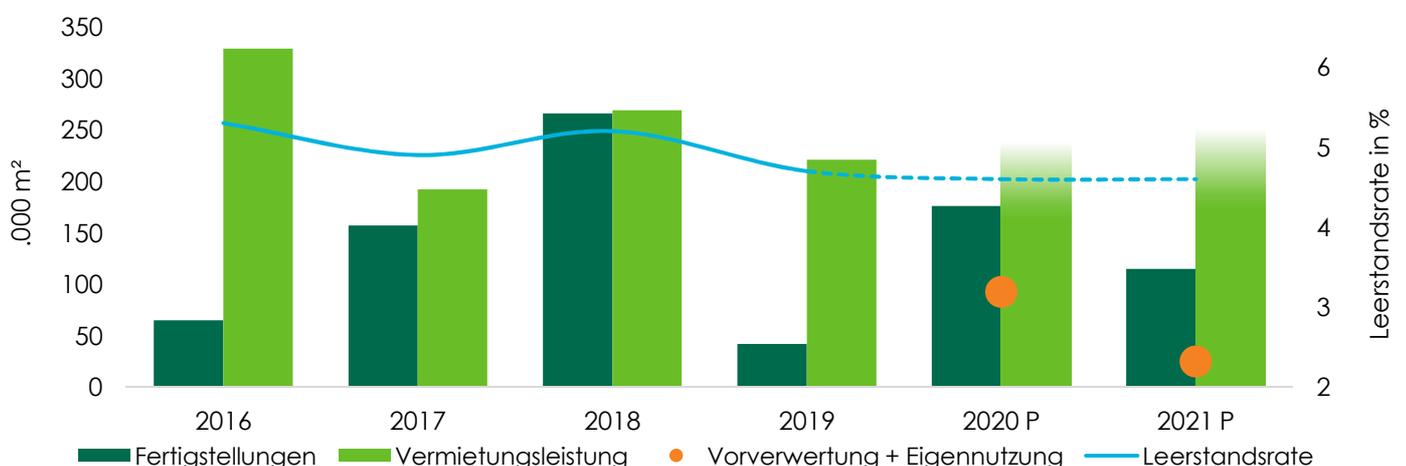
INNERSTÄDTISCHER FLÄCHENMANGEL LÄSST GENERALSANIERUNGEN IN DEN FOKUS RÜCKEN

Noch nie wurden in Wien so wenige Büroflächen fertiggestellt wie 2019. Ein Grund dafür ist der mittlerweile eingetretene Mangel zentraler Reserveflächen. Die innerstädtischen Entwicklungsgebiete, die sich derzeit in der Umsetzung befinden, sind überwiegend auf Wohnnutzung ausgelegt und sehen kaum Büroflächen vor. Da die Nachfrage nach zentralen und gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebotenen Büros aber weiterhin hoch ist, rücken Generalsanierungen bestehender Flächen mehr und mehr in den Fokus von Entwicklern.

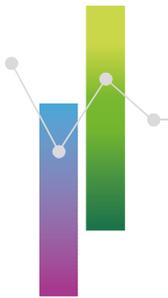
Generell spielten Generalsanierungen in der Vergangenheit nur eine untergeordnete Rolle. Bis 2021 werden insgesamt rund 290.000 m² fertiggestellt, rund 30% davon entfallen auf generalsanierte Büroflächen. Beispiele hierfür sind u.a. das Haus am Schottentor sowie die ehemalige Bank Austria Zentrale in der Lassallestraße.

Das zusätzliche Angebot bietet potenziellen Mietern damit die Möglichkeit zwischen zwei unterschiedlichen Produkten zu wählen: gänzlich neuen und modernen Flächen mit größerer Distanz zur Innenstadt oder generalsanierten Flächen in zentrumsnahen Lagen.

ABB. 5: BÜROMARKTINDIKATOREN WIEN



Source: CBRE Research, 2020



VERBRAUCHERPREISINDEX ÜBERSTEIGT WACHSTUM DER SPITZENMIETE DEUTLICH

Die Spitzenmiete für Flächen in der Wiener Innenstadt wurde leicht nach unten korrigiert und betrug zum Jahresende 2019 ca. €25,00/m²/Monat. Im Vergleich zu der Spitzenmiete weisen die anderen Submärkte hingegen ein dynamisches Mietwachstum auf.

Die hohe Nachfrage und die attraktiven Büroentwicklungen rund um den Hauptbahnhof, der sich mittlerweile als Erweiterung des CBD etabliert hat, haben dazu beigetragen, dass die Mieten in den guten Bürolagen seit 2016 rasant angestiegen sind. Zu diesem Zeitpunkt sind die ersten Vorvermietungen im Quartier Belvedere Central und The Icon Vienna abgeschlossen worden.

Ein Blick auf den Vergleich zwischen dem Mietwachstum und der Inflationsrate zeigt, dass sich Inflation und Spitzenmiete bis 2015 relativ parallel entwickelt haben. Die Wachstumsraten der Mieten in anderen guten Bürolagen lagen teils deutlich darunter. Seit 2016 zeigt sich die Spitzenmiete stabil bis leicht rückläufig und kann mit dem Verbraucherpreisindex, welcher in der Regel zur Indexierung der bestehenden Mietverträge herangezogen wird, nicht mehr mithalten. Schwierigkeiten einen vergleichbaren Standort zu finden, könnte Mieter jedoch davon abhalten einen Standortwechsel in Betracht zu ziehen, wengleich dieser sich aufgrund der genannten Entwicklungen anbieten würde.

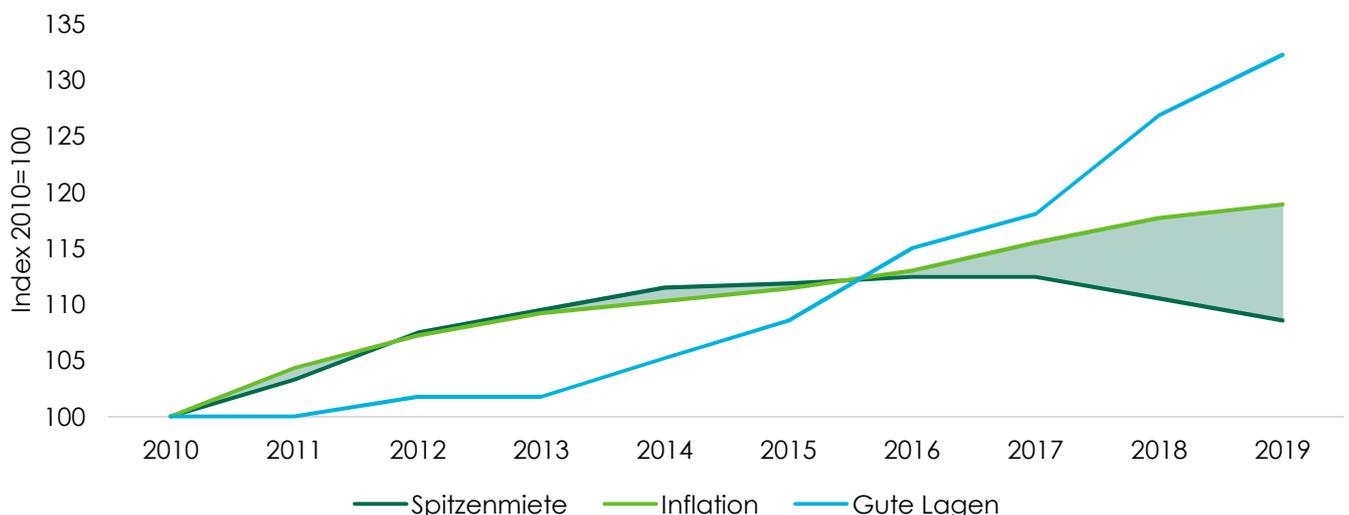
Die Spitzenmiete kann mit der Entwicklung des Verbraucherpreises nicht mehr mithalten.



LEERSTAND STABILISIERT SICH

Die Leerstandsrate für Wiener Büroflächen lag zum Jahresende 2019 bei ca. 4,7% und damit nochmal 50 Basispunkte unter dem Wert von 2018. Die höhere Fertigstellungsleistung in den nächsten beiden Jahren und der leichte Rückgang des Wirtschaftswachstums tragen dazu bei, dass der Leerstand bis 2021 annähernd stabil bleiben wird.

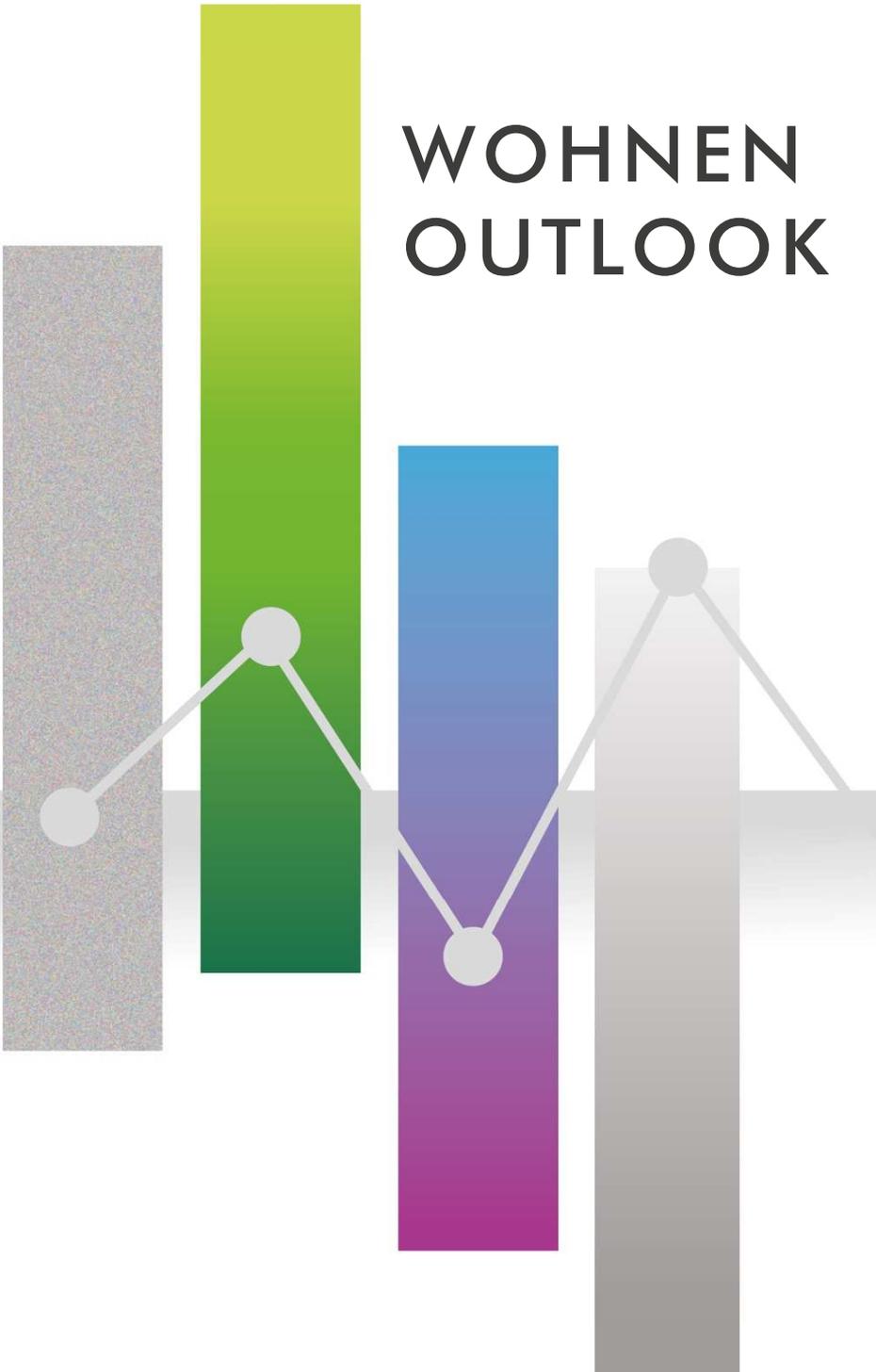
ABB. 6: ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE VS. VERBRAUCHERPREISINDEX



Source: CBRE Research, 2020



WOHNEN OUTLOOK





Fertigstellungen von Neubauwohnungen erreichen 2020 neuen Höchststand. Vielzahl der neuen Mietwohnungen könnte den Druck auf die Mieten erhöhen.

BAUBOOM IN WIEN ERREICHT 2020 DEN HÖHEPUNKT

Nachdem die Fertigstellungsleistung neuer Wohnungen im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr annähernd stabil geblieben ist, wird für das laufende Jahr ein neuer Fertigstellungsrekord (zumindest seit 2005) in Wien erwartet. Insbesondere die Anzahl der neuen Mietwohnungen wird sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln. Zusätzlich zu den fast 10.000 neuen geförderten Mietwohnungen, die 2020 fertiggestellt werden sollen, hat sich aufgrund der hohen Aktivität institutioneller Investoren in den vergangenen Jahren auch die Anzahl der neuen freifinanzierten Mietwohnungen auf mehr als 5.000 Wohneinheiten erhöht. Dieses eher junge Marktsegment hat erst in den letzten beiden Jahren an Relevanz für das Fertigstellungsvolumen zugelegt. Im Jahr 2017 wurden lediglich rund 800 Wohneinheiten als freifinanzierte Mietwohnungen fertiggestellt.

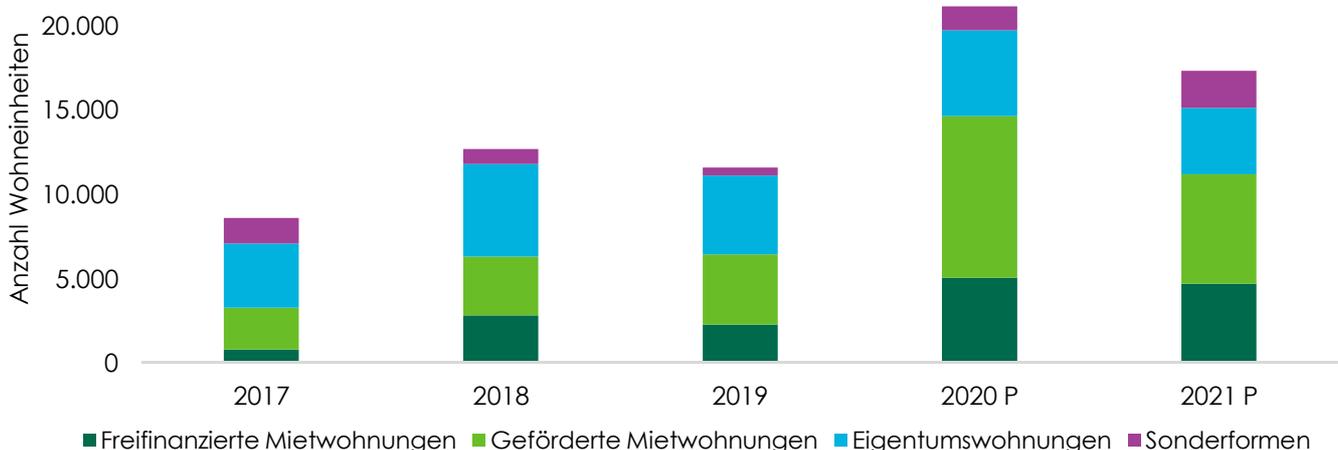
Die aktuellsten Daten zu geplanten Projekten sowie der deutliche Rückgang bei der Anzahl der erteilten Baubewilligungen seit 2018 legen allerdings den Schluss nahe, dass nach 2021 wieder deutlich weniger Wohneinheiten fertiggestellt werden.

HOHES ANGEBOT DÄMPFT DIE ERWARTUNGEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DER MIETEN IN 2020

Innerhalb von zwei Jahren sind die Mieten für freifinanzierte Mietwohnungen in Neubauprojekten je nach Wohnlage um rund 10% angestiegen. Der Nachfrageüberhang, der sich in den vergangenen Jahren durch den hohen Zuzug nach Wien aufgebaut hat, kann durch die deutlich steigende Fertigstellungsleistung in den Jahren 2020 und 2021 zunehmend kompensiert werden. Auf Basis des stark steigenden Angebots bei gleichzeitig geringerem Bevölkerungswachstum, ist von einem dämpfenden Effekt auf die Mietentwicklung im Jahr 2020 auszugehen.

Die höhere Verfügbarkeit von geförderten Mietwohnungen im laufenden Jahr wird einer wachsenden Anzahl an Mietern den Einstieg in den geförderten Wohnbau ermöglichen. Der überwiegende Teil der geförderten Mietwohnungen entsteht allerdings in den großen Stadtentwicklungsgebieten der Flächenbezirke. Daher ist davon auszugehen, dass Wohnlagen mit einer ausgezeichneten Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz sowie Wohnprojekte in den inneren Bezirken und im Westen Wiens nur in sehr geringem Ausmaß von der Konkurrenz aus dem geförderten Sektor betroffen sein werden.

ABB. 7: FERTIGSTELLUNGEN NEUBAUWOHNUNGEN WIEN



Wohnprojekte > 20 WE, Eigentumswohnungen inkl. Vorsorgewohnungen
Source: CBRE Research, 2020



Bereits rund ¼ des Volumens im Bereich Wohnen wird in den Landeshauptstädten investiert



ABB. 8: SPITZENRENDITE WOHNUNGSNEUBAU WIEN



Source: CBRE Research, 2020

INSTITUTIONELLES WOHNINVESTMENTVOLUMEN ÜBERTRIFFT NOCHMALS DEN HÖCHSTSTAND AUS DEM VORJAHR

In Österreich wurden im Jahr 2019 mehr als €1,3 Mrd. von institutionellen Investoren in Wohnimmobilien investiert. Damit konnte der Rekordwert aus dem Vorjahr nochmals um rund €60 Mio. übertroffen werden. Der Anteil internationaler Investoren ist im Jahr 2019 deutlich von ca. 69% im Jahr 2018 auf rund 36% gesunken. Insgesamt wurden wieder mehr Transaktionen von Bestandsgebäuden registriert. Der Anteil der Forward-Transaktionen von noch nicht fertiggestellten Wohnimmobilien sank auf rund 56% (2018: ca. 72%) des Investmentvolumens.

Die Investmenttätigkeit institutioneller Investoren weitet sich zunehmend auch auf die Landeshauptstädte aus. So entfielen im Jahr 2019 bereits rund 24% des Wohninvestmentvolumens auf Immobilien in Salzburg, Linz und Graz. Insbesondere Graz konnte aufgrund des attraktiven Neubauangebots unter anderem in den Entwicklungsgebieten Smart City und Brauquartier Puntigam gleich mehrere Investments nationaler und internationaler Investoren anziehen.

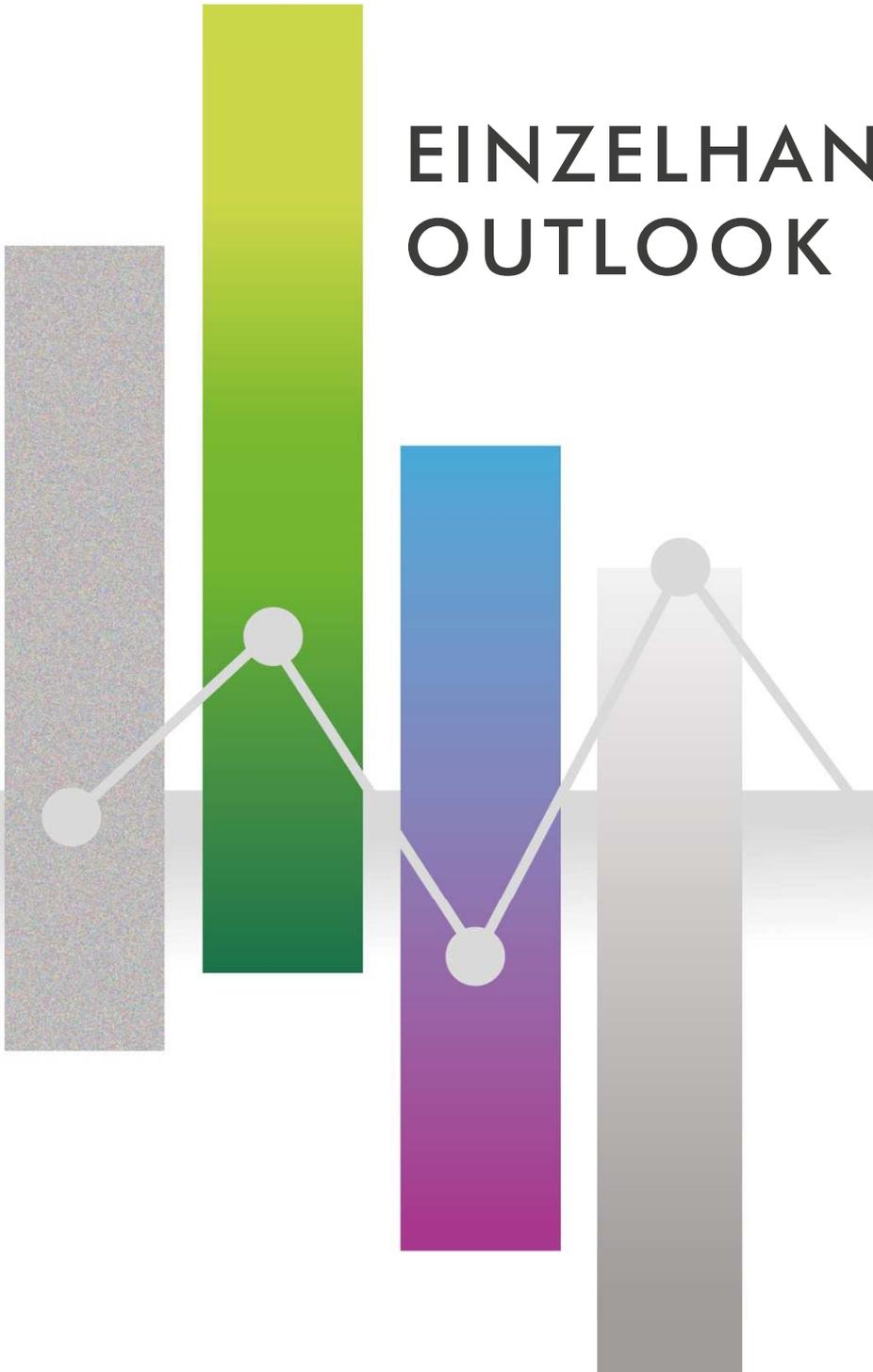
Die größten Einzeltransaktionen im Bereich Wohnen, beide mit einem Investmentvolumen über €100 Mio., entfielen aber auch im Jahr 2019 auf die Bundeshauptstadt Wien. Die deutsche Art-Invest erwarb gegen Ende des Jahres das Großprojekt Kai100 im Rahmen eines Forward Deals vom Entwickler Premium Immobilien. Bereits im ersten Halbjahr konnte sich Tishman Speyer den Bel&Main Turm 2 am Hauptbahnhof vom Entwickler Signa sichern.

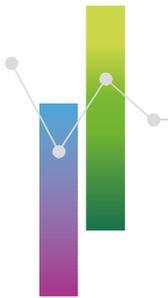
RENDITEN FÜR NEUBAUWOHNIMMOBILIEN SINKEN WEITER

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Flächenbezirken Wiens, ist die Spitzenrendite im Laufe des Jahres um etwa 25 Basispunkte auf rund 3,5% gesunken. In den inneren Bezirken liegt die Spitzenrendite aktuell bei rund 3,1%. Für das Jahr 2020 könnten die Spitzenrenditen im Wohnungsneubau sowohl in den inneren Bezirken als auch in den Flächenbezirken nochmals um weitere 10 Basispunkte nachgeben.



EINZELHANDEL OUTLOOK





Fertigstellungen und Neueintritte auf niedrigem Niveau. Placemaking schafft neue Impulse für die Wiener Einzelhandelslandschaft

FERTIGSTELLUNGEN WEITERHIN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Mit dem HEY! Steyr, entwickelt von der Rutter Gruppe, wurde im Frühjahr das einzige neue Einkaufszentrum in Österreich eröffnet. Insgesamt lag die Fertigstellungsleistung in heimischen Einkaufs- und Fachmarktzentren allerdings mit rund 50.000 m² nur knapp über dem Tiefstwert des Jahres 2018. Durch die Neueröffnung zweier weiterer Fachmarktzentren übertrafen die gänzlich neu entwickelten Flächen im vergangenen Jahr jene Einzelhandelsflächen, die durch die Erweiterung bestehender Zentren fertiggestellt wurden.

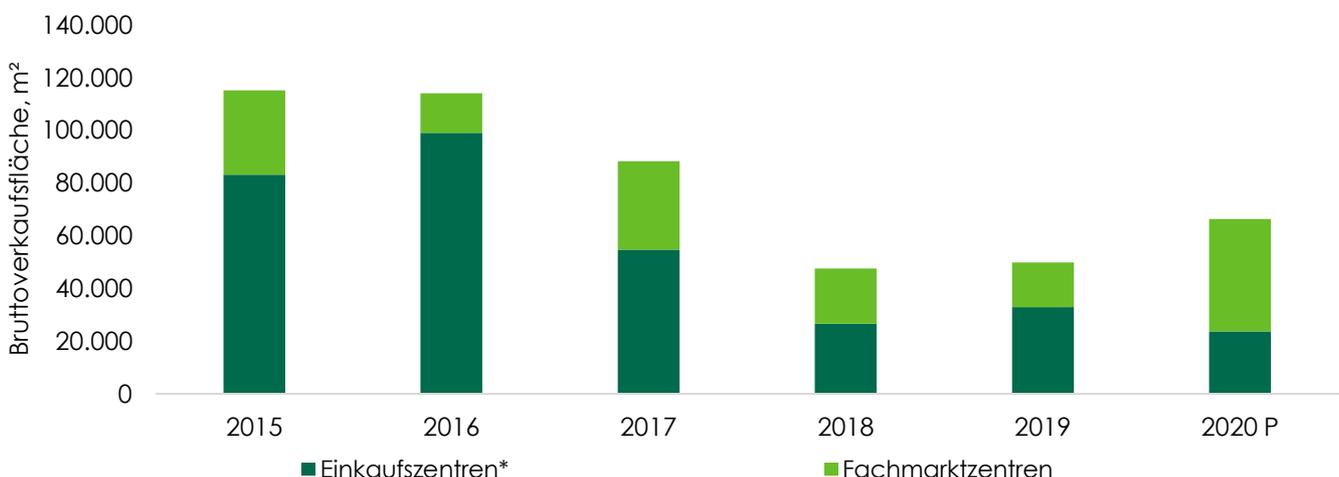
Im Jahr 2020 werden bei einer erwarteten Fertigstellungsleistung von rund 66.000 m² erstmals seit Jahren mehr Flächen in Fachmarktzentren fertiggestellt werden als in Einkaufszentren. Den größten Anteil daran haben zwei Fachmarktzentren in Parndorf. Einerseits wird im Oktober die erste Phase des Frunparks Parndorf des belgischen Entwicklers De Vlier eröffnet. Andererseits werden die benachbarten Pado Gallerien um rund 21.000 m² erweitert. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauteils des K2 in Kittsee liegt der Fokus der Neufächenproduktion 2020 eindeutig auf Fachmarktzentren im Burgenland.

PLACEMAKING DURCH BEGEGNUNGZONEN UND NEUENTWICKLUNGEN

Der internationale Trend zum sog. Placemaking, also der Schaffung von hochqualitativen öffentlichen Aufenthaltsräumen zur Attraktivierung von Straßenzügen oder Quartiersentwicklungen, ist auch in Österreich auf dem Vormarsch. Öffentlicher Straßenraum wird in Form von Begegnungs- bzw. Fußgängerzonen verkehrsberuhigt und für Fußgänger besser nutzbar gemacht. In Wien wurden Ende des Jahres gleich zwei neue Begegnungszonen eröffnet - in der Rotenturmstraße als Kompletierung des sogenannten „Goldenen H’s“ sowie in der Otto-Bauer-Gasse. Das Konzept zur Verkehrsberuhigung und Begrünung der Neubaugasse sowie die damit verbundene Schaffung eines kühlen Einkaufsstraßenviertels wird zukünftig die Aufenthaltsqualität in den Nebenstraßen der Mariahilfer Straße nochmals erhöhen.

Eine weitere zunehmend genutzte Möglichkeit des Placemakings ist es, öffentlich zugängliche Freiflächen in Immobilienentwicklungen zu integrieren, wodurch ein zusätzlicher Mehrwert für das umliegende Quartier geschaffen wird. Beispiele hierfür sind der geplante Dachpark beim KADEWE und die Dachterrasse am IKEA Westbahnhof.

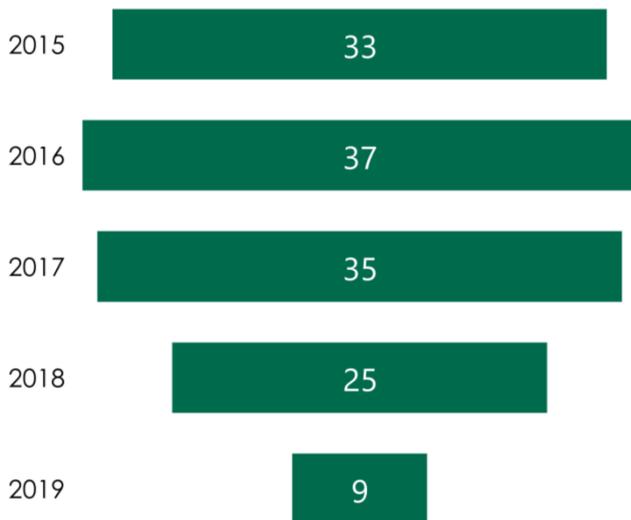
ABB. 9: FERTIGSTELLUNGEN IN EINKAUFS- UND FACHMARKTZENTREN ÖSTERREICH



*inkl. FOC, DS, TC >4.000 m² Neueröffnungen und Erweiterungen
Source: CBRE Research, 2020



ABB. 10: NEUEINTRITTE INTERNATIONALER EINZELHÄNDLER IN ÖSTERREICH



Source: CBRE Research, 2020

MIETEN IN WIENER PREMIUMLAGEN ERREICHEN NEUEN HÖCHSTWERT

Die Auswirkungen der disruptiven Veränderungen im Einzelhandel zeigen je nach Einzelhandelssektor höchst unterschiedliche Ausprägungen. Während einige Marken im mittelpreisigen Marktsegment in den vergangenen Jahren unter Druck gerieten, zeigt sich das Luxussegment deutlich resilienter gegenüber der Konkurrenz durch den Onlinehandel.

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen in absoluten Premiumlagen, wie dem Kohlmarkt und dem Graben in Wien, ist deutlich höher als das Angebot. Die Mieten für die wenigen verfügbaren Flächen haben sich daher auch im vergangenen Jahr sehr dynamisch entwickelt. Zahlreiche Luxuslabels sind bestrebt ihre Shops zu vergrößern, aber auch noch nicht präsente Marken suchen verstärkt nach geeigneten Flächen. Die sehr gute Entwicklung des Städtetourismus setzt zudem weitere positive Impulse für das Premiumsegment in der Wiener Innenstadt.

Mit einer Spitzenmiete von rund €350/m²/Monat für Einzelhandelsflächen zwischen 100 und 200 m² zählt der Wiener Kohlmarkt zu den 10 teuersten Einzelhandelslagen Europas. Im Jahr 2020 könnten die Spitzenmieten für diese gesuchten Flächen sogar noch etwas steigen.

WENIGE NEUEINTRITTE INTERNATIONALER RETAILER ABER HOHE EXPANSIONSDYNAMIK

Die Anzahl der Neueintritte internationaler Einzelhändler am österreichischen Markt ist nach einem Rückgang im Jahr 2018 im vergangenen Jahr nochmal deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2020 wurden insgesamt nur 9 neue internationale Einzelhandelsmarken erfasst, die ihren ersten Standort in Österreich eröffnet haben.

Knapp 90% der Neueintritte erfolgten in High-Street Lagen in Wien und Innsbruck. Insbesondere die Kärntner Straße und die Neubaugasse in Wien konnten bei internationalen Marken aus unterschiedlichen Sektoren durch ihre Standortqualitäten überzeugen.

Auf Basis der aktuellen Flächengesuche ist für 2020 von einer höheren Anzahl an Markteintritten auszugehen. Das Niveau der Jahre 2015-2017 wird allerdings aufgrund der sich deutlich veränderten Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel zukünftig nur noch schwer erreichbar sein.

Während der Bereich Mode auch im Jahr 2019 mit Umsatzrückgängen und Marktaustritten zu kämpfen hatte wurde in den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel, Beauty, Entertainment, F&B, Sport sowie insbesondere Discount eine hohe Expansionsdynamik registriert. So hat beispielsweise der niederländische Discounter Action seit dem Markteintritt im Jahr 2015 mittlerweile bereits 57 Filialen in Österreich eröffnet.

Mieten für
Geschäftsflächen in
Wiener
Premiumlagen
erreichen neuen
Höchstwert



INDUSTRIE & LOGISTIK OUTLOOK



E-Commerce bleibt stärkster Nachfragetreiber für Logistikimmobilien. Der zusätzliche Flächenbedarf führt zu einer Zunahme spekulativer Entwicklungen.

INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN VERZEICHNEN INVESTMENTREKORD

Das in den letzten Jahren bereits stetig gestiegene Transaktionsvolumen in österreichische Industrie- und Logistikimmobilien konnte 2019 einen neuen Höchststand verzeichnen. Insgesamt flossen rund €450 Mio. in diese Assetklasse. Internationale Investoren waren mit einem Anteil von rund 64% für den überwiegenden Teil der Transaktionen verantwortlich. Die deutsche DEKA hat zum Jahresende hin beispielsweise drei der vier Bauteile des Industrial Campus Vienna East in Enzersdorf an der Fischa erworben, der derzeit von der ebenfalls aus Deutschland stammenden DLH entwickelt wird.

Diese Entwicklung und Vermietung mit anschließendem Verkauf an den Endinvestor ist ein Beleg dafür, dass es sich bei spekulativ errichteten Industrie- und Logistikimmobilien auch in Österreich um begehrte Investmentprodukte handelt. Dieser Trend, der europaweit schon länger zu beobachten ist, wird sich 2020 sogar noch verstärken. Nachdem hierzulande bislang das passende Angebot fehlte, befinden sich nun einige weitere großflächige spekulative Projekte in der Planung und Umsetzung, sodass auch in den nächsten Jahren hohe Investmentvolumina zu erwarten sind.

EIGENNUTZER FÜR ÜBERWIEGENDEN TEIL DES FLÄCHENUMSATZES VERANTWORTLICH

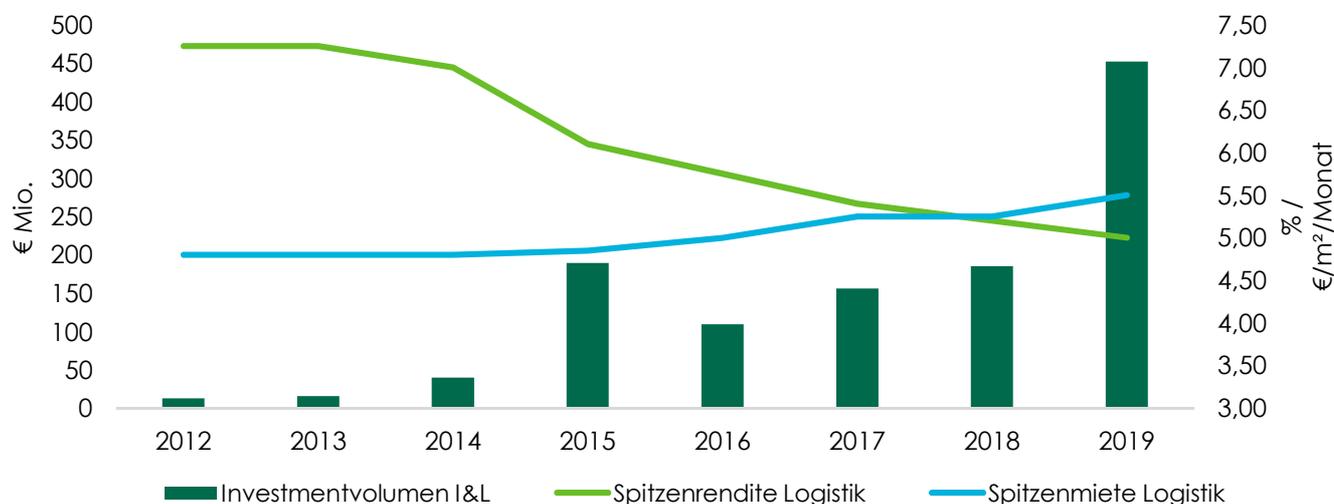
Erstmals liegen uns verlässliche Daten über den Flächenumsatz in Wien und Wien Umgebung vor. Dieser betrug im Jahr 2019 rund 250.000 m². Darin enthalten sind sowohl Vermietungen an Fremdnutzer als auch eigengenutzte Gebäude, die 2019 fertiggestellt und in Betrieb genommen wurden.

Mit einem Anteil von rund 67% entfiel der Großteil des Umsatzes auf die Gruppe der Eigennutzer. Dazu gehörten unter anderem ein neues rund 50.000 m² großes Lager des schwedischen Möbelkonzerns IKEA im 21. Bezirk oder auch das rund 25.000 m² große neue Zentrallager von Winkler Fahrzeugteile in Himberg.

Etwa 82.000 m² des Flächenumsatzes entfielen auf klassische Vermietungen. Die Tatsache, dass mehr als die Hälfte dieser Flächen von Unternehmen aus den Bereichen Handel/Onlinehandel und Kontraktlogistik angemietet wurden, bestätigt die Position, die beide Sparten als wichtigste Nachfragetreiber für sich einnehmen.

Im Wiener Stadtgebiet haben ca. 73% der Vermietungen stattgefunden. Dieser sehr hohe Anteil zeigt, dass dies der bevorzugte Standort ist.

ABB. 11: INVESTMENTVOLUMEN, SPITZENRENDITE UND SPITZENMIETE INDUSTRIE & LOGISTIK



Source: CBRE Research, Vienna Research Forum, 2020

Entwickler werden das Umnutzungspotenzial innenstadtnaher Liegenschaften in Zukunft vermehrt nutzen.

ONLINEHANDEL IST NACH WIE VOR WICHTIGSTER NACHFRAGETREIBER

Die Rolle, die der stetig steigende Onlinehandel als Nachfragetreiber für Logistikimmobilien einnimmt, ist unbestritten. Bis 2023 werden die E-Commerce Umsätze in Österreich um weitere knapp 22% wachsen. Diesem Wachstum stehen die Kunden gegenüber, die bei steigendem Zustellungsaufwand für die Händler eine immer schnellere und vor allem kostengünstige Lieferung erwarten. Um das gewährleisten zu können, wird die Nachfrage der Onlinehändler und Paketdienstleister nach nahe den Ballungszentren gelegenen Lagerflächen weiterhin steigen.

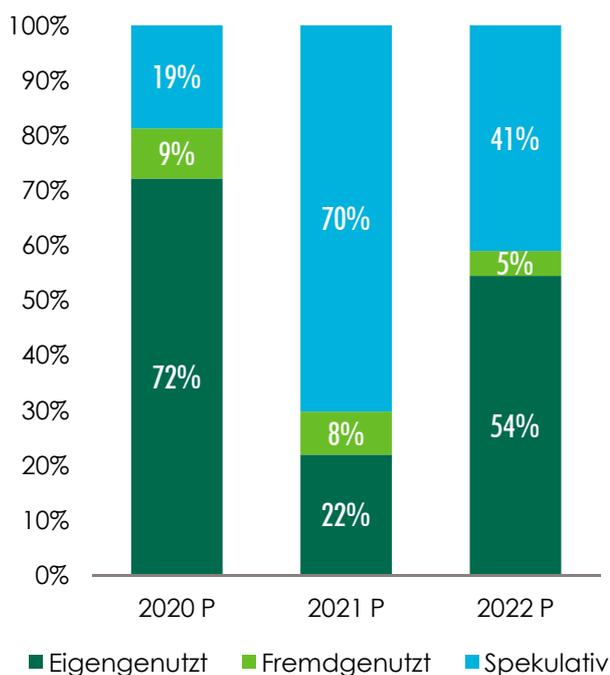
Die speziellen Lageanforderungen führen dazu, dass dieser Flächenbedarf in Zukunft hauptsächlich auf sogenannten Brownfields umgesetzt wird. So wurden bis dato alle neueren Paketumschlagzentren innerhalb der Stadtgrenze auf brachliegenden Industriearealen realisiert.

ZUKUNFTSTREND: SPEKULATIVE ERRICHTUNGEN UND UMNUTZUNGEN

In den Jahren 2020 bis 2022 werden in den drei Kernmärkten Wien, Graz und Linz, jeweils inklusive Umland, rund 580.000 m² neue Logistikflächen fertiggestellt. Etwas mehr als die Hälfte davon entfallen auf eigengenutzte Projekte, wie das neue XXXLutz Zentrallager in Zurndorf oder das neue Paketzentrum der Post in Kalsdorf bei Graz. Internationale Entwickler haben das Potential des österreichischen Marktes jedoch bereits erkannt und sorgen für einen deutlichen Anstieg an spekulativ errichteten Projekten.

Ein weiterer Trend, der zu beobachten ist, betrifft die Umnutzungen von bereits bestehenden und zentrumsnahen Liegenschaften. Auf dem ehemaligen Novartis Gelände im 23. Wiener Gemeindebezirk hat Segro bereits rund 20.000 m² Logistik und Light Industrial Flächen - mit einem Erweiterungspotenzial um weitere ca. 20.000 m² - realisiert. Diese Option bietet diverse Vorteile. Zum einen verfügen die Grundstücke bereits über die notwendigen Betriebsgenehmigungen und zum anderen umgeht man auf diese Weise die immer lauter werdende Debatte über die zunehmende Bodenversiegelung in Österreich, die sich mittelfristig auch auf die Logistikbranche auswirken wird.

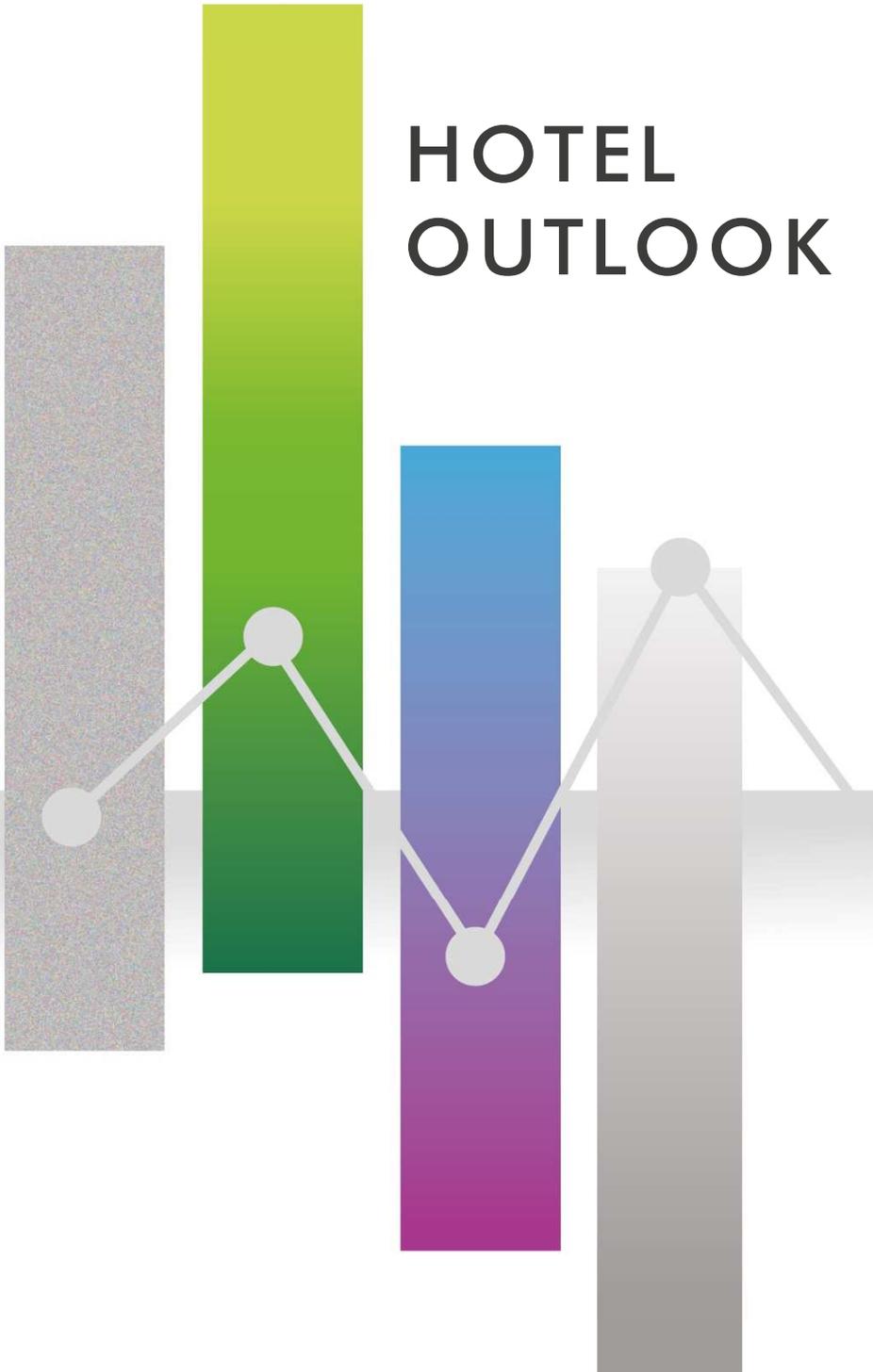
ABB. 12: DEVELOPMENT PIPELINE 2020-2022*



Source: CBRE Research, 2020
* Umfasst Wien, Graz und Linz



HOTEL OUTLOOK



Gästeübernachtungen erreichen erneut ein Rekordhoch. Neue Hotelentwicklungen bringen zusätzliches Investmentprodukt auf den Markt.

AUCH HOTELIMMOBILIEN VERZEICHNETEN NEUEN INVESTMENTREKORD

Hotels waren im Jahr 2019 die drittstärkste Assetklasse und verzeichneten hinsichtlich des Investmentvolumens einen neuen Rekordwert. Insgesamt wurden rund €940 Mio. in diesen Sektor investiert. Das bisherige Rekordjahr 2016 konnte somit um rund 32% übertroffen werden.

Mit rund 78% wurde der Großteil dieser Transaktionen von internationalen Investoren getätigt, wie zum Beispiel das Hotel Hilton am Stadtpark, das von einem südkoreanischen Konsortium erworben wurde oder das Hotel Hilton Vienna Danube, das Axa Investment als Teil eines paneuropäischen Portfolios akquiriert hat.

Angesichts des boomenden Tourismus und der weiter ansteigenden Zahl der Gästeübernachtungen in Wien ist die Pipeline für neue Hotelprojekte, die in weiterer Folge auf den Markt kommen werden, gut gefüllt.

Neben der Bundeshauptstadt, auf die rund 82% des Transaktionsvolumens entfiel, rückten aber auch andere Landeshauptstädte in den Fokus der Investoren und verzeichneten wachsende Investmentvolumina.

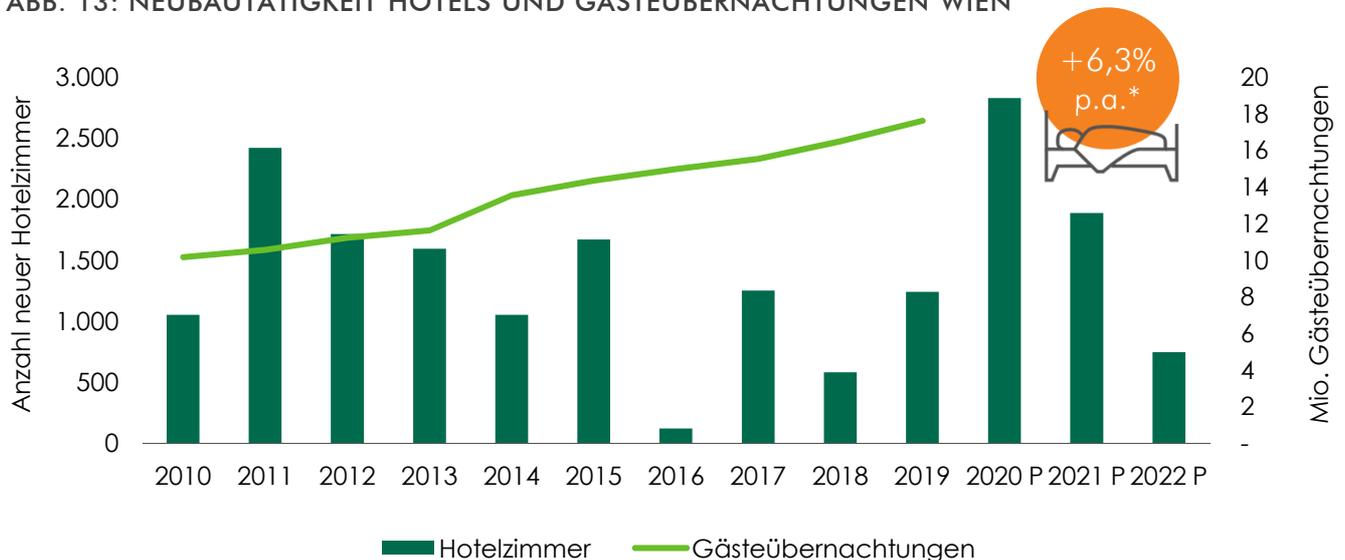
ERNEUTER ZUWACHS BEI GÄSTEÜBERNACHTUNGEN IN WIEN

Die Anzahl der Gästeübernachtungen in Wien hat 2019 im Vergleich zum Vorjahr nochmals zugelegt. Insgesamt wurden ca. 17,6 Mio. Übernachtungen registriert, was einen Zuwachs von rund 7% bedeutet. Der erneute Anstieg ist nicht zuletzt auf den Status, den Wien als beliebte Kongressstadt inne hat, zurück zu führen. Bereits in der Vergangenheit haben die Nächtigungen der Kongressteilnehmer ca. 10% aller Übernachtungen ausgemacht. Für 2019 wird ein Wert zwischen 10% und 12% prognostiziert.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach Unterkünften gerecht zu werden, entstehen bis 2022 ca. 5.450 neue Hotelzimmer. Der überwiegende Teil davon konzentriert sich auf außerhalb der Innenstadt liegende Entwicklungen rund um die Mariahilfer Straße oder den Donaukanal. Dank des attraktiven Umfeldes verfügen diese Gebiete über eine eigenständige für Touristen ansprechende Infrastruktur.

Da vor allem der erste Bezirk ein Tourismus Hotspot ist und die Bevölkerung einen zunehmenden „Overtourism“ fürchtet, könnten diese Entwicklungen dabei helfen die Besucherströme zu entzerren.

ABB. 13: NEUBAUTÄTIGKEIT HOTELS UND GÄSTEÜBERNACHTUNGEN WIEN



Source: CBRE Research, 2020; WienTourismus

*Gästeübernachtungen 2010-2019



HOTEL HOTSPOTS ABSEITS DER INNENSTADT

Während in den vergangenen Jahren aufstrebende Gebiete wie beispielsweise das Areal rund um den Wiener Hauptbahnhof mit seinen namhaften Hotelentwicklungen tonangebend war, erfreuen sich nun zunehmend auch andere Nischengebiete größerer Beliebtheit. Wesentliche Beispiele sind der dicht besiedelte Raum rund um den Westbahnhof, die Mariahilfer Straße und den Naschmarkt sowie Gebiete im 2. Bezirk entlang des Donaukanals und des Messegeländes.

Nach dem Motto „live like a local“ eröffnen in den nächsten drei Jahren gerade in den Bezirken 5, 6, 7, 12 und 15 etwa ein Dutzend Hotels mit knapp 1.200 Zimmern, die ihr Grätzel in ihre auf Millennials ausgerichtete Verkaufsstrategie miteinbeziehen. Klingende Brands sind unter anderem Jo&Joe, Jaz in the City und Indigo by IHG.

Vor allem auf Studenten, Geschäfts- und MICE-Reisende haben es die entstehenden Hotels am Nordbahnhof, der Messe und der Wirtschaftsuniversität abgesehen. Hier kommen alleine in 2020 über 1.500 Zimmer hinzu und verteilen sich in hippen Betrieben wie The Student Hotel, ZOKU und Superbude.

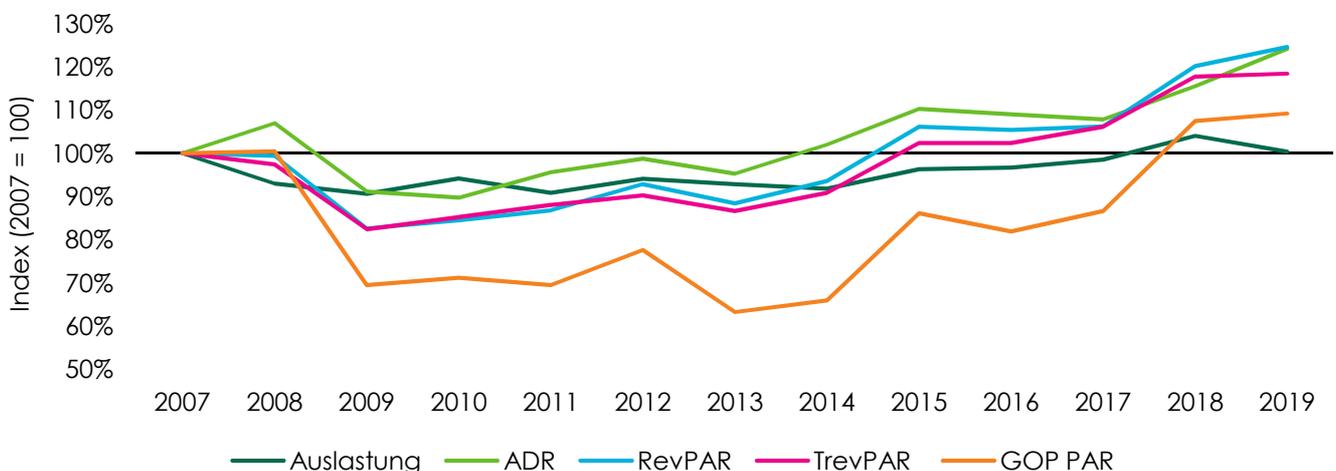
Gäste von morgen erfreuen sich an einem breiten Erlebnis-, Design- und Komfortangebot mancher angeblicher Economy- und Midscale-Hotels, was den Wettbewerb immer schärfer werden lässt. Der Gast gewöhnt sich nämlich nicht nur an das Angebotene, sondern erwartet zudem auch noch einen angemessenen Preis.

Betreiber beziehen das Motto „live like a local“ in ihre auf Millennials ausgerichtete Verkaufsstrategie ein.

NEUER REKORD IM BETRIEBSERGEBNIS

Aufgrund des vermehrten Angebotes am Markt ist die Auslastung der Wiener Upscale full-service Hotels 2019 um ca. 2,7% zurück gegangen. Die Raten sind mit einem Plus von ca. 7,6% jedoch deutlich gestiegen und daher verzeichnete der Markt im selben Zeitraum einen Zuwachs im RevPAR von rund 3,9%. Vor allem der Anstieg der Raten hat dazu beigetragen, dass, trotz der weiter gestiegenen Personal- und Betriebskosten, der Hotelmarkt ein neues Allzeithoch im GOP PAR von ca. €60,80 erzielt hat.

ABB. 14: OPERATIVE HOTELPERFORMANCE – KPIs, UPSCALE FULL-SERVICE HOTELS INFLATIONSBEREINIGT



Source: CBRE Research, 2020; HotStats

ADR (Average daily rate), RevPAR (Revenue per available room), TrevPAR (Total revenue per available room), GOP PAR (Gross operating profit per available room),

KONTAKTE

CBRE GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien, Österreich
+43 1 533 40 80
www.cbre.at

Andreas Ridder
Managing Director
Austria & CEE
+43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

Georg Fichtinger
Senior Director
Head of Investment Properties
+43 1 533 40 80 20
georg.fichtinger@cbre.com

Patrick Schild
Senior Director
Head of Agency
+43 1 533 40 80 57
patrick.schild@cbre.com

Lukas Schwarz
Director
Head of Asset Services
+43 1 533 40 80 86
lukas.schwarz@cbre.com

Christian Aplienz
Director
Head of Valuation
+43 1 533 40 80 46
christian.aplienz@cbre.com

Walter Wölfler
Senior Director
Head of Retail
Austria & CEE
+43 1 533 40 80 97
walter.woelfler@cbre.com

Jörg Kreindl
Senior Director
Head of Industrial and
Logistics EMEA
+43 1 916 68 22 24
joerg.kreindl@cbre.com

Julian Schramek
Director
Head of Building Consultancy
+43 1 533 40 80 19
julian.schramek@cbre.com

Martin Ofner
Senior Analyst
Head of Research
+43 1 533 40 80 83
martin.ofner@cbre.com

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at cbre.com/research.

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.