

2023

Real Estate Market Outlook

ÖSTERREICH

CBRE



Inhalt

01 **Wirtschaft**

Das Wirtschaftswachstum liegt 2023 bei prognostizierten -0,3%, der Arbeitsmarkt dürfte sich jedoch stabil entwickeln.

02 **Investment**

Steigende Renditen haben einen Repricing-Prozess eingeleitet, der noch nicht abgeschlossen ist. 2023 wird ein niedrigeres Transaktionsvolumen erwartet.

03 **Büro**

Niedrige Leerstände und Fertigstellungsraten kennzeichnen den Markt nach wie vor und führen zu steigenden Mieten in allen Lagen.

04 **Einzelhandel**

Steigende Kosten dämpfen auch den Einzelhandel. Diskonter gehören zu den Gewinnern der Krise und sind weiter auf Expansionskurs.

05 **Logistik**

2022 war ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr für den österreichischen Logistik-Immobilienmarkt und der Trend hält an.

06 **Wohnen**

Die für 2023 geplanten Fertigstellungen sind auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr. Eine sich verändernde Nachfrage nach Wohnraum ist bemerkbar.

07 **Hotel**

Die Hotel-Performance hat sich in den letzten Monaten positiv entwickelt. Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments wecken zunehmend das Interesse von Investoren.

01

Wirtschaft

2023 steht der österreichischen Wirtschaft eine Rezession ins Haus. Während sich die Inflationsrate wieder stabilisieren dürfte und sich die Arbeitslosigkeit stabil entwickelt, wird insgesamt ein Abschwung der Konjunktur prognostiziert.

Key Trends

01

Aufgrund der stark gestiegenen und weiter steigenden Energiekosten wird die Wirtschaft im Winter 2022/2023 voraussichtlich in eine leichte Rezession abrutschen. Für 2023 rechnen wir für die österreichische Wirtschaft mit einem negativen BIP-Wachstum von -0,3%.

02

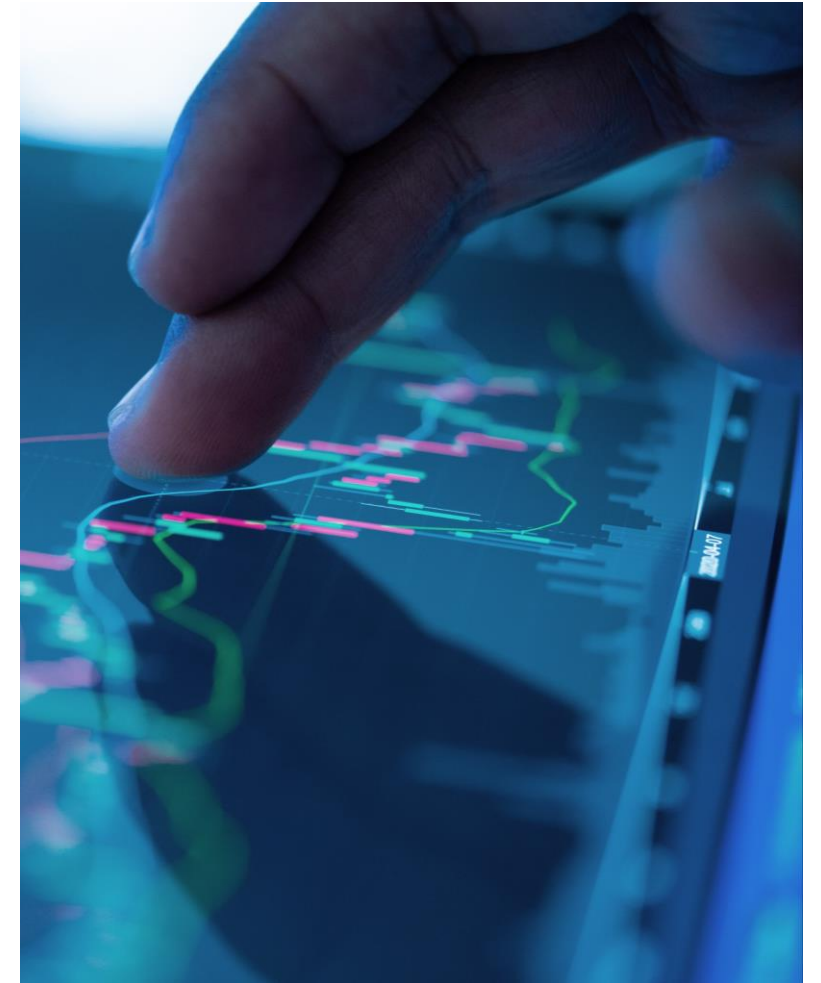
Trotz schwächerer Konjunkturaussichten sollte sich der Arbeitsmarkt stabil entwickeln. Ein großer Teil der Boomer-Generation wird in den kommenden Monaten in Pension gehen und den Arbeits- und Fachkräftemangel verschärfen.

03

Die EZB rechnet weiterhin mit hohen Inflationsraten, die nicht mehr nur durch hohe Energie- und Nahrungsmittelkosten, sondern auch durch Angebotsmangel getrieben wird. Um dem entgegen zu wirken, sind für die nächsten Monate weitere Zinsanhebungen zu erwarten.

04

Die hohen Kosten drücken auf die realen Haushaltseinkommen. Verbraucher achten im derzeitigen Umfeld mehr auf ihre Ausgaben und schränken sich entsprechend ein. Der private Konsum könnte laut aktuellen Prognosen um 1,1% schrumpfen.



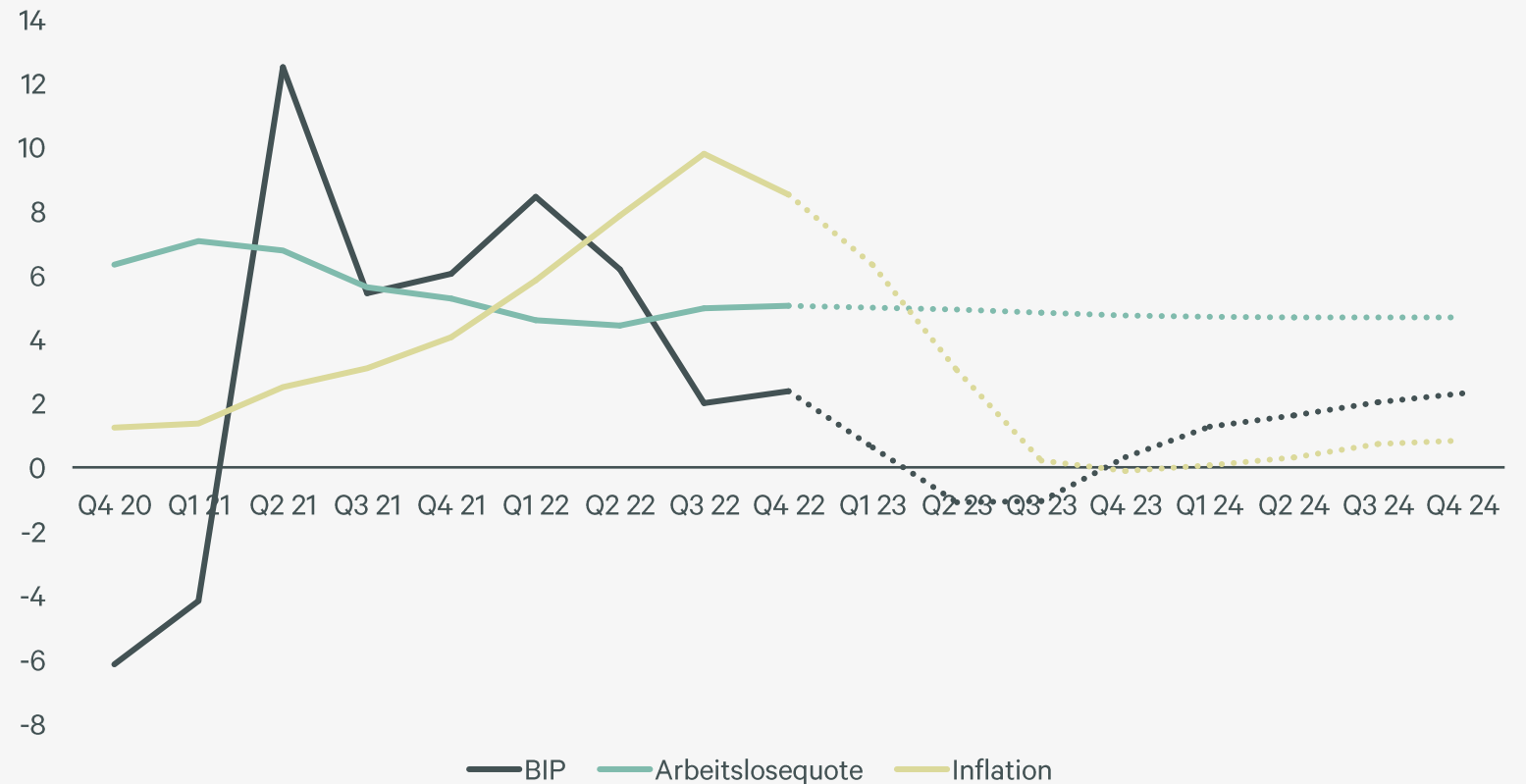
Negatives Wirtschaftswachstum in 2023; 2024 soll aber wieder ein Aufschwung folgen

Aufgrund der hohen Energiepreise und der niedrigen Nachfrage ist zu erwarten, dass die österreichische Wirtschaft im Winter in eine Rezession abrutscht. Allerdings fallen die Prognosen heute schon weniger drastisch aus als noch vor einigen Wochen. Die Industrieproduktion stieg im November leicht an und die Inflation ist zurück gegangen. Insgesamt wird für 2023 ein negatives Wirtschaftswachstum von 0,3% und ein Rückgang der Inflationsrate auf 2,7% prognostiziert.

Die Einnahmen aus der starken Tourismus-Saison im Sommer 2022 konnten einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die gestiegenen Kosten für den Energieimport abzufedern. Wie die für Österreich wichtige Winter-Saison ausfallen wird, bleibt noch abzuwarten. Die Tourismusverbände rechnen mit einer erfolgreichen Ski-Saison, doch die übergreifenden Preisanstiege der letzten Monate belasten die Einkommen der Haushalte. Das Verbrauchervertrauen sinkt und es ist davon auszugehen, dass sich das Konsumverhalten der Bürger nachhaltig verändern wird.

Der Arbeitsmarkt dürfte sich trotz des bevorstehenden Wirtschaftsabschwungs stabil entwickeln. Unternehmen aller Branchen stehen vor einem massiven Fachkräftemangel, der sich weiter verstärken wird, da viele Angestellte der Boomer-Generation zeitnah das Pensionsalter erreichen.

Wirtschaftsindikatoren Österreich (%)



Source: Oxford Economics; CBRE Research 01/2023

02

Investment

Die angepasste Zinspolitik hat einen Repricing-Prozess in Gang gesetzt. Die Schere zwischen den Kaufpreisvorstellungen der Käufer und Verkäufer klafft weiterhin auseinander. Die Renditen werden in diesem Jahr nochmal ansteigen.

Key Trends

01

Die Zinswende hat zu steigenden Renditen in allen Assetklassen geführt. Der Druck auf die Kaufpreise wird auch 2023 angesichts der höheren Finanzierungskosten anhalten, wenn auch in geringerem Ausmaß als noch im Vorjahr.

02

Die Kaufpreisvorstellungen der Käufer und Verkäufer liegen noch immer weit auseinander. Der Repricing-Prozess wird sich zumindest in der ersten Jahreshälfte fortsetzen.

03

ESG spielt weiterhin eine wesentliche Rolle bei Immobilienentscheidungen. Der Großteil der Investoren hat bereits eine Strategie implementiert und viele sind bereit einen Preisaufschlag für ESG-konforme Immobilien zu zahlen.

04

Investoren erwarten, dass es 2023 zu weiteren Preisabschlägen in allen Assetklassen kommen wird – vor allem im Bereich der Einzelhandelsimmobilien und Value-Add Büros.

05

Wohnen, Büro und Logistik sind nach wie vor die favorisierten Anlageklassen. Abseits der klassischen Investmentpfade rücken besonders Studentenwohnheime, Life Science Objekte und das Thema Seniorenwohnen in den Fokus der Investoren.

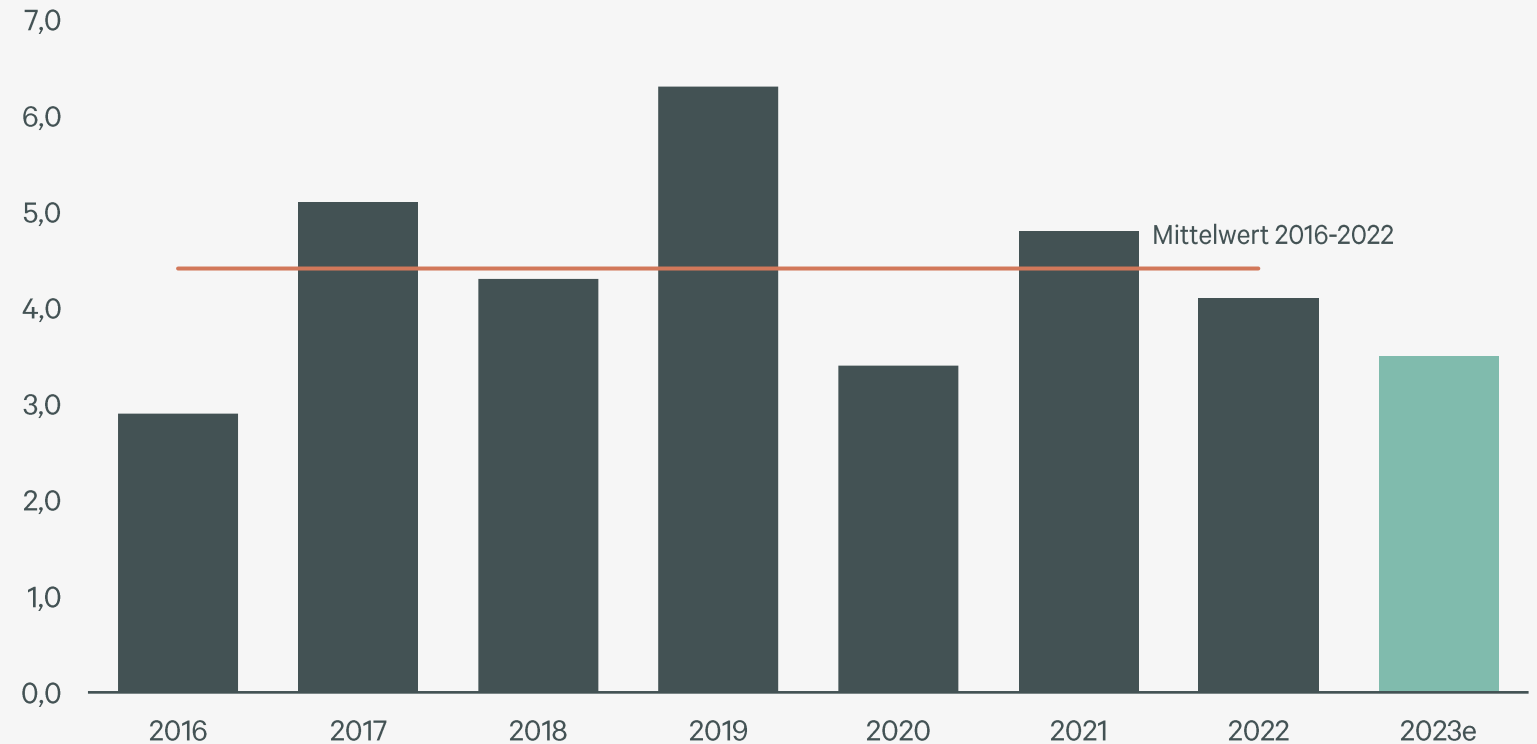


Solides Investmentjahr trotz des veränderten Marktumfeldes

Mit 2022 ist ein weiteres von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägtes – aber dennoch solides Jahr zu Ende gegangen. Das österreichische Investmentvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf ca. €4,1 Mrd., was einem Rückgang von 13% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Fokus lag erneut auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik. In diese Segmente sind fast drei Viertel des investierten Kapitals und jeweils ein noch höheres Volumen als im Vorjahr geflossen.

Die aus der hohen Inflationsrate resultierende Änderung der Zinspolitik hat für eine zunehmende Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt gesorgt, die in der zweiten Jahreshälfte noch zugenommen hat. Mit dem Anstieg der Renditen wurde ein Repricing-Prozess in Gang gesetzt, der noch nicht abgeschlossen ist. Die Kaufpreisvorstellungen der Käufer und Verkäufer liegen noch immer weit auseinander und die Schließung dieser Lücke wird noch einige Monate in Anspruch nehmen. Wir gehen daher davon aus, dass die erste Jahreshälfte dieses Jahres verhaltener ausfallen wird. Ab dem zweiten Halbjahr erwarten wir wieder eine größere Dynamik – auch weil noch immer ausreichend Kapital vorhanden ist, dass es zu veranlagen gilt. Die erschwerten Finanzierungsbedingungen führen allerdings dazu, dass Prüfprozesse – insbesondere bei großvolumigen Transaktionen – länger andauern. Die Nachfrage zeigt, dass Investoren sich momentan in den mittleren Volumina am wohlsten fühlen, größere Transaktionsvolumina jenseits von €100 Mio. zu stemmen,

Investmentvolumen (€ Mrd.)



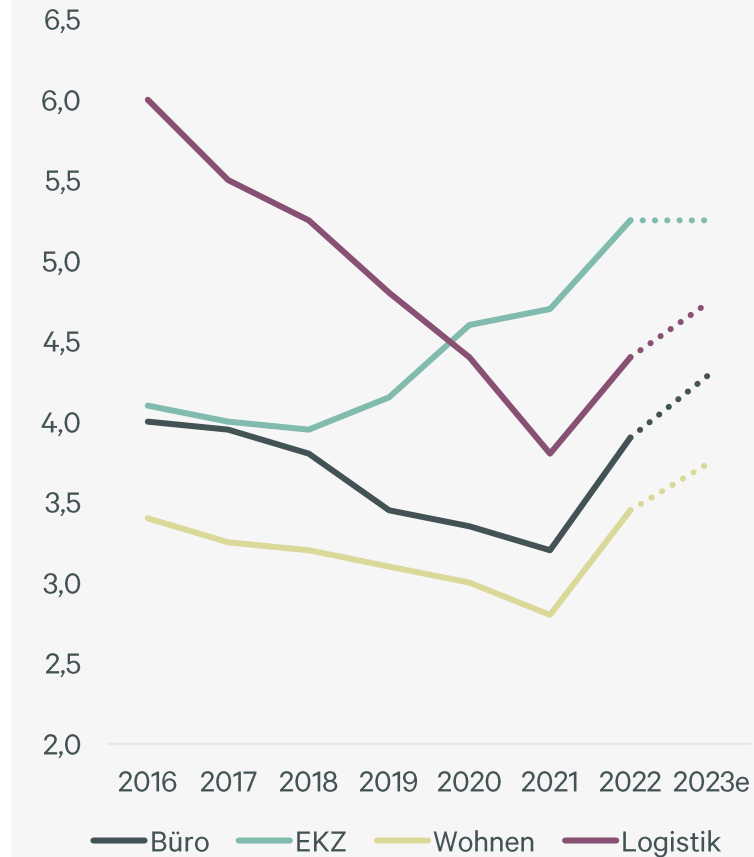
Source: CBRE Research 01/2023

ist in der derzeitigen Situation schwieriger geworden. Mangels ausreichender Bautätigkeit in den letzten Jahren, beispielsweise im Bürosektor, kann diese Nachfrage jedoch nicht ausreichend bedient werden. Insgesamt rechnen wir aus heutiger Sicht damit, dass das Transaktionsvolumen 2023 niedriger ausfallen wird als das des Vorjahres.

Weitere Renditeanstiege in 2023 zu erwarten

Die angepasste Zinspolitik hat auch auf den Immobilienmärkten zu einer Trendwende geführt. Über viele Jahre hinweg sind die Kaufpreise und der Druck auf die Renditen immer weiter gestiegen. Mit Beginn des zweiten Halbjahres mussten die Renditen erstmals seit Jahren flächendeckend angehoben werden. Im Schnitt wurden die Spitzenrenditen in Österreich um 70 Basispunkte nach oben korrigiert. Verglichen mit anderen westeuropäischen Ländern, ist diese Anhebung aber sogar noch moderat. Am stärksten davon betroffen waren der Büro- und Wohnsektor. In beiden Assetklassen hat eine Anpassung von 75 Basispunkten innerhalb eines Jahres stattgefunden. Einzelhandelsimmobilien wie beispielsweise Einkaufszentren haben einen geringeren Aufschlag verzeichnet, was auch der Tatsache geschuldet ist, dass diese Segmente bereits durch die Corona-Pandemie massiven Auswirkungen ausgesetzt waren. Für 2023 rechnen wir mit weiteren aber weniger drastisch ausfallenden Preiskorrekturen, die sich durch beinahe alle Assetklassen ziehen werden.

Spitzenrenditen (%)



Source: CBRE Research 01/2023

Der Immobilienmarkt aus Investorensicht

CBRE hat vor kurzem die neue Version der alljährlichen European Investor Intentions Survey veröffentlicht. In dieser Studie wurden über 600 Investoren zu ihrer Investmentstrategie und ihrer Sicht auf den Markt befragt. Die Studie hat unter anderem Ergebnisse dazu geliefert, welche Herausforderungen die Investoren sehen. Für mehr als die Hälfte der Befragten zählen dazu bspw. veränderte Kreditvergabekriterien, die Sorge um eine bevorstehende Rezession, aber auch die abweichenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

Etwa 53% der Befragten haben angegeben, dass sie 2023 ähnlich viel oder sogar mehr investieren möchten. Die Chance auf gute Geschäfte durch potentielle Preisanpassungen ist hierbei für die meisten Investoren, die ihre Akquisitionstätigkeiten erhöhen möchten der größte Motivator. Diejenigen, die weniger investieren möchten, warten ab, weil sie noch weitere Preisreduktionen erwarten.

Bei der bevorzugten Assetklasse hat es im Vergleich zum Vorjahr nur wenige Veränderungen gegeben. Büroimmobilien werden nach wie vor am stärksten nachgefragt. Im Anschluss daran folgen gleich Wohnimmobilien und Logistikobjekte. Wesentlich ist weiterhin auch das Thema ESG. Über 80% der Investoren haben bereits eine ESG-Strategie und verfolgen diese auch trotz des aktuellen makroökonomischen Umfelds. Rund ein Drittel der Befragten ist bereit einen Aufschlag für ESG-konforme Immobilien zu zahlen. Etwa die Hälfte davon würde sogar ein Plus von mehr als 20% bezahlen.

03

Büro

Wirtschaftliche Unsicherheiten, niedriger Leerstand und geringe Fertigstellungspipeline – dies alles sind Faktoren, die den Vermietungsmarkt in Wien 2023 erneut dämpfen werden bevor ab dem kommenden Jahr eine Erholung eintreten kann.

Key Trends

01

Die Umstellung auf hybride Arbeitsformen wird weiter voranschreiten. Die Nutzer sollten ihre Büroflächen dahingehend neu beurteilen. Gebäude mit großen und flexiblen Flächen werden bevorzugt.

02

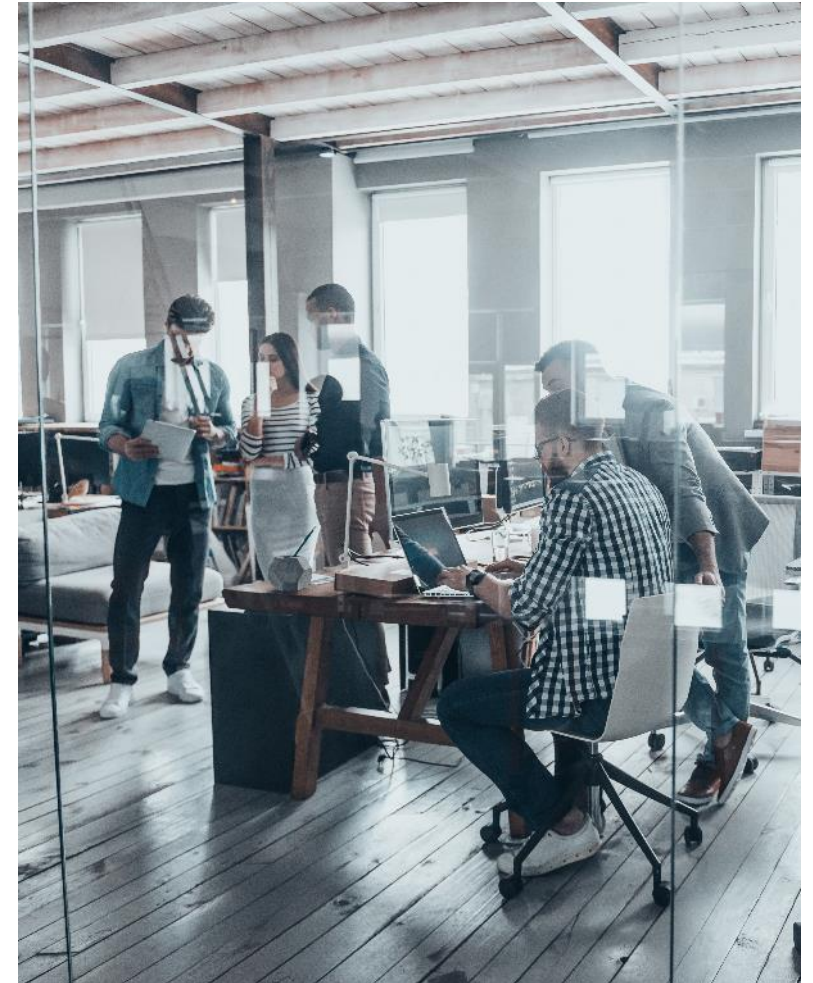
Niedriger Leerstand, eine geringe Fertigstellungs-Pipeline und wirtschaftliche Unsicherheiten sorgen dafür, dass die Marktsituation am Wiener Büromarkt weiterhin angespannt bleibt.

03

Aufgrund des niedrigen Leerstandes und der geringen Anzahl von verfügbaren Flächen, die im Laufe des Jahres auf den Markt kommen, ist weiteres Mietwachstumspotenzial gegeben.

04

Nachhaltigkeit ist das große Thema der nächsten Jahre. Eine Studie von CBRE hat ergeben, dass Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten höhere Mieten erzielen als nicht-zertifizierte Gebäude.

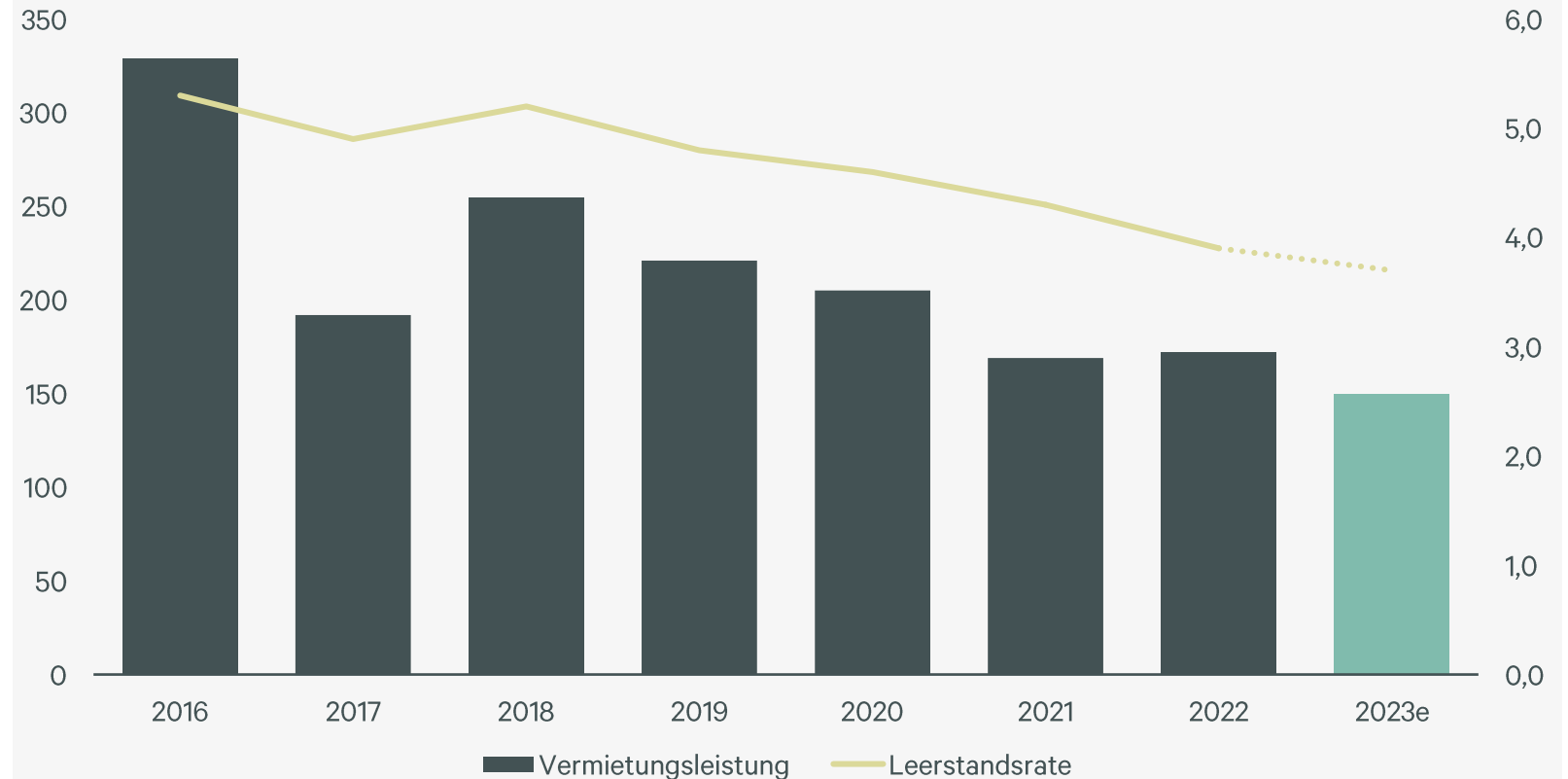


Niedriger Leerstand und niedrige Fertigstellungsrate dämpfen Vermietungsmarkt nach wie vor

Mit einer Vermietungsleistung von etwas mehr als 170.000 m² lag 2022 in etwa auf Vorjahresniveau. Zugute gekommen sind hier vor allem einige Vorvermietungen, die in Projekten unterzeichnet wurden, die erst 2023 bzw. 2024 fertiggestellt werden. Ohne diese Vermietungstransaktionen wäre das Vermietungsvolumen wohl noch schwächer ausgefallen als 2021. Die Angebotssituation am Wiener Büromarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Der Leerstand befindet sich mit nur 3,9% auf einem Allzeit-Tief und 2023 kommen nur wenige Flächen auf den Markt, die die Nachfrage kompensieren könnten. Insbesondere größere Flächengesuche können dadurch fast ausschließlich nur über Untermietflächen abgedeckt werden.

Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass das Vermietungsvolumen in diesem Jahr etwas schwächer ausfallen wird. Bedingt wird dies zum einen durch den niedrigen Leerstand und die historisch niedrige Pipeline von nur etwas mehr als 40.000 m², zum anderen aber auch durch die schwächeren Wirtschaftsaussichten. Viele Unternehmen agieren in Bezug auf ihre Expansionstätigkeiten verhaltener und beobachten zunächst die Marktentwicklungen. Das ist vor allem bei der Vorvermietungsquote spürbar. Großvolumige Anmietungen mit einer längeren Vorlaufzeit hatten in der Vergangenheit oft einen großen Anteil am Vermietungsmarkt inne, werden nun auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Vermietungsleistung (.000 m²) & Leerstandsrate (%)



Source: CBRE Research 01/2023

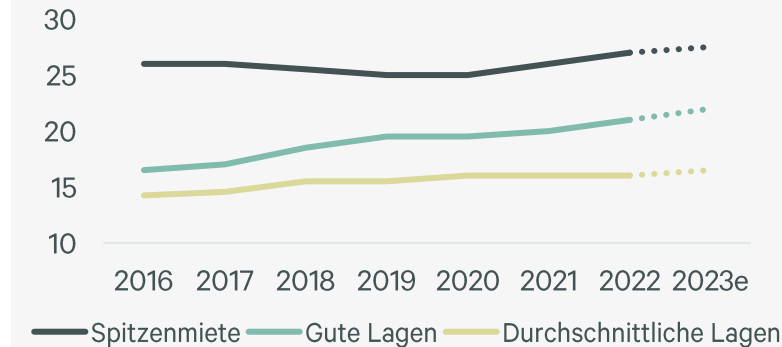
Weiteres Mietwachstumspotenzial am Wiener Büromarkt

Nach einer langen Phase der Stabilität ist die Spitzenmiete in Wien im letzten Jahr auf €27,00/m²/Monat gestiegen. Auch für Büroflächen in guten Lagen konnten höhere Mietpreise erzielt werden. Wir gehen davon aus, dass es auch 2023 weiteres Mietwachstumspotenzial geben wird, denn in Anbetracht der wachsenden Anforderungen an ESG-konforme Büros steigt vor allem die Nachfrage nach modernen Flächen, die sich flexibel gestalten lassen. Das Angebot ist jedoch limitiert und angesichts der Tatsache, dass 2023 kaum Flächen auf den Markt kommen, ist vorerst mit keiner Entspannung zu rechnen.

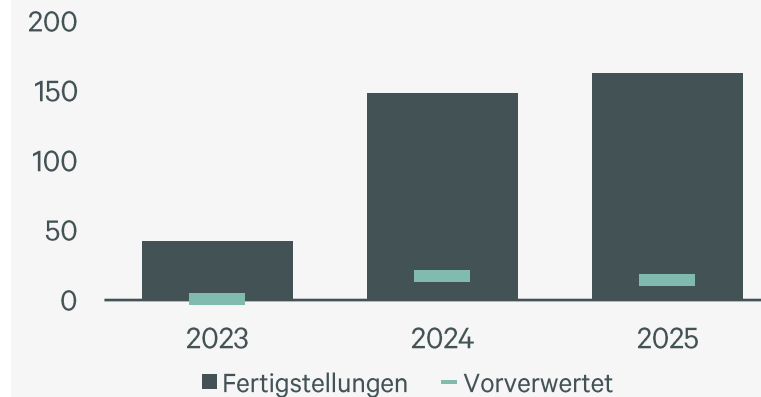
Die Fertigstellungsrate bleibt weiterhin unter dem Durchschnitt

Im vergangenen Jahr wurden in Wien rund 130.000 m² an neuer oder generalsanierter Flächen fertiggestellt – und damit wieder deutlich mehr als in den Jahren zuvor. In diesem Jahr sieht die Situation wieder gänzlich anders aus. Nur rund 42.000 m² sollen auf den Markt kommen, das ist der zweitniedrigste Wert seit Aufzeichnungsbeginn und liegt erneut deutlich unter dem 10-Jahres Durchschnitt. Erst ab dem kommenden Jahr steigt die Fertigstellungsrate wieder und kann so dazu beitragen, die mehr als angespannte Marktsituation zu entzerren und den Wiener Büromarkt wieder auf ein gesünderes Marktniveau zu heben.

Spitzenmieten (€/m²/Monat)



Fertigstellungen (.000 m²)



Source: CBRE Research 01/2023

Welchen Einfluss haben Gebäudezertifizierungen auf den Büromarkt?

Ende 2022 ist die Neuauflage der CBRE Studie „Is Sustainability Certification in Real Estate Worth it?“ erschienen. Der Bericht inkludiert 38 europäische Städte und beschäftigt sich mit der Frage, wie sich Gebäudezertifizierungen von Bürogebäuden auf die Wertschöpfung auswirken und welchen Beitrag sie leisten, um den Bürosektor fit für die Zukunft zu machen.

Ein Ergebnis dieser Studie war unter anderem die Bestätigung, dass die Vorteile, die mit einem nachhaltigen Gebäude verbunden sind einen direkten Einfluss auf das jeweilige Mietlevel haben. Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Renovierungszustand erzielen Gebäude mit einem Zertifikat im Durchschnitt eine rund 6% höhere Miete als Gebäude ohne Nachhaltigkeitszertifikat. Eine weitere wichtige Erkenntnis war außerdem, dass es für zertifizierte Gebäude unabhängig vom eigentlichen Alter der Immobilie einen Mietaufschlag gegeben hat.

In Wien sind nur knapp ein Fünftel der bestehenden Büroflächen zertifiziert. Das Thema Nachhaltigkeit wird jedoch auch für die Nutzer zunehmend wichtiger. Immer mehr Unternehmen verpflichten sich der CO₂-Neutralität und auch die genutzten Immobilien spielen hier eine wesentliche Rolle. Um dem Anspruch gerecht zu werden und konkurrenzfähig zu bleiben, liegt es also bei den Eigentümern ihre Immobilien dementsprechend aufzurüsten.

02

Einzelhandel

Im kommenden Jahr gehen vor allem A-Lagen und Nahversorger als Gewinner von Filialnetzoptimierungen hervor.

Ein Lichtblick für den stationären Handel ist die überraschende Präferenz der Gen Z für das Einkaufen vor Ort.

Key Trends

01

Steigende Energie- und Raumkosten sowie höhere Gehälter angesichts des sinkenden Arbeitskräfteangebotes beschleunigen die Portfolio-Optimierung von Einzelhändlern. Verstärkt wird dabei auch die Bedeutung der physischen Geschäfte im Omnichannel-Mix berücksichtigt. Gewinner der Optimierungen sind vorwiegend A-Lagen und gute Nahversorgungsstandorte.

02

Immer mehr Lebensmittelhändler setzen auf nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte. Die Ideen reichen von wasserstoffbetriebenen LKWs bis hin zu PV-überdachten Parkflächen und Dächern.

03

Der Druck auf Food & Beverage wird durch die hohen Energiekosten und die aufgrund der Inflation verminderten Kaufkraft zunehmend größer. Auch der Arbeitskräftemangel erschwert die Lage. Nicht alle Gastronomiebetriebe können ihm stand halten.

04

Diskonter bleiben auch weiterhin gefragt und erweitern ihr Filialnetz auch im kommenden Jahr ungebremst.

05

Konsumenten gehen nach COVID wieder öfters in den Store; dies geht aus einer neuen CBRE Studie hervor, für die mehr als 20.000 Menschen weltweit befragt wurden. Bei 7 von 10 Warengruppen präferieren Konsumenten den Kauf vor Ort gegenüber einem Onlinekauf.



Umsatzentwicklung von Inflation geprägt

Im Vergleich zu 2021, ein Jahr, das noch stark von der Pandemie beeinflusst wurde, stieg der nominelle Umsatz 2022 laut Handelsverband Österreich um 6,3% auf €72,5 Mrd. Aufgrund des drastischen Anstiegs der Inflation im letzten Jahr sank der reale Umsatz dennoch um mehr als 1%. Mit der Abschwächung des Inflationsanstiegs erwarten wir auch wieder einen Anstieg des realen Umsatzes.

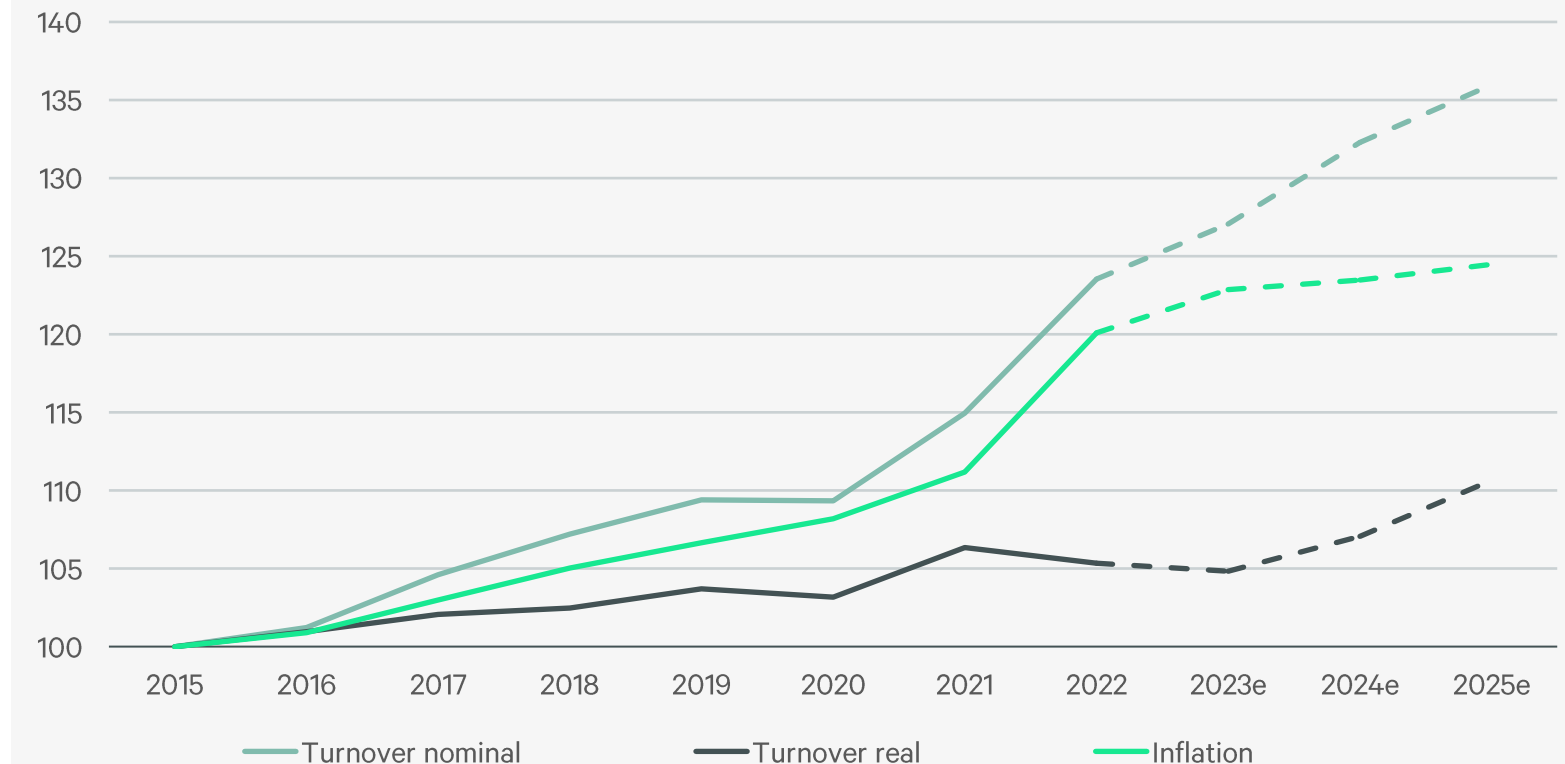
Kostensteigerungen bewirken Strukturänderung

Betriebs- und insbesondere Energiekosten steigen weiter an. Viele Betriebe werden daher weitere Flächenoptimierungen vornehmen und planen Geschäfte zu schließen oder ggfs. in bessere Lagen umzusiedeln. Um dem resultierenden Leerstand vor allem in B- und C-Lagen entgegenzuwirken, müssen hier Mietansätze gesenkt oder Investitionen in Verbesserungen dieser Standorte vorgenommen werden.

Lebensmittelsektor goes green!

Lebensmittelhändler setzen vermehrt auf nachhaltige Energieerzeugung. Bereits über 1.100 der österreichischen REWE-Filialen sind energieeffizient; sie werden mit zertifiziertem Grünstrom betrieben und besitzen – sofern möglich – Kälteanlagen mit Wärmerückgewinnung. Zusätzlich wurden bereits mehr als 230 PV-Anlagen auf Filial- und Lagerdächern angebracht. Laut veröffentlichter Energiebeschaffungsstrategie strebt die REWE-Group eine Klimaneutralität bis 2040 an.

Inflation und Einzelhandelsumsätze (2015=100)



Source: Oxford Economics, CBRE Research 01/2023

Auch das heimische Handelsunternehmen Spar bemüht sich um Energieoptimierungen. Gemeinsam mit der BOKU Wien unterzog das Unternehmen zwischen 2018 und 2021 einen der ersten Elektro-LKW in Europa dem Praxistest. Für die Zukunft engagiert sich SPAR als Mitinitiator der Wirtschafts-Initiative „H₂ Mobility“ zur Förderung der Wasserstoff-Infrastruktur in Österreich, um bis 2050 eine „grüne“ Logistik erreichen zu können.

Prioritätenverlagerungen durch steigenden Mitarbeitermangel

Der im Handel vorherrschende Personalmangel wird sich im kommenden Jahr aufgrund der Altersstruktur weiter verschärfen; die erste Welle der Babyboomer-Generation wird in Pension gehen. Viele Retailer ziehen daher weitere Filialnetzoptimierungen in Betracht und konzentrieren sich vermehrt auf Stores in besseren Lagen. Ketten wie Biogena, Hermès oder Nespresso realisieren Flagship-Stores zur Markenrepräsentation. Andere Retailer wie beispielsweise Morawa, P&C oder Puma hingegen suchen vermehrt Flächen in Bezirksstädten oder auch in Fachmarktzentren.

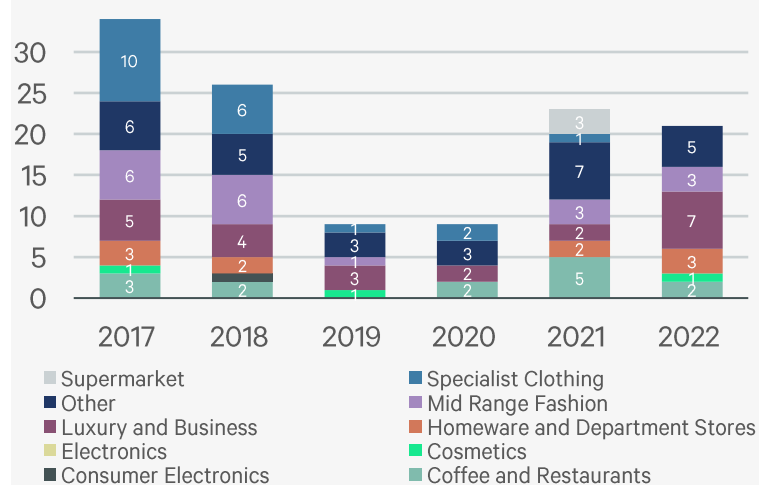
Druck auf Food & Beverage nimmt zu

Die Kostensteigerungen für Energie, Miete und Lohnkosten haben auch auf Restaurants einen direkten Einfluss. Besonders kleinere Betriebe laufen Gefahr dem Druck nicht länger standhalten zu können. Viele Betriebe mussten vergangenes Jahr bereits schließen. Die Zahl der Konkurse wird 2023 weiter steigen; die Reaktion der Politik bleibt abzuwarten.

Diskonter bleiben die Sieger der Krise

Auch beim Konsumenten bewirken die steigenden Lebenshaltungskosten eine Konsumveränderung. Energie und Betriebskosten werden zunehmend teurer; eingespart wird demnach in den übrigen Bereichen des Lebens: Lebensmittel und auch Haushaltswaren und -textilien werden kostengünstig beim Discounter gekauft. Unternehmen wie Pepco und Action erweitern ihr Filialnetz durch die steigende Nachfrage auch im kommenden Jahr ungebrems. Auch Gifi und Thomas Philipps planen nach ihrem Neueintritt letzten Jahres eine Expansion.

Neueintritte nach Sektoren



Source: CBRE Research 01/2023

Luxusmarken wider Erwarten attraktiv wie nie

Neben den Discountern sind Luxusmarken sehr gefragt. Von 21 neuen Markteintritten im Jahr 2022 sind 7 im Luxury and Business Sektor angesiedelt und beinhalten namhafte Marken wie Tag Heuer, Roberto Cavalli oder Bulgari. Sie alle wählten eine Prime Location im 1. Bezirk in Wien für ihre Eröffnung.

Gen Z präferiert stationären Handel

Während der Online-Umsatzzuwachs sinkt, beweist eine neue Studie, dass 7 von 10 Warengruppen am liebsten vor Ort gekauft werden. Ein Grund hierfür ist die Unterstützung eines Verkäufers vor Ort; dies ist vor allem bei Heimwerkerbedarf und Elektronikprodukten wichtig und zeigt, dass eine Investition in die Ausbildung von Fachkräften weiterhin sehr wichtig ist. Die Kaufpräferenzen hängen neben der Warengruppe auch von der Generation der Verbraucher ab; während Millenials häufiger auch online bestellen, zieht die Gen Z, obwohl sie digitale Natives sind, den stationären Handel vor. Omnichanneling bleibt weiterhin das A und O der Retailbranche. Online-Verkaufsanalysen geben Einzelhändlern Aufschluss über die Prioritäten und Kaufgewohnheiten ihrer Konsumenten. Die daraus gewonnenen Informationen dienen der Bereitstellung eines gut abgestimmten Produktangebots für die lokale Kundschaft.

05

Logistik

Der Logistikmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Für 2023 werden trotz der schwächeren Wirtschaftsaussichten neue Rekordwerte erwartet, denn die Nachfrage ist nach wie vor gegeben, das verfügbare Angebot jedoch begrenzt.

Key Trends

01

Die Leerstandssituation am Logistikimmobilienmarkt ist dramatisch. Der Flächenumsatz übersteigt die eigentliche Fertigstellungsleistung bereits seit Jahren. Neue, moderne Flächen werden daher dringend benötigt.

02

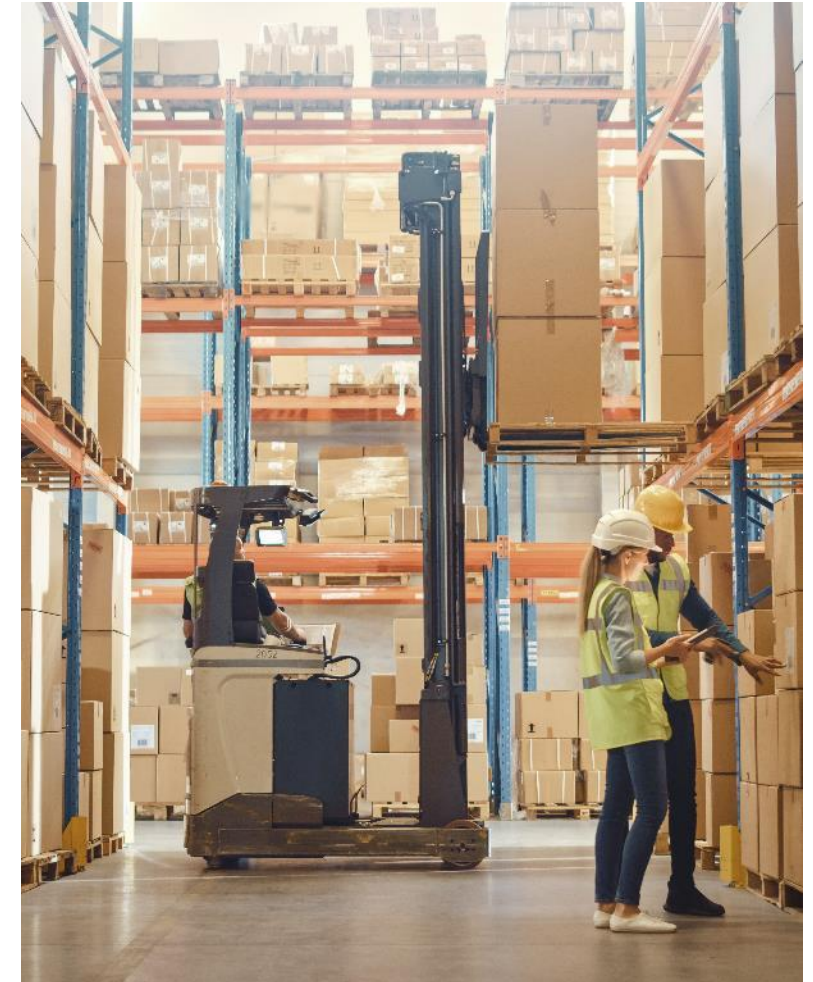
Grundstücke werden zur Mangelware und die Neuwidmung wird durch diverse Restriktionen erschwert. Die Zukunft liegt in der Neuentwicklung von Brownfields – auch weil der Altbestand den modernen Anforderungen und Nachhaltigkeitskriterien nicht mehr gerecht werden kann.

03

Wie in anderen europäischen Märkten sind die Mieten 2022 sprunghaft angestiegen. Auch für 2023 wird u.a. auf Basis der hohen Grundstückspreise und der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ein weiteres Mietwachstum erwartet, wenn auch weniger stark als im letzten Jahr.

04

Der Anstieg der Energiekosten treibt den Nachhaltigkeitsgedanken bei Entwicklern und Nutzern stark voran. Der Einbau von alternativen und nachhaltigeren Heizungssystemen sind ein Werkzeug, um den hohen Kosten entgegen zu wirken.



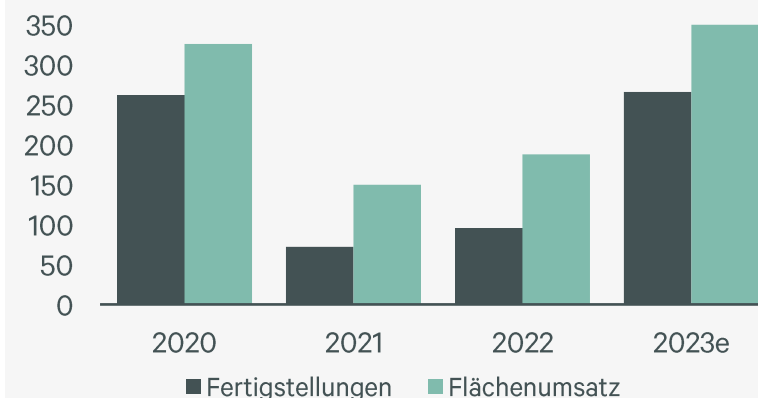
Der Logistikmarkt erreicht in allen Bereichen neue Rekordwerte

2022 war ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr für den österreichischen Logistik-Immobilienmarkt. Mit einer stetig steigenden Anzahl von Projektentwicklungen professionalisiert sich der österreichische Logistikmarkt zusehends.

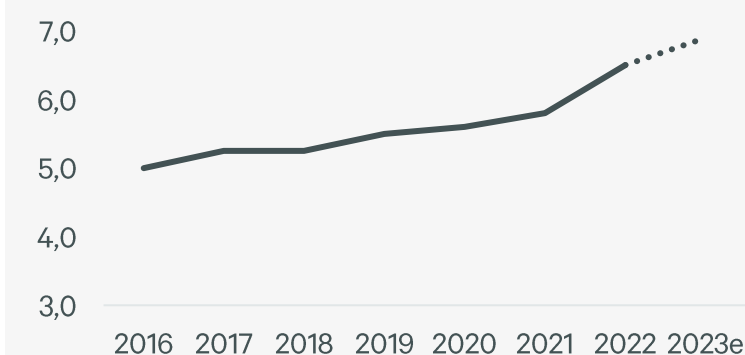
Wie bereits in den letzten Jahren, überstieg der Flächenumsatz 2022 die Fertigstellungsleistung deutlich. In den Flächenumsatz fallen klassische Vermietungen, aber auch eigengenutzte Objekte, die in dem jeweiligen Jahr fertiggestellt wurden. Insgesamt belief sich die reine Vermietungsleistung auf rund 182.000 m² - ein Plus von ca. 20% im Vergleich zum Vorjahr. Der massive Nachfrageüberhang hat zur Folge, dass eine enorme Flächenknappheit am Markt herrscht. Gemäß unseren Aufzeichnungen liegt der Leerstand für moderne Flächen der Klasse A und B in Wien und Wien Umgebung bei gerade einmal 0,3%. Größere Flächen ab 3.000 m² direkt anzumieten, ist praktisch unmöglich, es sei denn, man weicht auf Untermietflächen aus. Vorerst ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung weiter anhält. Durch die Umstrukturierung der Lieferketten haben Einzelhändler, Logistikdienstleister und Produktionsunternehmen ihren kurz- bis mittelfristigen Bedarf an zusätzlichen Logistikflächen erhöht. Wir rechnen 2023 mit neuen Markteintritten, Expansionen bestehender Unternehmen und Konsolidierungen von Außenlagerflächen und gehen davon aus, dass der Flächenumsatz in diesem Jahr nochmal gesteigert werden kann.

Fertigstellungen & Flächenumsatz (.000 m²)

Wien & Wien Umgebung



Spitzenmiete (€/m²/Monat)



Source: CBRE Research 01/2023

Die Summe der uns vorliegenden Gesuche beläuft sich aktuell auf knapp 900.000 m² wovon sich der überwiegende Teil auf den Raum Wien konzentriert. Ein Faktor, der den grundsätzlich positiven Ausblick trüben könnte, ist die Aussicht auf eine schwächere Wirtschaftsleistung in diesem Jahr. Aufgrund der Nachfragesituation und der generellen Struktur des österreichischen Logistikmarktes könnte es jedoch zu einem Verschiebungseffekt kommen. Es laufen bereits viele Verhandlungen über – häufig sehr große – Flächen, von denen wir auch davon ausgehen, dass sie 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Inwieweit sich eine schwächere Konjunktur auf die Nachfrage im Folgejahr auswirken wird, hängt von der tatsächlichen Entwicklung ab und bleibt bis dato noch abzuwarten.

Weiteres Mietwachstumspotenzial ist gegeben

Nachdem die Spitzenmiete in den letzten Jahren ein stetes aber moderates Wachstum gezeigt hat, ist sie im Jahr 2022 sprunghaft angestiegen. Zum Jahresende lag sie bei ca. €6,50/m²/Monat was einem Anstieg von ca. 12% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieses starke Mietwachstum ist kein österreichisches Phänomen, sondern lässt sich in allen europäischen Märkten beobachten. Für 2023 sehen wir – unter anderem aufgrund der hohen Nachfrage und dem limitierten Angebot – weiteres Mietwachstumspotenzial. Eine ähnliche Entwicklung sehen wir auch in den Bundesländern bzw. vor allem rund um die Logistik-Hotspots Graz und Linz. Die Mieten bewegen sich hier aktuell noch auf einem niedrigeren Niveau als in Wien, jedoch sollen auch hier in den kommenden Jahren einige neue Projekte realisiert werden, die zu entsprechend höheren Mietpreisen angeboten werden.

Der Gedanke der nachhaltigen Logistikimmobilie setzt sich immer mehr durch

Der Logistikimmobilienmarkt in Österreich ist nach wie vor veraltet. Nur rund die Hälfte des Bestandes an den Logistik-Hotspots Wien, Graz und Linz entspricht der Klasse A und kann somit den modernen Ansprüchen gerecht werden. Seit einigen Jahren wandelt sich dieses Bild bereits. In den Jahren 2023 und 2024 sollen an den drei Standorten samt deren Umland ca. 1,1 Mio. m² Fläche zusätzlich errichtet werden. Dies sind Flächen, die angesichts der hohen Nachfrage dringend gebraucht werden. Aber nicht nur die Nachfrage erfordert diese Neuflächen. Wie in allen Assetklassen spielt auch das Thema Nachhaltigkeit eine große Rolle in der Logistikbranche, denn immer mehr Unternehmen verpflichten sich zur Dekarbonisierung und der CO₂-Neutralität. Die genutzten Immobilien sind ebenfalls Teil des operativen Geschäfts, daher ist eine möglichst nachhaltig errichtete Immobilie hier wesentlich. Neue Projektentwicklungen werden mittlerweile mit Photovoltaik-Anlagen geplant und errichtet, darüber hinaus sehen wir auch häufig die Implementierung alternativer Heizsysteme.

Dem gegenüber steht der hohe Flächenverbrauch, der mit Logistikimmobilien einhergeht und der die Politik bereits beschäftigt. Die Neuentwicklung von Brownfield-Liegenschaften ist ein Instrument, das bereits heute erfolgreich umgesetzt wird, wenn auch noch in einem relativ geringen Ausmaß. Die überwiegend veraltete Gebäudestruktur in Österreich bietet hier jedoch sehr viel Potenzial.



06

Wohnungsmarkt

Trotz gestiegener Finanzierungskosten sind für 2023 ähnlich viele Fertigstellungen von Projektentwicklungen geplant wie im Vorjahr. Ein weiterer Anstieg der Mieten und Renditen ist auch in diesem Jahr zu erwarten.

Key Trends

01

Der Wohnungsmarkt steht im aktuellen Umfeld vor dem Problem der Inflation, steigenden Zinsen und der erschwerten Finanzierungssituation. Auch strategische Herausforderungen wie ESG und Baukosten beeinflussen das Marktgeschehen.

02

Investoren sind bei dem gegenwärtigen Marktumfeld weniger risikofreudig. Die Anzahl von Forward Transaktionen geht dementsprechend zurück. Entwickler bevorzugen meist Globalverkäufe gegenüber Einzelabverkäufen und Mietwohnungen statt Eigentumswohnungen.

03

Die Renditen und Mieten im Wohnbereich werden auch 2023 weiter steigen. Ab einem gewissen Punkt wird aber die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit von Mietern erreicht und ein weiterer Anstieg der Miete nur mehr sehr eingeschränkt möglich sein.

04

Die geplanten Fertigstellungen bleiben 2023 auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr. Veränderungen in der Nachfrage – wie etwa nach größeren und energieeffizienteren Wohnungen – machen sich bemerkbar.

05

Nachverdichtung und Quartiersentwicklungen sind nach wie vor wichtige Themen in der Stadtentwicklung. Für eine bedeutsame Reduzierung der überdurchschnittlich hohen Flächeninanspruchnahme in Österreich ist noch einiges zu tun.



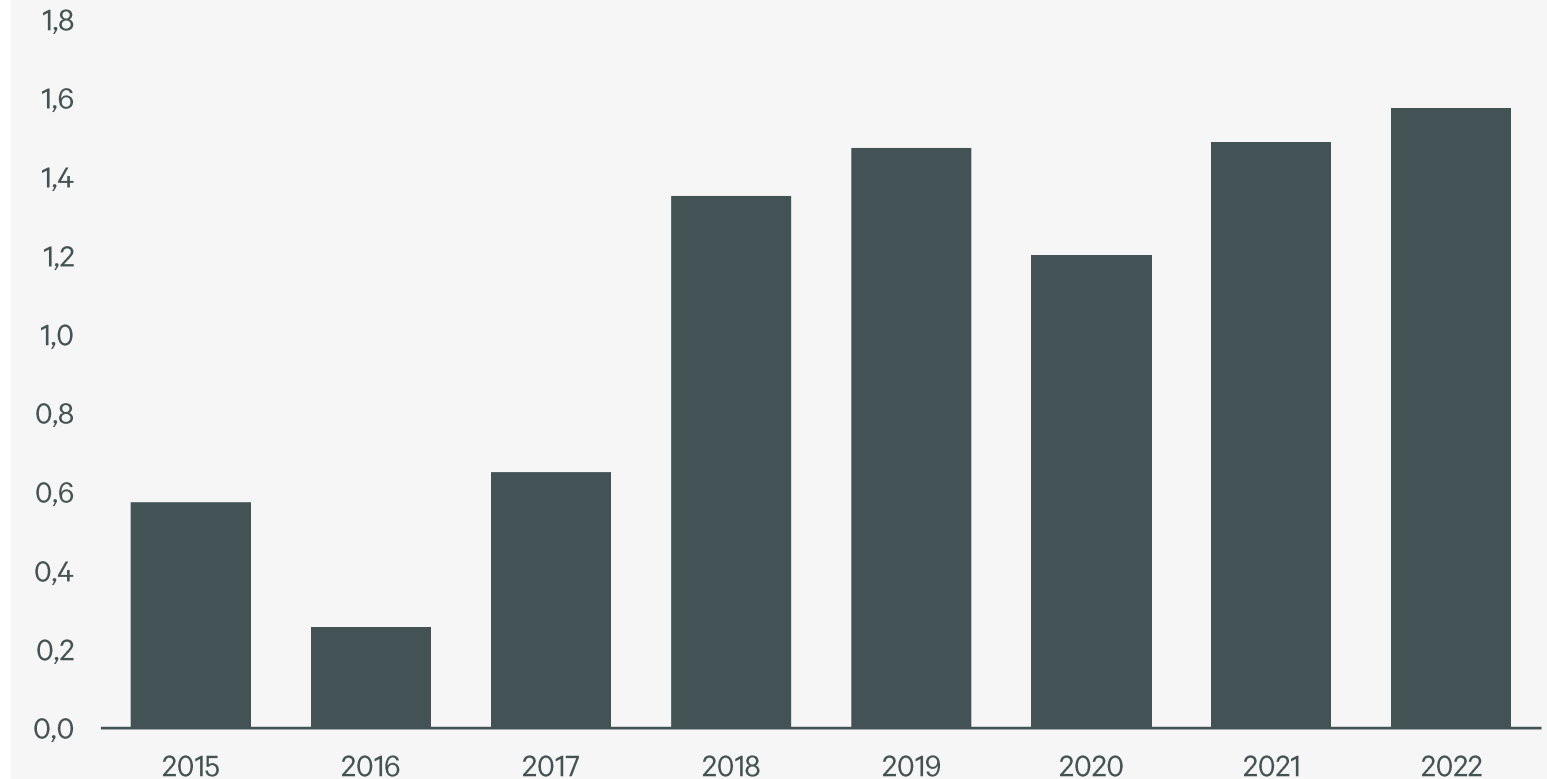
Erschwerte Rahmenbedingungen machen sich am Wohnungsmarkt bemerkbar

Die seit August 2022 geltenden neuen Kreditvergabekriterien erschweren die Finanzierung für Wohnraumbeschaffung und Bauvorhaben für und von Private(n). Die Hürde für die Gewährung eines Kredits hat zur Folge, dass viele Kaufinteressenten eine abwartende Haltung einnehmen und zwischenzeitlich eine Wohnung anmieten. Auf Investorenmenseite werden infolgedessen Mietwohnungen vermehrt als Investmentprodukt gesehen. Um das finanzielle Risiko für Entwickler zu minimieren, wird zudem oft ein globaler Verkauf an einen institutionellen Investor dem Einzelabverkauf vorgezogen.

Neben den steigenden Lebenshaltungskosten und Zinsen trifft die Inflation Käufer ebenso wie Mieter. Durch das aktuelle Umfeld kommt es gezwungenermaßen zu einer Mietpreissteigerung. Da die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit von Mietern angesichts der Indexanpassungen und der gestiegenen Energiekosten allerdings eingeschränkt ist, bleibt nicht mehr viel Spielraum für eine Mieterhöhung. Um Wohnprojekte trotzdem komplett verwerten zu können, werden gelegentlich verschiedene Anreize für Mieter wie beispielsweise eine festgelegte mietfreie Zeit bei Abschluss eines neuen Mietvertrags gesetzt.

Im Jahr 2022 sind Wohnimmobilien zum wiederholten Male die stärkste Assetklasse und erreichen ein Investmentvolumen von rund €1,6 Mrd. Im Allgemeinen bemerken wir aber, dass es bereits seit dem 2. Halbjahr 2022 schwieriger geworden ist, Transaktionen abzuschließen. Insbesondere Forward-Transaktionen werden

Investmentvolumen (€ Mrd.)



Source: CBRE Research 01/2023

aufgrund der fehlenden Sicherheiten (Finanzierung, Zinsen, Baukosten), den langen Vorlaufzeiten und den damit verbundenen Risiken erschwert. Im Sinne einer Risikominimierung zeigen institutionelle Investoren daher ein verstärktes Interesse an Bestandsimmobilien. Bei laufenden Prozessen ist zu beobachten, dass die Erwartung eine höhere Rendite zu erzielen, wächst. Zwar ist ein weiterer Anstieg der Renditen zu erwarten, jedoch unterbindet langfristig gesehen das begrenzte Potential einer Mietpreissteigerung einen starken Anstieg der Rendite.

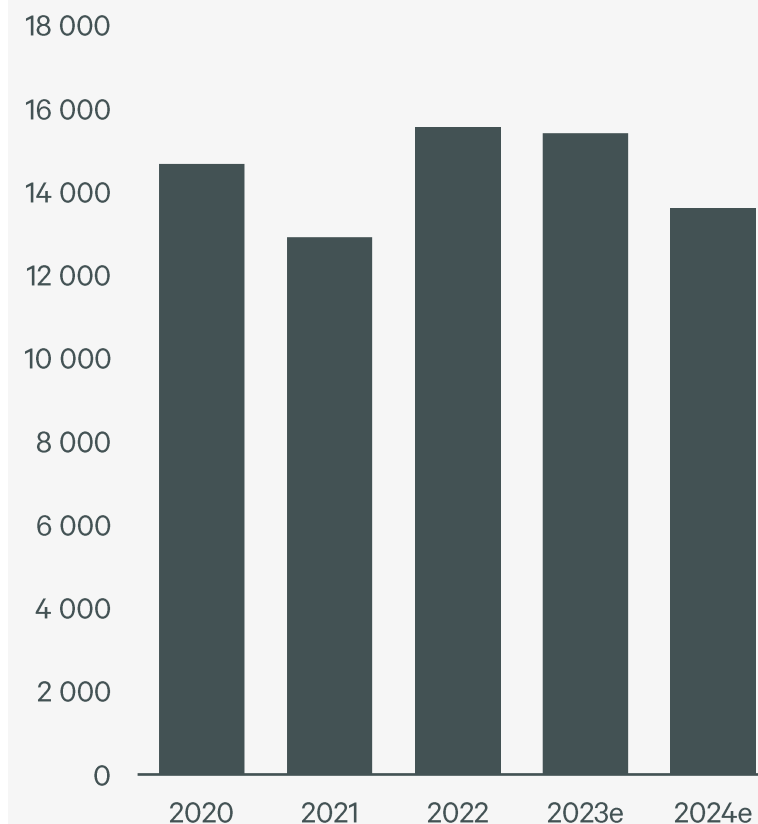
Fertigstellungen 2023 auf Vorjahresniveau

Die geplanten Fertigstellungen 2023 betragen in Wien rund 15.400 Wohneinheiten (Stand Januar 2023). Dieser Wert entspricht etwa dem des Vorjahres. Der ursprünglich für 2020 und danach für 2021 erwartete Peak an Fertigstellungen hat sich durch die Lieferengpässe und den Anstieg der Baukosten nochmals verschoben. Erst 2024 ist ein leichter Rückgang an Fertigstellungen zu erwarten. Mittlerweile machen sich auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie bemerkbar. Zum Beispiel haben sich die Ansprüche bezüglich der Wohnungsgröße geändert. Während die Nachfrage insbesondere nach größerem Wohnraum gestiegen ist, werden Wohnungen mit einem optimierten und kompakten Grundriss weniger gut vom Markt aufgenommen.

Energieeffiziente Bauweise wichtiger denn je

Das Bewusstsein für Energiekosten ist angesichts der aktuellen Lage gestiegen. Eine energieeffiziente Bauweise ist wichtiger denn je und führt zu einem Umdenken bei Eigentümern und Mietern. Für

Geplante Fertigstellungen in Wien (# Wohneinheiten)



Source: CBRE Research 01/2023

Eigentümer würde eine energieeffiziente Immobilie unter anderem mit einer Wertsteigerung einhergehen. Für Mieter würde eine gesteigerte Energieeffizienz des Wohnraums niedrigere Betriebs- bzw. Energiekosten bedeuten. Dadurch könnten sich entweder die Wohnkosten verringern oder bei gleichbleibendem Budget eine größere Wohnung leistbar werden.

Baukosten bleiben hoch

Wir gehen davon aus, dass die Baukosten auf einem ähnlich hohen Niveau wie in den letzten Jahren bleiben. Ausschlaggebend für die Kosten sind nun die Materialpreise und nicht, wie in den Jahren zuvor, die Lieferschwierigkeiten und die Verknappung der Bauleistung. Klimaverträgliche Anpassungen im Bestand und die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sorgen für eine anhaltend hohe Auftragslage, allerdings ist mit einer besseren Verfügbarkeit der Bauleistung zu rechnen, insbesondere wenn die Bautätigkeiten zurückgehen werden.

Fokus auf einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Der Implementierung von ESG-Kriterien wird mehr Bedeutung eingeräumt und der Trend von Mixed-Use Projekten, Nachverdichtungen, Quartiersentwicklungen und dem Bauen im Bestand hält weiter an. Trotzdem hat sich im Jahr 2021 laut Umweltbundesamt die tägliche Flächeninanspruchnahme kaum reduziert. Da Bau- und Betriebsflächen mit Abstand den meisten Bodenverbrauch aufweisen, müssen hier weiterhin entsprechende Maßnahmen gesetzt und ein Bewusstsein für einen bedachten Umgang mit der Ressource Boden geschaffen werden.

07

Hotelmarkt

Die Hotel-Performance entwickelte sich in der jüngsten Vergangenheit positiv. Unter den derzeitigen Voraussetzungen werden Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments zunehmend investorenfreundlicher.

Key Trends

01

Die Auswirkungen der Inflation sind bei Hotelbetrieben sowie -gästen angekommen: Hotelbetriebe stehen vor erhöhten Energie- und Personalkosten während bei Gästen die Zahlungsbereitschaft sowie -fähigkeit sinkt. Dennoch ist die Auslastung so hoch wie schon seit langem nicht mehr.

02

Gerade aufgrund einer schlanken operativen Betriebsstruktur werden insbesondere Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments vor dem Hintergrund der drastischen Kostensteigerungen immer investorenfreundlicher.

03

Die operative Hotel-Performance in Wien entwickelte sich in den letzten Monaten positiv und führte unter anderem zu einem Anstieg der durchschnittlichen Tagesrate (ADR). Trotz einer sich anbahnenden Rezession bleibt der Tourismus und die Hotellerie euphorisch. Für 2023 gehen wir somit von einer weiterhin positiven Entwicklung aus.

04

Die Hotel Pipeline in Wien umfasst Projekte in allen Segmenten und Lagen. Für dieses Jahr ist die Fertigstellung von ca. 1.200 Zimmern geplant, etwa 300 Zimmer weniger als im Vorjahr. Der Trend zu Mixed-Use Projekten ist auch am Hotelmarkt erkennbar.

05

Hotelentwickler und -betriebe könnten bei der Planung bzw. Sanierung von Projekten durch eine gesteigerte Energieeffizienz mittelfristig ihre Energiekosten spürbar senken. Dadurch besteht die Möglichkeit Zimmerpreise anzubieten, die der Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Gäste entsprechen könnte.

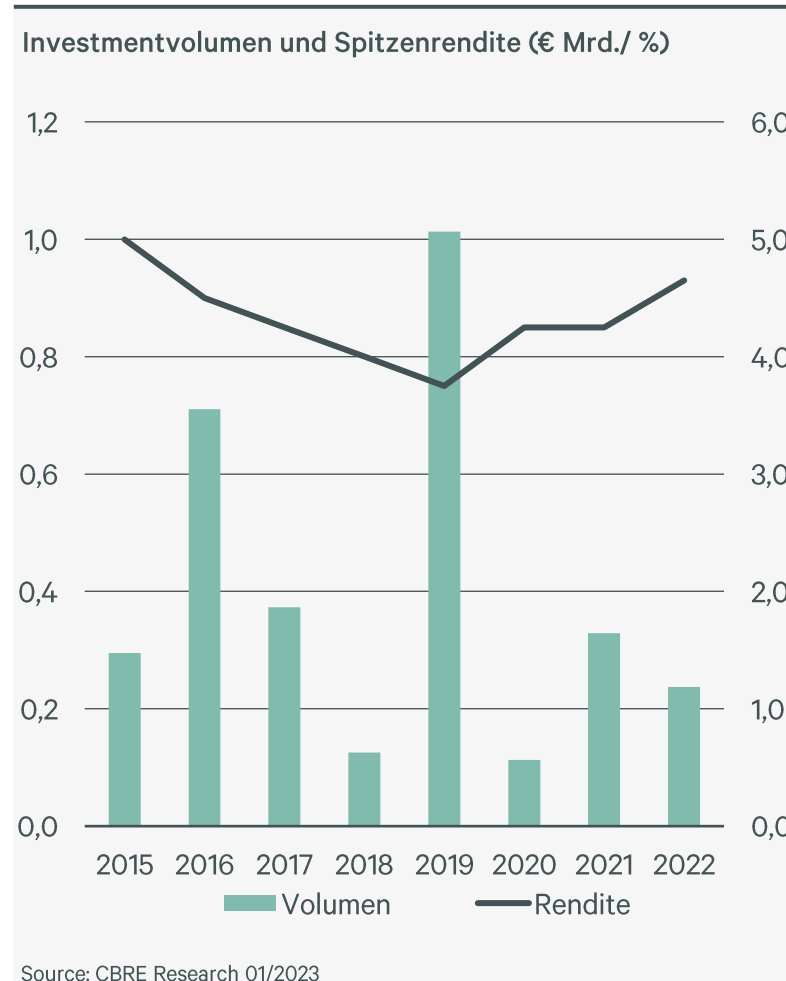


Fundamentaldaten gehen auseinander

Am Hotelmarkt könnte sich eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage – also den festgelegten Zimmerpreisen und der Zahlungsbereitschaft der Gäste – bilden. Zum einen gehen viele angesichts von Inflation, niedrigerer Kaufkraft und höheren Ausgaben im Zuge steigender Energiepreise mit ihren Ersparnissen bedachter um – insbesondere mit dem Reisebudget. Zum anderen sehen sich Hotelbetriebe mit höheren Ausgaben für beispielsweise Personal und Energie konfrontiert und müssen daher die Zimmerpreise höher ansetzen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich Hotelentwickler und gegebenenfalls -betriebe bei der Planung von Projekten und Sanierungen vermehrt mit dem Thema Nachhaltigkeit befassen und beispielsweise in eine gesteigerte Energieeffizienz investieren. Dadurch könnten sie mittel- bis langfristig die Energiekosten senken und Zimmerpreise aufrufen, die der Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Gäste entgegen kommen könnte.

Verstärktes Interesse der Investoren nach Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments

Budget/Economy Hotels haben im aktuellen Umfeld der Kostensteigerungen einen klaren Vorteil. Durch den Verzicht auf personal- und kostenintensive Bereiche wie ein Restaurant, ein Konferenz- oder Wellnessbereich sowie durch den Einsatz von technologiegestützten Einrichtungen (z.B. Self-Check-In) wird die Gewinnmarge erhöht und somit das Sicherheitsnetz gestärkt. In Kombination mit einer einfacheren Erstausrüstung der Zimmer



ergeben sich wettbewerbsfähigere Zimmerpreise. Zusätzlich sorgt eine meist gut angebundene Lage für eine nachhaltige Buchungssituation bei Budget/Economy Hotels.

Serviced Apartments haben im Gegensatz zu Budget/Economy Hotels oftmals eine geringere Anzahl an Zimmern, dafür aber üblicherweise einen größeren Grundriss und eine hochwertigere Ausstattung inklusive einer Kitchenette. Seitdem einige Betreiber das Angebot an die aktuelle Situation angepasst haben und zur Hochsaison eine flexible Nutzung aus Long- und Shortstay anbieten, konnten sich Serviced Apartments am Markt breiter positionieren und weiter etablieren. Sowohl Budget/Economy Hotels als auch Serviced Apartments bieten Limited Service an und setzen vor allem auf technologische Lösungen, womit sie die Herausforderung der Personalsuche und -kosten so weit wie möglich umgehen können.

Abgesehen von der Nachfrage der breiten Masse nach diesen beiden Unterkunftsarten sehen wir auch das Segment der Luxus-Hotels mit einer guten Ausgangslage und einer vermutlich anhaltenden Nachfrage, gerade weil diese Zielgruppe weniger preissensibel ist.

Die Vorzüge von Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments verstärken das Selbstvertrauen von Investoren in die Assetklasse Hotel zu investieren. Allerdings erschwerten die gesamtwirtschaftlich verschlechterten Rahmenbedingungen und die steigenden Zinsen Kaufabschlüsse im Jahr 2022, weswegen das Hotel-Investmentvolumen 2022 etwas niedriger ausgefallen ist.

Weitere Diversifizierung der Hotelprojekte in Wien

Die aktuelle Hotel Pipeline in Wien trägt zu einer weiteren Diversifizierung des Angebots bei und umfasst sowohl Hotels als auch Serviced Apartments in allen Segmenten. Im Jahr 2023 sollen ca. 1.200 Hotelzimmer und ca. 330 Serviced Apartments fertiggestellt werden. Der Trend von gemischt-genutzten Gebäuden ist auch bei Hotelprojekten in Wien zu erkennen.

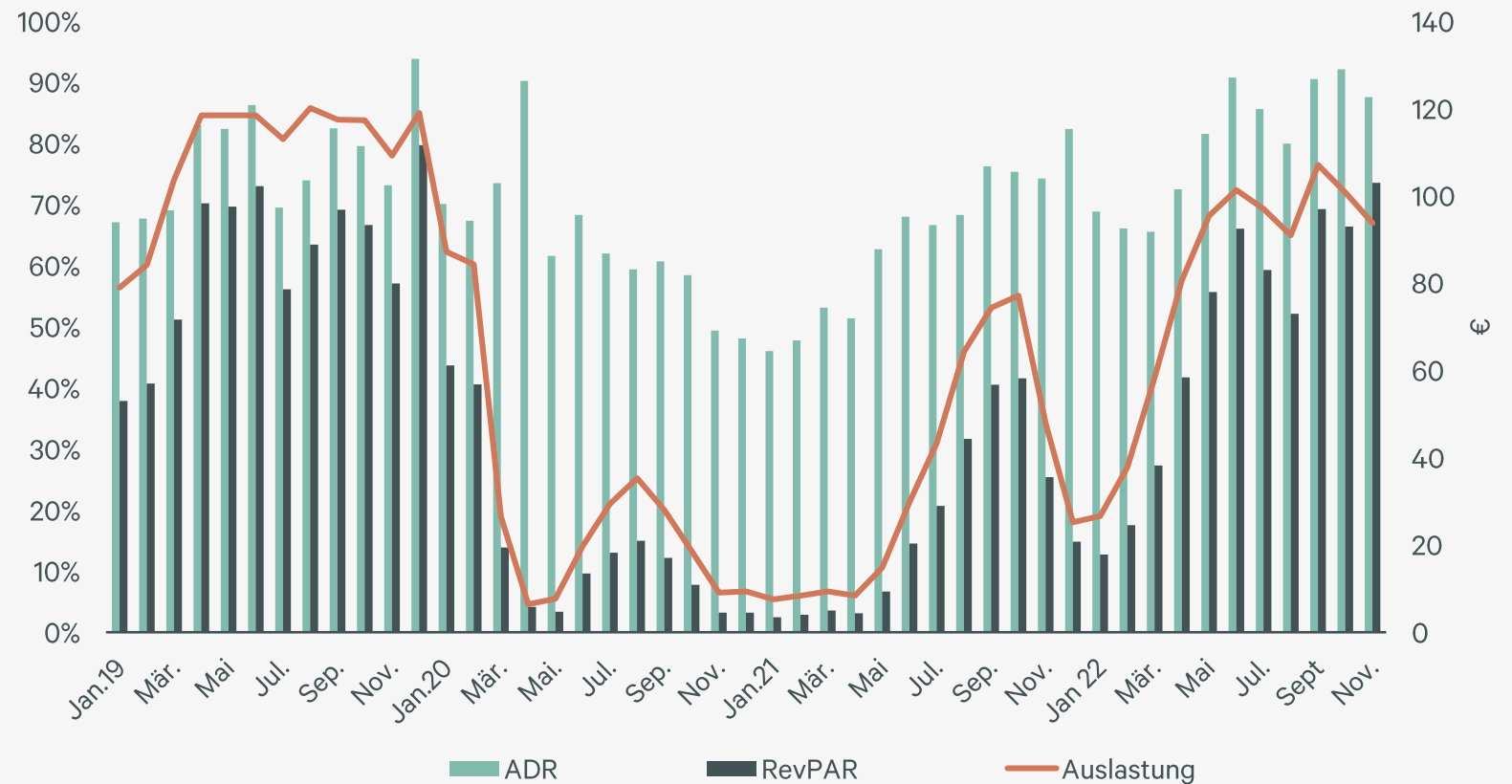
Neue Betreiber in der Ferienhotellerie

In den Ferienorten geht man von einer guten kommenden Wintersaison aus. Es zeigt sich die Tendenz, dass Budget/Economy Hotelbetreiber auf der Suche nach Ferienhotels sind, um sich auch diesem lukrativen Teilmarkt zu widmen. Dort sollen ebenfalls technologiebetriebene Hotels mit wettbewerbsfähigen Zimmerpreisen entstehen und auf weniger Personal gesetzt werden. Diese Entwicklung sehen wir erst seit kurzem, gehen aber davon aus, dass Budget/Economy Hotels in Ferienregionen die klassische Ferienhotellerie ergänzen aber nicht ersetzen werden.

ADR erreicht höchsten Wert seit 2019

Die operative Hotel-Performance in Wien hat sich mittlerweile von der Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen gut erholt. Die durchschnittliche Tagesrate (ADR) ist seit dem Frühjahr gestiegen und hat im Oktober 2022 einen Rekordwert von €129 und somit das Vorkrisenniveau erreicht bzw. sogar übertroffen. Die Auslastung liegt allerdings immer noch unter dem Niveau von 2019, konnte jedoch im September 2022 ein starkes Ergebnis von 77% erzielen. Die positiven Entwicklungen der letzten Monate könnten ein Anzeichen dafür sein, dass sich der Markt in diesem Jahr vollständig erholen wird.

Operative Hotel-Performance Wien



Source: CBRE Research 01/2023

Kontakte

CBRE

Andreas Ridder

Managing Director Austria
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Lukas Schwarz

Director
Head of Investment Properties
T +43 1 533 40 80 86
lukas.schwarz@cbre.com

BUILDING CONSULTANCY

Nadja Pröwer

Director
Head of Building Consultancy
T +43 1 916 68 22 44
nadja.proewer@cbre.com

AGENCY

Patrick Schild

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

VALUATION

Christian Aplienz

Director
Head of Valuation
T +43 1 533 40 80 46
christian.aplien@cbre.com

RETAIL

Walter Wölfler

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

PROPERTY MANAGEMENT

Harald Zdarsky

Associate Director
Head of Property Management
T +43 1 916 68 22 30
harald.zdarsky@cbre.com

RESEARCH

Laura Holzheimer

Senior Research Consultant
Head of Research
T +43 1 533 40 80 07
laura.holzheimer@cbre.com

ESG

Michael Csiszar

Associate Director
Head of ESG
T +43 1 916 68 22 26
michael.csiszar@cbre.com

Office Linz

Christoph Oßberger

Associate Director
Sales Repräsentanz
West
T +43 662 23 45 53 01
christoph.ossberger@cbre.com

Office Graz

Sigrid Filzmoser

Associate Director
Sales Repräsentanz
Steiermark
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Office Wien

CBRE GmbH
Am Belvedere 10
1100 Wien
T +43 1 533 40 80
cbrevienna@cbre.com
[cbre.at](https://www.cbre.at)
[LinkedIn: CBRE Austria](#)