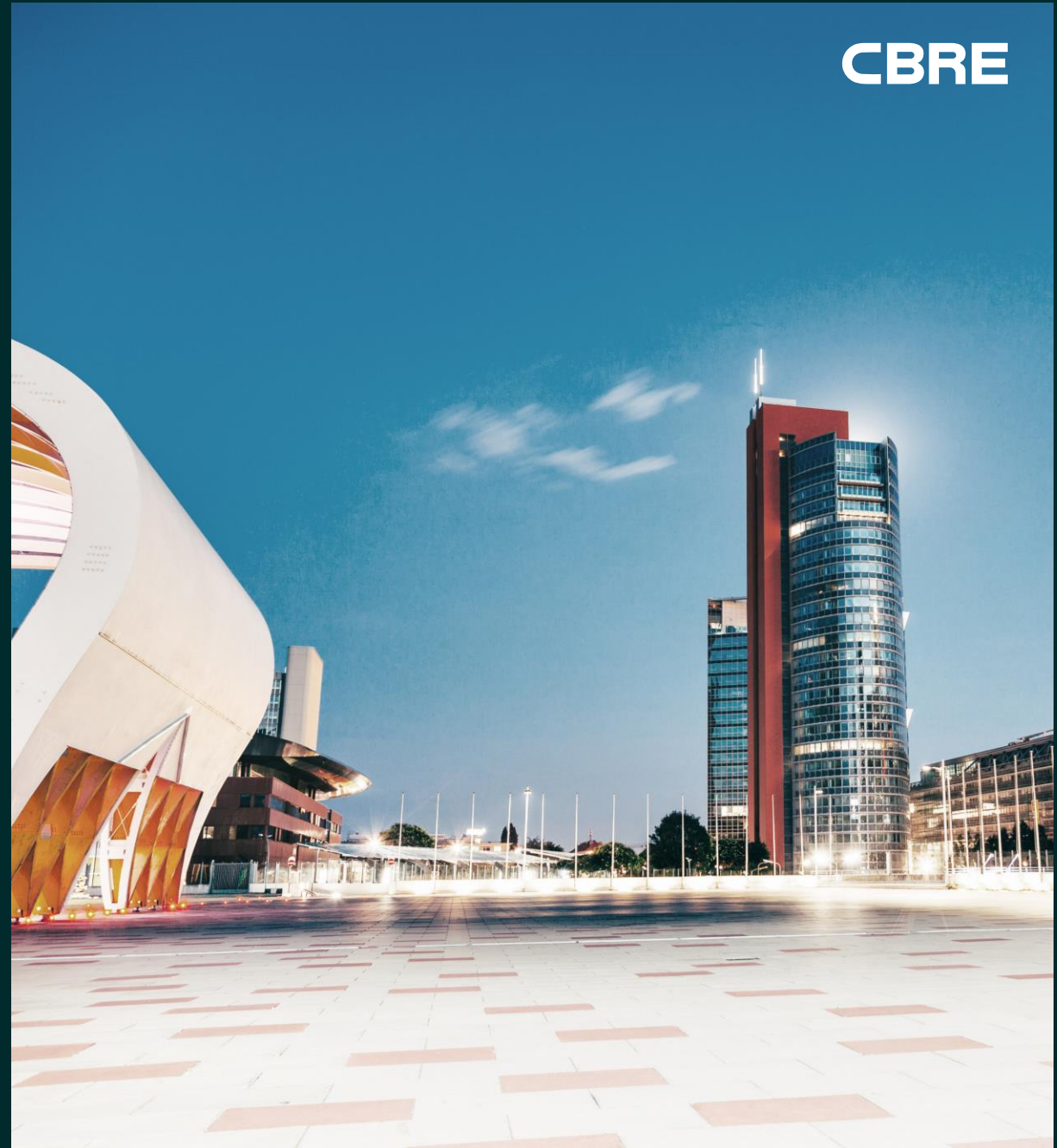


2024 Österreich Real Estate Market Outlook

REPORT

CBRE RESEARCH
1. FEBRUAR 2024

CBRE





“

Wir erwarten für das Jahr 2024 die ersten EZB-Zinssenkungen und infolgedessen eine Belebung der Investmentmärkte.

”

Andreas Ridder
Managing Director Austria, CBRE

Inhalt

01 **Wirtschaft**

Erste Zinssenkungen, die 2024 erwartet werden, tragen zu einer Belebung der Wirtschaftsleistung bei.

02 **Investment**

Es wird wieder eine höhere Aktivität am Investmentmarkt erwartet und Käufer und Verkäufer gleichen ihre Kaufpreisvorstellungen sukzessive weiter an.

03 **Büro**

Der Markt wird von niedrigen Fertigstellungszahlen und geringen Leerständen geprägt. Es bleibt abzuwarten, wie sich die schwache Wirtschaftslage auswirkt.

04 **Logistik**

Nach einem Rekord im vergangenen Jahr wird in 2024 mit einem Rückgang der Vermietungsleistung auch in Österreich gerechnet.

05 **Einzelhandel**

Nach einem Jahr mit vielen Insolvenzen und Marktaustritten im mittelpreisigen Modesegment ist von einer weiteren Angebotsdiversifizierung auszugehen.

06 **Wohnungsmarkt**

Die Anzahl an Fertigstellungen ist ab 2024 erstmals wieder rückläufig. In den kommenden Jahren wird dies zu einer angespannten Marktsituationen führen.

07 **Hotel**

Die Nächtigungszahlen haben sich wieder beinahe vollständig erholt. Durch den zurückkehrenden transkontinentalen Tourismus entwickelt sich die Hotel-Performance positiv.

01

Wirtschaft

Einige Faktoren, wie bspw. eine schwächere Industrieproduktion wirken sich dämpfend auf die Wirtschaftsaussichten Österreichs in diesem Jahr aus. Erste positive Impulse für die Wirtschaft werden erwartet, sobald die EZB erste Senkungen des Leitzinses veranlasst hat.

Key Trends

01

Die EZB wartet zunächst ab, ob sich die Inflationsraten in Europa stabilisiert haben und dieser Zustand von Dauer ist, bevor sie die Zinssätze wieder herabsetzt. Für Österreich wird ein klarer Rückgang der Inflationsrate auf 2,6% im Jahr 2024 erwartet.

02

Angesichts der schwächeren Industrieproduktion und den anhaltenden wirtschaftlichen Voraussetzungen, wird in diesem Jahr erneut ein leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet.

03

Die kollektivvertraglichen Gehaltsanpassungen sorgen dafür, dass die Realeinkommen der Bevölkerung steigen, sodass der private Konsum wieder ansteigen sollte.

04

Österreichs Wirtschaft wird laut unseren aktuellen Prognosen erneut ein negatives Wirtschaftswachstum aufweisen und damit auch unter dem Durchschnitt der Eurozone liegen.



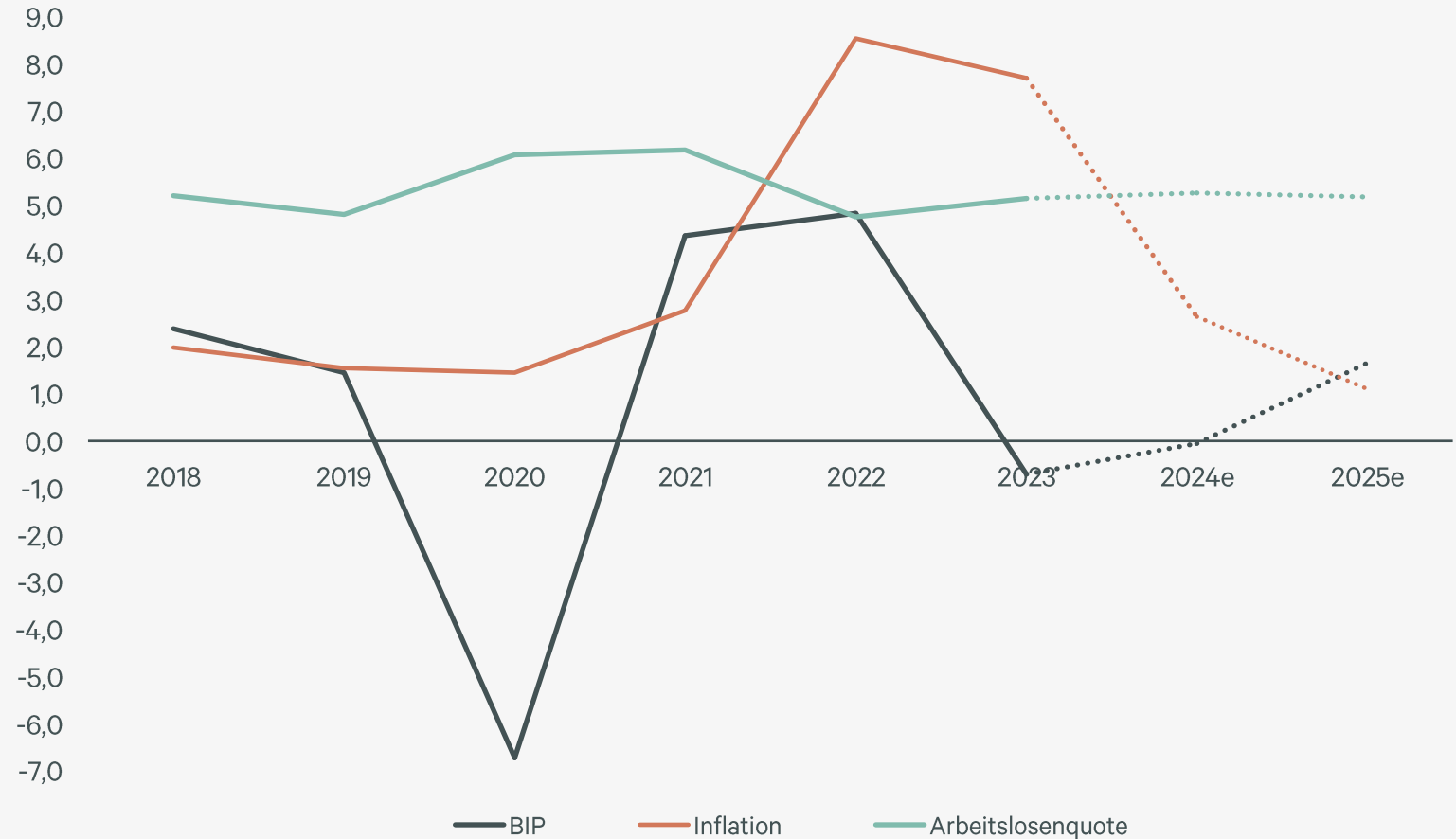
Gedämpftere Wirtschaftsaussichten für das Jahr 2024

Unseren aktuellen Prognosen zufolge wird sich die Wirtschaft in Österreich 2024 nur langsam erholen und erneut ein negatives Wirtschaftswachstum von -0,1% verzeichnen. Treiber sind hier u.a. die Verbindungen zu anderen Volkswirtschaften, wie bspw. Deutschland, dessen Entwicklung ebenfalls gebremst ist, aber auch die Aussicht darauf, dass die Zinspolitik erst zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Jahr wieder gelockert wird.

In Bezug auf die Industrieproduktion, die ebenfalls von den höheren Kosten beeinträchtigt wird und unter dem Wirtschaftsabschwung gelitten hat, weisen Frühindikatoren aktuell nicht auf eine baldige Erholung hin. Die Auftragseingänge und der Auftragsbestand bewegen sich weiter auf einem niedrigen Niveau, was in weiterer Folge auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben wird. Angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen, die bereits im vergangenen Jahr zu einer sehr hohen Anzahl von Insolvenzanträgen in diversen Branchen geführt hat, weist die Arbeitslosigkeit daher steigende Tendenzen auf. Es wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht ansteigt und ein Level von 5,3% erreichen wird.

Dem gegenüber steht der steigende private Konsum, der durch die höheren Realeinkommen im Zuge der kollektivvertraglichen Gehaltsanpassungen zu erwarten ist und als Stütze eines allgemeinen BIP-Wachstums fungieren wird. Die Inflation soll in diesem Jahr – voraussichtlich im zweiten Halbjahr – wieder zurückkommen und sich im Jahresmittel auf 2,6% belaufen.

Wirtschaftsindikatoren Österreich (%)



Quelle: CBRE Houseview 01/2024, Oxford Economics

02

Investment

Die Grundstimmung in Bezug auf 2024 ist positiv. Es wird davon ausgegangen, dass die Transaktionstätigkeit angesichts zu erwartender Zinssenkungen und dem Stabilisieren der Renditeniveaus wieder anziehen wird.

Key Trends

01

Eine zu erwartende Senkung des Zinsniveaus sowie nachfolgend eine Stabilisierung der Renditen lassen uns positiv auf den Investmentmarkt 2024 blicken. Käufer und Verkäufer nähern sich mit ihren Kaufpreisvorstellungen weiter sukzessive an.

02

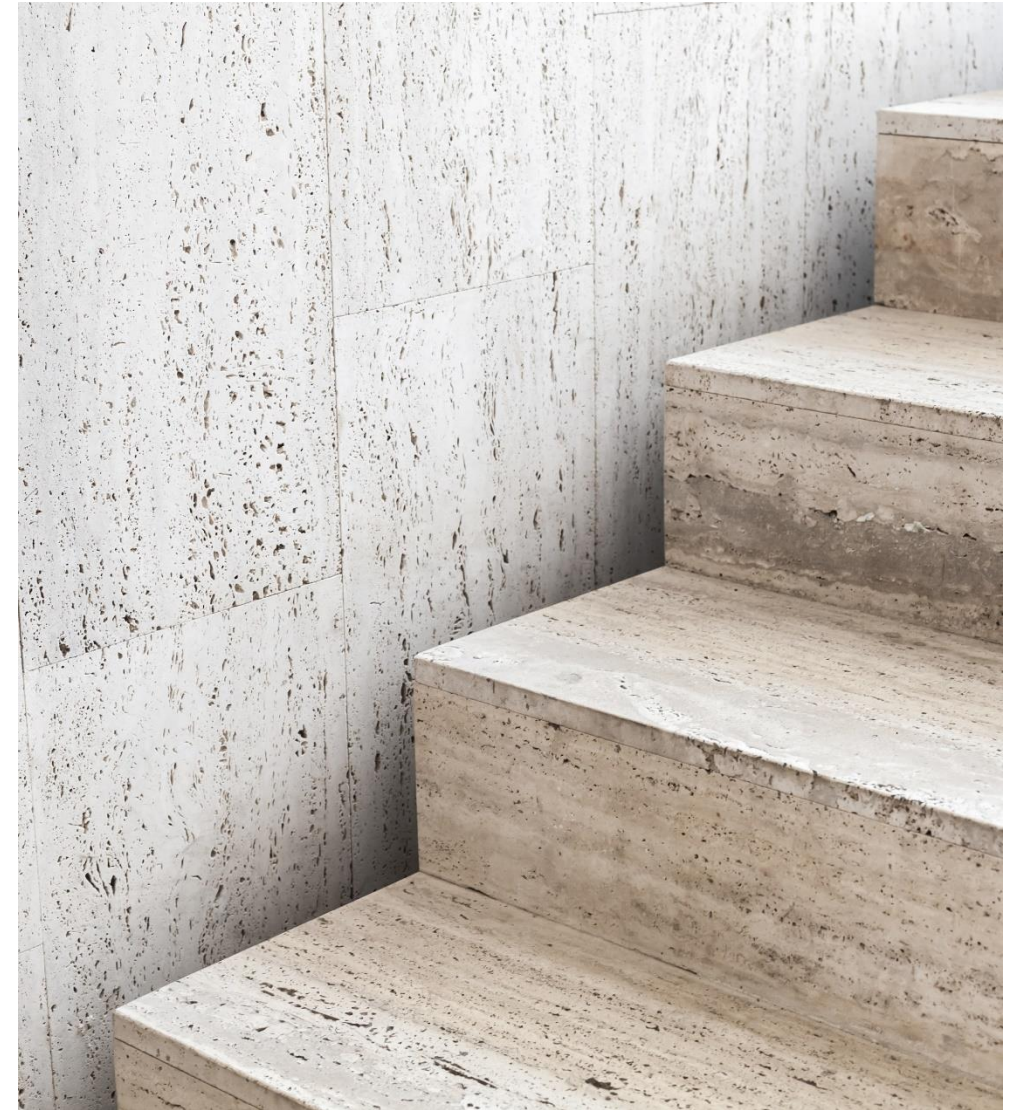
Es wird im neuen Jahr wieder mehr Angebot am Markt geben. Durch wirtschaftliche Herausforderungen und Mittelabflüsse offener Immobilienfonds wird die Portfoliobereinigung und der Abverkauf einiger Immobilien forciert.

03

Die Renditen werden im Laufe des ersten Halbjahres noch einen moderaten Anstieg verzeichnen bevor sie sich im zweiten Halbjahr stabilisieren. Rückläufige Renditen sind in diesem Jahr nicht zu erwarten.

04

Logistikimmobilien stehen ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren, gefolgt von Wohn- und Büroimmobilien. Ausschlaggebend sind vor allem die Lagekriterien.



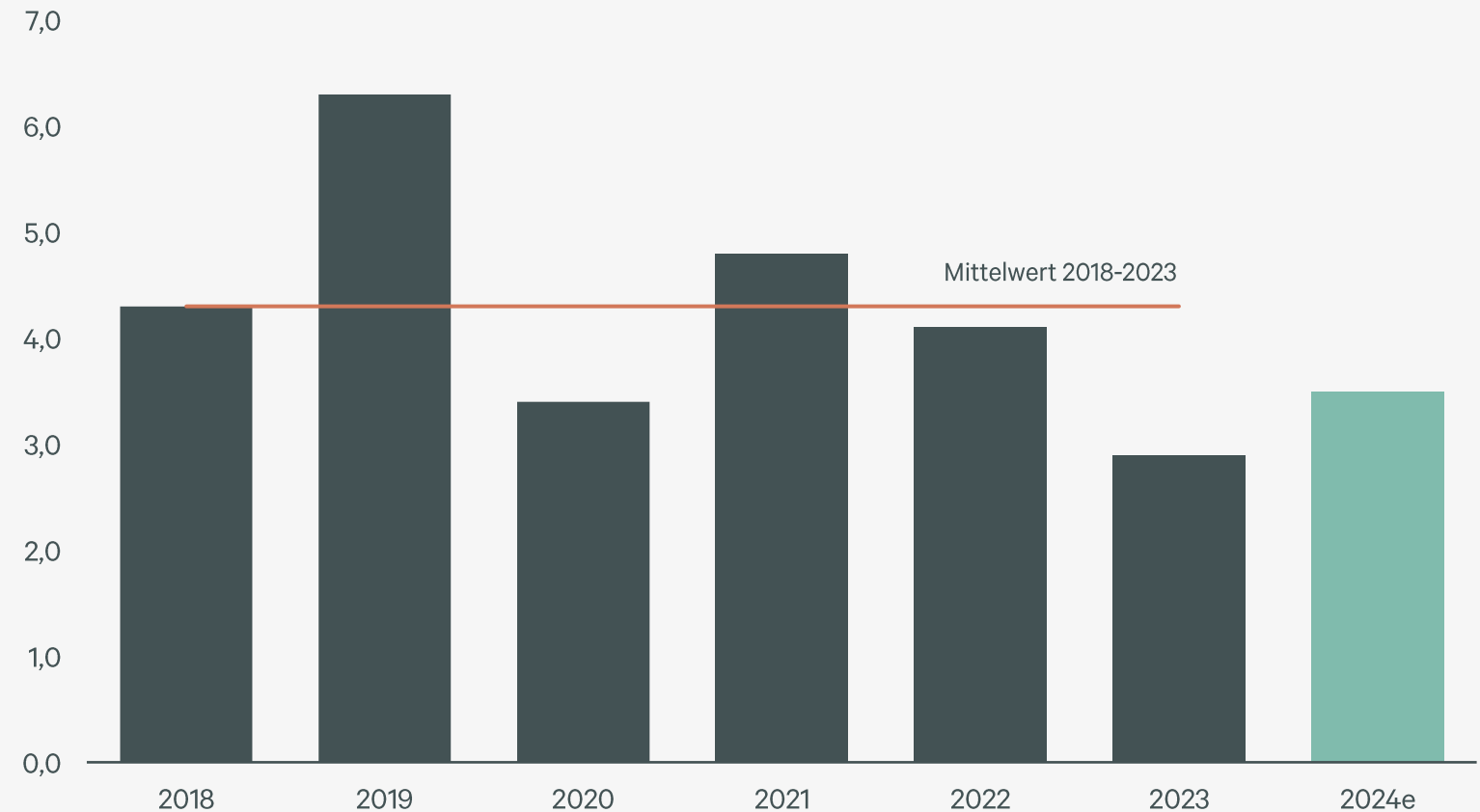
Nach einem herausfordernden Jahr soll die Talsohle 2024 durchschritten werden

Das Investmentvolumen in Österreich belief sich 2023 auf rund €2,8 Mrd. und lag damit etwa ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnitt. Die neue Zinspolitik und das veränderte Marktumfeld haben im vergangenen Jahr voll durchgeschlagen und dazu geführt, dass so wenig Kapital in Immobilienanlagen geflossen ist wie seit 10 Jahren nicht mehr. Der Großteil des Investmentvolumens entfiel auf Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte.

Wohnimmobilien, die in den letzten Jahren oftmals die stärkste Assetklasse dargestellt haben, spielten mit einem Volumen von rund €200 Mio. nur eine untergeordnete Rolle. Ein Trend, der in unsichereren Zeiten immer wieder beobachtet werden kann, ist der Rückzug internationaler Investoren und die verstärkte Investmenttätigkeit heimischer Anleger. Rund 85% des Transaktionsvolumens wurde von österreichischen Investoren – meist eigenkapitalstarken Privatinvestoren und Family Offices – investiert.

Durch den deutlichen Rückgang der Inflationsrate gilt das Zinsumfeld mittlerweile als gefestigt und die Marktteilnehmer nähern sich sukzessive mit ihren Kaufpreisvorstellungen an. Für 2024 erwarten wir insgesamt wieder eine stärkere Investmenttätigkeit – sowohl in Bezug auf das Volumen als auch auf die Anzahl der Transaktionen. Die Annahme begründet sich dadurch, dass einige Unternehmen vor wirtschaftlichen Herausforderungen stehen, institutionelle Investmentfonds mit Mittelabflüssen zu kämpfen haben und daher der Verkauf einiger Immobilien bzw. deren Portfoliobereinigung stärker forciert wird.

Investmentvolumen Österreich (€ Mrd.)



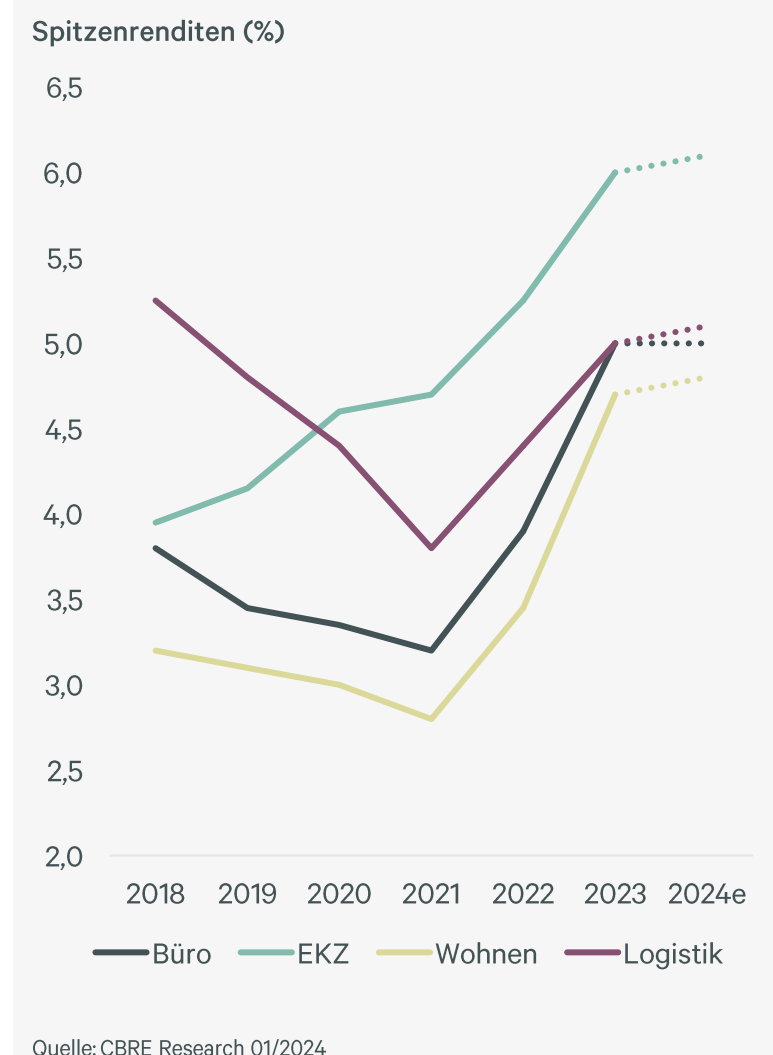
Quelle: CBRE Research 01/2024

Dieser Umstand trifft nun gleichzeitig auf potenzielle Käufer, die nach wie vor auf der Suche nach geeigneten Investmentoptionen sind – allerdings zu den neuen Marktkonditionen. Zu erwarten ist allerdings auch, dass Investoren noch selektiver werden. Bestimmte Kriterien wie die Lage des Objektes, die Mieterstruktur aber vor allem auch ESG-Konformität sind nur einige Schlagwörter, die zwar nicht neu sind, aber nach wie vor eine große Rolle spielen. Objekte, die für die Akquise in Frage kommen, sollten entweder bereits entsprechende Nachhaltigkeitskriterien erfüllen bzw. ESG-konform sein oder aber mit relativ einfachem Aufwand adaptierbar sein. Bei Immobilien, die das nicht erfüllen können, muss mit Preisabschlägen gerechnet werden.

Stabilisierung der Renditen im zweiten Halbjahr

Seit Beginn der Ukraine-Krise, die den Anstoß für die hohen Inflationsraten und die Wende der Zinspolitik eingeleitet hat, sind die Spitzenrenditen in Österreich im Schnitt um rund 150 Basispunkte angestiegen. Vor allem die Sektoren Büro und institutionelles Wohnen waren und sind von Preiskorrekturen betroffen.

Derzeit gehen wir davon aus, dass im Laufe des ersten Halbjahres noch eine moderate Aufwärtsbewegung der Renditen zu beobachten sein wird, bevor sie sich im zweiten Halbjahr stabilisieren. Etwaige Renditesenkungen werden aus heutiger Sicht nicht vor 2025 erwartet, obwohl erste Senkungen des EZB-Leitzinses bereits für dieses Jahr erwartet werden.



Welche Sicht haben Investoren auf den Immobilienmarkt?

CBRE hat vor kurzem die neue Version der alljährlichen European Investor Intentions Survey veröffentlicht. In dieser Studie wurden knapp 900 Investoren zu ihrer Investmentstrategie und ihrer Sicht auf den Markt befragt. Die Studie hat unter anderem Ergebnisse dazu geliefert, welche Assetklassen 2024 im Fokus stehen werden. Logistik, Büro und Wohnen bleiben die favorisierten Sektoren, wobei sich das Verhältnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich verändert hat. Ein Drittel der Befragten möchte 2024 in Logistikimmobilien investieren (2023: 23%). Das Gebäudealter spielt hier weniger eine Rolle als die Lage. Gesucht werden vor allem Gebäude in der Nähe der Hauptstädte. In Büros möchten nur mehr 18% investieren (2023: 29%). Auch hier ist die Lage entscheidend. Rund 90% der Befragten suchen in A-Lagen. In Wohnimmobilien möchten 28% (2023: 25%) vorzugsweise investieren. Was sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls geändert hat, ist die Bereitschaft eine höhere Zulage für ESG-konforme Immobilien zu zahlen. Bei der letzten Umfrage waren noch mehr als die Hälfte der Investoren bereit ein Plus von mehr als 20% zu zahlen. Mittlerweile hat sich das reduziert. Der Großteil der Investoren hält Zuschläge zwischen 6% und 10% für realistisch. Zu den größten Herausforderungen gehören aus Investorensicht nach wie vor das Mismatch der Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern, dass die Zinsen länger auf dem hohen Niveau verbleiben und die strengeren Kreditvergaberichtlinien der finanzierenden Banken.

03

Büro

Geringe Fertigstellungszahlen und der niedrige Leerstand dämpfen erneut die Vermietungsleistung. Die Stimmung ist grundsätzlich gut, jedoch bleibt abzuwarten, inwieweit sich die schwache Konjunktur auf den Büromarkt auswirkt.

Key Trends

01

Die Stimmung am Büromarkt ist gut, es gibt einige Flächengesuche, die es im Laufe des ersten Halbjahres abzarbeiten gilt. Das limitierte Angebot kann sich hier jedoch dämpfend auswirken.

02

Die Fertigstellungsleistung soll 2024 etwas höher ausfallen als im Vorjahr. Auch die Pipeline für die weitere Zukunft ist gut gefüllt, allerdings ist die Interessenslage für Bürohäuser in periphereren Lagen deutlich schwächer.

03

Flächengesuche werden kleiner, aber der Qualitätsanspruch in Bezug auf Ausstattung, Lage und Flexibilität nehmen weiter zu. Büros müssen einen gewissen Kreativ- und Wohlfühlfaktor bieten.

04

Das limitierte Angebot in Kombination mit der vorhandenen Nachfrage würde prinzipiell auf weiteres Mietwachstum schließen lassen. Dieses befindet sich aber im Spannungsverhältnis zur aktuellen Wirtschaftslage, durch die Unternehmen eher kostensensibel sind.

05

Nachhaltigkeit ist weiterhin ein wichtiges Thema. Einer aktuellen Studie von CBRE zufolge, werden in Wiener Büroimmobilien 10% höhere Mieten für zertifizierte Gebäude erzielt.



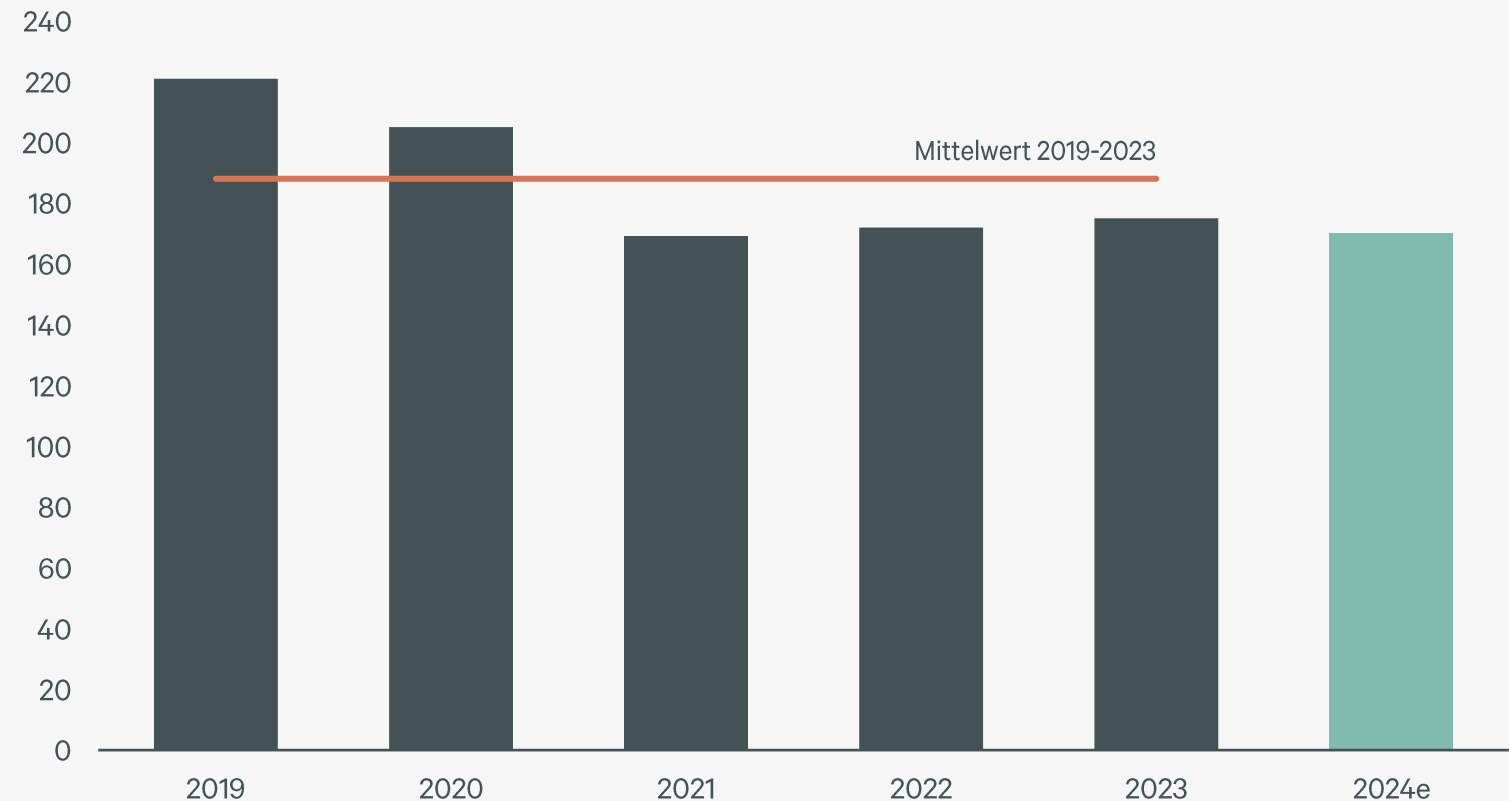
Angebotsmangel dämpft den Wiener Büromarkt

Die Vermietungsleistung belief sich 2023 auf rund 175.000 m² und lag somit in etwa auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Der Großteil der Anmietungen erfolgte durch Unternehmen des öffentlichen Sektors und durch Dienstleistungsunternehmen. Bereits seit einigen Jahren können insgesamt anhaltend rückläufige Zahlen verzeichnet werden. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegt bei etwa 188.000 m². Der Mittelwert der vorherigen 5-Jahres-Periode lag noch bei rund 240.000 m². Diese Entwicklung korreliert u.a. mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Nur rund 50.000 m² sind 2023 fertiggestellt worden. Gleichzeitig ist der Leerstand weiter gesunken und erreichte ein neues Allzeittief von lediglich 3,5%. Diese Entwicklung macht es den Unternehmen schwer, große, moderne und zusammenhängende Flächen zu finden, die den Anforderungen des New Work und der Mitarbeiter gerecht werden können. Einige Gesuche konnten im vergangenen Jahr allerdings über Untermietflächen abgedeckt werden.

Die Stimmung für 2024 ist prinzipiell als positiv zu beschreiben. Es liegen viele Flächengesuche für das erste Halbjahr vor, die es zu bearbeiten gilt. Schwierig ist jedoch abzuschätzen, ob die Rezession in der Realwirtschaft noch verstärkt ankommen wird und die Unternehmen ihre Expansions- bzw. Standortentscheidungen dadurch aufschieben werden. Eine endgültige Prognose für 2024 zu treffen, ist daher noch schwierig. Aus heutiger Sicht halten wir jedoch ein ähnliches Vermietungsniveau wie im vergangenen Jahr für realistisch.

Die Flächengesuche werden tendenziell kleiner, aber dafür steigen die Qualitätsansprüche in Bezug auf die Lage, die Ausstattung und

Vermietungsleistung Wien (.000 m²)



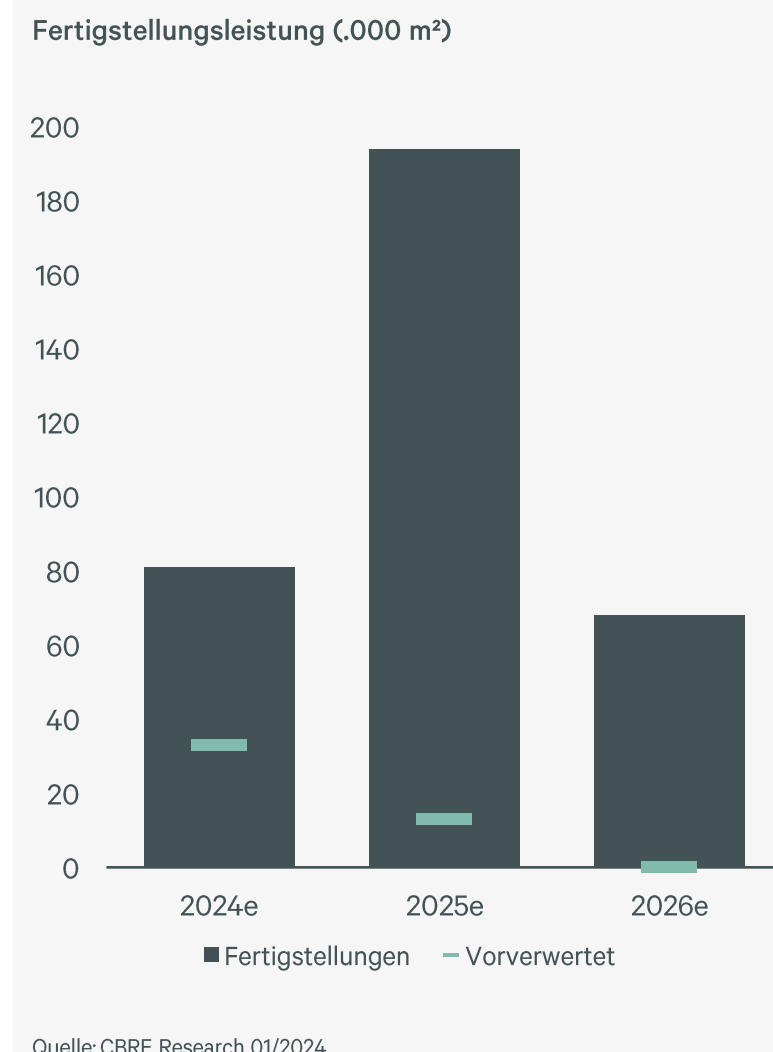
Quelle: CBRE Research 01/2024

die Flexibilität. Kreativ- und Wohlfühlbereiche spielen eine große Rolle. Gewünscht werden oftmals Häuser, die einen gewissen Hotelcharakter bieten. Eine zentrale und gut angebundene Lage ist ein Muss. Objekte in periphereren Lagen, die sich bisher nicht als Bürostandort etabliert haben, stoßen oftmals auf eine deutlich schwächere Interessenslage seitens der Büronutzer. Das Problem spiegelt sich oft bei der Vorverwertung der Projekte wider. Während innerstädtische Projektentwicklungen in der Regel eine recht gute Auslastung vor Fertigstellung aufweisen, tun sich Projekte in Randlagen wesentlich schwerer.

Die Fertigstellungsleistung wird mit etwa 80.000 m² etwas besser ausfallen als 2023, allerdings sind bereits heute mehr als 40% der Flächen verwertet und stehen dem Markt somit nicht mehr zur Verfügung. Ausweichmöglichkeiten dürften sich in Projektentwicklungen finden, die 2025 fertiggestellt werden. Wir gehen davon aus, dass der Anteil der Vorverwertungen in diesem Jahr daher wieder höher ausfallen dürfte als im letzten Jahr.

Mietwachstum im Spannungsverhältnis

Die Mieten sind 2023 durch alle Bürolagen hinweg weiter angestiegen. Die Spitzenmiete hat einen neuen Höchstwert von €28,00/m²/Monat erreicht. Durch den aktuellen Status des Wiener Büromarktes birgt das Jahr 2024 grundsätzlich weiteres – moderates – Mietwachstumspotential. Der Leerstand befindet sich auf einem historisch niedrigen Niveau, die Fertigstellungsleistung bewegt sich noch immer in einem sehr überschaubaren Rahmen und durch die hohen Baukosten müssen die Projektentwickler entsprechende Miethöhen für ihre Projekte ansetzen.



Dies steht allerdings im Spannungsverhältnis zur derzeitigen Wirtschaftslage. Aktuellen Prognosen von CBRE zufolge wird Österreich 2024 erneut ein negatives Wirtschaftswachstum von -0,1% verzeichnen, was unter anderem dazu führt, dass Unternehmen preissensibler werden.

Nachhaltige Immobilien sind im Vorteil

Ende 2023 ist die Neuauflage der CBRE Studie „Is Sustainability Certification in Real Estate Worth it?“ erschienen. Der Bericht inkludiert 40 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.

Die Studie hat erneut bestätigt, 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 europäischen Durchschnitt eine rund 7% höhere Miete als Gebäude ohne Nachhaltigkeitszertifikat. In Wien ist der Wert sogar noch höher. Hier können bis zu 10% höhere Mieten in zertifizierten Gebäuden erzielt werden.

Für die Eigentümer der hiesigen Immobilien birgt dies also noch ein enormes Ertragssteigerungspotential, denn 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.

04

Logistik

Die schwächere Wirtschaftslage macht sich auch in der Nachfrage nach Logistikflächen bemerkbar. Nach einem weiteren Rekordjahr 2023 wird 2024 mit einer niedrigeren Vermietungsleistung gerechnet.

Key Trends

01

In Österreich wird der allgemeine Trend der rückläufigen Vermietungszahlen 2024 ebenfalls ankommen. Der B2B-Sektor, der zuletzt als Treiber fungierte, stagniert zurzeit bzw. zeigt leicht rückläufige Tendenzen.

02

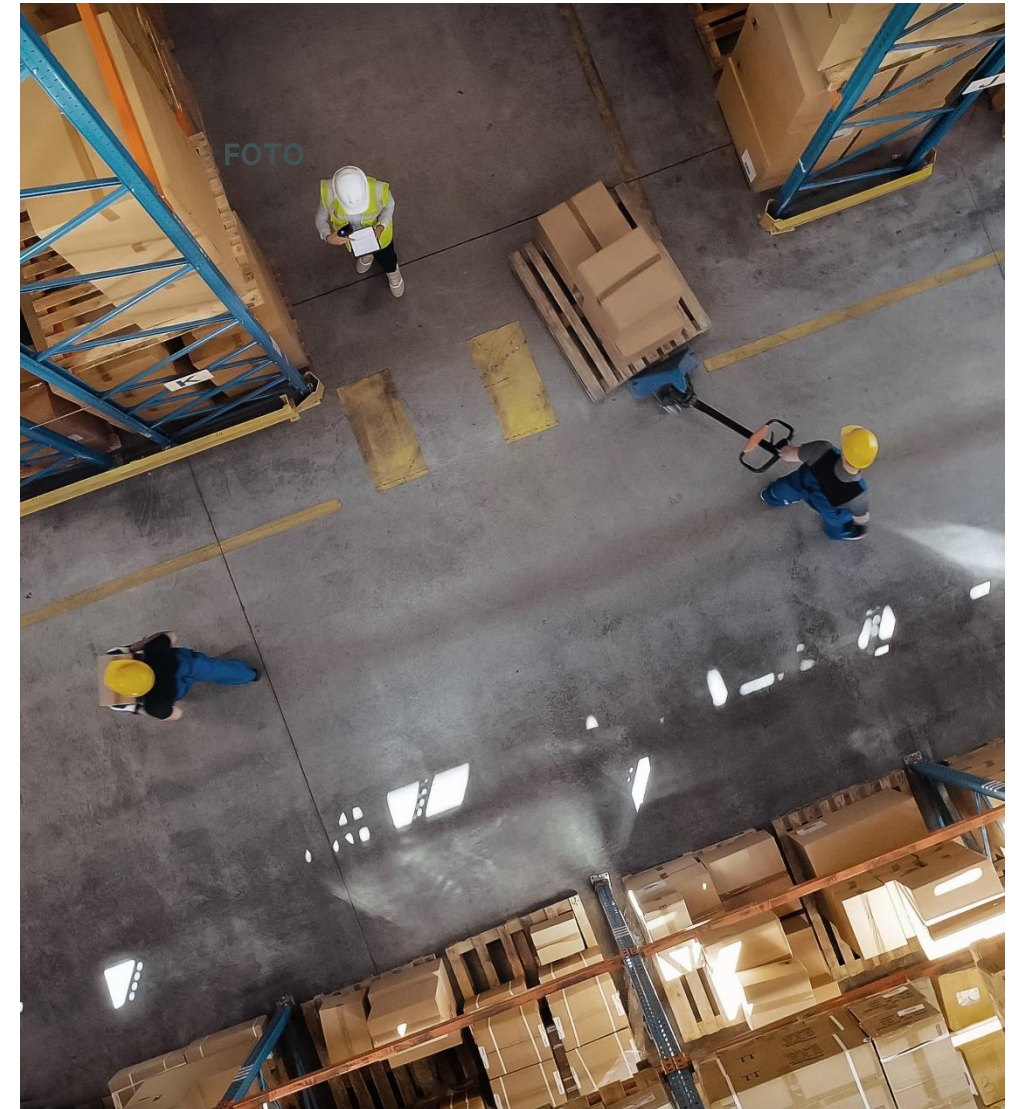
Durch die niedrigere Nachfrage gepaart mit der hohen Fertigstellungsleistung, die für 2024 erwartet wird, werden wir eine Steigerung der Leerstandsrate sehen.

03

Durch den diesjährigen Angebotsüberhang ist davon auszugehen, dass die Projektentwicklungen nicht mehr bereits vor deren eigentlicher Fertigstellung vollverwertet sein werden, so wie es in den letzten Jahren die Regel war.

04

Der Fokus verlagert sich wieder auf die Lage der Immobilie. Durch den massiven Nachfrageüberhang der letzten Jahre konnten Projekte relativ lageunabhängig gut und schnell vermietet werden. Nutzer werden dahingehend jetzt aber wieder selektiver.

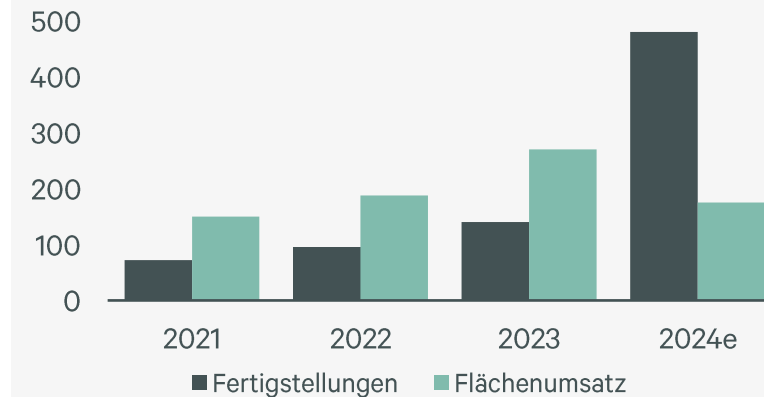


Gedämpftere Erwartungen für das neue Jahr

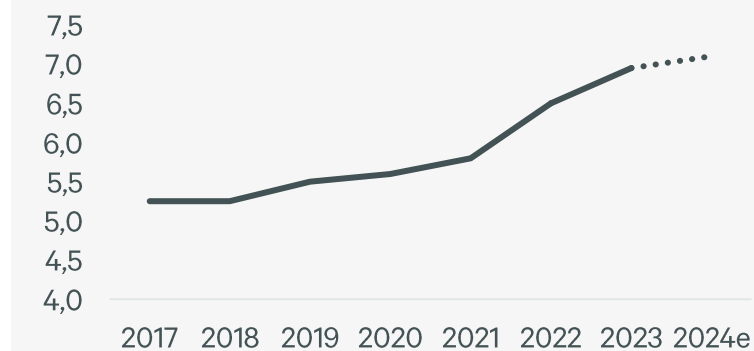
Das vergangene Jahr markierte erneut ein Rekordjahr für den Wiener Logistikmarkt. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz, also die klassische Vermietungsleistung inklusive der zum jeweiligen Zeitpunkt fertiggestellten eigengenutzten Flächen auf rund 270.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Plus von 41%. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zu der Entwicklung in einigen anderen europäischen Ländern, die bereits rückläufige Zahlen registriert haben. Allerdings erwarten wir, dass auch hierzulande der Flächenumsatz in diesem Jahr zurückgehen wird. Erste Anzeichen konnten bereits im zweiten Halbjahr 2023 beobachtet werden, denn dieses ist wesentlich schwächer ausgefallen als noch die erste Jahreshälfte. Die schwächelnde Wirtschaft wirkt sich auch hier aus. Der B2B-Sektor, der zuletzt noch als Nachfrager treiber fungiert hat, stagniert zurzeit bzw. weist sogar leicht rückläufige Tendenzen auf. Entgegen den letzten Jahren gehen wir daher davon aus, dass 2024 erstmals wieder mehr Flächen fertiggestellt als absorbiert werden. Das wird auch Auswirkungen auf den Leerstand haben. Dieser lag per Jahresende bei 0,8% in Klasse A- und B-Immobilien und wird voraussichtlich steigen. Nichtsdestotrotz bewegen wir uns hier noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau, das auf wenig Ausweichpotenzial schließen lässt. Aus heutiger Sicht erwarten wir in diesem Jahr ein Fertigstellungsvolumen von rund 480.000 m² in Wien und dem Wiener Umland. Etwas mehr als 40% dieser Flächen sind bereits verwertet. Ein Faktor, dem in der gegebenen Marktsituation wieder eine wesentlich größere Rolle beigemessen wird, ist die Lage. In den Zeiten, in denen die Nachfrage das Angebot so massiv überstieg, lautete die Frage nicht mehr, wo das nächste Projekt fertiggestellt

Fertigstellungen & Flächenumsatz (.000 m²)

Wien & Wien Umgebung



Spitzenmiete (€/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research 01/2024

wird, sondern wann. Das ändert sich nun wieder. Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Ballungsräumen mit sehr guter infrastruktureller Anbindung werden klar bevorzugt. Peripherer gelegene Projekte tun sich deutlich schwerer in der Vermietung. Dementsprechend ist 2024 auch nicht mehr davon auszugehen, dass die Projekte bereits vor der eigentlichen Fertigstellung vollvermietet sein werden.

Die Entwickler spüren diesen Nachfragerückgang und passen ihre Development-Strategie entsprechend an. Rein spekulative Entwicklungen nehmen ab und man ist eher bemüht bereits vor Baustart einen Nutzer für (Teil-)Flächen zu finden. Aufgrund der starken Ankaufstätigkeit der letzten Jahre bleibt das Potenzial jedoch groß. Sobald sich die Wirtschaft wieder erholt und die Nachfrage wieder erstarkt, sind Entwickler in der Lage passende Projekte aus der Schublade zu ziehen, die diese bedienen können.

Mietwachstumspotenzial weiter vorhanden – jedoch in geringerem Umfang

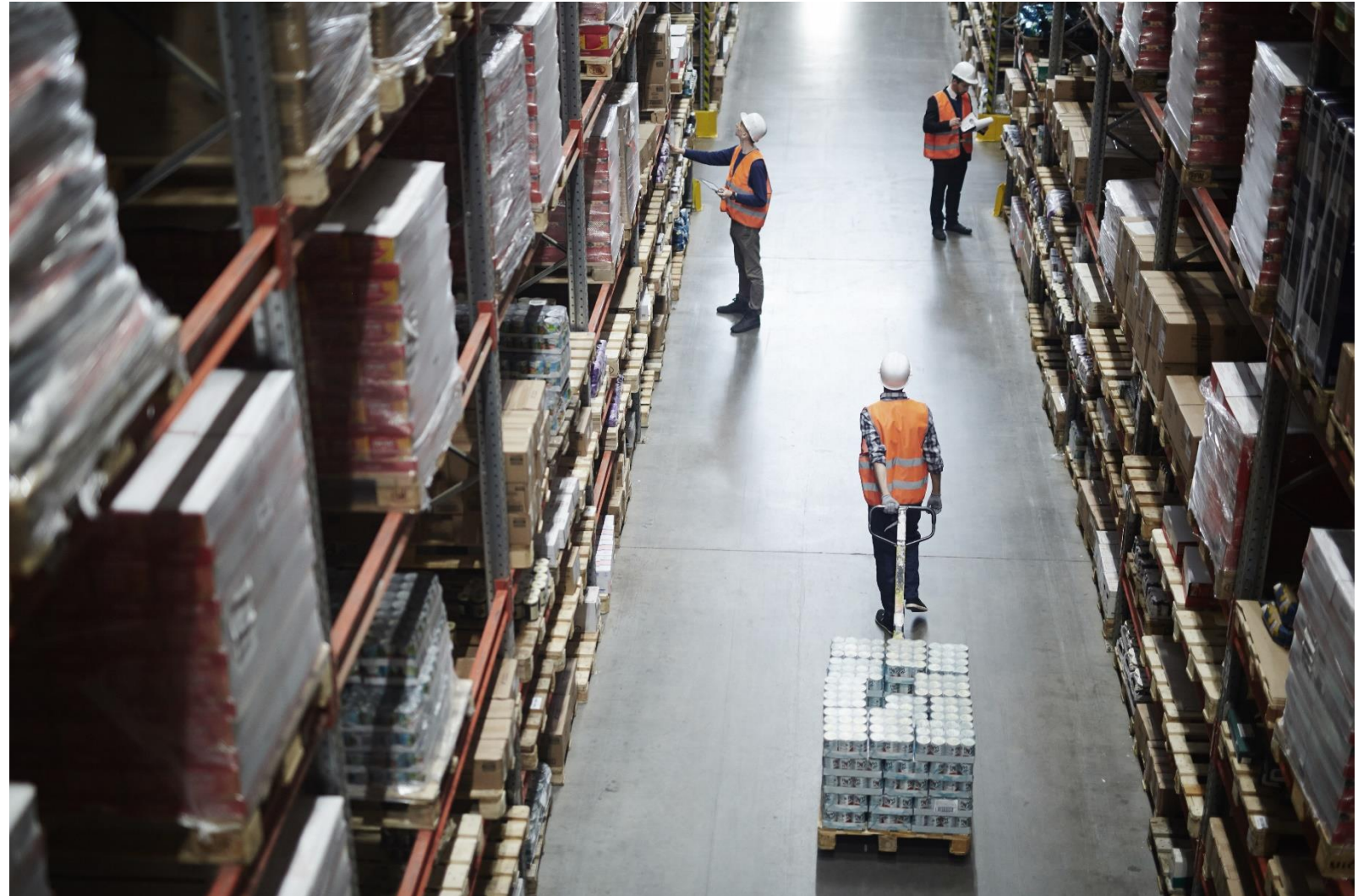
Die Spitzenmiete für die klassische Big Box Immobilie außerhalb des Stadtgebietes lag zum Ende des Jahres bei €6,95/m²/Monat was einem Plus von 7% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Auch für dieses Jahr sehen wir weiteres Mietwachstumspotenzial, angesichts der schwächeren Wirtschaftsaussichten und der rückläufigen Nachfrage allerdings in deutlich geringerem Ausmaß als in den letzten Jahren. Unsere Prognosen liegen aktuell bei einer Spitzenmiete von €7,10/m²/Monat bis Jahresende 2024.

Geopolitische Spannungen beeinflussen die Logistikströme

Die durch die Pandemie stark aus der Bahn geratenen Lieferketten hatten sich zuletzt wieder stabilisiert. Allerdings beeinflussen andauernde geopolitische Spannungen die Logistikströme zwischen Asien und Europa. Die schwierige Sicherheitslage im Roten Meer und in weiterer Folge dem Suez-Kanal hat viele Unternehmen und Reedereien dazu veranlasst, auf alternative Routen zurückzugreifen. Dies hat zur Folge, dass die Transportzeit zunimmt, gleichzeitig aber auch weniger Frachtcontainer zur Verfügung stehen und somit die Kosten steigen. All das wird sich naturgemäß auch auf die Endkunden auswirken. Um erneuten Lieferengpässen entgegenzuwirken, ist davon auszugehen, dass Unternehmen wieder vermehrt Lagerbestände aufbauen werden.

Logistikimmobilien sind die gefragteste Assetklasse 2024

Laut der aktuellen CBRE Investor Intentions Survey sind Logistikimmobilien mit rund 34% die gefragteste Assetklasse im Jahr 2024 und konnten sowohl Wohn-als auch Büroimmobilien hinter sich lassen. Innerhalb des Sektors wird seitens der Investoren aber nochmal ein deutlicher Unterschied zwischen den Lagen gemacht. Gefragt sind vor allem moderne Logistikimmobilien in der Nähe von Haupt- und Großstädten. Auch ältere Gebäude in entsprechender Lage kommen für ein Drittel der Befragten in Frage. Herausfordernder ist die Nachfragesituation allerdings für Gebäude in peripheren Lagen, selbst wenn das Gebäude den Ansprüchen an eine moderne Logistikimmobilie gerecht wird.



05

Einzelhandel

Das vergangene Jahr war von zahlreichen Insolvenzen und Marktaustritten im Einzelhandel geprägt, insbesondere im mittelpreisigen Modesegment. Mit steigenden realen Konsumausgaben und Einzelhandelsumsätzen sowie einem leicht rückläufigen Umsatzanteil des Online-Handels wird sich das Angebot im stationären Handel weiter diversifizieren.

Key Trends

01

Angesichts der abflachenden Inflationsrate und der steigenden realen Kaufkraft sollten im kommenden Jahr auch die realen Umsätze wieder steigen.

02

Eine hohe Zahl an Insolvenzen und Marktaustritten eröffnet Möglichkeiten zur Übernahme attraktiver Standorte. Insbesondere der Rückgang des mittelpreisigen Modesegments führt zu einer Diversifizierung des Angebots im stationären Handel.

03

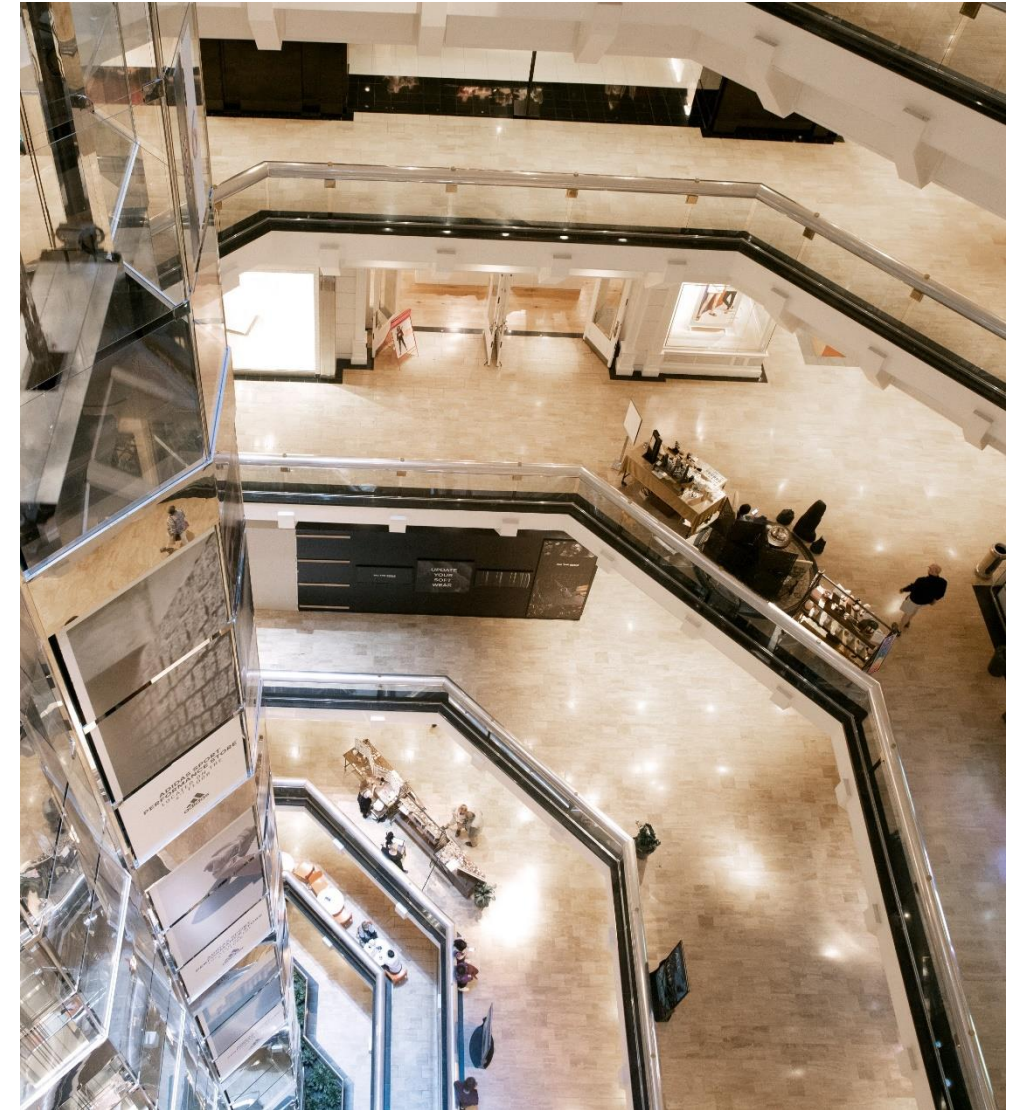
Health und Beauty ist eine boomende Branche. Zwar ist bei Parfümerien ein Flächenrückgang zu beobachten, größere Drogerieketten expandieren jedoch und auch im Onlinehandel wird ein starkes Wachstum in diesem Segment erwartet.

04

Systemgastronomen begegnen Teuerungen meist aufgrund effizienterer Abläufe, günstigerer Verträge mit Lieferanten und geringerer Personalkosten robuster als kleinere Betriebe.

05

Kleinstädte arbeiten vermehrt mit ganzheitlichen Konzepten gegen die Entleerung von Ortskernen. Hierzu ist insbesondere die Einbindung von Händlern essentiell. Aber auch Shopping Center beginnen sich im Zuge von ESG-Maßnahmen mehr mit ihrer unmittelbaren Umgebung auseinanderzusetzen.



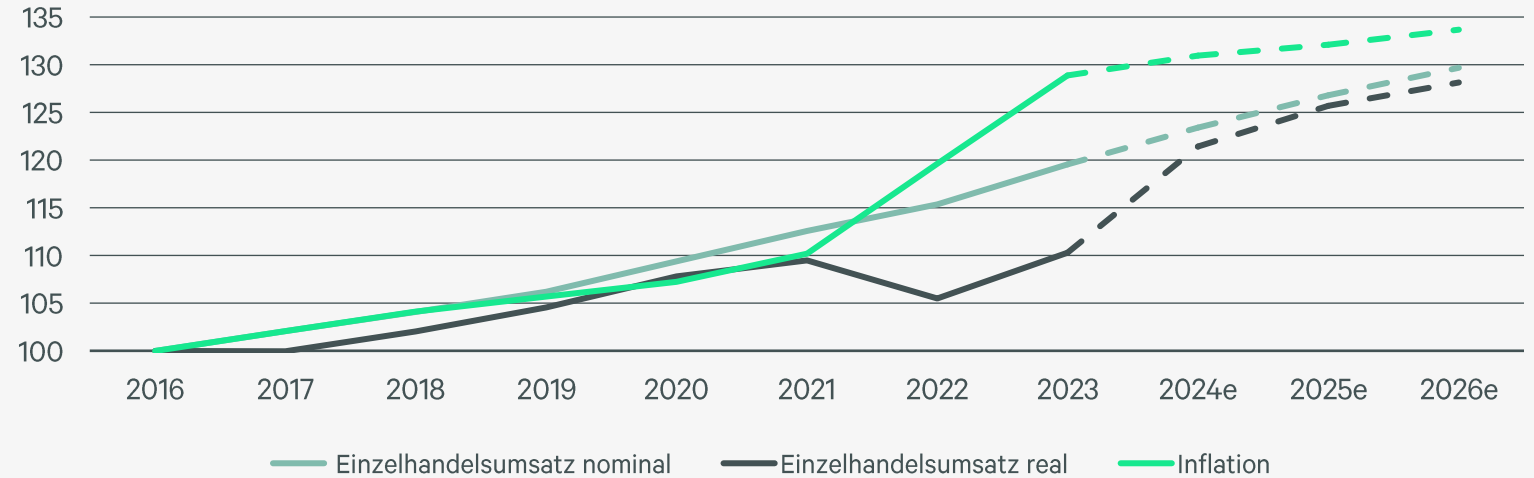
Reale Umsatzentwicklung erholt sich langsam

Im Jahr 2023 begann sich der reale Einzelhandelsumsatz nach dem hohen Anstieg der Inflationsrate und daraus resultierenden Umsatzeinbrüchen im Jahr 2022 wieder zu erholen. Für 2024 wird erwartet, dass der bisher steile Anstieg der Inflationsrate beginnt abzuflachen, wodurch sich das Wachstum des realen Umsatzes wieder an jenes des nominalen Umsatzes annähert. Auch in den indexierten Konsumausgaben zeigt sich eine deutliche Abhängigkeit von der Inflationsrate und die erwartete Erholung der Kaufbereitschaft sowie der gesamtwirtschaftlichen Situation in den kommenden Jahren.

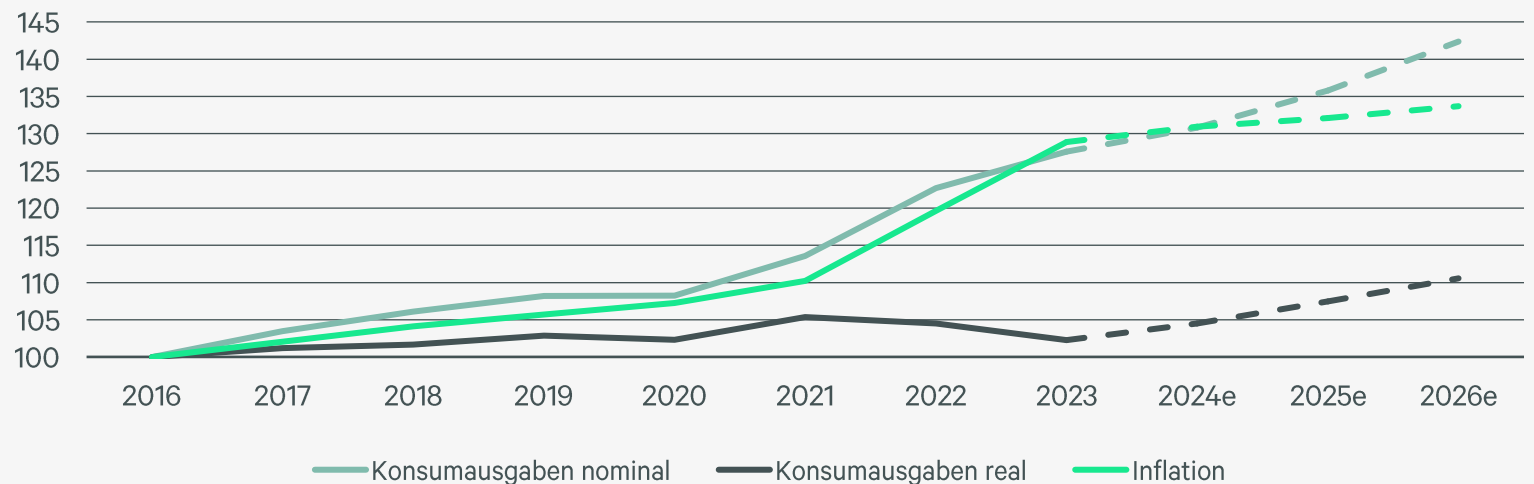
Herausfordernde Zeiten für das Mittelpreissegment

In den letzten Jahren gab es unter Händlern viele Insolvenzen oder Austritte aus dem österreichischen Markt. Insbesondere das mittelpreisige Modesegment ging im Jahr 2023 im stationären Handel stark zurück. Der Großteil der geschlossenen Filialen waren Modehäuser und -ketten aus Österreich, Deutschland und der Schweiz, die im letzten Jahr über 150 Standorte in Österreich schließen mussten. Am stärksten betroffen von den insolvenzbedingten Schließungen sind Shopping Center, da diese häufig ähnliche Mieterzusammensetzungen aufweisen, insbesondere betreffend Modeketten aus dem mittelpreisigen Segment. Hierzu zählen etwa Händler wie Tally Weijl, Gerry Weber, Charles Vögele oder Hallhuber. Deren Nachbesetzung erfolgte durch eine breite Palette an Branchen. Neben anderen Unternehmen aus dem gleichen Segment waren häufig Diskonter wie Pepco oder Action Nachmieter. Auch Drogeriemärkte und Kosmetikhändler nutzten vermehrt frei gewordene Standorte.

Inflation und Einzelhandelsumsätze indexiert Basis 2016 = 100



Inflation und Konsumausgaben indexiert Basis 2016 = 100



Quelle: Euromonitor, Oxford Economics, CBRE Research 01/2024

Marktaustritte verändern Angebotsstruktur

Angesichts der Insolvenzen des letzten Jahres im mittelpreisigen Segment bleibt zu beobachten, ob die qualitative Schere im Angebot weiter aufgeht. Während Diskonter weiterhin auf dem Vormarsch sind und expandieren, gehen die Auswirkungen der Teuerungen am Luxussegment bis dato vorbei. Im letzten Jahr waren besonders österreichische Einzelhandelsunternehmen von Insolvenzen betroffen. Dies führt zu einem Wandel im Angebot und bietet somit Platz für Expansionen und Marktneueintritte auch aus dem Ausland. Besonders im Schuhhandel ergibt sich durch den Rückzug von Salamander/Delka und Reno aus Österreich für neue Anbieter die Möglichkeit, sich am Markt zu etablieren.

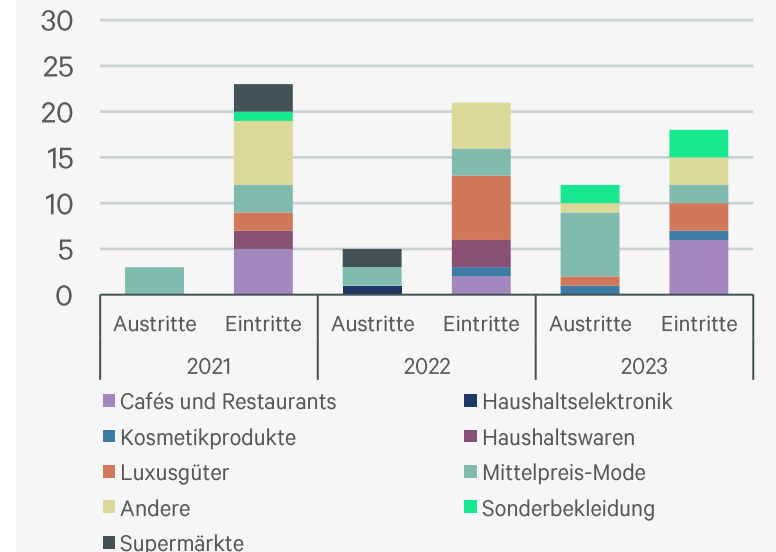
Health und Beauty boomen

Ein verstärkter Fokus auf persönliches Wohlergehen spiegelt sich auch im Konsumenteninteresse wider. Der Health- und Beauty-Sektor gewinnt an Bedeutung. Drogerieketten wie Müller oder dm expandieren und siedeln sich häufig an den ehemaligen Standorten der insolventen Modeketten im Mittelpreissegment an. Vor allem aber im Online-Handel gewinnt diese Produktkategorie an Beliebtheit. Von geringer Basis im Jahr 2016 kommend, werden sich die Umsätze im österreichischen Online-Handel bis 2026 verdoppeln. Im Segment Health und Beauty sollen die Online-Umsätze bis 2026 sogar das 2,5-fache des Wertes von 2016 erreichen. Ebenso bleibt gesundheitsbewusste Ernährung im Trend, die sich durch Lebensmittelhändler mit rein veganem oder lokal produziertem Sortiment sowie der Expansion von Fachgeschäften für Sportnahrung bzw. Supplemente äußert.

Systemgastronomie robuster als Kleinbetriebe

Die anhaltende Teuerung hat auch in der Gastronomie weiterhin Auswirkungen. Restaurantbetriebe leiden unter erhöhten Inputkosten. Es ist zu erwarten, dass Ketten und Systemgastronomen dieser Belastung besser Stand halten werden als einzelne, kleinere Gastronomiebetriebe. Systemgastronomen profitieren hier von den meist effizienteren Abläufen, höher frequentierten Standorten und Skaleneffekten bei größeren Bestellmengen. Eine große Herausforderung, die sowohl den Food- als auch den Non-Food-Sektor auf die Probe stellen wird, ist der anhaltende Personalmangel.

Markteintritte und -austritte nach Sektoren



Quelle: CBRE Research 01/2024

Ganzheitliche Konzepte für Ortskerne

Jene Verkaufsflächen, die nicht nachbesetzt werden können, werden umgewandelt oder stehen leer. Letzterem können Städte und Gemeinden mit Placemaking und Belebungsstrategien für Ortskerne resilienter begegnen. Vorzeigeprojekte sind etwa in Ried in Oberösterreich bereits umgesetzt worden, wo Unternehmen und Stadtregierung kooperieren oder in Schärding, wo 2024 Leerstände mit einem Revitalisierungskonzept in Angriff genommen werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität zielen meist nicht nur gegen die Entleerung der Stadtkerne durch Investitionen in die bestehende Bausubstanz und Anpassung an die Bedürfnisse von Betrieben, die sich ansiedeln möchten, ab. Zentraler Teil dieser Konzepte ist auch die Verbesserung des Mikroklimas und des Wohlbefindens der Besucher durch Neugestaltung des öffentlichen Raumes, etwa durch vermehrte Begrünung oder hellere Pflasterung.

ESG geht über die Gebäudegrenzen von Einkaufszentren hinaus

Im Rahmen von ESG-Anforderungen werden sich Einkaufszentren künftig auch mit ESG-Maßnahmen auseinandersetzen müssen, die über die energetisch-bauliche Optimierung auf Gebäudeebene hinausgehen, etwa zur Inklusion der Shopping Center in angrenzende Quartiere. Dies könnte zum Beispiel durch die Nutzung der Flächen in, über dem und um das Einkaufszentrum herum auch außerhalb der Geschäftszeiten umgesetzt werden. Innenflächen könnten Veranstaltungen dienen, durch Überbauungen könnte in zentraleren Lagen eine breitere Nutzungsmischung erreicht werden.

06

Wohnungsmarkt

Ab 2024 ist die Bautätigkeit erstmals wieder rückläufig. Mittelfristig wird das zu einer angespannteren Marktsituation führen, da der Zuzug und das Bevölkerungswachstum weiter anhält.

Key Trends

01

Der Peak an Fertigstellungen wurde 2023 erreicht. 2024 werden erstmals wieder weniger Wohneinheiten fertiggestellt als in den vergangenen 5 Jahren. Eine Trendumkehr ist auch in den folgenden Jahren nicht zu erwarten und wird in den Großstädten zu einer angespannten Marktsituation führen.

02

Auch Privatpersonen haben mit strengeren Kreditvergaberichtlinien – höherer Eigenmittelanteil und Zinsen – zu kämpfen, was zu einem käuferorientierten Markt führt. Der Mietmarkt wird sich in Zukunft deutlich dynamischer gestalten.

03

Die Anzahl der in die Insolvenz rutschenden Unternehmen in der Branche wird 2024 weiter steigen. Das aktuelle Zinsniveau, fehlende Finanzierungsmöglichkeiten und hohe Baukosten resultieren in einer geringeren Auftragslage bei den Bauunternehmen.

04

2024 ist wieder mit einer erhöhten Investmenttätigkeit zu rechnen. Portfoliobereinigungen und teils durch Mittelabflüsse notwendig gewordene Verkäufe diverser Immobilienfonds werden sich in einem höheren Investmentvolumen bemerkbar machen.

05

Die Aufwärtskorrektur der Spitzenrendite wird sich im ersten Halbjahr noch fortsetzen. In der zweiten Jahreshälfte dürften die Spitzenrenditen vorerst stabil bleiben.



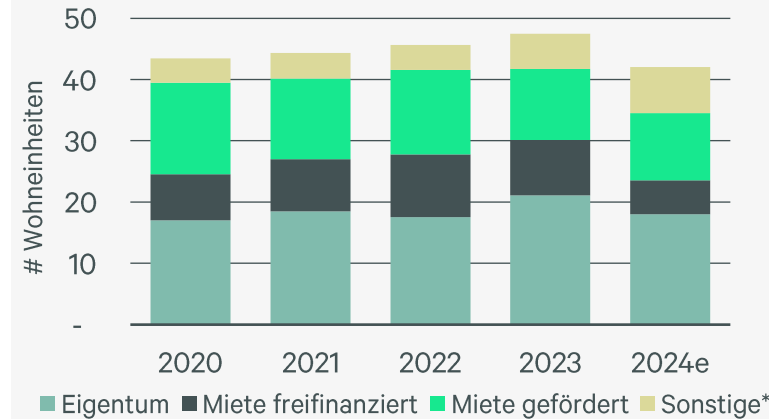
Fertigstellungsvolumen rückläufig

Der Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten wurde sowohl in Österreich (47.500 WE) als auch in Wien (18.600 WE) im letzten Jahr erreicht. Für 2024 ist erstmals mit einem Rückgang der Fertigstellungen, um ca. 11% zu rechnen. Dies wird sich vor allem im freifinanzierten Wohnbau bemerkbar machen (ca. -40% im Vergleich zum Vorjahr) – bei Gemeinnützigen ist der Rückgang weniger stark ausgeprägt (ca. -5%). In Anbetracht des weiterhin wachsenden Wohnungsbedarfs - verursacht durch das Bevölkerungswachstum und dem zu erwartenden Zuwachs an Ein-Personen-Haushalten – lässt sich mittelfristig ein Engpass in den Ballungszentren bzw. Wien ableiten. Abgezeichnet hat sich dies bereits durch einen Rückgang der Baugenehmigungen in den letzten Jahren. Durch spürbare Auswirkungen wie die gestiegenen Baukosten und Finanzierungssorgen ging die Zahl der genehmigten Bauprojekte im Vergleich zum Vorjahr in dem Zeitraum 2023 Q1-3 um ca. 25% zurück. Damit liegt man erstmals wieder unter dem Niveau von 2005.

Der Baubranche stehen schwere Zeiten bevor

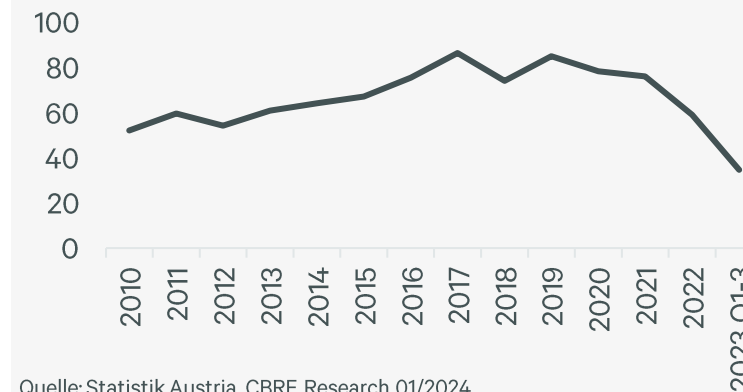
Befeuert wird die aktuell schwierige Situation durch immer mehr in Schieflage geratene Unternehmen in der Baubranche sowie deren Zulieferer. Nicht nur Klein- und Mittelunternehmen, sondern selbst schwergewichtigen Immobilienkonglomeraten macht die gegenwärtige Lage am nationalen und internationalen Markt zu schaffen. Neben dem hohen Zinsniveau, fehlenden Finanzierungs-

Anzahl der Fertigstellungen (.000 m²)



Quelle: Exploreal, CBRE Research 01/2024
 * Sonderformen (Studentenwohnheime, Serviced Apartments, betreutes Wohnen usw.), tba.

Anzahl der Baubewilligungen in Österreich (.000 m²)



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research 01/2024

möglichkeiten, inflationären Anstiegen und den auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten sind ab dem Jahr 2024 die Auftragsbücher bei vielen Unternehmen nur dürftig ausgelastet. In der Baubranche gab es 2023 mit 928 Anträgen (ca. +39% gegenüber 2022) nach dem Handel die meisten Insolvenzen in Österreich. Statt einer Trendumkehr ist mit weiteren Insolvenzanträgen in der nahen Zukunft zu rechnen. Die Situation begründet sich unter anderem durch die Zurückhaltung und das Abwarten vieler Entwickler im Wohnbau. Oftmals wird mit der Umsetzung bereits geplanter Projekte erst begonnen, wenn es sich aus finanzieller Sicht lohnt, die Vermarktung zu starten. Durch die hohen Ankaufskosten wird die Lage zusätzlich erschwert.

Umschwung auf dem Angebotsmarkt

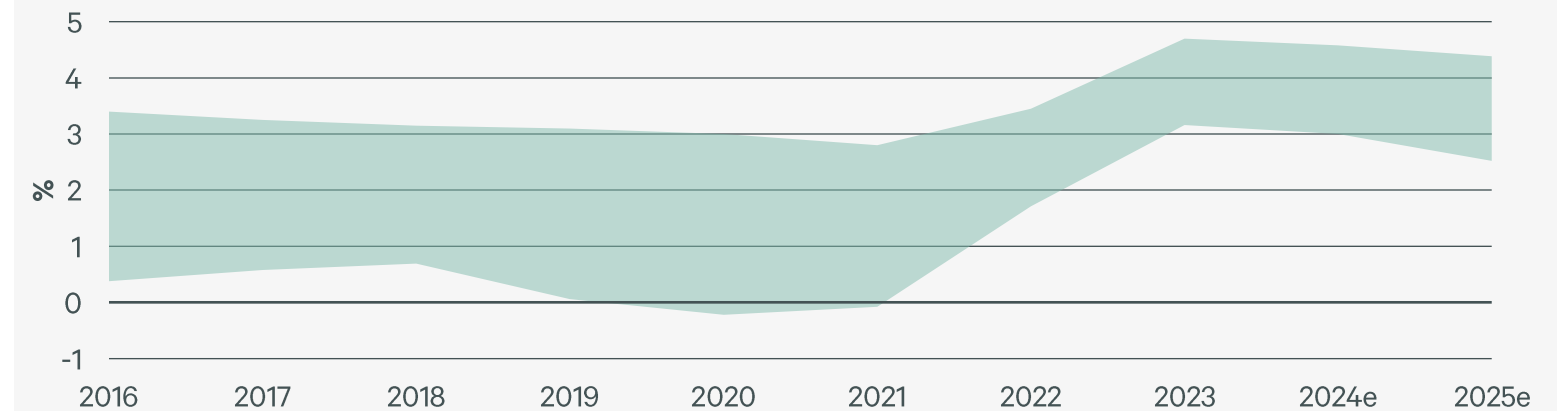
Ein weiterer Grund für die abwartende Position bei vielen Entwicklern ist die ebenso angespannte Lage am Eigentumsmarkt für Privatkäufer. Die restriktiven Kreditvergaberichtlinien von Banken sowie das hohe Zinsniveau bei der Bereitstellung von Krediten hindern viele Personen daran, in ein Eigenheim zu investieren – dies bekommen auch die Entwickler zu spüren. Im Eigentumssektor lässt sich aufgrund dessen ein Wandel zu einem käuferorientierteren Markt erkennen. Durch Incentives wie bspw. die Übernahme von anfälligen Kaufnebenkosten oder einer größeren Verhandlungsbereitschaft

versucht man Angebote für den Käufer attraktiver zu gestalten. Dennoch kann sich eine breite Bevölkerungsschicht dies nicht leisten, wodurch viele Wohnungssuchende auf den Mietmarkt drängen. Generell nehmen die Bewegungen am Markt zu. Durch inflationsbedingte Indexanpassungen bei den bestehenden Mietverhältnissen und das im Sommer 2023 in Kraft getretene Bestellerprinzip ziehen viele Menschen einen Wohnungswechsel in Betracht. Wegen der niedrigeren Fixkosten bei einem Umzug sowie geringerer Mieten am Markt bieten sich so attraktivere Angebote auch für Personen mit einem bestehenden Mietverhältnis. Aufgrund des noch erwarteten Neubauvolumens im Jahr 2024 wird das Mietniveau noch relativ flach gehalten. In den darauffolgenden Jahren kann dies allerdings durch den wachsenden Rückgang an Fertigstellungen einen weiteren Anstieg des Mietniveaus bedeuten.

Bedingter Anstieg des Transaktionsvolumens

Im Jahr 2023 ist der Assetklasse Wohnen lediglich ein Investmentvolumen von rund € 200 Mio. zuzuschreiben, was ca. 7% des letztjährigen Transaktionsvolumens entspricht. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren entwickelte sich die Assetklasse von der stärksten zu jener mit den bei weitem größten Einbußen – es wurden nur ca. 5% des Investmentvolumens des Vorjahres erreicht. Fehlende Sicherheiten (Finanzierung, Zinsen, Baukosten) sowie lange Vorlaufzeiten haben der Assetklasse zugesetzt. Für 2024 rechnen wir jedoch auch in diesem Sektor wieder mit mehr Aktivität. Da aktuell viele Immobilienfonds mit Mittelabflüssen

Yield Spread: Staatsanleihen und Spitzenrendite Wohnen 2015-2025e



Quelle: Oxford Economics, CBRE Research 01/2024

zu kämpfen haben, werden zunehmend mehr Bestandsimmobilien auf dem Markt erwartet. Als Treiber des Transaktionsvolumens lässt sich ebenso die Portfoliobereinigung vieler Investoren beobachten. Um Abschläge in der Bewertung zu verhindern, trennen sich viele Investoren von ihren nicht ESG-konformen Bestandsimmobilien, wodurch diese auf dem Markt angeboten werden.

Auch Banken haben durch die EU-Taxonomie in Zukunft auf ihre Finanzströme zu achten und versuchen diese möglichst nachhaltig zu gestalten. Gestützt wird dies durch das sich ausweitende Interesse von Endnutzern. Mögliche Optionen dafür sind die

Nachverdichtung sowie Umnutzung innerstädtischer Bereiche. Anhand dieser Maßnahmen können Bereiche oder Gebäude in raren Spitzenlagen ESG-konform aufgewertet werden, ohne dass eine zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Wien bietet hier als historisch gewachsene Stadt mit einem nach wie vor hohen Anteil an gründerzeitlichen Zinshäusern ein überdurchschnittliches Leistungspotenzial.

Im Vergleich zu Q4 2022 ist die Spitzenrendite bis zum Q4 2023 um 125 Basispunkte auf 4,7% angestiegen. Die Aufwärtskorrektur ist noch nicht gänzlich abgeschlossen und wird sich im ersten Halbjahr 2024 noch fortsetzen.

07

Hotel

Durch einen weiteren Zuwachs von Touristen konnte das Rekordniveau von 2019 beinahe übertroffen werden. Vor allem internationale Reisende aus weniger preissensiblen Märkten werden die Hotel-Performance – u.a. im Luxussegment – weiter antreiben.

Key Trends

01

Der Tourismus in Österreich konnte seinen Aufwärtstrend im letzten Jahr fortsetzen. Auch 2024 ist ein anhaltender Nächtigungsanstieg – vor allem aus Übersee – zu prognostizieren.

02

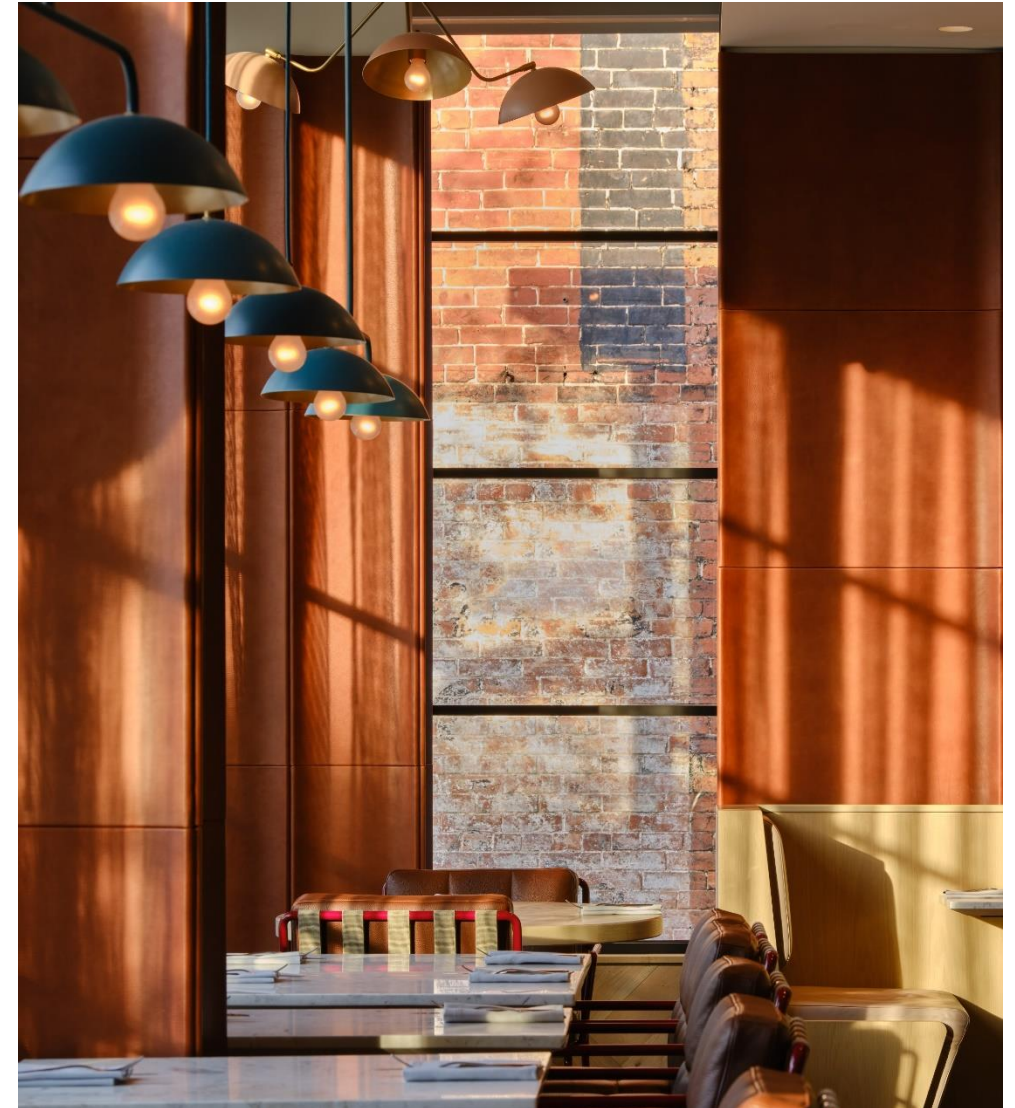
Die Zimmerauslastung konnte in allen Preissegmenten der Hotelbranche gesteigert werden – insbesondere im Luxussegment, was auf die vermehrte Rückkehr von Touristen aus weniger preissensiblen Märkten zurückzuführen ist.

03

Gäste legen zunehmend Wert auf Unterkünfte, die einerseits überaus designorientiert sind und andererseits den essentiellen Komfort bereitstellen. Hotelübliche Dienstleistungen wie beispielsweise Concierge- oder Zimmerservice sind dabei nachrangig.

04

Der voraussichtlich im Jahr 2024 inkrafttretende Annex 4 der EU-Taxonomie-Verordnung enthält insbesondere für Beherbergungsbetriebe relevante Bestimmungen, die von Betrieben umgesetzt werden können. Dies ermöglicht nicht nur die Taxonomiekonformität der Immobilie, sondern auch des Betriebes selbst.



Internationaler Tourismus schießt weiter in die Höhe

Die Ankunfts- und Nächtigungszahlen konnten ihren Aufwärtstrend österreichweit 2023 weiter fortsetzen. Mit insgesamt ca. 151 Mio. Nächtigungen konnte das Niveau von 2019 nur knapp um 1% nicht erreicht werden. Während die Zahlen von Inlandsreisenden 2023 auf einem ähnlichen Niveau geblieben sind, ist der ausschlaggebende Faktor vor allem die Rückkehr internationaler Touristen (ca. +13,5% gegenüber 2022). Durch Reisende aus Ländern wie z.B. den USA und China ist 2024 ein weiterer Aufschwung aus Übersee zu erwarten. Insbesondere der Städtetourismus wird seinen Nächtigungsanteil weiter steigern. Allen voran Wien, auch da die Stadt laut ICCA Ranking 2023 zu einer der gefragtesten Kongressmetropolen im internationalen Vergleich zählt. Aber auch die meisten anderen Urlaubsdestinationen in Österreich konnten ein Plus verzeichnen.

Die steigende Inflationsrate in Kombination mit dem Zuwachs aus den Überseemärkten führte zu einer starken Entwicklung der durchschnittlichen Tagesrate (ADR). Bei einer vielversprechenden Auslastung von ca. 81% erreichte der Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) im September einen Rekordwert von € 229.

Spitzenrenditen erreichen vorerst Plateau

Wir gehen davon aus, dass das Renditeniveau nur moderat steigen wird. Bei Hotelimmobilien mit Pachtverträgen beispielsweise wird sich die Spitzenrendite bei voraussichtlich 5,45% einpendeln. Das Investmentvolumen lag im Jahr 2023 bei rd. € 170 Mio., wobei mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens in Wiener Hotels floss.

Operative Hotel-Performance Wien



Quelle: CBRE Research 01/2024

Luxussegment in aller Munde

Die Sorge, es könnte zu einem Überangebot im Wiener Luxussegment kommen, ist nach wie vor unbegründet, denn Angebot und Nachfrage steigen gleichermaßen. Im Luxussegment ist die Zimmerauslastung im Vergleich zu 2022 um ca. 11% gestiegen. Den größten Gästezuwachs bei 5-Sterne-Hotels konnten dabei Touristen aus Ländern wie USA, China und Japan verzeichnen, wobei die USA mit einem Marktanteil von ca. 20% – vor Deutschland und Österreich – die stärkste Herkunftsregion darstellt.

Mehr Design, weniger Service

Ähnlich gefragt wie das Luxussegment bleiben Budgethotels mit ansprechendem und modernem Design aber limitiertem Serviceangebot. Auch Anforderungen an klassischen Hotels befinden sich im Wandel. Ehemals gefragte Wellness- oder Konferenzbereiche sowie personalintensiver Gästeservice weichen einem verstärkten Fokus auf Design und Komfort. Gäste legen zunehmend Wert auf Unterkünfte, die einerseits dem Trendbegriff „instagrammable“ folgen und andererseits den essentiellen Komfort bereitstellen. Letzteres wird mittlerweile von vielen Betreibern technologiebasiert umgesetzt – beispielsweise automatische Regelung der Raumtemperatur bei Gästeankunft.

ESG: Hotels sollen Schutzgebiete unterstützen

Auch im Hotelsektor setzen sich allmählich ESG-Maßnahmen durch. Sowohl seitens der Gäste als auch auf Anbieterseite tritt das Thema verstärkt ins Bewusstsein. Zudem schaffen politische Entscheidungsträger immer genauere Rahmenregelwerke, wie etwa die EU-Taxonomie, die laufend ergänzt wird. Neben dem bereits in Kraft getretenen Annex 1 und Annex 2 aus dem Climate Delegated Act wird voraussichtlich dieses Jahr unter anderem Annex 4 aus dem Environmental Delegated Act in Kraft treten. Dieser hat einen konkreten Fokus auf Beherbergungsbetriebe und betrifft damit den Hotelsektor direkt.

Annex 4 definiert Ziele zum Schutz und zur Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme. Hierfür wird eine Vielzahl an Voraussetzungen bzw. Anforderungen definiert, welche bei Umsetzung dazu führen, dass der Hotelbetrieb als EU-Taxonomie konform gilt. Diese Anforderungen sind relativ breit gefasst. So kann ein Beherbergungsbetrieb etwa durch den Kauf von in einem nahe gelegenen Schutzgebiet hergestellten Produkten eine Teilanforderung erfüllen, da dies als Beitrag zum Erhalt des schützenswerten Gebietes zählt. Die Höhe der Beiträge, die an ein Schutzgebiet abgegeben werden, sind vertraglich festzulegen und werden als Anteil an den Umsätzen des Betriebes bemessen. Die Umsetzung bzw. Berücksichtigung dieser Anforderungen im Betrieb ist wie auch bei Annex 1 und Annex 2 nicht verpflichtend. Betreiber können jedoch von deren Umsetzung profitieren, wenn sie sich dazu entscheiden diese wahrzunehmen, etwa in Form von Zuschüssen.



Kontakte

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

Agency

Patrick Schild

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

Retail

Walter Wölfler

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

Research

Laura Holzheimer

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

Office Linz

Christoph Oßberger

Associate Director
Sales Repräsentanz
West
T +43 662 23 45 53 01
christoph.ossberger@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](#)

Project Management

Nadja Pröwer

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

Valuation

Christian Aплиenz

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

Property Management

Harald Zdarsky

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

ESG

Nadja Pröwer

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

Office Graz

Sigrid Filzmoser

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

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.