

Rückfragen

HIH Real Estate GmbH
Susanne Edelmann
sedelmann@hih.de
+49 (0)40 3282 3390

RUECKERCONSULT GmbH
Dr. André Schlüter
schlueter@rueckerconsult.de
+49 (0)30 28 44987 67

Pressemitteilung

Österreichische Gewerbeimmobilienmärkte bieten Stabilität und Wachstumsperspektiven

- Investmentvolumen in 2017 mit neuem Rekordwert
- Anhaltende Miet- und Nachfragedynamik bei Büroobjekten in Wien
- Stabilität für Bestandsobjekte und geringer Neubau im Einzelhandelsbereich
- Wiener Hotelimmobilienmarkt profitiert von internationalen Organisationen und Tourismus
- Positiver Ausblick für alle Nutzungsarten

Hamburg, 12. April 2018 – Das stabile Wachstum der österreichischen Wirtschaft, eine rege Nachfrage nach Mietflächen und ein vergleichsweise überschaubares Angebot sorgen an den Gewerbeimmobilien Österreichs für eine hohe Stabilität und attraktive Wachstumsperspektiven. Dies gilt insbesondere für die Bundeshauptstadt Wien, die innerhalb des gesamten Landes als Büro-, Einzelhandels- und Hotelstandort eine herausragende Bedeutung einnimmt. Vor diesem Hintergrund dürfte das starke Interesse in- und ausländischer Investoren an österreichischen Gewerbeimmobilien auch nach den Rekord-Investmentvolumina des Jahres 2017 weiter anhalten. Zu dieser Einschätzung gelangt Dr. Martin Sabelko, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate Austria GmbH, auf Basis von Analysen des hauseigenen Research.

„Das Bruttoinlandsprodukt Österreichs ist 2017 um 3,1 Prozent gewachsen und wird aller Voraussicht nach auch 2018 um deutlich mehr als zwei Prozent zunehmen. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote bis 2019 auf weniger als fünf Prozent zurückgehen wird. Die stabile Wachstumsphase, in die die österreichische Wirtschaft nach Überwindung der Finanzmarktkrise, der anschließenden Rezession und der peripheren Staatsschuldenkrise in den Jahren 2007 bis 2012 eingetreten ist, setzt sich somit weiter fort und bietet in Verbindung mit weiterhin niedrigen Zinsen ein attraktives Umfeld für Investments an den Immobilienmärkten“, sagt Dr. Martin Sabelko, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate Austria GmbH. Ein deutlicher Indikator dafür ist der Anstieg des Investmentvolumens. Im Jahr 2017 flossen insgesamt rund 5,34 Milliarden Euro in österreichische Gewerbeimmobilien. Dieser Rekordwert lag um rund 390 Millionen Euro höher als das Transaktionsvolumen des Vorjahres. Mit einem Zuwachs um mehr als 7,5



Prozent wies Österreich 2017 die dynamischste Wachstumsrate unter allen europäischen Gewerbeimmobilienmärkten auf. Fast 80 Prozent der realisierten Investitionen entfielen auf Wien, das damit einmal mehr seine Position als mit Abstand bedeutendster Gewerbeimmobilienmarkt des Landes untermauern konnte. Deutsche Investoren waren dabei 2017 mit einem Anteil von rund 51 Prozent am aktivsten, gefolgt von österreichischen Investoren mit einem Anteil von 28 Prozent.

Aufgrund der regen Investorennachfrage gingen die Renditen für erstklassige Büroobjekte im Jahr 2017 weiter zurück. Die Spitzenrendite für langfristig vermietete Büroobjekte im Wiener Central Business District (CBD) lag mit 3,9 Prozent um weitere zehn Basispunkte unter dem bereits historisch niedrigen Niveau von 2016. In den Wiener Geschäftsstraßen verminderte sich die Spitzenrendite von 3,4 Prozent zur Jahresmitte 2016 auf nur noch rund 3,25 Prozent. Bei den Spitzenrenditen für Einkaufszentren konstatiert CBRE im Jahresverlauf 2017 einen Rückgang um weitere fünf Basispunkte auf bis zu 4 Prozent.

Am Wiener Büromarkt ist die Leerstandsrate 2017 erneut leicht zurückgegangen und liegt insgesamt nur noch bei 4,9 Prozent. Grund dafür war eine relativ geringe Fertigstellungsleistung in Kombination mit einem hohen Vorvermietungsstand bei neu auf den Markt kommenden Büroflächen. Die mit Abstand geringste Leerstandsrate am Wiener Büromarkt registrierte CBRE im Teilmarkt CBD, wo nur noch 2,3 Prozent der Büroflächen nicht vermietet sind.

Am österreichischen Einzelhandelsmarkt zeigen internationale Einzelhandelsmarken anhaltend großes Interesse, das sich in einer weiterhin hohen Zahl von Neueintritten – vor allem in Wien – widerspiegelt. Insbesondere Modeketten wie die H&M-Ableger Monki und Weekday eröffnen derzeit an A-Standorten mit hoher Besucherfrequenz neue Filialen. Parallel dazu gewinnt die Gastronomie als wesentlicher Frequenztreiber für die umliegenden Geschäfte in High-Street-Lagen und in Centern an Bedeutung. Die steigende Konkurrenz durch den Online-Handel sowie strenge planungsrechtliche Restriktionen sorgen dafür, dass nur wenig neue Shopping Center gebaut werden können. Bestehende Einkaufszentren profitieren daher von einem geringen Wettbewerbsdruck.

Der Wiener Hotelmarkt profitiert vor allem von der Rolle Wiens als einer der wichtigsten Kongressstädte der Welt und Sitz bedeutender internationaler Organisationen wie der Organisation für Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa (OSZE), der Organisation Erdölexportierender Staaten (OPEC) und des Vienna International Centre (VIC). Auch wenn die Hoteltransaktionen 2017 in Österreich Christie & Co zufolge mit einem Gesamtvolumen von rund 510 Millionen Euro das Rekordergebnis des Vorjahres verfehlten, wurde damit doch erneut der langjährige Durchschnitt übertroffen.

Der Ausblick für die österreichischen Immobilienmärkte bleibt positiv: In Wien werden die Märkte unter anderem durch die positive Bevölkerungsentwicklung stimuliert, die nicht zuletzt der im europäischen Vergleich sehr hohen Lebensqualität der Stadt zu verdanken ist. Dem Einzelhandelsimmobilienmarkt



kommt die landesweit relativ ausgeglichene Kaufkraft zugute. Während Fachmarktzentren häufig von überschaubaren Einzugsgebieten profitieren, gibt es für große Shopping-Center zum Teil keine ausreichend großen Einzugsgebiete, was dämpfend auf die Anzahl der Neuentwicklungen wirkt und den Wettbewerbsdruck auf bestehende Center vermindert. Der Büromarkt, vor allem in Wien, präsentiert sich stabil, und der Hotelimmobilienmarkt wird durch die internationale Attraktivität der Stadt als Sitz internationaler Organisationen und beliebtes Tourismusziel geprägt. Angesichts der positiven Rahmenbedingungen ist mit einem weiterhin steigenden Interesse ausländischer Investoren an Immobilieninvestments in Österreich zu rechnen. Angesichts der hohen Nachfrage dürften Forward Purchases, d. h. der Verkauf von Objekten bereits vor der Fertigstellung, weiterhin eine bedeutende Rolle spielen.

„Das Bruttoinlandsprodukt Österreichs ist 2017 um 3,1 Prozent gewachsen und wird aller Voraussicht nach auch 2018 um deutlich mehr als zwei Prozent zunehmen. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote bis 2019 auf weniger als fünf Prozent zurückgehen wird. Die stabile Wachstumsphase, in die die österreichische Wirtschaft nach Überwindung der Finanzmarktkrise, der anschließenden Rezession und der peripheren Staatsschuldenkrise in den Jahren 2007 bis 2012 eingetreten ist, setzt sich somit weiter fort und bietet in Verbindung mit weiterhin niedrigen Zinsen ein attraktives Umfeld für Investments an den Gewerbeimmobilienmärkten.“

**Dr. Martin Sabelko, Geschäftsführer,
Warburg-HIH Invest Real Estate Austria GmbH**

Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) bietet als Immobilien-Investment-Manager das gesamte Spektrum an nationalen und internationalen Immobilien-Investments für institutionelle Investoren. Sie gehört zu den führenden Managern von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland und verfügt mit einem Immobilienvermögen von rund 6,7 Mrd. Euro über einen umfassenden Track Record in der Konzeption und Umsetzung von individuell zugeschnittenen Anlagelösungen. Warburg-HIH Invest realisiert als Qualitätsanbieter Produkte und Leistungen mit Mehrwert. Dieser hohe Anspruch deckt sich mit den Anforderungen ihrer Gesellschafter HIH Real Estate und der 1798 gegründeten Privatbank M.M.Warburg & CO.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.warburg-hih.com