

**Österreichischer Immobilienmarkt**  
**„Neue Perspektive“**

Country  
Facts

**REAL ESTATE**

09/2020

## Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber: UniCredit Bank Austria AG

<http://www.bankaustria.at>

Redaktion: Bank Austria Real Estate, Walter Bödenauer, Tel. +43 (0)50505-55499

Produktion: [www.horvath.co.at](http://www.horvath.co.at)

Stand: 28. Oktober 2020

## Eine gemeinsame Produktion von UniCredit Bank Austria Real Estate, Economics & Market Analysis und Real Estate Appraisal Austria

Impressum und Offenlegung gemäß §§ 24, 25 MedienG sind auf der Website der UniCredit Bank Austria unter <http://www.bankaustria.at/rechtliches-impressum.jsp> zu finden.

## Wichtige rechtliche Information – bitte lesen:

Diese Publikation stellt weder eine Marketingmitteilung noch eine Finanzanalyse dar. Es handelt sich lediglich um Informationen über allgemeine Wirtschafts- und Immobilienmarktdaten sowie daraus abgeleitete Immobilienmarkteinschätzungen. Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Genauigkeit übernommen werden.

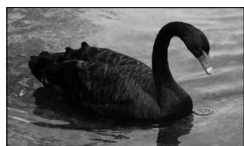
Die Publikation wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Diese Informationen sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder als Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen, zu verstehen. Diese Publikation dient lediglich der Information und ersetzt keinesfalls eine individuelle, auf die persönlichen Verhältnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers (z. B. Risikobereitschaft, Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanzielle Verhältnisse) abgestimmte Beratung.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu. Es ist zu bedenken, dass Wert und Rendite einer Anlage steigen und fallen können und dass jede Anlage mit Risiko verbunden ist.

Die nachstehenden Inhalte enthalten kurzfristige Markteinschätzungen. Die Wertangaben und sonstigen Informationen haben wir aus Quellen bezogen, die wir für zuverlässig erachten. Unsere Informationen und Einschätzungen können sich ändern, ohne dass wir dies bekannt geben.

# Kursänderung in der Immobilienbranche



**“DIE KARTEN WERDEN NEU GEMISCHT – DAS VIRUS MACHT ES NOTWENDIG!”**

Zu den vergangenen Monaten gibt es keinen Vergleich. Unser Leben wurde beeinträchtigt, dieses Jahr zwingt uns immer wieder zum Umdenken, zur Neuausrichtung. In dieser Ausgabe versuchen wir uns an einer Zwischenbilanz: Wie verändern sich Marktzugänge, Asset-Klassen, Immobilienwerte und wo werden wir zum Jahresende 2020 stehen?

Die Covid-19 Pandemie schlägt sich auch auf dem Immobilienmarkt nieder und trifft den Dienstleistungssektor besonders stark. Nach einer kurzen Schockstarre im März hat sich der Markt

wider Erwarten robust entwickelt – vor allem bei Kleinwohnungen. Es werden deutlich mehr Mietwohnungen angeboten und auch deutlich mehr gesucht. Eigentumswohnungen in guten Lagen verzeichnen Preisanstiege, während Miethöhen durch vermehrtes Flächenangebot unter Druck geraten könnten.

Ein Fertigstellungsrekord ist heuer im Wohnbau trotz Pandemie zu verzeichnen, jedoch wird ab 2021 die Bauleistung auch in diesem Segment spürbar zurückgehen.

Auch der Arbeitsalltag wurde durch die Pandemie radikal geändert, was sich auf die Bürolandschaft auswirkt. Das Homeoffice hat sich bewährt, Großraumbüros sind wegen der hohen Ansteckungsgefahr problematisch, Abstandsregeln bleiben wichtig und der Trend geht in Richtung Klein- und Gruppenbüros. Vermietungsgespräche sind vielfach „on hold“, die Neuf Flächen auf dem Wiener Büromarkt sind aber zu rund 70 Prozent vorvermietet. Die Leerstandsrate bleibt daher auf dem niedrigen Niveau von rund 4,70 Prozent. Doch ersetzbar ist die Büroimmobilie nach wie vor nicht. Denn trotz erfolgreicher Homeoffice-Phase und bestmöglicher Digitalisierung ist der persönliche Kontakt unersetzlich und mögliche Kundentermine führt man in Zukunft auch nicht von zu Hause aus. Es bedarf weiterhin gewisser Repräsentationsflächen.

Pandemie-bedingt haben sich Einkaufsgewohnheiten ebenso wie Reiseverhalten zum Teil spürbar geändert. Per Regierungsverordnung wurde das Einkaufserlebnis zeitweilig auf reine Bedarfsdeckung reduziert, was Auswirkungen auf die Ertragskraft von Retail-Immobilien hatte. Lokale Versorgerzentren mit geringem Entertainmentanteil kamen bislang erfreulich gut durch die Krise. Baumärkte, Elektro- und Möbelhandel waren die bisherigen Profiteure der Pandemie, auf der Verliererseite steht der Textil- und Schuhhandel. Die Neuf Flächenproduktion im Retail-Segment kam bereits im Vorjahr zu einem faktischen Stillstand, nun steht die Justierung der Marktwerte an.

Ausgelöst durch die stark steigenden Online-Einkäufe hat das Logistik-Segment spürbar profitiert, nun verfestigt sich dieser Einkaufstrend zum Nachteil bestimmter Warengruppen des stationären Handels.

In den letzten Jahren wurden, getrieben durch Investoren, in der Stadthotellerie viele Zimmer errichtet, die nun zum großen Teil leer stehen. Der Kongress- und Städtetourismus wird noch einige Zeit für eine nachhaltige Erholung benötigen, was zu einer nicht unerheblichen Marktberäumung im Hotelsektor führen kann. Die Auswirkungen der Pandemie könnten zu einem Konzentrationsprozess führen sowie die Implementierung kreativer Umnutzung von Hotels notwendig machen.

## Was können wir für Sie tun?

Die von der Pandemie verursachten Marktturbulenzen haben gezeigt, dass wir besonders im herausfordernden 2. Quartal ein kundenorientierter, verlässlicher Partner waren und weiterhin sein werden. Rasche Umsetzung der Kundenwünsche bei hoher Flexibilität im engen Zeitrahmen durch ein professionelles Team sind unsere Stärke.

Unseren Real-Estate-Kunden steht die gesamte Leistungspalette der UniCredit zur Verfügung. Wir präsentieren Ihnen auch gerne die Abwehrmöglichkeiten Ihrer Kreditzinsen sowohl bei Neufinanzierungen als auch bei bestehenden Kreditlinien, die auf dem derzeit niedrigen Niveau günstig bleiben werden.

## Immobilienzyklus – Prolongation hält an!

Die Rezession ist im Hinblick auf ihre Ursachen einmalig und deshalb schwer einzuschätzen. Dennoch ist der Ausblick für den österreichischen Immobilienmarkt weiterhin positiv. In Summe sollte es durch Covid-19 keine allzu großen Verwerfungen in den Asset-Klassen geben, wohl aber mittelfristig Anpassungen was Qualität und Nutzung anbelangt. Einzig das Segment der Stadthotels wird kurzfristig eine Marktberäumung erfahren. Opportunity Investments werden in einem engen Zeitfenster möglich sein, denn das konventionelle Investmentgeschäft beginnt wieder Fahrt aufzunehmen. Wobei das Marktgeschehen die Schwäche bestimmter Assets schonungslos aufdeckt und sich dies teilweise in den an sich stabilen Renditen niederschlagen wird.

Durch den Einsatz der Bauindustrie kam es zu relativ kurzen Stillständen bei zahlreichen Baustellen.

Die Hochbauindustrie ist noch gut ausgelastet, die Covid-19-bedingte Streckung der Projekt-Pipeline hilft einen drohenden Auftragseinbruch ab 2022 zu glätten und die Baupreise zu stabilisieren.

Geldpolitische Maßnahmen werden den Immobilienzyklus noch einmal verlängern. Aktuell scheint auf Basis der gegebenen Rahmenbedingungen eine Fortsetzung der Rallye zunehmend wahrscheinlich und mit jedem Quartal tragfähiger.

Doch auch dieser Zyklus wird enden, denn der schwarze Schwan brütet bereits wieder irgendwo ...  
Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen  
Die Redaktion

# Konjunktur in Österreich von der Pandemie gezeichnet

## Globaler Konjunkturabschwung setzte 2019 ein

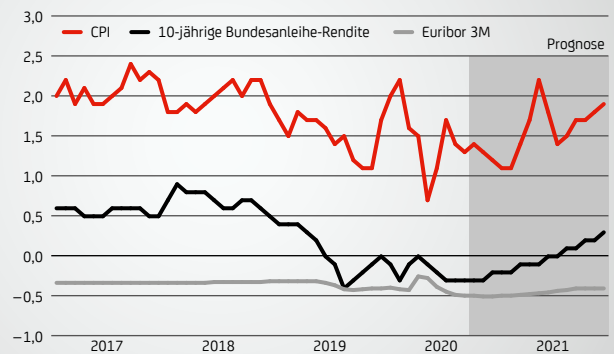
Aufgrund anhaltender politischer Unsicherheiten und zunehmenden protektionistischen Tendenzen im internationalen Handel im Gefolge des Konflikts zwischen den USA und China sowie der Verhandlungen um den Brexit hat sich die globale Konjunkturstimmung im Verlauf des Jahres 2019 spürbar verschlechtert und zu einer Abschwächung des Wachstums der Weltwirtschaft geführt. Mit knapp 3,0% sank die Dynamik der Weltwirtschaft auf den niedrigsten Wert seit der Finanzkrise 2009. Eine Kombination aus den ungünstigen globalen Handelstrends, niedrigeren Rohstoffpreisen und volatilen Kapitalströmen haben mehrere größere Wachstumsmärkte gleichzeitig in eine Rezession schlittern lassen. Auch in den Industrieländern verlangsamte sich die Konjunkturdynamik. In den USA sank das Wirtschaftswachstum von 3% 2018 auf 2,2%. In der Eurozone waren die Folgen der globalen Handelsschwäche aufgrund der vergleichsweise stärkeren Exportabhängigkeit deutlicher zu spüren und führten zu einem Rückgang des Wirtschaftswachstums von 1,9% auf 1,3% im Jahr 2019. In Österreich sank unter diesen globalen Rahmenbedingungen das Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2019 auf 1,4%.

## Stillstand der Wirtschaft zur Eindämmung der Pandemie

Die Weltwirtschaft steht seit Beginn des Jahres 2020 im Banne der Ausbreitung von Covid-19. Zur Eindämmung der Pandemie erfolgten – zeitlich abgestimmt auf die jeweiligen Infektionsverläufe – Beschränkungen des öffentlichen Lebens. In China wurde bereits zu Beginn des Jahres ein Lockdown umgesetzt. In Europa und den USA begannen die Beschränkungen des Wirtschaftslebens im März. Die Weltwirtschaft schlitterte infolge in die stärkste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg. Während sich in China und dem übrigen Asien im zweiten Quartal allmählich Erholungstendenzen zu zeigen begannen, trafen die Folgen der Schutzmaßnahmen gegen die weitere Ausbreitung der Pandemie die US- und die europäische Wirtschaft erst im zweiten Quartal mit voller Wucht. Ab April ermöglichten erste Lockerungsschritte auch in den USA und Europa den Beginn einer Erholung. Dennoch ist die US-Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte 2020 um mehr als 4,5% im Jahresvergleich geschrumpft. Im Euroraum hat die Wirtschaft aufgrund längerer und restriktiverer Beschränkungen und der höheren Exportorientierung mit einem Rückgang des BIP um 9% gegenüber dem Vorjahr einen stärkeren Rückschlag erlitten.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 kam es durch den Shutdown ab Mitte März zur Eindämmung der Pandemie auch in Österreich zu einem abrupten und massiven Einbruch der Wirtschaft. Im ersten Quartal 2020 sank die Wirtschaftsleistung um fast 2,5% im Jahresvergleich. Die allmähliche Lockerung der Maßnahmen mit der schrittweisen Öffnung einiger Bereiche der Wirtschaft ermöglichte auch in Österreich nach dem Tiefpunkt im April in den folgenden Monaten bereits eine leichte konjunkturelle Verbesserung. Im zweiten Quartal verringerte sich die Wirtschaftsleistung dennoch deutlich stärker als

## Inflation und Zinsen



Quelle: Thomson Reuters Datastream, Statistik Austria, UniCredit Research

zu Jahresbeginn. Aufgrund der geringeren Infektionshäufigkeit und der früheren Öffnungsmaßnahmen ist die österreichische Wirtschaft von der Coronakrise weniger stark betroffen als andere europäische Länder. Die Konsum- und Investitionsnachfrage kommt jedoch vorerst nur schwer in Schwung. Im ersten Halbjahr 2020 ist die österreichische Wirtschaft daher um rund 9% im Jahresvergleich geschrumpft.

Trotz des virusbedingten Shutdowns blieb die hohe Dynamik der Wohnbaurdarlehen für Haushalte von durchschnittlich knapp mehr als 5% im Jahresvergleich auch im ersten Halbjahr 2020 aufrecht und war daher neben der gestiegenen Nachfrage bei Firmenkrediten zur Liquiditätsdeckung, die um rund 6% zulegten, der bestimmende Treiber des erneut starken Kreditwachstums von knapp über 4% in Österreich im ersten Halbjahr 2020. Konsumkredite erlebten jedoch einen deutlichen Einbruch und das ausstehende Volumen sank um fast 4%.

## Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2020

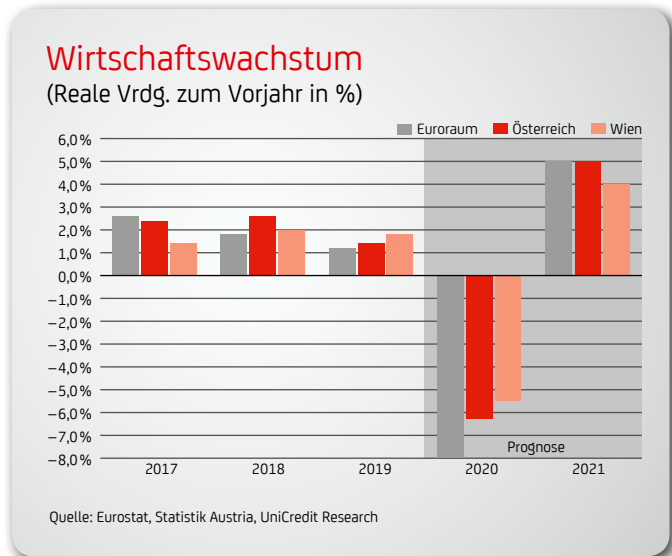
Die globale Wirtschaft scheint den durch die Pandemie verursachten Tiefpunkt mittlerweile durchschritten zu haben. Der Weg zurück in die wirtschaftliche Normalität wird jedoch voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Weltwirtschaft dürfte 2020 insgesamt um rund 3,5% schrumpfen, trotz der zu erwartenden Erholung in der zweiten Jahreshälfte. Nach einem starken Rebound im dritten Quartal wird sich das Erholungstempo jedoch voraussichtlich wieder einbremsen, da die Folgen der Krise stärker zu Tage treten werden. Eine zunehmende Anzahl von Unternehmensinsolvenzen mit folglich längerfristig höherer Arbeitslosigkeit sowie die steigende öffentliche und private Verschuldung werden die Nachfrage dämpfen. Darüber hinaus sorgen die Ungewissheit über den weiteren Pandemieverlauf sowie die Anpassung des Konsumenten- und Unternehmerverhaltens an die neuen Rahmenbedingungen für hohe konjunkturelle Unsicherheit. Für die USA, die einen relativ kurzen und weniger scharfen Lockdown durchführten, wird aufgrund der weiterhin hohen Infektionszahlen im zweiten Halbjahr nur eine maßvolle Erholung möglich sein, die den

Rückgang der Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr 2020 auf etwa 3,5% begrenzen dürfte. Für die europäische Wirtschaft, die unter einem schärferen Lockdown litt, ist hingegen mit einem Einbruch des BIP um rund 8% zu rechnen.

Nach der schrittweisen Öffnung der Wirtschaft wird die zweite Jahreshälfte 2020 auch in Österreich von einer wirtschaftlichen Erholung mit hohen Wachstumswerten geprägt sein. Diese hohen Werte sind dem scharfen Einbruch davor geschuldet und dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Erholung in einem einschränkenden Umfeld erfolgen wird. Dennoch könnte es gelingen – unterstützt durch das Maßnahmenpaket der Regierung von mittlerweile 50 Mrd. Euro – das begonnene v-förmige Erholungsszenario bei gutem Verlauf der Infektionszahlen weiter fortzusetzen. Die Wirtschaftsleistung wird zum Jahresende 2020 angesichts eines Rückgangs des BIP im Jahresdurchschnitt von mehr als 6% jedoch noch um einige Prozentpunkte unter dem realen Niveau vor Ausbruch der Coronaviruskrise liegen.

### Geld- und Fiskalpolitik gegen die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie

Zur Abfederung der wirtschaftlichen Belastungen der Pandemie-schutzmaßnahmen und zur Unterstützung der Konjunktur haben weltweit sowohl die Regierungen fiskalpolitische Initiativen gesetzt als auch die Notenbanken ihren geldpolitischen Rahmen angepasst. In der Europäischen Union erfolgte die Einigung auf ein Entwicklungsprogramm unter dem Titel „Next Generation EU“ mit einem Umfang von 750 Mrd. Euro, das gemeinsame finanzielle Ressourcen vor allem den am stärksten betroffenen Staaten zur Verfügung stellen wird. Während die US-Notenbank Fed in Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie den Leitzins, die Fed Funds Target Rate, um 150 Basispunkte bis zur Jahresmitte 2020 auf eine Spanne von 0 bis 0,25% senkte, beließ die Europäische Zentralbank den Leitzinssatz mangels Spielraum bei 0% bzw. den Einlagenzinssatz bei minus 0,5%. Ebenso wie die Fed setzte die EZB allerdings im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2020 eine Reihe unkonventioneller geldpolitischer



Lockerungsmaßnahmen. Um die günstigen Finanzierungsbedingungen zu erhalten sowie die Transmission der Geldpolitik zu sichern, hat die EZB neben regulatorischen Erleichterungen für die Geschäftsbanken ein zusätzliches längerfristiges Refinanzierungsgeschäft (TLTRO-III) zur Unterstützung der Kreditvergaben an Klein- und Mittelbetriebe sowie ein zusätzliches Notfall-Anleihekaufprogramm (PEPP: Pandemic Emergency Purchase Programme) über 750 Mrd. Euro bis Ende 2020 gestartet. Angesichts niedriger Inflationserwartungen wurde dieses Programm Anfang Juni um 600 Mrd. Euro aufgestockt.

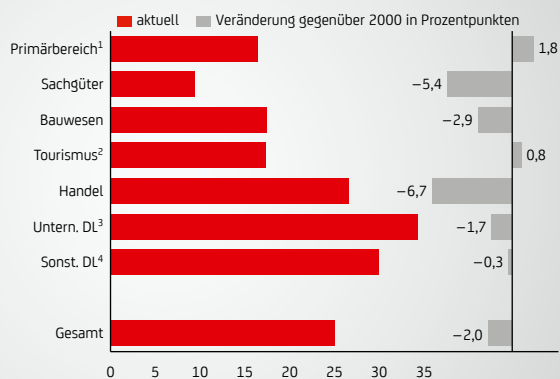
Die Leitzinsen werden sowohl in den USA als auch im Euroraum angesichts der noch länger bestehenden Outputlücken und niedriger Inflationserwartungen noch einige Zeit auf dem aktuell tiefen Niveau verbleiben. Die Europäische Zentralbank dürfte im zweiten Halbjahr 2020 ihre Bestrebungen noch intensivieren, günstige Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und die öffentliche Hand, die die Emission von Anleihen vorantreiben werden, zu erhalten. Der US-Dollar, der im ersten Halbjahr von seinem Status als

### Österreich im Überblick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wirtschaftswachstum (real, Vdg. z. Vorjahr)	1,8	2,9	0,7	0,0	0,7	1,0	2,0	2,4	2,6	1,4	-6,3	5,0
Privater Konsum (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	1,0	1,3	0,5	-0,1	0,3	0,5	1,5	1,9	1,1	0,8	-6,8	6,7
Investitionen (real, Vdg. z. Vorjahr in %) <sup>1</sup>	-2,6	6,6	0,9	1,6	-0,4	2,3	4,3	4,1	3,9	4,0	-4,2	5,1
Exporte i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	13,1	5,9	1,4	0,6	2,9	3,0	3,0	4,9	5,5	2,9	-9,7	5,3
Importe i.w.S. (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	12,0	6,0	0,9	0,7	3,0	3,6	3,7	5,3	5,0	2,3	-8,9	4,0
Leistungsbilanzsaldo (in % des BIP)	3,3	1,6	1,5	1,9	2,5	1,7	2,7	1,6	2,3	2,6	1,3	2,0
Inflationsrate (Vdg. zum Vorjahr in %)	1,9	3,3	2,4	2,0	1,7	0,9	0,9	2,1	2,0	1,5	1,4	1,6
Arbeitslosenquote (nationale Definition)	6,9	6,7	7,0	7,6	8,4	9,1	9,1	8,5	7,7	7,4	10,0	8,8
Arbeitslosenquote (Eurostat)	4,8	4,6	4,9	5,3	5,6	5,7	6,0	5,5	4,9	4,5	5,0	5,2
Beschäftigung (Vdg. zum Vorjahr in %) <sup>2</sup>	0,6	1,8	1,3	0,5	0,6	0,9	1,5	1,9	2,4	1,5	-2,1	1,5
Öff. Haushaltssaldo (in % des BIP)	-4,4	-2,6	-2,2	-2,0	-2,7	-1,0	-1,5	-0,8	0,2	0,7	-10,0	-4,2
Öff. Verschuldung (in % des BIP)	82,7	82,4	81,9	81,3	84,0	84,9	82,8	78,5	74,0	70,5	83,9	82,9

1) Bruttoanlageinvestitionen, 2) ohne Karenzgeldbezieher, Präsenzdiner und Schulungen  
Quelle: Statistik Austria, ÖNB, UniCredit Research

## Wiener Anteil an österreichischer Wertschöpfung (in %)



- 1) Land- und Forstwirtschaft, Bergbau, Energie- und Wasserversorgung
  - 2) Beherbergungs- und Gaststättenwesen
  - 3) Unternehmensnahe Dienstleistungen i.w.S: Verkehr, Kredit- und Versicherungswesen, Realitätenwesen
  - 4) Öffentliche Dienste, Unterrichts- und Gesundheitswesen, private Dienste
- Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

sicherer Hafen profitiert hat, blieb gegenüber dem Euro mit einem Wechselkurs von 1,12 stabil. Im zweiten Halbjahr 2020 sprechen die Schwäche der US-Wirtschaft und die verringerte Zinsdifferenz zwischen den USA und dem Euroraum tendenziell für eine Stärkung des Euros. Das Aufwärtspotenzial dürfte allerdings mit einem Anstieg in Richtung 1,22 US-Dollar für einen Euro bis Ende 2020 begrenzt sein.

### Schwierige Rahmenbedingungen für 2021

Die Erholung aus dem Shutdown im zweiten Halbjahr 2020 sollte sich weltweit im kommenden Jahr 2021 fortsetzen. Nach dem anfänglich starken Aufholmoment wird sich das Erholungstempo jedoch zunehmend einschleifen. Der globale Handel wird voraussichtlich nur zögerlich wieder auf einen soliden Wachstumspfad einschwenken. Politische Unsicherheiten und die wirtschaftlichen Unabwägbarkeiten infolge der andauernden Pandemiegefahr werden viele Teile der exportstarken österreichischen Industrie daher noch nachhaltig belasten. Aufgrund der verhaltenen globalen Nachfrage

wird sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen in Grenzen halten. Dem stehen die massiven Konjunkturprogramme sowohl auf europäischer Ebene als auch in Österreich gegenüber, die wichtige Nachfrageimpulse setzen sollten. Damit sollte es gelingen, die Investitionen trotz steigender Insolvenzen und auch den Konsum zu stärken, dennoch werden die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie noch längere Zeit spürbar bleiben. Trotz eines zahlenmäßig beeindruckenden Wirtschaftswachstums von bis zu 5% dürfte die österreichische Wirtschaft auch Ende 2021 noch nicht das Auslastungsniveau von vor der Coronakrise erreicht haben, was auch in einer weiterhin erhöhten Arbeitslosenquote von durchschnittlich 8% im Jahr 2021 zum Ausdruck kommt.

### Wiener Wirtschaft von Pandemie unterdurchschnittlich stark betroffen

Wien als Stadtwirtschaft hat einen relativ geringen Industrieanteil an der regionalen Wertschöpfung. Deshalb war die Bundeshauptstadt nicht so massiv von der einsetzenden Eintrübung der globalen Konjunktur 2019 betroffen wie stärker industrieorientierte Bundesländer. Zudem sorgten die unternehmensnahen Dienstleistungen, die Informationstechnologie und der Tourismus für starke Wachstumsunterstützung. Aufgrund der weiterhin kräftigen Nachfrage nach Wohnungen gab es auch positive Impulse von Seiten der Bauwirtschaft. Daher fiel das Wirtschaftswachstum mit 1,8% in Wien im Gesamtjahr 2019 auch höher als im Österreichschnitt aus.

In der ersten Jahreshälfte 2020 verzeichnete die Wiener Wirtschaft infolge der Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie und der globalen Rezession massive Einbußen. Mittlerweile hat in Wien jedoch eine Erholung eingesetzt. Dennoch ist im Gesamtjahr 2020 mit einem beispiellosen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,5% zu rechnen, stark geprägt durch die Industrie. Die Bauwirtschaft wird besser abschneiden, wobei alle drei Teilsparnen (Hochbau, Tiefbau und Baunebengewerbe) 2020 in Wien weniger Umsatz als im Vorjahr generieren werden. Die Wiener Wirtschaft wird damit vor allem dank ihrer starken Dienstleistungsorientierung im Österreichvergleich noch verhältnismäßig gut abschneiden, wenn auch der Tourismus, der in Wien vom hohen Anteil ausländischer Gäste sowie durch Kongressveranstaltungen geprägt ist, besonders stark belastet sein wird.

## Wien im Überblick

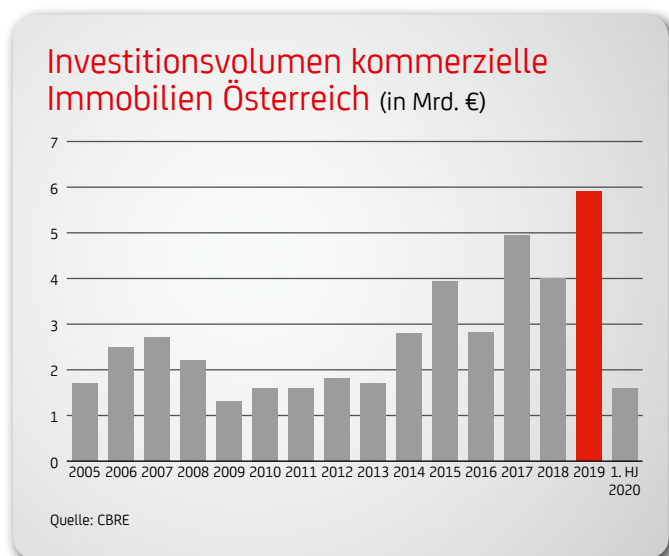
	2013	2014	2015	2016	2017	2018s	2019p	Bundesländerschnitt (bzw. Österreich) 2020p	2020p
BIP pro Kopf (in EUR)	47.400	47.600	48.100	49.400	49.500	51.000	52.500	50.000	42.400
BIP pro Kopf (in % von Österreich)	124,1	122,1	120,6	120,9	117,6	116,8	116,9	117,9	100,0
BIP (reale Vrdg. zum VJ in %)	-0,5	-0,5	0,6	2,4	1,4	2,0	1,8	-5,5	-6,3
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt in %)	10,2	11,6	13,5	13,6	13,0	12,3	11,7	15,0	10,0
Beschäftigung (Vrdg. zum VJ in %)	0,6	0,6	0,8	1,5	1,9	2,4	1,8	-2,0	-2,1
Warenexporte in Mio. EUR	18.641	18.995	18.642	17.847	19.497	19.069	20.433	20.300	141.000
Warenexporte (Anteil an österr. Exporten)	14,8	14,8	14,2	13,6	13,7	12,4	13,0	14,4	100,0
Exportquote (Warenexporte in % des BIP)	22,4	22,4	21,4	19,5	21,0	19,8	20,5	21,2	37,3
Verschuldung pro Kopf (in EUR)	3.216	3.273	3.550	3.753	3.882	3.960	3.924	4.200	3.350

Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

# Nachfrage nach kommerziellen Immobilien trotz Covid-19

Mit einem sprichwörtlichen blauen Auge ist lt. einer Analyse von CBRE der Investmentmarkt für kommerzielle Immobilien in Österreich im ersten Halbjahr 2020 davongekommen. Trotz der Corona-Pandemie blieb der Rückgang des Gesamtinvestmentvolumens gegenüber dem Vorjahr in einem überschaubaren Rahmen, was umso mehr erstaunt, wenn man das Gesamtjahr 2019 genauer betrachtet.

Lt. CBRE wurde nämlich im vergangenen Jahr der bisherige österreichische Allzeitrekord bei kommerziellen Immobilieninvestitionen von 2017 noch einmal deutlich übertroffen und das erzielte Transaktionsvolumen erreichte mit 5,9 Mrd. Euro einen neuen Spitzenwert. Neben Büro und Wohnen waren im vergangenen Jahr auch die Segmente Hotel sowie Lager und Logistik stark nachgefragt, mehr als die Hälfte der Investoren kamen 2019 aus dem Ausland.



## Hotelinvestments boomen

Heuer ist die Investmenttätigkeit nicht überraschend schwächer ausgefallen, im ersten Halbjahr 2020 wurden lt. CBRE ca. 1,6

Mrd. Euro investiert, das ist im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum ein Rückgang von ca. 30%. Damit konnte sich der Investmentmarkt in Österreich und allem voran die österreichische Hauptstadt Wien, auf die rund zwei Drittel aller Investments entfielen, trotz Corona als vergleichsweise stabiler und selbst in Krisenzeiten relativ sicherer Markt behaupten. Fast drei Viertel der Investoren kamen im ersten Halbjahr 2020 aus dem Ausland, ein weiteres Indiz für die ungebrochene Attraktivität des österreichischen Investmentmarktes. Zahlreiche Immobilieninvestments haben sich durch den Lockdown hinausgezögert oder verschoben, so dass nach Expertensicht das zweite Halbjahr voraussichtlich wieder stärker ausfallen dürfte. 34% des Transaktionsvolumens entfielen in der ersten Jahreshälfte auf Wohnimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien mit rund 30% sowie Lager- und Logistikimmobilien mit etwa 17%.

Die Bautätigkeit im Bürobereich war in den letzten Jahren recht unterschiedlich, nach starken Jahren wie 2017 mit 190.000 m<sup>2</sup> und 2018 mit fast 300.000 m<sup>2</sup> stagnierte im Vorjahr die Neuflächenproduktion und fiel auf einen Wert von ca. 40.000 m<sup>2</sup> zurück. In diesem Jahr könnten rd. 160.000 m<sup>2</sup> neu gebaut bzw. saniert werden.

Investoren werden trotz oder gerade wegen Covid-19 unter Druck stehen, weiterhin geeignete Objekte für das nach wie vor ausreichend vorhandene Investitionskapital zu finden, der stabile Wiener Büromarkt dürfte daher auch weiterhin auf dem Radar der Anleger bleiben.

## Spitzenrenditen uneinheitlich

Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Renditen aus. Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen im Bürobereich waren bereits mit Ende 2019 bis ca. 3,5% gelandet. Im SC-Bereich hingegen wurde zum Halbjahr 2020 mit rd. 4,25% eine weitere leichte Steigerung beobachtet. Allerdings flacht das Nachgeben der Renditekurve für einzelne Asset-Klassen insgesamt mehr und mehr ab bzw. hat, wie eben im Shopping-Center-Bereich, sogar wieder leicht angezogen.

# Wohnbau 2020:

## Wirtschaftskrise verändert die Wohnungsnachfrage

Die Wohnbauleistung in Österreich hat in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Aufgrund der schwachen Bautätigkeit in den 90er Jahren und der überdurchschnittlich starken Zuwanderung seit 2012 hat sich ein hoher Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt aufgebaut. Gleichzeitig sind die Immobilienpreise massiv gestiegen. Die Faktoren, begleitet von sehr günstigen Finanzierungsbedingungen, lösten dann einen veritablen Wohnbauboom aus. Von 2013 bis 2019 wurden in Österreich durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet, deutlich mehr als in den drei Jahrzehnten davor, mit durchschnittlich 47.000 fertiggestellten Einheiten pro Jahr. Damit dürfte der laufende Neubaubedarf gedeckt worden sein. Allerdings wurde der Nachfrageüberhang in einzelnen Marktsegmenten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen, wahrscheinlich nur zum Teil abgebaut. Die Wirtschaftskrise 2020 wird in dem Segment die Nachfrage noch verstärken.

### Wohnungsneubau wächst 2019 in Rekordtempo und bleibt 2020 zumindest stabil

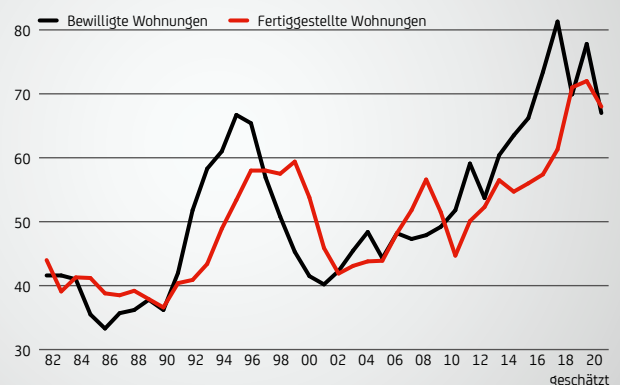
Die Zahl der Wohnbaubewilligungen erreichte 2017 ihr bisher höchstes Niveau (vgl. Grafik). Seitdem sinkt die Zahl der Neubaubewilligungen, wobei ein abrupter starker Rückgang der Anträge vorerst unwahrscheinlich ist. Nicht nur weil die Bevölkerungszahl, wenn auch in vermindertem Tempo, weiter wächst, sondern auch die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen und Wohnungskäufen zu Investitionszwecken. Ein Indikator dafür sind die weiterhin steigenden Immobilienpreise (2019 wurden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Österreich im Durchschnitt um knapp 3% und im ersten Quartal 2020 noch um 2,5% teurer; Q.: OeNB). Auf jeden Fall wird der Neubaubedarf in den nächsten Jahren geringer und voraussichtlich unter 50.000 Wohnungen pro Jahr sinken (Q.: UniCredit Bank Austria Real Estate Country Facts. 2019).

Die Baufertigstellungen folgen der Entwicklung der Baubewilligungen etwas verzögert. Das heißt, dass die Neubaubauleistung in Österreich 2019 wahrscheinlich ihr Allzeithoch erreicht hat (Daten für den Gesamtmarkt sind noch nicht verfügbar). Indikatoren dafür sind zusätzlich zur Zahl der genehmigten Wohnungen der Anstieg des Bauproduktionswertes der Sparte Wohnbau von rund 4% preisbereinigt und die um rund 8% höhere Zahl fertiggestellter Genossenschaftswohnungen. Insgesamt dürften etwa 72.000 neue Wohnungen errichtet worden sein.

Voraussichtlich wird der Wohnungsneubau auch 2020, wenn überhaupt, nur moderat schrumpfen. Aufgrund des Lockdown wurden

### Wohnbau in Österreich

Baubewilligungen u. Fertigstellungen, in 1.000 Wohnungen



Quelle: GBV, Statistik Austria, UniCredit Research

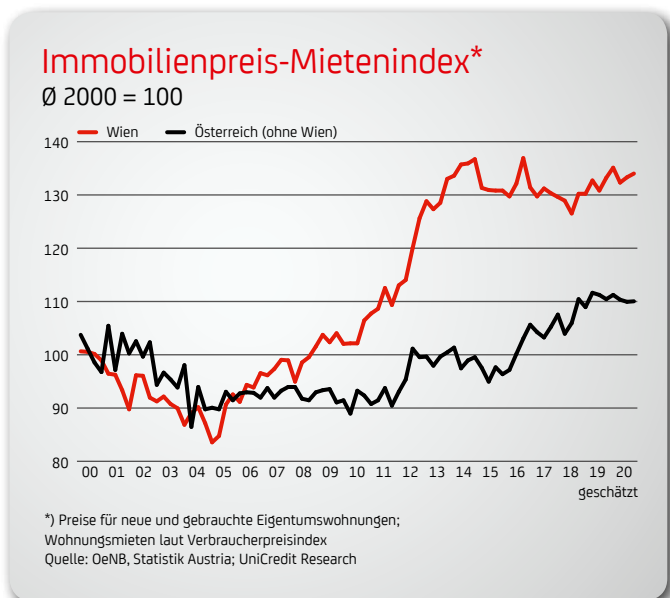
von März bis Mai zwar viele Baustellen geschlossen und der Hochbauumsatz ist in diesen drei Monaten preisbereinigt um rund 7% gesunken. Allerdings verbesserten sich die Konjunktüreinschätzungen der Hochbauunternehmen bereits im Juni wieder; ebenso ist die Zahl der Beschäftigten im Vorjahresvergleich wieder gestiegen, zuletzt im Juni und Juli um durchschnittlich 1,6%.

Gegen einen stärkeren Rückgang im Wohnungsneubau 2020 in Österreich sprechen sowohl die verfügbaren Konjunkturindikatoren und der weiterhin hohe Bestand an bewilligten Einheiten als auch die Ankündigung der gemeinnützigen Bauvereinigungen vom Mai, 2020 und 2021 zwischen 17.000 und 18.000 neue Wohnungen fertigzustellen. Das wären um fast 2.000 Einheiten mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Österreichs Wohnbau bleibt 2020 in Europa einer der wachstumsstärksten Sektoren, mit einer Bauleistung von voraussichtlich 8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Vergleich zu knapp 4 Wohnungen im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Mitgliedsländer.

Mittelfristig wird die Wohnungsfertigstellungsquote sinken, nicht nur aufgrund des geringeren Bedarfs an neuem Wohnraum. Zudem verlieren die hohen Immobilienpreise ihre Funktion als treibende Kraft für den Wohnungsneubau, da die positiven Effekte des Wertsteigerungspotenzials von Immobilien zunehmend von den Nachteilen sinkender Vermietungsrenditen aufgehoben werden. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Österreich ohne Wien ab 2016, in Wien schon ab 2009 zum Teil deutlich rascher als die Wohnungsmieten gestiegen. In den letzten Jahren hat sich

der Mietpreisanstieg zwar beschleunigt. Da aber die Immobilienpreise ähnlich rasch zulegten, konnten sich die Renditen am Wohnungsmarkt im Durchschnitt nicht erholen (auch wenn der Vergleich der Daten abgrenzungsbedingt problematisch ist und die Daten nur Marktdurchschnitte abbilden, ist die Entwicklung des Immobilienpreis-Mietenindex zumindest ein Indikator für die möglichen Renditen im Wohnimmobilienmarkt).



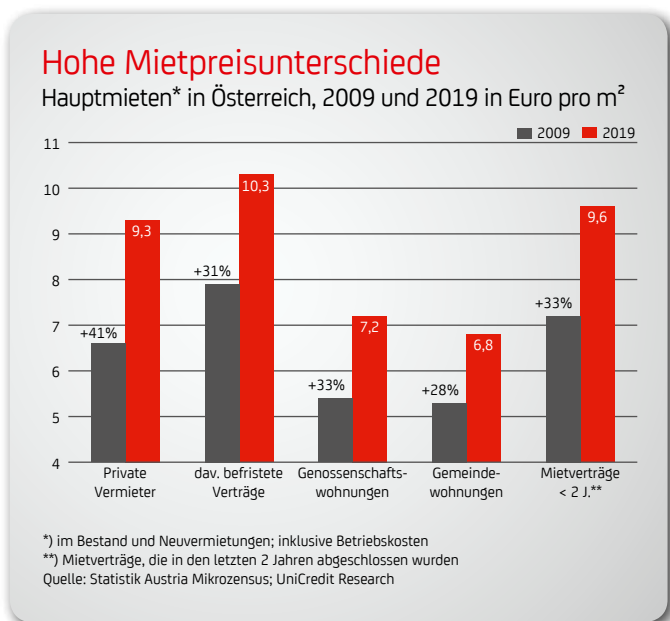
Laut CBRE-Erhebungen sind die Spitzenrenditen institutioneller Investoren für neu errichtete Wohnimmobilien in Wien schon seit 2015 kontinuierlich gesunken, bis 2019 in den inneren Bezirken um 40 Basispunkte auf 3,1% und in den Flächenbezirken um 90 Basispunkte auf 3,4%. Erst im ersten Halbjahr 2020, als sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien abkühlte, stoppte der Rückgang der Renditen in dem Segment (Q.: CBRE Juli 2020).

### Starker Zuwachs der Kosten für Mietwohnungen in allen Segmenten

Der stärkere Mietpreisanstieg, wie er in den letzten Jahren nicht nur bei der Neuvermietung frei finanziierter Objekte, sondern auch im preisgünstigeren kommunalen und gemeinnützigen Wohnungssegment zu beobachten war, stützt zwar die Renditen der Immobilieninvestoren, erhöht aber gleichzeitig die finanzielle Belastung der Wohnungssuchenden. Vor allem einkommensschwächere Haushalte leiden zudem unter der Tatsache, dass schlecht ausgestattete und damit günstigere Objekte praktisch vom Markt verschwunden sind.

Die durchschnittlichen Kosten einer Mietwohnung in Österreich erhöhten sich in den vergangenen zehn Jahren um 35%, im Vergleich dazu die mittleren verfügbaren Haushaltseinkommen um 25% und die Verbraucherpreise um 20%. (Inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer kostete eine „durchschnittliche“ Hauptmietwohnung 2019 535 € bzw. 8 €/m<sup>2</sup>.) Im selben Zeitraum sind die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen zwar unterdurchschnittlich, aber auch noch rascher als die Verbraucherpreise gestiegen. Vor allem in den letzten fünf Jahren hat die Mietkostendynamik im gemeinnützigen Segment deutlich zugelegt und in etwa das Tempo im privaten Sektor erreicht.

Hintergrund der Entwicklung sind die hohe Neubautätigkeit, wie die stark gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten. Private Bestandsmieten verteuerten sich seit 2009 um 41%, wozu die lebhaftere Marktentwicklung und immer kürzere Vertragslaufzeiten maßgeblich beigetragen haben. Der Anteil befristeter Mietverträge, die im Wesentlichen nur im privaten Mietsektor vorkommen, ist in dem Segment von 31% 2009 auf 45% 2019 gestiegen. Die Entwicklung ist ein deutlicher Hinweis auf die überdurchschnittlich rasche Verteuerung neu vermieteter Wohnungen in Österreich (darüber hinaus stehen für Neuvermietungen keine langfristig vergleichbaren Preisdaten zur Verfügung).



Wie teuer der Neueinstieg in den österreichischen (Miet)Wohnungsmarkt eigentlich ist, lässt der Vergleich der Mieten nach Mietvertragsdauer zumindest erahnen. Demnach kosteten Hauptmietwohnungen, die in den letzten zwei Jahren neu angemietet wurden beziehungsweise für die ein befristeter Vertrag verlängert wurde, 2019 im Durchschnitt 9,6 €/m<sup>2</sup>, Wohnungen mit Mietverträgen, die seit über zehn Jahren bestanden haben, nur 7 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten bei „jungen“ Mietverträgen im privaten Wohnungssegment liegen wahrscheinlich noch weit über dem Durchschnittswert. Letztendlich ist die Mehrzahl der Wohnungssuchenden im Mietsegment in Österreich auf den freien Markt angewiesen, gemessen daran, dass 62% aller „jungen“ Mietverträge auf private Mietwohnungen entfallen.

Problematisch ist vor allem die Tatsache, dass fast die Hälfte der einkommensschwachen, armutsgefährdeten Haushalte in frei finanzierten Mietobjekten leben. In dem Segment müssen 43% der verfügbaren Einkommen fürs Wohnen ausgegeben werden. Im Vergleich dazu wohnen nur rund 30% aller österreichischen Haushalte in privaten Mietwohnungen und mehr als die Hälfte in Eigentumsobjekten. Ihre Wohnkosten belaufen sich in Summe auf 18% der verfügbaren Einkommen. Mit überdurchschnittlich hohen Wohnkosten belastet sind neben den Haushalten, die armutsgefährdet sind beziehungsweise Marktmieten bezahlen, vor allem Haushalte, wo der Hauptverdiener im Erhebungsjahr ohne Beschäftigung war.

(Anmerkung: Armutsgefährdet sind Haushalte mit weniger als 60% des Medians des äquivalisierten Nettohaushaltseinkommens; in Österreich fallen darunter 1,2 Millionen Menschen, die in Einpersonenhaushalten mit weniger als 15.400 € Jahreseinkommen leben; Q.: EU-SILC.).



### Krise vergrößert die Angebotslücke bei preiswertem Wohnraum

Wahrscheinlich wird die Wirtschaftskrise 2020 im österreichischen Wohnbau keine tiefen Kerben hinterlassen. Allerdings wird die Krise die Wohnungsnachfrage verändern. Und auf jeden Fall bedeutet die Krise für den Immobiliensektor auf allen Ebenen eine wirtschaftliche Herausforderung. Einerseits rechnet die Immobilienwirtschaft damit, dass von den Haushalten und Unternehmen, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, verstärkt Eigentumsobjekte angeboten beziehungsweise die Vermietungsprobleme zunehmen werden.

Andererseits ist zu befürchten, dass die Bevölkerungsgruppe, die schon bisher ihr grundsätzliches Wohnbedürfnis nicht „ausreichend“ decken konnte, wächst. Vor allem sind das Personen mit geringen Einkommen, die erwartungsgemäß mit ihrer Wohnsituation am wenigsten zufrieden sind. In einer tieferen Gliederung zeigen die Erhebungen, dass die Wohnzufriedenheit unabhängig vom Einkommenssegment sinkt, wenn die Befragten in Mietwohnungen leben und hier im Speziellen in privat vermieteten Objekten, aber auch in Gemeindewohnungen. Im Vergleich dazu sind selbst einkommensschwache Haushalte in Eigentums- oder Genossenschaftswohnungen mit ihrer Wohnsituation zufriedener (Q.: EU-SILC). Infolge der Wirtschaftskrise und der zu erwartenden Erosion der Einkommen 2020 muss damit gerechnet werden, dass die Zahl finanziell schlechter ausgestatteter Haushalte steigt und damit den Bedarf nach günstigen (Miet)wohnungen antreibt.

Mit der Krise endete eine mehrjährige erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Einkommenssituation privater Haushalte. Im Jahresdurchschnitt 2020 wird die Beschäftigung in Österreich um zumindest 2% sinken und die Zahl der Arbeitslosen um wenigstens ein Drittel beziehungsweise um mehr als 100.000 Personen zunehmen. Voraussichtlich werden sie 2021 nur zum Teil wieder in den Arbeitsprozess zurückkehren können. Auch wenn die Einkommensverluste im laufenden Jahr zumindest teilweise durch Transferleistungen abgedeckt werden, kann aufgrund des hohen Rückgangs der Arbeitsentgelte nur mit einer Stagnation der Haushaltseinkommen gerechnet werden.

Gleichzeitig steigen aber die Wohnkosten in Österreich 2020 kaum langsamer als in den Vorjahren: Im ersten Halbjahr wurden die Wohnungsmieten laut Verbraucherpreiserhebungen um durchschnittlich 3% teurer (im Vergleich dazu seit 2009 um durchschnittlich 3,7% pro Jahr, zuletzt 2019 um 3%). Das heißt, dass der Wohnkostenanteil an den Einkommen wieder wächst, voraussichtlich auch 2021. Einkommensschwächere Haushalte werden davon relativ stärker betroffen sein und es wird für sie nochmals schwieriger, das Gut Wohnen zu finanzieren.

# Büromarkt Wien: Covid-19 bremst Neuvermietung, Markt bleibt aber (vorerst?) noch stabil

Der Wiener Büromarkt kann auch in Zeiten der weltweiten Covid-19-Pandemie im europäischen Vergleich von seiner seit langer Zeit stabilen Positionierung profitieren und den neuen Marktbedingungen mit guten Grundvoraussetzungen entgegenreten. Dennoch sind die Auswirkungen der Coronakrise auch in Wien nicht zu übersehen.

Gleichzeitig aber beweist das im Vergleich zum Vorjahr weit weniger stark als zu befürchten zurückgegangene Gesamtinvestmentvolumen im ersten Halbjahr 2020, obwohl es bereits die Monate nach dem Ausbruch der Pandemie beinhaltet, ein hohes Vertrauen der Investoren nicht nur in den Büromarkt der österreichischen Hauptstadt.

In den vergangenen Jahren lag die Vermietungsleistung in der Regel deutlich über dem Neuflächenzuwachs, worin sich die stabile Lage am Wiener Büromarkt begründet. Zusätzlich kamen in den Jahren 2016 und auch 2019 vergleichsweise sehr wenige neue Büroflächen auf den Markt, so dass sich das im ersten Halbjahr 2020 deutlich eingebrochene Neuvermietungsvolumen derzeit noch nur sehr moderat auf die Gesamtmarktsituation auszuwirken scheint.

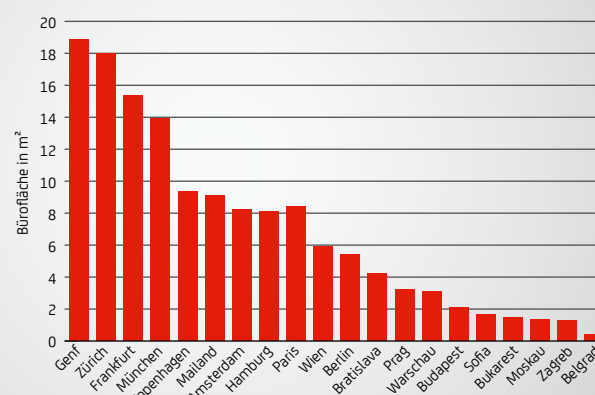
Allerdings verstärkt die gegenwärtige Marktstimmung in jedem Fall den ohnehin seit längerem bestehenden Druck auf Bürostandorte abseits der gängigen Büroachsen und Flächen, die den gewachsenen Anforderungen auf Grund der veränderten Nutzungsgewohnheiten nicht mehr entsprechen. Sie sind vor dem Hintergrund des hohen Angebotes an qualitativ hochwertigem Büroraum nicht mehr wettbewerbsfähig. Zahlreiche derartige Flächen sind bereits vom Büromarkt verschwunden, wurden durch Neubauten ersetzt oder es wurde eine Nach- oder Umnutzung angestrebt. Allerdings lässt sich das Refurbishment eines Altbestandes nicht immer wirtschaftlich sinnvoll umsetzen und geeignete Alternativen müssen angestrebt werden. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum wird daher versucht, bei baulicher Eignung eine Umwandlung ehemalige Büroräumlichkeiten in Wohnungen vorzunehmen, wobei jedoch auch häufig ein Abbruch von bestimmten Gebäudestrukturen oder Teilen davon nötig wird. Auch die Umwandlungen von ehemaligen Büros in Hotelflächen war und ist neben studentischem Wohnen oder Serviced Apartments in den letzten Jahren als mögliches Nachnutzungskonzept zu beobachten. Allerdings wird auch hier in Zukunft genau abgewogen werden müssen, wie viele derartige Konzepte der Markt noch bereit ist zu tragen, da gerade der Hotelmarkt sehr stark mit den Auswirkungen von Covid-19 konfrontiert wurde.

Mittlerweile ist ein weiterer neuer Trend entstanden, bei dem in die Jahre gekommene Büroobjekte in guten Lagen einem Refurbishment unterzogen und in geeignete kleine Einheiten geglie-

dert werden, die als Coworking Spaces in veränderter Form wieder der Büronutzung zugeführt werden können. Generell wird allgemein davon ausgegangen, dass sich durch die Corona-Pandemie die Ausrichtung des Büroflächenangebotes verändern könnte und die bisher üblichen Bürokonzepte mit vielen offenen großräumigen Flächen überdacht und andere Gestaltungsmöglichkeiten entwickelt werden.

In Wien gibt es derzeit einen Bestand von rund 11,3 Millionen m<sup>2</sup> Büroflächen. In dieser Zahl enthalten sind dabei u. a. auch ältere Standorte und Flächen, die nicht vollumfänglich modernen Bürostandards entsprechen, Kleinflächen und darüber hinaus auch Flächen in Schulen und Universitäten.

## Bürofläche in m<sup>2</sup> pro Einwohner 2020



Quelle: Bank Austria

## Neuflächenproduktion zieht nach Rekordtiefststand wieder an

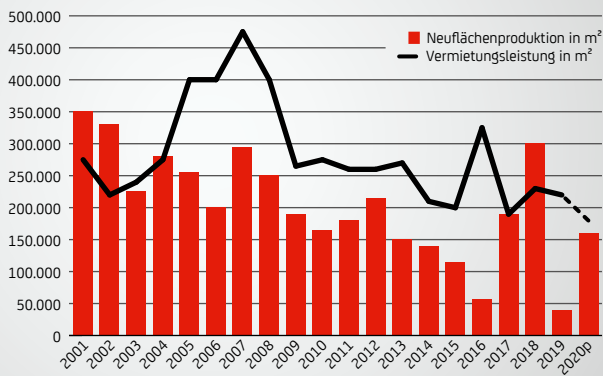
Die Neuproduktion von Büroflächen in Wien war im Jahr 2019 auf einen Tiefststand von nur knapp 40.000 m<sup>2</sup> gesunken. Für dieses Jahr wird ein deutliches Anziehen bei der Neuproduktion erwartet, derzeit geht man von einem Neubauvolumen von rd. 160.000 m<sup>2</sup> aus. Allerdings ist dieser Wert etwas abhängig davon, ob bereits in Bau befindliche Projekte tatsächlich noch in diesem Jahr fertig gestellt werden, sich ins nächste Jahr verschieben oder aber in manchen Fällen vielleicht für kommendes Jahr angekündigte Projekte möglicherweise schon heuer abgeschlossen werden können.

Der überwiegende Teil der für dieses Jahr konzeptionierten Flächen wird neu errichtet, ein kleinerer Teil stammt aus Umbauten und Sanierungen. Auch Coworking-Flächen finden sich unter den 2020 neu auf den Markt kommenden Projekten.

### Vermietungsleistung 2019 auf ähnlichem Niveau wie 2018

Im vergangenen Jahr lag der Take-up von Büroflächen bei ca. 220.000 m<sup>2</sup> und damit nur leicht unter dem Niveau von 2018. Im ersten Halbjahr 2020 wurden rund 60.000 m<sup>2</sup> neu vermietet, das ist ein klarer Rückgang gegenüber dem Vorjahr, als das Vermietungsvolumen im ersten Halbjahr 110.000 m<sup>2</sup> erreicht hatte. Es bleibt heuer vor dem Hintergrund von Covid-19 abzuwarten, wie sich das Neuvermietungsvolumen bis Jahresende weiterentwickelt. Genaue Prognosen sind aus der derzeitigen Unsicherheit der weiteren Entwicklungen heraus nur schwer möglich, Schätzungen liegen bei rund 180.000 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil der heuer fertig gestellten Flächen soll aber bereits vorvermietet sein.

### Neuproduktion und Vermietungsleistung Büroflächen Wien 2001–2020p



Quelle: Bank Austria, CBRE, EHL

Generell ist die Neuflächenabnahme vielfach gekennzeichnet von einem Wechsel von älteren Flächen hin zu moderneren und der Zusammenlegung mehrere Standorte in einem neuen, modernen und oft auch architektonisch ansprechenden Bürogebäude. Generell haben durch die Umsetzung von Shared-Desk-Lösungen in der Vergangenheit die Büroflächen pro Mitarbeiter stetig abgenommen. Inzwischen allerdings dürfte ein gewisses Umdenken einsetzen, da sich in der Corona-Pandemie fehlende räumliche Trennmöglichkeiten als Problem erwiesen haben.

### Bauteile QBC 1 und 2 runden das Quartier Belvedere ab

Im Gegensatz zum Vorjahr, als nur kleinere Büroprojekte neu auf den Markt gekommen waren, sind in diesem Jahr rund 160.000 m<sup>2</sup> bereits in Bau und sollten bis Jahresende fertiggestellt werden, trotz Covid-19 konnten bisher keine auffälligen Verzögerungen bei den Projekten festgestellt werden.

Zu den für 2020 angekündigten und in Bau befindlichen Büroprojekten zählen u. a. die beiden Bauteile Quartier Belvedere QBC 1 und 2 mit zusammen rd. 36.000m<sup>2</sup> Bürofläche, womit der Standort Quartier Belvedere mit seinen Bauteilen QBC 1–6 abgeschlossen wird. Dennoch gibt es am Standort Hauptbahnhof noch weite-

re Projekte, die sich derzeit in Bau befinden, wovon auch noch in diesem Jahr das gemischt genutzte Projekt Bel & Main mit rd. 17.000m<sup>2</sup> Bürofläche fertig gestellt werden sollte.

### Flächenerwartung 2020 (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m <sup>2</sup>	Status
Quartier Belvedere, QBC 1 und 2	36.000	in Fertigstellung
Office Park 4	21.000	in Fertigstellung
Bel & Main	17.000	in Bau
BUWOG Zentrale (ehem. „Glaspalast“)	9.000	fertig gestellt

Quelle: Bank Austria

### Ein weiteres Büroprojekt für den Flughafen Wien-Schwechat

Auch am Wiener Flughafen wird wieder gebaut. Mit der Erweiterung des Vienna Airport Office Parks mit dem Bauteil Office Park 4 werden auf rd. 21.000m<sup>2</sup> weitere Büroflächen, darüber hinaus Co-working Areas, Meeting-Räume in verschiedenen Größen, ein Event- und Showroom-Bereich sowie Gastronomieflächen gebaut, das Projekt soll im Laufe dieses Jahres fertig gestellt werden.

Die Seestadt Aspern hat weiterhin eine umfangreiche Projektliste aufzuweisen, darunter den Seeparkcampus Ost oder das gemischte Projekt Am Seebogen, bei denen auch neue Büroflächen in Planung sind.

Generell ist neben den schon in Bau befindlichen Projekten die Büroprojektpipeline für die kommenden Jahre recht gut gefüllt, allerdings gibt es bei zahlreichen Projekten noch keinen konkreten Zeitrahmen und nicht bei allen Projekten ist auch der genaue Anteil an Büroflächen bereits endgültig fixiert.

### Flächenerwartung 2021ff (Auswahl)

Büroprojekt	Büronutzfläche in m <sup>2</sup>	Status
Austro Control Tower	28.000	in Bau
Seeparkcampus Ost	9.000	in Planung
silo next	9.000	in Planung
VIENNA TWENTYTWO (Forum Donaustadt) Bauabschnitt 1	8.000	in Bau

Quelle: Bank Austria

### Spitzenmieten am Wiener Büromarkt bleiben weitgehend stabil

Die Mieten für Büroflächen in Wien sind im ersten Halbjahr 2020 weitgehend stabil geblieben. Spitzenmieten für Class A Büroflächen in guter Lage erreichten Mitte 2020 ca. 26 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

Für spezielle Flächen in einzelnen Top-Objekten wie beispielsweise den oberen Etagen von Bürotürmen oder für außerge-

wöhnlich repräsentative Flächen mit besonderer Ausstattung sind auch Spitzenmieten über diesem Wert möglich, allerdings sind diese Preisspannen als Ausnahme zu betrachten. Trotz der relativ hohen Neubautätigkeit sollten die Spitzenmieten bis Jahresende auf dem derzeitigen Niveau stabil bleiben.

Nachgefragt bleiben, auch aufgrund der „guten Adresse“, Flächen in der Wiener Innenstadt, sowie zentrale Bürolagen und bekannte Standortcluster. Neuere Standorte wie beispielsweise das Viertel Zwei oder besonders in den letzten Jahren das Areal um den neuen Hauptbahnhof haben sich ebenfalls zu gesuchten Standorten entwickelt.

Das Interesse an Flächen im mittleren Preissegment ist ungebrochen hoch. Nach wie vor zentrale Bedeutung bei der Auswahl von Büroflächen bilden neben Lage und Erreichbarkeit Energieeffizienz und möglichst geringe Betriebskosten, die neben der Miethöhe zu den wichtigsten Kriterien für potenzielle Mieter bei der Entscheidung für oder gegen einen Standort zählen. Es ist nicht die Miethöhe alleine ausschlaggebend, sondern die Gesamtkosten pro Mitarbeiter.

Da durch Covid-19 die häufig anzutreffenden Desksharing-Büros starken Einschränkungen ausgesetzt waren und zu einem allgemeinen Trend zu Home-Office-Tagen auch in Branchen geführt haben, in denen dies bisher nicht üblich war, hat sich ein ganz neuer Themenkomplex entwickelt. Es ist das Problem, wie man trotz Corona-bedingten Einschränkungen, die noch auf unbestimmte Zeit anhalten können, den Arbeitsplatz für seine Mitarbeiter sicher und attraktiv gestalten kann. Dabei sind sicherlich einige Änderungen bei den bisher üblichen Bürokonzepten zu erwarten, seien es Adaption von offenen Bürolösungen oder die Beibehaltung/Erweiterung der Home-Office-Angebote bzw. ein weiterer Schritt in Richtung flexibler Office-Lösungen, um für zukünftige Krisen wie einer möglichen weiteren Covid-Welle vorbereitet zu sein.

Unverzichtbar und obligatorisch sind Zertifizierungen wie z. B. DGNB, ÖGNI, LEED oder BREEAM geworden. Kein Global Player mietet Flächen ohne entsprechendes Label. Hier vermischen sich Umweltschutzkriterien mit Einsparpotenzial und Firmenpolicy. Auch bei Sanierungen und Umbauten wird wenn möglich ein nachhaltiger Gebäudestandard angestrebt, um wettbewerbsfähig zu bleiben. In Studien konnte bestätigt werden, dass als „Green Building“ konzipierte Bürogebäude u. a. ein messbar geringeres Leerstandsrisiko aufweisen als herkömmliche Bauten. Nachhaltigkeitsaspekte und Umweltthemen spiegeln sich auch in der neuen Arbeitswelt wider: Arbeit und Freizeit sollen besser vereinbar werden und die Work-Life-Balance ist vielen Mitarbeitern, aber auch Arbeitgebern ein genauso großes Anliegen wie ethische und ökologische Aspekte.

Büros mit schlechtem Vermietungsgrad, unsanierte, alte Flächen sowie Büroflächen in unterdurchschnittlichen Lagen abseits gängiger Bürostandorte ohne entsprechende Infrastruktur und öffentliche Anbindung bleiben anhaltend unter Druck. Bei älteren Bürogebäuden an guten Standorten sind Entwickler bemüht, die-

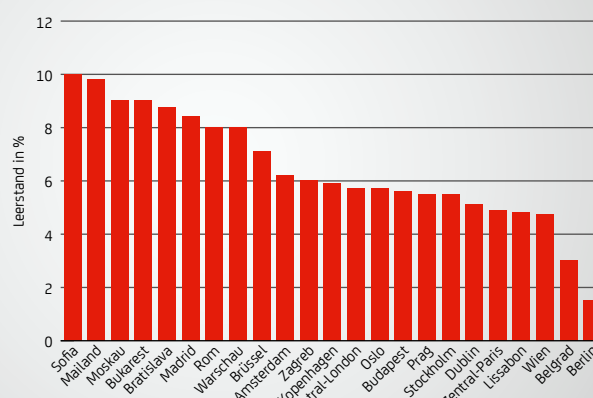
se mit geeigneten Refurbishmentmaßnahmen für Mieter attraktiv zu halten und auch die Nutzungskonzepte den heutigen wesentlich flexibleren Anforderungen anzupassen.

### Leerstand im Bürobereich ist leicht zurückgegangen

Wien gehört im Europavergleich traditionell zu den Städten mit niedrigen Leerstandsdaten. Der Leerstand im Bürosektor in Wien war vergangenes Jahr leicht gesunken und betrug Mitte dieses Jahres bei modernen Flächen etwa 4,75% und sollte bis Jahresende weitgehend stabil bleiben. Allerdings bleibt die künftige Entwicklung der Leerstände am Wiener Büromarkt abzuwarten. Zum einen muss beobachtet werden, wie sich die Neufächenabnahme in diesem Jahr weiter entwickeln wird, zudem ist die Neubautätigkeit in diesem Jahr vergleichsweise hoch und auch die Pipelineprojekte dürfen nicht außer Acht gelassen werden.

Nicht überraschend weisen ältere Flächen häufig höhere Leerstände auf als zentral gelegene und nachgefragte Bürostandorte, auch in einzelnen (meist älteren) Bürotürmen waren teils überdurchschnittliche Leerstandsdaten zu beobachten.

### Leerstand Büroflächen Europa in % 2020



Quelle: Bank Austria, BNP

### Spitzenrenditen haben noch einmal leicht nachgegeben

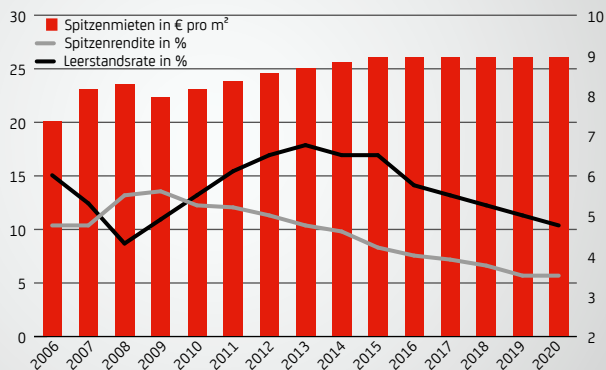
Die Spitzenrenditen im Bürosektor in Wien haben im Jahr 2019 nochmals leicht nachgegeben und sich im ersten Halbjahr 2020 stabilisiert, sodass die Spitzenrenditen für absolute Top-Objekte in bester Lage Ende des ersten Halbjahres Werte von ca. 3,5% erreichten.

Signifikante Veränderungen werden bis Jahresende bei den Renditen nicht erwartet. Durch anhaltende Investorennachfrage nach Prime-Immobilien kann im Premiumsegment des Wiener Büromarktes bei den Spitzenrenditen trotz der noch immer nicht ganz sicheren Lage auch ein weiteres leichtes Nachgeben nach unten weiterhin nicht völlig ausgeschlossen werden.

Generell ist eine weitgehende Stabilisierung der Bürorenditen zu erwarten, während Renditen für suboptimale Objekte etwas anziehen dürften.

## Mieten – Renditen – Leerstandsdaten

Büromarkt in Wien 2006–H1 2020



Quelle: Bank Austria, CBRE

### Wiener Büroachsen Innenstadt

Die beliebtesten Wiener Bürostandorte sind nach wie vor die Innenstadt sowie die inneren Stadtbezirke. Hier ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Generell ist die City von Büros und zahlreichen Geschäftsflächen geprägt, die breite Wohnnutzung hingegen ist über Jahrzehnte hinweg immer weiter zurückgedrängt worden.

In den letzten Jahren kam es jedoch, bedingt durch die hohe Nachfrage nach großflächigen Wohnungen und hochwertigem Luxuswohnraum, in der Innenstadt zum Teil zur Rückwidmung ehemaliger Büros in Wohnungen. Besonderer Beliebtheit erfreuten sich dabei ehemalige Büros in Gründerzeitgebäuden in Citylage, die in großzügige Wohnetagen zurückgebaut wurden, um dem Wunsch der finanzstarken Klientel nach stilvollem und geräumigem Wohnen entgegenzukommen.

Neu gestaltet wird im ersten Wiener Gemeindebezirk das Areal Postgasse 8–12, auf dem sich früher der Hauptsitz der Österreichischen Post AG befunden hat. Ursprünglich sollten dort nach Auszug der Post stilvolle Wohnungen sowie ein Hotel entstehen. Nach einem Weiterverkauf ist jetzt eine Revitalisierung mit gemischten Nutzungen wie beispielsweise Hotel, Mietwohnungen, Büros, Gastronomie oder Fitness geplant.

### Wien innerhalb des Gürtels

Innerhalb des Gürtels finden sich in Wien zahlreiche Büroansiedlungen. Dieser Standort der erweiterten Innenstadt ist vor allem auf Grund seiner Lage und Erreichbarkeit attraktiv, allerdings entstehen hier nur mehr selten Neubauten, gelegentlich kommen aber durch Umbauten und Refurbishments neue Flächen hinzu, so wie beim Projekt TELEGRAF 7 im 6. Bezirk, wo in einem ehemaligen Telegrafenamts moderne Büros und Coworking-Areas gestaltet wurden. In Wien 9 wurden mit dem Campus Talent Garden und in Wien 5 mit The Base 2019 ebenfalls neue Coworking-Flächen eröffnet. Weitere derartige Standorte innerhalb des Gürtels sind bereits in Bau.

### Donaucity

Neben der Innenstadt hat sich der Standort Donaucity (VIENNA DC) zu einer der wichtigsten Bürolagen Wiens herausgebildet. Mehrere große Bürotürme dominieren den Standort. Wiens größter Büroturm, der DC Tower 1, wurde auf der Donauplatte errichtet und hat diese noch einmal aufgewertet. Ein zweiter, etwas kleinerer DC Tower 2 ist in Planung. Der an dem Standort ebenfalls vorgesehene DC Tower 3 wird noch vor Turm Nummer 2 gebaut. Der Baustart ist bereits erfolgt, es werden allerdings keine Büroflächen errichtet, auf den rd. 20.000m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen rd. 700 Studentenwohnungen entstehen.

### Prater / Messe / Handelskai

Auf dem Gebiet Handelskai und Wiener Messe sowie dem Gebiet um den ehemaligen Nord- bzw. Nordwestbahnhof haben sich in den vergangenen Jahren neue Bürozone entwickelt. Der Standort rund um den Praterstern zählt weiterhin zu den großen Stadtentwicklungsgebieten in Wien, der Austria Campus wurde hier errichtet. Auch beim Viertel Zwei wird wieder gebaut. Derzeit werden denkmalgeschützte ehemalige Zuschauertribünen des Wiener Trabrennvereins zu künftiger Büronutzung kernsaniert und um einen modernen Neubau erweitert. Weitere Projekte an diesem Standort sollen folgen. Das zuletzt als Frachtenbahnhof genutzte Gelände des Nordwestbahnhofes bietet in naher Zukunft den Stadtentwicklern alle Chancen, einen grünen Stadtteil mit gemischter Nutzung zu gestalten.

### Erdberg / St. Marx / Gasometer

Büroneubauten der letzten Jahre wie Marxbox, das Marimum oder das etappenweise ausgebaute Projekt TownTown sind charakteristisch für den Bürostandort Erdberg / St. Marx / Gasometer. Der Bürokomplex TownTown ist mit der Errichtung des ORBI Towers 2017 endgültig abgeschlossen worden. In der Schnirchgasse entsteht gerade das großvolumige Projekt Trillple mit Schwerpunkt Wohnen, aber auch Büroflächen sind vorgesehen. Die Austro Control baut in unmittelbarer Nähe mit dem Austro Tower ihre neue Firmenzentrale.

### Wienerberg

Im Süden Wiens hat sich am Wienerberg eine weitere wichtige Büroachse etabliert. Durch die abermalige Erweiterung des hier angesiedelten EURO PLAZA mit der Bauphase 6 waren dort 2017 weitere Büroflächen hinzugekommen. Der Ausbau des Inno Centers mit dem Bauteil INNO PLAZA hat diesen Bürostandort ebenfalls noch einmal erweitert. Neu entstanden ist am Standort Wienerberg das gemischt genutzte Projekt THE BRICK, das neben dem neuen Wienerberger Headquarter weitere Büroflächen, ein Hotel sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen umfasst.

### Norden / Heiligenstadt / Muthgasse

Die Muthgasse im 19. Bezirk nahe dem Bahnhof Heiligenstadt hat in den letzten Jahren die Entwicklung zahlreicher Büroimmobilien erlebt. Darunter das bestehende Bürogebäude space2move sowie das Square Plus mit zwei Bauteilen, wovon die erste Phase Square One bereits 2017 fertig gestellt wurde. Beim geplanten zweiten Abschnitt wurde jedoch statt des ursprünglich vorgesehenen weiteren Bürogebäudes ein Gebäude mit SMARTments errichtet, das sich an Studenten richtet.

## Westachse

Zu den weniger stark ausgebauten Bürostandorten gehört der Wiener Westen. Hier konnte zuletzt vor einigen Jahren mit dem Projekt Forum Schönbrunn ein nennenswerter Zuwachs an Büroflächen verzeichnet werden. Großflächige neue Projekte sind an diesem Standort derzeit nicht geplant.

## Seestadt Aspern

Das aspern IQ (Technologiezentrum Seestadt Aspern) war das erste Bürogebäude auf dem Gebiet des neuen Stadtentwicklungsgebietes der Seestadt Aspern und wurde mit dem bereits fertig gestellten Bauteil 2 erweitert. Mit dem HoHo, einem spektakulären, zu großen Teilen aus Holz gefertigten Hochhaus sowie den Projekten Mischa und Seehub wurden dort zusätzliche Büroflächen errichtet, auch in Projekten wie dem Seeparkcampus Ost und dem Projekt Sirius sind weitere Büroflächen vorgesehen.

## Hauptbahnhof

Der neueste Bürostandort Wiens ist rund um den in den letzten Jahren errichteten Hauptbahnhof entstanden. Neben der neuen ÖBB-Zentrale wurden auf dem Gelände u.a. das Headquarter der Erste Bank gebaut sowie das markante aus drei unterschiedlich hohen Bürotürmen bestehende THE ICON VIENNA. Noch ist das Gelände rund um den Hauptbahnhof nicht vollständig bebaut. Weitere Projekte sind in Bau/Planung oder werden dieses Jahr fertiggestellt, darunter das Quartier Belvedere QBC 1 und 2 sowie das Mixed-use-Projekt Bel & Main der Signa Holding.

Innerhalb kurzer Zeit ist der Standort Hauptbahnhof zu einem der nachgefragtesten Bürostandorte Wiens geworden, der im Endausbau einen vielfältigen Mix aus Büros, Wohnungen, Geschäften, Hotels und Gastronomie, Dienstleistungsangeboten sowie Gesundheitseinrichtungen bietet.

## Covid-19 und der Impact auf den Wiener Büromarkt

Nach dem Megatrend Coworking, der spätestens seit verganginem Jahr auch in Wien fix angekommen war und den Büroentwicklern als Impuls zur Entwicklung neuer Projekte diente, wurde seit Jahresanfang ganz unerwartet ein vollkommen neues Thema nicht nur auf dem Büromarkt dominierend: Covid-19 und die Folgen auf die Immobilienmärkte weltweit.

Auch wenn es zum jetzigen Zeitpunkt viel zu früh ist, endgültig und abschließend ein Urteil abzugeben oder Vorhersagen zu treffen: Dass die Coronakrise Spuren hinterlassen hat, ist nicht zu übersehen. Es ist aber auch nicht zu leugnen, dass die einzelnen Assetklassen durchaus unterschiedlich betroffen sind und der Büromarkt eine ganz eigene Dynamik dabei erfahren hat.

Zwar waren Remote Working/Home Office in vielen Unternehmen auch schon vor der weltweiten Pandemie verbreitet, dennoch hat Covid-19 im großen Umfang dazu beigetragen, diese Form des Arbeitens endgültig zu etablieren, ja in vielen Fällen war sie aufgrund der Beschränkungen und gesetzlichen Vorgaben die einzige mögliche Form des Arbeitens und somit Rettung für Unternehmen und Mitarbeiter.

Langsam kehrt in vielen Unternehmen wieder die gewohnte „Normalität“ zurück und die Bürogebäude füllen sich wieder, je nach Möglichkeit und gesetzlichen Bestimmungen. Dennoch hat man das Gefühl, dass monatelanges Arbeiten von zu Hause auch in Zukunft seine Spuren hinterlassen wird. So will beispielsweise der Siemenskonzern seinen rd. 140.000 Mitarbeitern weltweit ermöglichen, auch in Zukunft an zwei bis drei Tagen von zu Hause arbeiten zu können. Mitarbeiter vieler Unternehmen wünschen sich dies und würden gerne erweiterte Home Office-Möglichkeiten für sich in Anspruch nehmen.

Dabei ist aber auch zu beobachten, dass gleichzeitig nur wenige Mitarbeiter für ein generelles und ausschließliches Home Office votieren, sich also nicht völlig gegen eine Präsenz in den Büroräumlichkeiten aussprechen, sondern im Gegenteil diese vor allem in Bezug auf Kommunikation und persönliche Kontakte mit den Kollegen für wichtig und wünschenswert erachten.

Darin liegt ein wichtiges Schlüsselargument, warum auch in Zukunft Bürogebäude nicht überflüssig werden. Ein völliger Verzicht von Unternehmen auf gemeinsame zentrale Büroräumlichkeiten ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Büroflächen und die Qualität der Räume werden umso bedeutsamer, desto mehr Wichtigkeit ihnen zugemessen wird, indem die Mitarbeiter der Anwesenheit darin und dem damit verbundenen Angebot mehr Beachtung schenken und die Vorteile und Nutzen viel deutlicher erkennen. Das geschieht vor allem, wenn das Büro als kreativer Ort für Austausch, Kommunikation und persönliche Kontakte gesehen wird, als wertvoller zwischenmenschlicher Begegnungsraum, der wenig mit einem von früher her gewöhnten Alltag im Großraumbüro zu tun haben muss. Darin liegt auch ein Aufruf zum Wandel in der Gestaltung vorhandener oder neuer Büroflächen.

Offene Großraumlösungen ohne jede räumliche Trennung mit den bekannten daraus resultierenden Problemen verbunden mit den beispielsweise noch immer bestehenden Abstandsregeln bezüglich Covid-19, die in Zukunft bei ähnlichen Situationen jederzeit wieder auftreten können, dürften in Zukunft kaum mehr als vermittelbar und schon gar nicht als attraktiv erscheinen.

Hier wird man speziell am österreichischen Büroimmobilienmarkt alleine durch das Vorhandensein ausreichender Flächenreserven sicher über kurz oder lang neue Lösungen sehen, die diesen Problemkomplex angehen werden. Vieles deutet darauf hin, dass flexible Office-Lösungen und adaptierte und räumlich aufgelockerte oder anderweitig angepasste Coworking-Formen abseits der jetzt häufig betriebenen Shared-Space-Konzepte die interessanten und nachgefragten Bürostandards der Zukunft charakterisieren werden.

Anpassungsfähige Raumlösungen und bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Räumlichkeiten werden möglicherweise vor das Einsparungspotential an Büroflächen pro Mitarbeiter treten.

Die Ausweitung des Remote Workings wird also nicht zum Verschwinden der Büros führen, sondern eher zu einer Neuausrichtung und Anpassung der Flächen an moderne und zukünftige Anforderungen, zu noch mehr Flexibilität und vermutlich auch zu neuen bzw. veränderten Qualitätsansprüchen. Dies herauszufinden, ist bereits jetzt die Aufgabe der Bürodeveloper für die Projekte in den kommenden Jahren.

# Das Jahr 2020 ist geprägt von der Corona-Pandemie und stellt den Handel vor bislang einzigartige Herausforderungen

## Covid-19-Krise trifft die Handelslandschaft in unterschiedlichem Ausmaß – die endgültigen Auswirkungen sind noch ungewiss

Die Handelsimmobilien sind - neben der Hotellerie - das von der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Auswirkungen am stärksten betroffene Immobiliensegment. Mitte März 2020 erfolgte im Rahmen des „Covid-19-Lockdowns“<sup>1</sup> die temporäre Schließung der Geschäfte in den meisten Einzelhandelssektoren<sup>2</sup> und führte zu teilweise signifikanten Umsatzeinbußen. Mit der stufenweisen Wiedereröffnung des Retail-Sektors sind die Umsätze langsam wieder zurückgekehrt, wobei sich zeigen wird, wie viel davon die Nachholeffekte und welche nachhaltig sind.

Die Betroffenheit des Handels ist dabei unterschiedlich stark ausgeprägt und vom jeweiligen Objekttyp (z.B. Shopping Center SC, Fachmarkzentrum FMZ, Einkaufsstraße), der Branche sowie insbesondere vom Standort abhängig. Mit der Covid-Krise ist es auch zu Veränderungen beim privaten Konsum und bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gekommen. Über das endgültige Ausmaß der Auswirkungen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt keine seriösen Abschätzungen machen. Es ist dabei denkbar, dass sich bereits vor der Covid-Krise bestehende sowohl negative als auch positive Trends weiter verstärken. Beispielsweise können sich so gut funktionierende Standorte und Konzepte schneller erholen und vice versa.

## Shopping Center (SC) Österreich: Für das Jahr 2020 ist keine einzige Neueröffnung in Sicht

Der SC-Markt in Österreich umfasste zum Halbjahr 2020 rd. 120 Einkaufszentren mit einer vermietbaren Fläche von rd. 2,8 Mio. m<sup>2</sup>. Im letzten Jahr hat sich die Anzahl der neu eröffneten Shopping Center - wie schon im Jahr davor - lediglich um eines erhöht.

### Österreich

### Auswahl SC-Eröffnungen 2019/H1 2020

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eröffnung
Center West Graz (Erweiterung)	~ 12.500	H2 2019
EKZ „HEY! Steyr“	~ 11.000	H1 2019

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

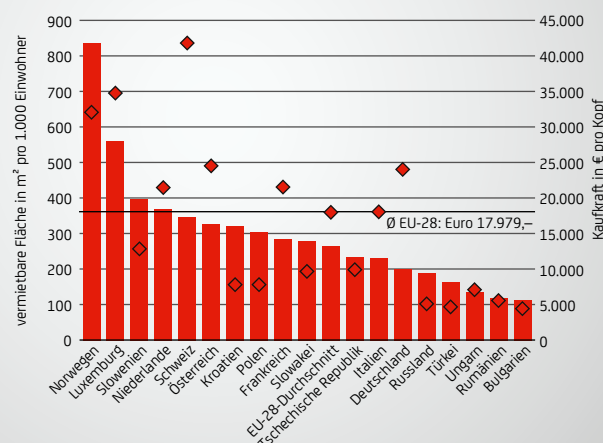
1) Mit 16.03.2020 erfolgt per Krisenverordnung der Bundesregierung die temporäre Schließung - auf unbestimmte Zeit - des kompletten Handelsssektors und der Gastronomie (Österreich wird auf „Minimalbetrieb“ heruntergefahren).  
2) Vom „Lockdown“ ausgeschlossen sind nur der Lebensmittelhandel, Apotheken, Drogerien, Post, Banken, Tabak-Trafiken, Tankstellen und andere Geschäfte, die für die Grundversorgung notwendig sind.

Konkret eröffnete im April 2019 das EKZ „HEY! Steyr“ mit rd. 11.000m<sup>2</sup> nach rd. 10 Jahren Umsetzungsdauer auf dem ehemaligen Kasernengelände. Es steht im direkten Verdrängungswettbewerb zum zentrumsnahen EKZ City Point. Dieses befindet sich derzeit in einer Restrukturierungsphase mit Umbauplänen zum Mixed-Use-Projekt (Stadthaus mit Handelsflächen, Hotel und Dienstleistungsunternehmen).

Die geringe Anzahl an neuen Einkaufszentren ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die SC-Landschaft schon länger mit den Auswirkungen einer Marktsättigung zu kämpfen hat. Im europäischen Vergleich ist Österreich Mitte 2020 mit insgesamt 327m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche pro 1.000 Einwohner unter den Top 10-Ländern gereiht und liegt deutlich über dem EU-28-Durchschnitt von rd. 265m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche pro 1.000 Einwohner.

## Shopping Center Flächen und Kaufkraft in Europa

Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner/Kaufkraft in Euro pro Kopf



Quelle: C&W European SC Development Report Mai 2020, Michael Bauer Research

Zudem bremsen oftmals raumordnerischen Restriktionen und/oder lange und aufwendige Behördenverfahren die Umsetzung von SC-Projekten. Als Folge liegt der Fokus nach wie vor bei Refurbishments bzw. Erweiterungen von Einkaufszentren. Beispielsweise wurde erst kürzlich im Herbst 2019 einer der größten Shoppingtempel von Graz, das Center West, um rd. 12.500m<sup>2</sup> erweitert. Unter den neuen Mietern ist u.a. ein Intersport-Flagshipstore mit rd. 7.500m<sup>2</sup> sowie ein großer Trampolinpark zu finden.

Im Moment sind außerhalb von Wien keine größeren SC-Bauaktivitäten bekannt. Somit wird 2020 das erste Jahr ohne einen neuen SC-Flächenzuwachs seit der Jahrtausendwende sein.

### Kaum größere Marktbewegungen; Unsicherheit durch Corona-Krise kann zu Verzögerungen bei geplanten Projekten führen

Auch für die nächste Zeit sind keine größeren Marktbewegungen bei neuen Projekten zu erwarten. Konkrete Baustarts für 2020/2021 wurden noch vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie für das EKZ Mattighofen und das – bereits mehrmals verschobene – Shopping Quartier in Lienz genannt. Die Corona-Krise und die damit verbundene Unsicherheit der Auswirkungen auf die zukünftige Handelslandschaft kann sich aber weiter bremsend auswirken und zu Verzögerungen auf Projektentwicklungen führen. Im Moment dominiert vielerorts die Devise „Abwarten und Markt beobachten“.

### Österreich (exkl. Wien) Auswahl SC-Projekte

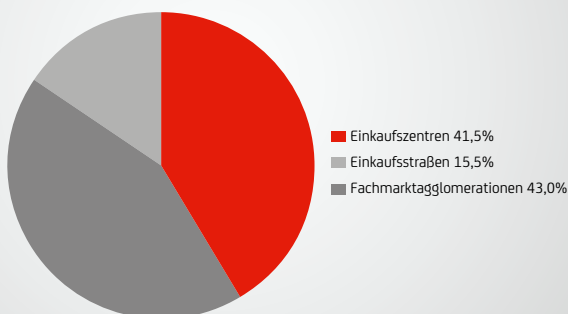
Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
Kampcenter Zwettl	~ 10.000	Projekt
Shopping Quartier Lienz (gepl. Baustart 2021)	~ 13.000	Projekt
EKZ Mattighofen (gepl. Baustart 2020)	~ 10.000	Projekt
Europapark Salzburg (Erweiterung)	~ 11.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

### Wiener SC-Markt: Neue Flächenzuwächse werden erst für das Jahr 2023 erwartet

Mitte 2020 gab es in Wien und Umgebung rd. 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in den Handelsformen Einkaufszentren (Anteil 41,5%), Fachmarktgebiete inkl. FMZ (Anteil 43,0%) und Einkaufsstrassen (15,5%).

### Bedeutung der einzelnen Segmente in Wien gemessen an der Verkaufsfläche



Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt, EHL

Seit der Erweiterung des Auhof Centers um rd. 9.000 m<sup>2</sup> auf eine vermietbare Fläche von insgesamt rd. 59.000 m<sup>2</sup> im zweiten Halbjahr 2018 sind am Wiener SC-Markt keine neuen Flächen hinzugekom-

men. Aktuell stehen den Einkaufswilligen im Großraum Wien rd. 991.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen in 30 Einkaufszentren zur Verfügung.

### Wien Auswahl SC-Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
Vio Plaza / Kometgründe	~ 10.000	H1 2023
KaDeWe (Leiner-Haus)	~ 24.000	H1 2024

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Die SC-Projekt-Pipeline am Wiener Markt fällt, wie auch schon in den letzten Jahren, aufgrund des gesättigten Marktes sehr kurz aus. Die nächsten beiden größeren Flächenzuwächse sind erst für die Jahre 2023/2024 zu erwarten. Das erste Projekt betrifft das Mixed-Use-Objekt „Vio Plaza“ mit Hotel-, Büro- und Geschäftsflächen (Bauteil A) und Wohnungen (Bauteil B) auf den ehemaligen „Kometgründen“ mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 58.000 m<sup>2</sup>. Das Projekt bzw. die Umsetzung wurde jahrelang mit Anrainern und Bürgerinitiativen diskutiert und zählt zu den Dinosauriern unter den verzögerten Großprojekten am Wiener Markt. Im Jänner 2020 haben nun die ersten Bauarbeiten begonnen, der Shopping-Bereich wird eine Fläche von rd. 12.000 m<sup>2</sup> mit rd. 30 Shops auf drei Ebenen umfassen. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Jahr 2023 terminisiert.

Beim zweiten Projekt handelt es sich um den vom Immobilienentwickler Signa geplanten Umbau der Leiner-Filiale am östlichen Beginn der Mariahilfer Straße in ein Luxuskaufhaus mit rd. 24.000 m<sup>2</sup> mit Hotel- und Gastronomieflächen nach dem Vorbild des Berliner KaDeWe. Nach den letzten verfügbaren Informationen soll das Möbelhaus Leiner bis Mitte 2021 aus dem Gebäude ausziehen, die Eröffnung des neuen Shopping- und Genusstempels soll im Jahr 2024 erfolgen.

Überdies sind am Wiener Markt nur kleinere Einkaufsflächen projektiert, die vorwiegend Nahversorgungscharakter aufweisen und oftmals im Zusammenhang mit größeren Stadtentwicklungsprojekten (z. B. Seestadt Aspern) entstehen.

### Unveränderte Flächendichte bei Einkaufszentren in Wien

Die SC-Dichte pro 1.000 Einwohner beträgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt rd. 518 m<sup>2</sup> und hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Der Großraum Wien hat sechs große Einkaufszentren mit mehr als 50.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Kleinere Einkaufszentren mit weni-

### Anzahl der Einkaufszentren in Wien und Umgebung nach Größenklassen

Anzahl	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> (GLA)
14	< 20.000
10	20.000 – 50.000
6	mehr als 50.000

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

## Top 6-Einkaufszentren in Wien und Umgebung

Name	Vermietbare Fläche (GLA) in m <sup>2</sup>
SCS Shopping City Süd	~ 173.000
Donau Zentrum	~ 130.000
Auhof Center	~ 59.000
G3 Shopping Resort Gerasdorf*	~ 58.000
Millennium City	~ 51.000
Huma Eleven	~ 50.000

\*) exkl. FMZ  
Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

ger als 20.000 m<sup>2</sup> sind in Wien insgesamt 14 vorhanden. Ihr mengenmäßiger Anteil hat sich in den letzten 5 Jahren um 9 Prozentpunkte auf rd. 52% zugunsten der großen Zentren verschoben.

### Schuh- und Modehandel sowie „RETAILMENT“ leiden besonders unter der Corona-Pandemie – Online-Handel bekommt zusätzlichen Auftrieb

Der Handel ist nach dem Ende des „Corona-Lockdowns“ kein geschlossenes Konstrukt mehr, sondern eine **Bandbreite**, bei der sich einzelne Branchen unterschiedlich entwickeln. Die Geschäfte der notwendigen Grundversorgung<sup>3</sup> waren nie gänzlich geschlossen und haben die „Corona-Pandemie“ bislang am wenigsten gespürt. Sie werden vermehrt als systemrelevant und krisenresistent wahrgenommen. Zu den besonders nachgefragten Branchen nach der Wiedereröffnung mit hohem Nachholbedarf zählen Baumärkte / Gartencenter und der Möbelhandel. Mit etwas Abstand entwickeln sich der Sport- und Elektrohandel gut bei einzelnen Produktgruppen.

Nur sehr langsam kehrt die Konsumlaune beim Schuh- und Modehandel zurück. Mode shoppen ist ein „Luxus“ und ein „Ereignis“ mit Freunden, dass nur schwer mit „Abstand halten“ und der vorherrschenden Unsicherheit und Vorsicht in der Bevölkerung zusammenpasst. Auch hat sich der Bedarf an Modeprodukten durch fehlende Veranstaltungen und verstärktes Arbeiten im „Home Office“ reduziert. Gerade diese beiden genannten Branchen waren bereits vor der „Corona-Krise“ durch den Online-Handel schwer unter Druck. Als Folge sind etwaige Schließungen bei bereits in wirtschaftlicher Schieflage befindlichen Händlern nicht auszuschließen.

Während des „Corona-Lockdowns“ ist es zu einer überdurchschnittlichen Nachfrage beim Online-Handel gekommen. In Österreich wurden 2019 rd. 8,1 Mrd. Euro für Online-Shopping ausgegeben. Dies entspricht einem Anteil von rd. 12% an den gesamten österreichischen Konsumausgaben. Es ist damit zu rechnen, dass die „Corona-Krise“ dem Online-Handel einen zusätzlichen Auftrieb gibt und neue Kundengruppen, die bislang noch nie online bestellt haben, gewonnen werden konnten. Auf der Händlerseite ist es zu einem Digitalisierungsschub gekommen. Viele Händler haben erstmalig einen Online-Vertriebskanal aufgebaut oder ihr Angebot weiter ausgebaut. Auch dem neuen Trendgedanken „buy local“ wurde durch die Schaffung von Verkaufs-Plattformen für regionale Produkte Rechnung getragen.

3) u.a. Lebensmittelhandel, Apotheken, Drogerien, Post, Banken, Tabak-Trafiken, Tankstellen.

Um die Attraktivität, Aufenthaltsqualität und die Verweildauer für die Besucher zu steigern, haben viele Objekte in der letzten Zeit vermehrt Flächen mit Dienstleistern, Gastro- und Freizeitunternehmen bespielt. Auch diese Branchen leiden besonders unter der Corona-Pandemie und der unsicheren Planbarkeit, sind nur eingeschränkt nutzbar oder können zum Teil noch gar nicht geöffnet werden. Es ist offen, ob sich der Trend zum „RETAILMENT“<sup>4</sup> in gleichem Ausmaß fortsetzen wird. Für die nahe Zukunft ist in diesem Bereich vorerst mit einer Konsolidierungsphase zu rechnen.

Als Folge steht der Angebotsmix bei den jeweiligen Objekten genauer auf dem Prüfstand (z. B. Anteile Modehandel, Entertainment- und Gastronomie) und es ist eine differenziertere Beurteilung der Lage- und Objektqualität durchzuführen. Beispielsweise wird ein durch „Corona-Ausfälle“ verursachter erhöhter Leerstand und/oder eine höhere Fluktuationsrate zuerst Objekte in B- und C-Lagen mit konzeptionellen Problemen treffen.

### Leichte Erhöhung bei den Spitzenrenditen – Covid-19-Krise sorgt zum Teil für temporäre Mietreduktionen und -ausfälle

Die monatliche Mietbandbreite in den Einkaufszentren von Wien bewegte sich zu Beginn des Jahres 2020, je nach Größe und Branche der Geschäfte, zwischen 8 und 120€ / m<sup>2</sup>/Monat. Während des „Corona-Lockdowns“ haben viele der betroffenen stationären Einzelhandelsunternehmen – größtenteils in Abstimmung mit den SC-Betreibern – ihre Mietzahlungen temporär eingestellt oder reduziert. Offen ist die Frage, in welcher Höhe sich die „Corona-Pandemie“ auch längerfristig auf das Mietniveau auswirken wird. Ein wesentlicher Einflussfaktor wird dabei die zukünftige Umsatzentwicklung in den jeweiligen Branchen und am Standort sein, wodurch zunächst B- und C-Lagen öfters mit höheren Leerständen und negativen Mietanpassungen konfrontiert sein werden.

## Einkaufszentren-Mieten

	Bandbreite in €/m <sup>2</sup> /Monat
<b>Ankermieter</b>	8–15
<b>Shops (je nach Größe und Lage)</b>	15–120

Quelle: UniCredit Bank Austria

Auf der Investoreseite wird die höhere Unsicherheit bei Shopping Centern bereits eingepreist, die Spitzenrendite ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und lag Mitte 2020 bei rd. 4,25%. Die weitere Entwicklung ist u.a. davon abhängig, wie schnell das SC-Segment und die Konsumfreude wieder ihre „Normalität“ vor der Krise erreichen. Die Nachfrage nach Top-Objekten ist aufgrund des anhaltenden Veranlagungsdrucks großer in- und ausländischer Fonds weiterhin gut und wird sich auch in der Renditeentwicklung abbilden.

### Fachmärkte in Österreich: Betroffenheit durch „Corona-Shutdown“ geringer als bei EKZ durch höheren Nahversorgungscharakter

Ähnlich wie bei den Einkaufszentren ist der Markt für Fachmärkte in Österreich gesättigt und die für Entwickler interessanten Standorte sind weitgehend besetzt. Der dynamischen Flächenentwicklung seit

4) Retailment: Mischung aus Einzelhandel (Retail) und Unterhaltung (Entertainment).

der Jahrtausendwende ist eine Phase mit wenig Veränderung bei den Bestandszahlen gewichen.

Mitte 2020 verfügte Österreich über rd. 112 Fachmarktzentren (FMZ)<sup>5</sup> mit rd. 1,1 Mio. m<sup>2</sup> und Fachmarkttagglomerationen (FMA)<sup>6</sup> mit rd. 4,3 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Dies entspricht einer Fachmarktdichte von insgesamt rd. 610 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner, einem Spitzenwert im europäischen Vergleich. Die durchschnittliche Größe eines FMZ liegt derzeit bei rd. 10.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, wobei rd. zwei Drittel aller FMZ in Österreich eine geringere Fläche aufweisen.

Die einzige Neueröffnung im Jahr 2020 betraf bislang die Erweiterung des bestehenden FMZ K1 Shopping Kittsee durch das FMZ K2 Shopping Kittsee um rd. 10.000 m<sup>2</sup> im Burgenland nahe der slowakischen Grenze. Die gesamte vermietbare Fläche am Standort beträgt nun rd. 25.000 m<sup>2</sup>, zu den neuen Mietern zählen u.a. Müller Drogerie, Lidl, Tom Tailor, Cherry, Tedi, Denny's-Biomarkt und Fast Cook.

### Auswahl FMZ-Eröffnungen 2019/H1 2020

Fachmarktzentrum	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eröffnung
FMZ K2 Shopping Kittsee (Erweiterung FMZ K1)	~ 10.000	H1 2020
FMZ Welas Park (Relaunch u. Erweiterung)	~ 15.000	H1 2019
FMZ Vorum Voitsberg	~ 8.000	H1 2019

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Bereits im letzten Jahr wurde das FMZ Vorum Voitsberg mit rd. 8.000 m<sup>2</sup> (Mieter u.a. C&A, Ernstings Family, Fussl, Deichmann, My-Shoes, Takko, Kik, Tedi, Bipa, Café Verona) auf dem ehemaligen ÖDK-Kraftwerksgelände fertig gestellt und der FMZ Welas Park in Wels mit rd. 15.000 m<sup>2</sup> revitalisiert und zu einer Hybrid-Mall<sup>7</sup> erweitert.

Das wachsende Interesse von Investoren an modernen FMZ mit hoher Aufenthaltsqualität hat durch die Corona-Krise keinen Abbruch erlitten. Aufgrund ihres stärker auf die primäre Nahversorgung und den periodischen Kurzfristbedarf ausgerichteten Mieter-Mix sind die FMZ während der Corona-Pandemie von etwaigen Umsatzverlusten schwächer betroffen und gelten zumeist auch als krisenresister.

### Parndorf im Burgenland bald zweitgrößtes Fachmarktgebiet in Österreich?

Bis zum Ende des Jahres 2020 sollen noch die Erweiterungen der Arena in Mattersburg und des Thayaparks erfolgen. Des Weiteren ist der Baustart für ein FMZ in Oberwart in unmittelbarer Nachbarschaft zum EKZ EO angekündigt.

Zur Zeit in Bau ist die Erweiterung der Pado Galerien Parndorf mit rd. 11.000 m<sup>2</sup> und das zwischenzeitlich gestoppte Projekt Frunpark Parndorf mit rd. 20.000 m<sup>2</sup>. Beide Objekte stehen in einem direkten Verdrängungswettbewerb um potenzielle Mietinteressenten. Des Weiteren ist in der „Shopping Welt“ rund um Parndorf ein Outdoor Center mit rd.

5) Fachmarktzentren FMZ bzw. Retail Parks: werden von zentraler Stelle vermietet und gemanagt, einheitliche Planung.  
6) Fachmarkttagglomerationen FMA: nicht einheitlich gemanagt, sondern „gewachsene“ Fachmarktgebiete.  
7) Mehrheitlich sind die jeweiligen Shops nur von außen zugänglich (=Kriterium FMZ) und teilweise nur über eine gemeinsame Mall-Fläche (=Kriterium EKZ).

### Auswahl FMC in Bau & Projekte

Shopping Center	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Geplante Eröffnung
Frunpark Parndorf	~ 20.000	2020/2021
Pado Galerien Parndorf (Erweiterung)	~ 11.000	H2 2020
FMZ Arena Mattersburg (Erweiterung)	~ 7.500	H2 2020
FMZ Thayapark (Erweiterung)	~ 7.500	H2 2020
FMZ Oberwart (gepl. Baustart 2020)	~ 13.500	Projekt
FMZ Outdoor Center Parndorf (gepl. Baustart 2020)	~ 12.000	Projekt

Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

12.000 m<sup>2</sup> projiziert und die Verwertung einer rd. 23.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche mit EKZ-Widmung („ehemals Projekt SC-Neusee“) noch offen. Insgesamt würde sich alleine mit Fertigstellung aller genannten Fläche die Agglomeration rd. um Parndorf auf knapp 170.000 m<sup>2</sup> vergrößern und zur zweitgrößten in ganz Österreich aufsteigen.

### Top 5-Fachmarkttagglomerationen inkl. FOC in Österreich

Name	Verkaufsfläche der FMA in m <sup>2</sup>
Vösendorf Nord/Brunn am Gebirge	~ 239.000
Rautenweg West & Ost – Wien 1210/1220	~ 155.000
Klagenfurt Ost – Kärnten	~ 154.000
FMA Parndorf – Burgenland*	~ 100.000
Graz – Webling	~ 83.000

\*) u.a. mit Designer Outlet Parndorf, Fashion Outlet Parndorf, PADO Shopping Park, Pannonia Shopping Park, XXX-Lutz  
Quelle: UniCredit Bank Austria, Standort+Markt

Die weitere Projekt-Pipeline umfasst zumeist kleinere FMZ mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei eine konkrete Realisierung in den meisten Fällen noch offen ist und sich während der Corona-Krise auch nicht beschleunigen wird.

### Mieten entwickeln sich stabil

Die Nachfrage nach Mietflächen in FMZ mit guter Erreichbarkeit, Funktionalität und einem ausgewogenen Branchenmix ist weiterhin als gut einzustufen. Die Mieten in den Fachmärkten liegen derzeit zwischen 7 und 16€/m<sup>2</sup>/Monat. Für die Entwicklung bis zum Jahresende gilt ähnliches wie bei den SC, wobei die FMZ bereits ein deutlich geringeres Mietniveau als Ausgangsbasis aufweisen und ihre Umsatzeinbußen während der Corona-Pandemie teilweise geringer als bei den EKZ ausfallen.

### Fachmarktzentren-Mieten

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

Quelle: UniCredit Bank Austria

## Shopping-Center in Wien und Umgebung

### LEGENDE



Bestehende EKZ

- 1 Arcade Meidling
- 2 Auhofcenter
- 3 BahnhofCity Wien West
- 4 BZ Meiselmarkt
- 5 Columbus Center
- 6 Donau Zentrum
- 7 Ekazent Grossfeldzentrum
- 8 G3 Shopping Resort Gerasdorf
- 9 Galleria
- 10 Gasometer City
- 11 Gemgross City Center
- 12 Hanssonzentrum
- 13 Huma Eleven
- 14 Interspar EKZ Ottakring
- 15 Kaufhaus Steffl
- 16 Kaufpark Alt Erlaa
- 17 Lugner City
- 18 Millennium City
- 19 Q19
- 20 Ringstrassen-Galerien
- 21 Riverside
- 22 SCS Shopping City Süd
- 23 Shopping Center Nord
- 24 Stadion Center
- 25 The Mall-Wien Mitte
- 26 Trillerpark
- 27 Zentrum Simmering
- 28 Einkaufsmall Citygate
- 29 ÖBB BahnhofCity
- 30 Post am Rochus (Mixed Use)
- 31 Vio Plaza

### Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>



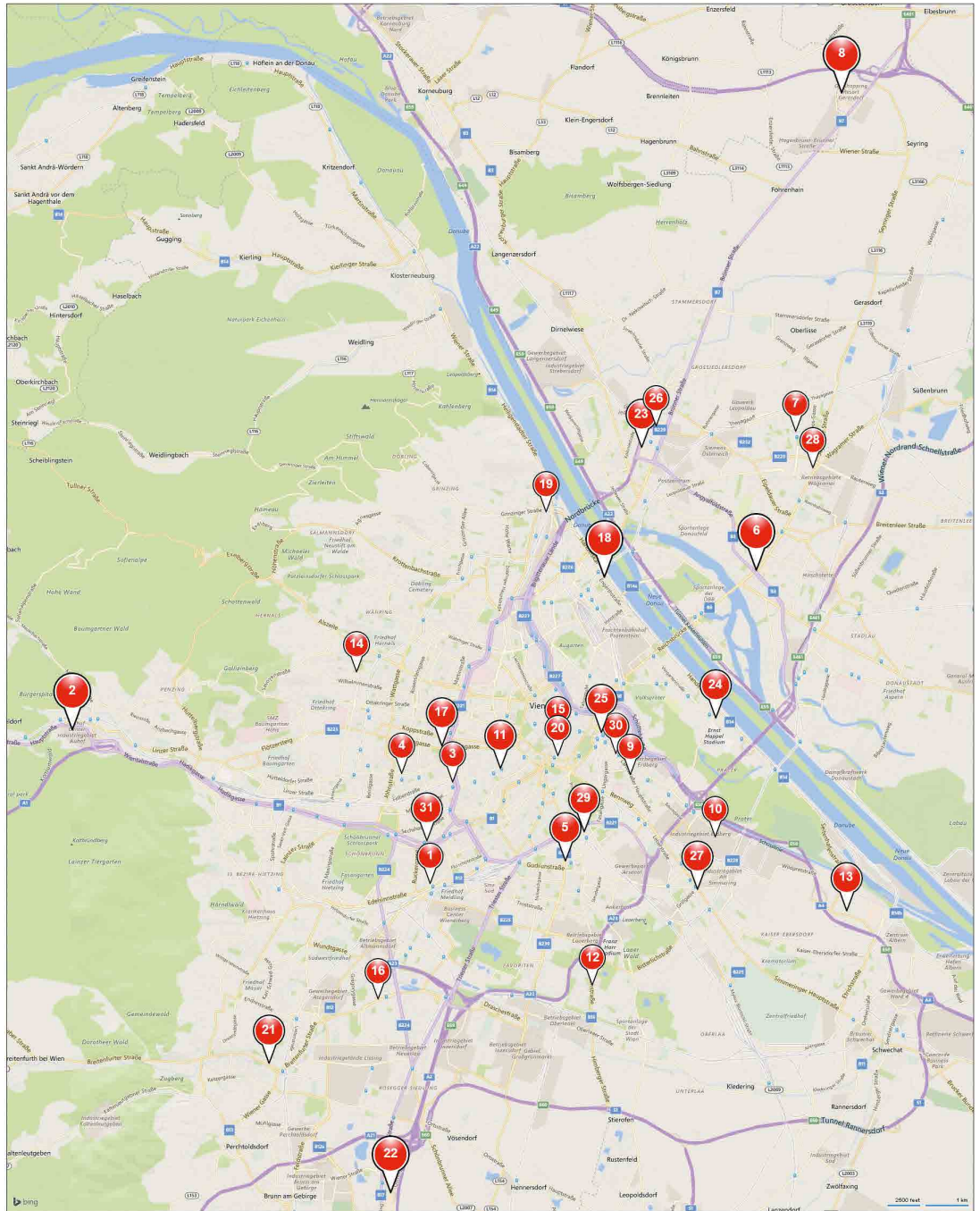
> 45.000 m<sup>2</sup>



20.000 - 45.000 m<sup>2</sup>



< 20.000 m<sup>2</sup>



Quelle: IRG, Bing Maps

### Ansprechpartner:

UniCredit Bank Austria Real Estate

International Real Estate Finance  
Anton Höller  
Tel: + 43 (0)50505 – 55980  
anton.hoeller@unicreditgroup.at

Subsidiized Real Estate  
Günter Neuwirth  
Tel: + 43 (0)50505 – 53263  
guenter.neuwirth@unicreditgroup.at

Commercial Real Estate  
Christian Wiesbauer  
Tel: + 43 (0)50505 – 28455  
christian.wiesbauer@unicreditgroup.at

### Die Autoren dieser Ausgabe:

UniCredit Bank Austria AG

**Real Estate**  
Walter Bödenauer  
Tel: + 43 (0)50505 – 55499  
walter.boedenauer@unicreditgroup.at

**Economics & Market Analysis**  
Walter Pudschedl  
Tel: + 43 (0)50505 – 41957  
walter.pudschedl@unicreditgroup.at

Günter Wolf  
Tel: + 43 (0)50505 – 41954  
guenter.wolf@unicreditgroup.at

Real Estate Appraisal Austria

Alexander Stögbauer  
Tel: + 43 (0)50505 – 51904  
alexander.stoegbauer@unicreditgroup.at

Helmut Schneider  
Tel: + 43 (0)50505 – 51863  
helmut.schneider@unicreditgroup.at

# Some examples of what we can do for you.



**EUROMARKT Shopping Center**  
Investment Financing (3 Centers)  
Slovenia  
Lender: UniCredit Bank Austria AG  
March 2020



**Senza Confini Shopping Centers**  
Investment Financing (3 Centers)  
Austria  
Lender: UniCredit Bank Austria AG  
April 2020



**PlusCity**  
Acquisition & Investment Financing  
Pasching/Linz, Austria  
Bookrunner & Mandated Lead Arranger:  
UniCredit and Erste Group  
January 2019



**Waltrovka Office Complex**  
Term Loan  
Prague/Czech Republic  
Lender: UniCredit Bank Czech Republic  
and Slovakia  
March 2019



**T-CENTER Office Building**  
Term Loan  
Vienna/Austria  
Sole Lender: UniCredit Bank Austria AG  
April 2019



**Bel & Main**  
Term Loan  
Vienna/Austria  
Lender: UniCredit Bank Austria AG  
May 2019

**Contact:**

UniCredit Bank Austria AG  
Commercial Real Estate: **Christian Wiesbauer**, christian.wiesbauer@unicreditgroup.at  
International Real Estate Finance: **Anton Höller**, anton.hoeller@unicreditgroup.at  
Subsidiized Real Estate: **Günther Neuwirth**, guenther.neuwirth@unicreditgroup.at

[realestate.bankaustria.at](http://realestate.bankaustria.at)

Banking that matters.

