

Real Estate

Country Facts

” Immobilien-
markt Wien
– konservativ
liegt voll
im Trend “

09
2009

Impressum

Herausgeber und Medieninhaber: UniCredit Bank Austria AG

<http://www.bankaustria.at>

Redaktion: Bank Austria Real Estate Consulting & Investment, Karla Schestauber, Tel. +43 (0)50505-54784

Layout: horvath grafik design

Stand: 15. September 2009

Eine gemeinsame Publikation von Bank Austria Real Estate Research, Bank Austria Economics & Market Analysis und Immobilien Rating GmbH (IRG)

Quellen:

Dieser Publikation liegen neben eigenen Erhebungen auch Auswertungen von Berichten verschiedener internationaler und nationaler Quellen, Presseveröffentlichungen und statistische Daten zugrunde, die wir für verlässlich erachten.

Haftungsausschluss:

Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit oder Genauigkeit übernommen werden. Diese Publikation ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung zu einem Angebot.

Finanzkrise trifft Österreichs Wirtschaft – Erholung zeichnet sich ab

Konjunkturstabilisierung schreitet voran

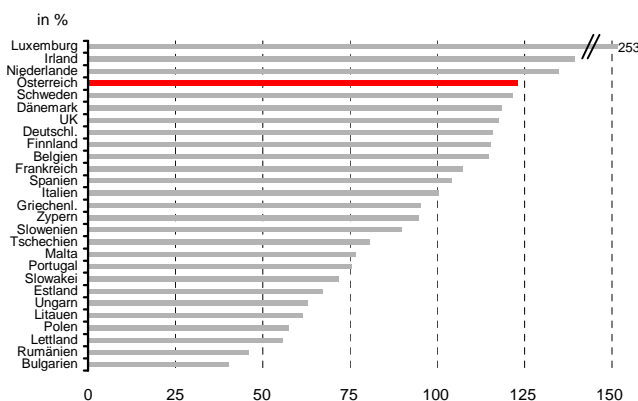
In Österreich waren in den vergangenen Monaten die Folgen der globalen Konjunkturkrise infolge der Finanzmarkturbulenzen stark zu spüren. Bedingt durch eine solide und breit gefächerte Wirtschaftsstruktur hat sich die österreichische Wirtschaft gegenüber der globalen Konjunkturflaute im Vergleich zu den führenden europäischen Industrienationen jedoch etwas widerstandsfähiger gezeigt. Der globale Einbruch traf die heimische Wirtschaft zeitverzögert und in gemilderter Form. Im dritten Quartal 2008 rutschte Österreich dennoch in eine Rezession. Im Gesamtjahr 2008 konnte allerdings noch ein Wirtschaftswachstum um 2 Prozent erzielt werden. Damit konnte der langjährige Wachstumsvorsprung gegenüber der Europäischen

Union erhalten und das Wohlstandsniveau weiter ausgebaut werden. Österreich ist heute mit einem BIP pro Kopf zu Kaufkraftparitäten von fast 31.000 Euro die Nummer 4 in der EU und weltweit unter den Top-10-Industrieländern.

In der ersten Jahreshälfte 2009 setzte der Konjunkturabschwung voll ein und löste den bislang stärksten Rückgang des BIP aus. Die österreichische Wirtschaft schrumpfte um mehr als 4½ Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Ausschlaggebend dafür waren die negative Entwicklung der Auslandsnachfrage, die sich in einem satten Minus in der Industrieproduktion niederschlug, sowie der Einbruch der Investitionstätigkeit. Seit Mitte des Jahres verdichten sich allerdings die Anzeichen für eine Stabilisierung der Konjunktur. Den günstigeren Stimmungswerten folgten bereits erste verbesserte Zahlen aus der Exportwirtschaft und der Industrie.

Für die zweite Jahreshälfte 2009 ist eine Erholung der Konjunktur in Sicht. Diese Aufwärtsbewegung ist vorwiegend auf zwei Sondereffekte zurückzuführen. Zum einen setzt die Wirkung der weltweit beschlossenen öffentlichen Konjunkturprogramme nun zunehmend ein und die globale Nachfrage belebt sich. Zum anderen treffen diese Impulse auf eine Wirtschaft, die in den vergangenen Monaten ihre Lager massiv abgebaut hat und auf eine selbst leichte Belebung der Nachfrage mit spürbaren Produktionssteigerungen reagieren wird müssen.

**BIP pro Kopf zu Kaufkraftparitäten
(EU27=100)**



Quelle: Eurostat, Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

Wenn die zusätzlichen Impulse durch die Fiskalmaß-

Überblick Wirtschaftsdaten Österreich

	2004	2005	2006	2007	2008	Prognose	
						2009	2010
Wirtschaftswachstum (real, Vdg. z. Vorj. in %)	2,5	2,5	3,5	3,5	2,0	-3,8	1,1
Privater Konsum (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	2,2	2,0	2,0	1,0	1,4	0,4	0,7
Investitionen (real, Vdg. z. Vorjahr in %)*	0,7	1,2	2,4	3,8	1,0	-7,7	0,0
Inflationsrate (real, Vdg. z. Vorjahr in %)	2,1	2,3	1,5	2,2	3,2	0,4	1,2
Arbeitslosenquote (nationale Definition, in %)	7,1	7,3	6,8	6,2	5,8	7,4	8,2
Beschäftigung (Vdg. z. Vorjahr in %)**	0,7	1,0	1,7	2,1	2,4	-1,5	-0,8
Öff. Haushaltssaldo (in % des BIP)	-4,4	-1,6	-1,6	-0,5	-0,4	-3,9	-5,5

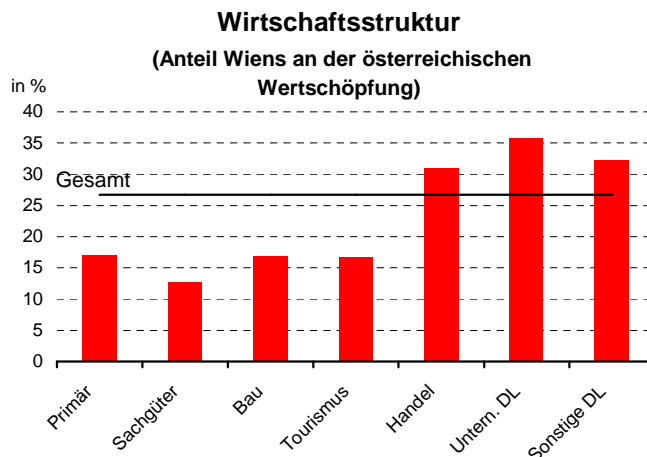
*) Bruttoanlageinvestitionen **) ohne Karenzgeldbezieher, Präsenzdiener und Schulungen
Quelle: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

nahmen und die Lagerbereinigung auslaufen, wird die Konjunktur wieder an Schwung verlieren. Nach dem Jahreswechsel 2009/10 ist daher wieder eine Verlangsamung der Wirtschaftsdynamik zu erwarten. Nachdem für das Gesamtjahr 2009 ein Rückgang des BIP um 3,8 Prozent prognostiziert wird, wird sich die Stabilisierung der Wirtschaft 2010 zwar fortsetzen, die Konjunktur bleibt allerdings relativ schwach. Die anhaltende Verschlechterung der Lage am Arbeitsmarkt dämpft die heimische Nachfrage und zudem ist aus Vorsichtsgründen von einem weiteren Anstieg der Sparquote, die 2008 bereits 12 Prozent betrug, auszugehen.

Für die kommenden Jahre sind die Wachstumsaussichten international und damit auch für die österreichische Wirtschaft zurückhaltender einzuschätzen als vor der konjunkturellen Zäsur, die durch die internationale Finanzkrise ausgelöst wurde. Die Korrektur der globalen Ungleichgewichte wird die Entfaltung der Auslandsnachfrage bremsen. Vorsichtiger Strategien der Banken sowie die Rückführung der expansiven Geldpolitik und der durch die Konjunkturpakete aufgebauten Budgetdefizite und öffentlichen Verschuldung lassen mittel- bis längerfristig ein Wachstum über der Grenze von 2 Prozent real eher als Ausnahme denn als Regel erwarten.

Dienstleistungszentrum Wien auf dem Weg zum mitteleuropäischen Leader

Die Hauptstadt Wien ist nicht nur das wirtschaftliche Zentrum Österreichs, sondern hat sich nach dem Umbruch in Europa auch als wichtiges Zentrum des gesamten ostmitteleuropäischen Wirtschaftsraums etabliert und davon selbst profitiert. Wien ist heute eine der wohlhabendsten Städte Europas. Das Wohlstandsniveau erreicht 125 Prozent des Österreichdurchschnitts und mehr als 180 Prozent des EU-Mittels und basiert vorwiegend auf der hohen Dienstleistungskompetenz. Der Anteil des tertiären Sektors am BIP beträgt in Wien über 80 Prozent. Höherqualifizierte Dienste im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen (z.B. Finanzdienstleistungen, Marketing, Rechtsberatung etc.) haben dabei eine besonders hohe Bedeutung. Hingegen sinkt als Folge von Standortverlagerungen ins Umland der Stellenwert der Industrie. Nur noch 9 Prozent der Beschäftigten sind in der Sachgütererzeugung tätig, davon jedoch über 1/5 in Hochtechnologie-Branchen. Damit ist Wien das Hochtechnologie-Zentrum Österreichs, das z.B. für rund 70 Prozent der österreichischen IT-Exporte verantwortlich ist.



Quelle: Statistik Austria, Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

Wien hat sich als Nahtstelle zwischen „altem“ und „neuem“ Europa und Brückenkopf in die neuen Wachstumsmärkte etabliert. Über 300 internationale Unternehmen haben in Wien bereits ihre Konzernzentrale für Aktivitäten in der Region eingerichtet. Neben der Nähe zu den Zielmärkten bietet eine funktionierende Logistik basierend auf zukunftssicherer Infrastruktur mit leistungsfähigen Verkehrsträgern einen idealen Rahmen. Innerhalb von drei Flugstunden sind alle europäischen Destinationen erreichbar. Der Flughafen Wien-Schwechat bietet die weltweit meisten Direktverbindungen in die Region an, allerdings könnte angesichts der Übernahme der AUA durch die Deutsche Lufthansa die Stellung des Wiener Flughafens als dominierender Osteuropa-Hub zukünftig in Gefahr geraten. Der Donauhafen Wien hat sich zum größten ostmitteleuropäischen Binnencontainerhafen entwickelt. Hochrangige Straßenverbindungen bestehen bereits oder befinden sich im Bau. Beim Bahnnetz, insbesondere für den Hochleistungsverkehr, besteht noch Ausbaubedarf.

Neben der leistungsfähigen Infrastruktur punktet Wien auch mit einem hohen Maß an Sicherheit, sozialer Stabilität, einer transparenten Verwaltungsorganisation, im westeuropäischen Vergleich moderater Kostenstruktur und bestens ausgebildeten Arbeitskräften dank sechs Universitäten und einer Reihe von Fachhochschulen als Spitze des vielfältigen Bildungsangebots. Qualitative Handlungserfordernisse zeigen sich jedoch an dem eher mittelmäßigen Abschneiden im Programm für internationale Schülerbewertung („Pisa-Test“) und in der im internationalen Vergleich niedrigen Akademikerquote. Die Forschungsquote von über 3 Prozent des BIP und eine enge Interaktion zwischen Wirtschaft und Forschung stellen die Weichen für die Etablierung von Wien als mitteleuropäisches Innovationszentrum, das sich damit als noch attraktiverer Standort mit höchster Lebensqualität empfiehlt. Eine Empfehlung, die eine Mercer-Studie bestätigt. Wien wird als Stadt mit der

höchsten Lebensqualität im weltweiten Ranking von 215 Städten geführt.

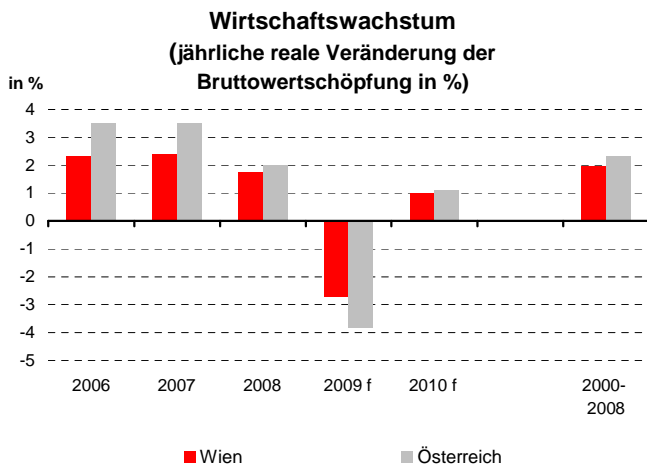
Auch langfristig günstige Entwicklungschancen

Da die Konjunktur in Österreich in den vergangenen Jahren stärker von der Auslandsnachfrage und damit von der in Wien wenig repräsentierten Industrie getragen wurde, blieb die wirtschaftliche Dynamik in Wien zumeist etwas unter dem Österreichschnitt. In der seit Mitte 2008 von der internationalen Konjunkturflaute geprägten Situation profitiert Wien jedoch von seiner starken Dienstleistungsorientierung, die in der Krise Stabilität verleiht. Zudem fokussiert die Wiener Industrie stärker auf den krisenresistenteren Konsumgüterbereich, wie z.B. Nahrungsmittel und Pharmaprodukte. Im Jahr 2009 wird Wien daher besser abschneiden als die gesamtösterreichische Wirtschaft. Aller-

dings ist auch für die Stadtwirtschaft 2009 ein deutlicher Rückgang der Wirtschaftsleistung zu erwarten. Das Jahr 2010 wird in Wien von einer durchschnittlichen Entwicklung geprägt sein, da die internationale Konjunktur wieder eine stärkere Rolle spielen wird.

Aufbauend auf der breit gefächerten, großstädtischen Struktur und der Fokussierung auf die bestehenden Stärkfelder (Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT); Life Sciences, Automotive Bereich, Creative Industries) besteht langfristig ein hohes Entwicklungspotenzial. Bislang ist es allerdings nur teilweise gelungen, das vorhandene Potenzial voll auszuschöpfen. Davon zeugen die relativ moderate Wachstumsdynamik der vergangenen Jahre und die zurückhaltende Performance auf dem Arbeitsmarkt, der im innerösterreichischen Vergleich ungebrochen die höchste Arbeitslosenquote aufweist. Neben der Forcierung von Qualifizierungsmaßnahmen besteht die Herausforderung vor allem auch in einer vorteilhafteren Nutzung des zunehmenden Potenzials an Arbeitskräften mit Migrationshintergrund zur Internationalisierung von Unternehmen und zur verbesserten Positionierung Wiens als Ost-West-Drehscheibe Europas. Aufgrund dynamischer Aufholendenzen und mitunter günstigerer Kostenstrukturen nimmt diesbezüglich die Konkurrenz durch benachbarte Stadtwirtschaften weiter zu.

Zahlreiche Standortstärken schaffen jedoch ein Umfeld, das der Wiener Wirtschaft mit seiner zentralen Lage inmitten eines grenzenlosen Wirtschaftsraums die Chance einräumt, seine Rolle als führender, expandierender Ballungsraum Mitteleuropas für eine nachhaltig günstige Weiterentwicklung auf lange Sicht erfolgreich zu nutzen.



Quelle: Statistik Austria, Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

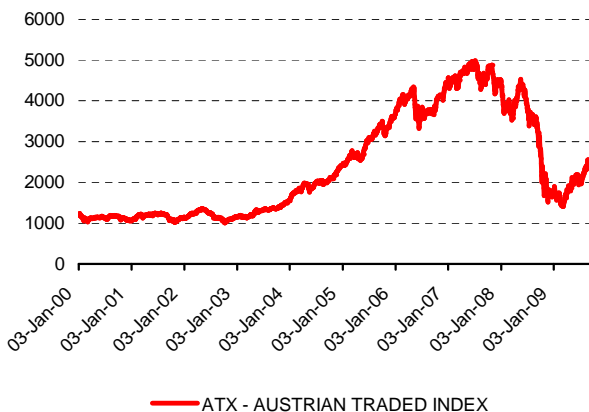
Durchwachsene Rahmenbedingungen für die österreichischen Immobilienmärkte

Finanzmarktindikatoren haben die konjunkturelle Stabilisierung vorweggenommen

Die sich abzeichnende konjunkturelle Stabilisierung wurde durch Finanzmarktindikatoren bereits vorweggenommen. Die Risikobereitschaft ist wieder deutlich gestiegen. Die Aktienmärkte haben sich von ihren Tiefständen wegbewegt und zeigen eine eindrucksvolle Performance. Immer neue Jahreshochs werden erreicht.

Der ATX legte von seinem Tiefpunkt Anfang März 2009 bis Mitte September 2009 um knapp 80% zu, erreichte jedoch damit auch erst rund die Hälfte des Niveaus des Hochs vor Ausbruch der US Subprime Krise.

ATX

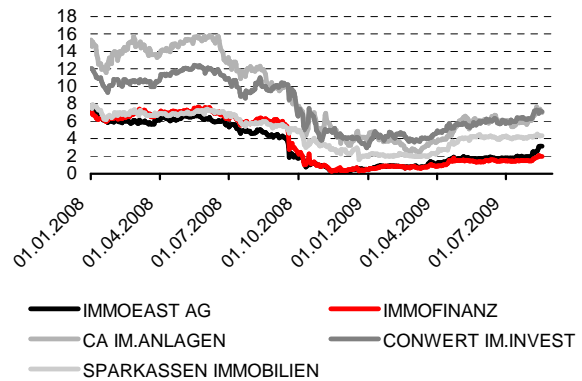


Quelle: Datastream

Börsennotierte Immobilienunternehmen, die besonders stark geprügelt worden waren, profitierten ebenfalls vom Aufwärtstrend an den Aktienmärkten. Die Kurse der Immoeast und Immofinanz sanken vom jeweiligen Hoch bei 11,93 bzw. 12,54 auf Tiefs von 0,24 bzw. 0,28. In der allgemeinen Aufholjagd der Kurse konnten sie sich auf Werte von zuletzt (per Mitte September) auf 3,9 bzw. 2,69 verbessern. Eine CA Immo erholte sich von 2,35 auf 10,35, eine Conwert-Aktie von 2,93 auf 10,11 und die Kurse der Sparkassen Immobilien AG von 1,6 auf 5,51.

Die Abschwächung der Risikoaversion ist auch eindrucksvoll an den Spreads der Credit Default Swaps (CDS), die zur Absicherung von Defaulttrisiken eingesetzt

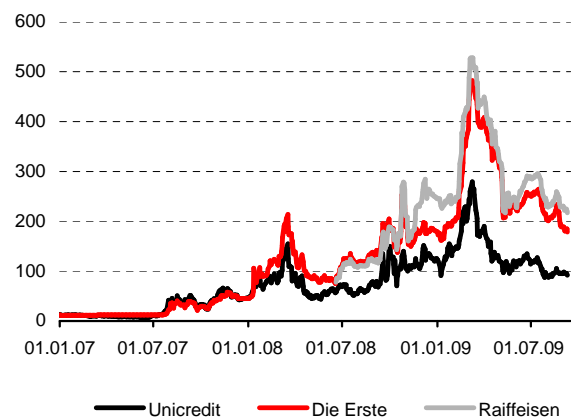
Aktienkursentwicklung österreichischer Immoitel



Quelle: Datastream

werden, abzulesen. Durch ihr Exposure in den CEE-Ländern stieg die Defaultwahrscheinlichkeit der österreichischen Banken, gemessen an den CDS Spreads auf extreme Niveaus. Allerdings haben sich auch hier die Bewegungen in den letzten Monaten beruhigt, wobei die Spreads nach wie vor deutlich über den Werten vor der Krise liegen.

5-jährige CDS Spreads



Quelle: Datastream

Die Liquiditätslage der Banken hat sich seit dem 24. Juni deutlich entspannt. An diesem Tag teilte die EZB beim ersten 12-Monatstender unbegrenzt Liquidität zu einem Fixzinssatz zu. Insgesamt stellte die europäische Noten-

bank allein an diesem Tag dem Finanzsystem 442 Mrd. EUR zur Verfügung.

Zur Erinnerung: die internationale Finanzkrise hatte ihren Ausgangspunkt im US-Subprimemarkt, dem Hypothekenmarkt für einkommensschwache Kreditnehmer. Durch den Anstieg der Zinsen und Rückgang der Hauspreise verstärkten sich dort die Zahlungsausfälle, bald war der gesamte US-Hypothekenmarkt erfasst. Dieses US-Problem stellte sich bald als internationales Problem heraus, da die Banken die Kreditrisiken vielfach nicht in ihren Büchern behalten, sondern über Kapitalmarktprodukte an Investoren - insbesondere auch europäische Banken - verkauft hatten. Diese „toxischen Wertpapiere“, für die es keinen Markt mehr gab, belasteten die Bankbilanzen. Der Interbankenmarkt verspannte sich massiv. Nach dem Schock der Lehman-Pleite mussten weltweit Staaten mit Stützungen für ihre Finanzinstitute eingreifen, um einen Kollaps des Finanzsystems zu verhindern. Dennoch schlitterte die Weltwirtschaft in die schwerste Rezession seit Jahrzehnten.

Finanzierungsstrukturen sind nach wie vor deutlich konservativer

Obwohl sich die Liquiditätssituation entspannt hat, stehen die meisten Banken nach wie vor unter Druck, die Eigenkapitalquote weiter anzuheben und ihr Risiko nach Möglichkeit zu begrenzen. Ihre Kreditvergaberichtlinien sind daher immer noch deutlich konservativer als vor der Krise. Für Immobilienfinanzierungen werden höhere Eigenkapitaleinsätze und Schuldendienst- bzw. Zinsendienstquoten verlangt. Die Margen spiegeln die veränderte Risikoeinschätzung wider. Derzeit ist es für Investoren und Entwickler besonders schwierig, das höhere Eigenkapital aufzustellen.

Bei bestehenden Finanzierungen österreichischer Immobilien wird in der Regel versucht, trotz Covenant-Brüchen, gemeinsam mit dem Schuldner eine Lösung zu finden. Selbst wenn das Nachschießen von Eigenkapital nur teilweise bis gar nicht möglich ist, versuchen viele Banken ihren Kunden entgegenzukommen, solange aus dem Cashflow die Tilgungen bzw. die Zinsen bedient werden können.

Rückläufige Investitionsvolumina

Die geänderten Rahmenbedingungen haben international zu einem spürbaren Rückgang des Investitionsvolu-

mens in kommerzielle Immobilien geführt. Auch in Österreich schrumpfte das Investitionsvolumen im Gesamtjahr 2008 um gut 27% auf 2,05 Mrd.EUR. Damit fiel der Einbruch jedoch deutlich gemäßigter als in Gesamteuropa aus. Dort kam es 2008 laut CBRE zu einer Halbierung auf rund 120 Mrd.EUR. Auch im ersten Halbjahr 2009 blieben die Investitionen schwach. Im zweiten Quartal wurden in Österreich nur mehr rund 150 Mio.EUR, nach rund 650 Mio.EUR im ersten Quartal, investiert. Insgesamt ging damit das Volumen um gut 16% im Vergleichszeitraum zum Vorjahr zurück. Damit lag Österreich wiederum deutlich besser als Gesamteuropa, wo das Gesamtvolumen immerhin noch um gut 35% rückläufig war. Damit konnte der Anteil der österreichischen Investitionen am europäischen Gesamtvolumen auf 3,3% gesteigert werden (2007: 1,1%, 2008: 1,7%).

Investitionsvolumina in Mrd.EUR

Jahr	Österreich	CEE	Deutschland	Europa
2005	1,9	5,8	20,0	141,7
2006	2,4	12,7	51,0	227,0
2007	2,8	14,5	57,5	246,0
2008	2,1	9,8	19,7	120,0
Q1 2008	0,14	2,89	7,50	40,5
Q2 2008	0,81	3,13	4,60	29,0
Q3 2008	0,40	3,09	3,75	30,0
Q4 2008	0,70	0,73	3,80	20,5
Q1 2009	0,65	0,40	1,70	11,6
Q2 2009	0,15	0,16	1,60	13,0

Quelle: CBRE, IRG

Der durch die Krise ausgelöste teilweise Rückzug der Investoren auf die heimischen Märkte ist auch in Österreich feststellbar. Im ersten Halbjahr 2009 wurden rund 90% des Investitionsvolumens von österreichischen Investoren getätigt. Insbesondere kapitalstarke Privatinvestoren fragten attraktive Immobilien nach.

Rahmenbedingungen für Immobilien bleiben durchwachsen

Trotz Zeichen konjunktureller Stabilisierung bleiben die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte durchwachsen. Unter anderem zeichnet sich keine Entspannung am Arbeitsmarkt ab. Der noch nicht abgeschlossene Arbeitskräfteabbau dämpft die Nachfrage nach Büroraum. Steigende Arbeitslosigkeit beeinflusst auch das Konsumverhalten mit dementsprechend negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung. Eigenkapitalstarken Investoren bieten sich damit ausgezeichnete Möglichkeiten für antizyklisches Engagement.

Leistungsfähige Wohnungen tragen zur Attraktivität Wiens bei

Langfristig stabiler Wohnungsneubau in Österreich

In Österreich wurden in den vergangenen drei Jahrzehnten durchschnittlich 45.000 bis 50.000 Wohnungen im Jahr neu errichtet davon rund 7.000 in Wien. In diesem Zeitraum schwankte die Bauleistung beträchtlich, mit rückläufigen Fertigstellungsraten in den 80er Jahren und einer zunehmenden Zahl von Sanierungen und Wohnungszusammenlegungen, die mit dem Auftreten geburtenstarker Jahrgänge und dem beginnenden Trend zu Single-Haushalten am österreichischen wie am Wiener Wohnungsmarkt einen hohen Nachfrageüberhang auslösten. Dem folgte in den 90er Jahren, nicht zuletzt dank hoher Fördervolumen, ein veritabler Wohnbauboom. Die Rekordbauleistungen von jährlich 58.000 Einheiten zu Mitte des Jahrzehnts im gesamten Bundesgebiet sind bis 2002 langsam abgeklungen.

Nach 2002 stagnierte die Neubauleistung beziehungsweise war im Österreichdurchschnitt zum Teil sogar rückläufig - soweit es die verfügbaren Daten erkennen lassen. Seit 2002 wird die Wohnbauleistung in Österreich nur mehr teilweise erhoben. Für die Wohnungsfertigstellungen stehen ausschließlich Schätzungen auf Bundesebene zur Verfügung. Die Baubewilligungen werden zwar seit 2005 wieder erhoben, allerdings ohne die Bewilligungen von Wohnungen aus Zu- und Umbauten. Diese bereinigte Zahl bewilligter Neubauten ist bundesweit von 36.000 Einheiten 2005 auf 28.000 Einheiten 2008 gesunken.

Neubau in Wien dominiert von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Der Wohnungsneubau in Wien entwickelte sich langfristig in etwa demselben Tempo wie im Österreichdurchschnitt. Wien stellt aber als Ballungszentrum und einzige Millionenstadt Österreichs andere Anforderungen an den Wohnbau als weniger dicht bebaute Regionen, wie die deutlich stärkeren Nachfrageschwankungen und die auch strukturell bedingten, stärkeren Schwankungen der Neubauraten zeigen. Zwischen 1975 und 1990 ist der Neubau um durchschnittlich 3,6 % im Jahr gesunken, in Österreich ohne Wien nur um 1,6 % im Jahr, und von 1990 bis 2002 wieder um 2,7 % im Jahr gestiegen, im Vergleich zu 0,9 % im Rest des Landes. Eine weitere Eigenheit des Wiener Wohnbaus ist die Dominanz gemeinnütziger Bauvereini-

gungen, die langfristig zwei Drittel der Wohnungen in der Stadt bauen, im Bundesdurchschnitt deutlich weniger als die Hälfte. Sie liefern einen wichtigen Beitrag zur stabilen Wohnsituation in Wien, trotz der sehr volatilen Nachfrageentwicklung.

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen in Wien vermutlich nur schwach, wenn überhaupt, gestiegen, soweit die widersprüchlichen Indikatoren eine Interpretation zulassen:

- Laut Statistik Austria ist die Zahl der Wohnbaubewilligungen, ohne bewilligte Neuwohnungen aus Zu- und Umbauten, in den letzten drei Jahren um durchschnittlich 10 % im Jahr gesunken.
- Laut Land Wien, MA50, ist die Zahl der bewilligten geförderten Wohnungen im selben Zeitraum um durchschnittlich 7 % im Jahr gestiegen
- und laut GBV (Österr. Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen) ist die Zahl der Wohnungen, die in den letzten drei Jahren von gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien fertiggestellt wurden, um jährlich 2 % gestiegen.

Wirtschaftskrise hat kaum Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in Wien

Der Neubaubedarf wird auf regionaler Ebene im Wesentlichen von der demografischen Entwicklung beeinflusst, vor allem von der Zahl der Haushalte. (Auf individueller Ebene sind die subjektiven Zukunftserwartungen relevant für die Wohnungsnachfrage mit ihren langen Realisierungs- und Bindungsfristen. Hingegen ist die Nachfragewirkung der Haushaltseinkommen und der Finanzierungskosten in Österreich relativ gering, vor allem weil der Wohnbau effizient subventioniert wird.) Die aktuelle Wirtschaftskrise dämpft die Wohnungsnachfrage wenig. Wie jüngste Umfragen zeigen, wird zwar der Kauf von Wohnungen für die Eigennutzung verschoben (Immobilien an zweitklassigen Standorten sind besonders betroffen), gut ausgestattete Objekte in Ballungsräumen werden allerdings weiterhin kräftig nachgefragt.

Da die Neubauraten in Wien schon in den letzten Jahren zu niedrig gewesen sein dürften und kurzfristig keine höhere Bauleistung realisiert wird, um die Wohnungsnachfrage zur Gänze abzudecken, wächst die Gefahr eines steigenden Nachfrageüberhangs. In den drei Jahren nach

der EU-Osterweiterung ist die Zahl der Wiener Haushalte stärker als in den gesamten fünfzehn Jahren davor gestiegen, im Durchschnitt um 1,3 % im Jahr, die Zahl der Ein-Personenhaushalte sogar um über 2 % im Jahr. Gemessen am Bevölkerungs- und Haushaltswachstum erwachte die Stadt aus einer langen Stagnationsphase.

Die Zahl der wohnungswechselwilligen Haushalte und der Neubaubedarf sind schon vor der Osterweiterung kontinuierlich gestiegen. Gemäß Synthesis Forschung haben in Wien, 2005 64.000 Haushalte eine neue Wohnung gesucht und gefunden, im Jahr 2000 57.000 Haushalte. Zwei Drittel dieser Haushalte, die innerhalb des Stadtgebietes umgezogen sind lösten primär keinen Neubaubedarf aus, da mit einem Umzug meistens eine Wohnung frei wird. Den Bedarf erhöhten die zugezogenen Haushalte, 2005 rund 21.000 Haushalte laut Synthesis, deren Zahl zwischen 2001 und 2004 jährlich um knapp 1 % gestiegen ist.

Wohnungsmarkt Wien bisher ausgeglichen

Der Wiener Wohnungsmarkt ist trotz unterdurchschnittlicher Neubautätigkeit und überdurchschnittlich wachsender Haushaltszahlen in den letzten Jahren noch stabil geblieben. Das heißt, dass ein Großteil der Wohnungsnachfrage vorerst ein marktkonformes Angebot gefunden hat und stärkere marktverzerrende Nachfrageüberhänge vermieden werden konnten. Dabei kommt dem öffentlichen Engagement im Wohnbau, in Form des gemeinnützigen und subventionierten Sektors, sicher eine zentrale Rolle zu.

Der Erfolg der Wohnungspolitik in Wien lässt sich unter anderem an der relativ moderaten Marktpreisentwicklung erkennen. Auch wenn in Wien, wie in den meisten Großstädten, relativ hohe, lokale Preisunterschiede auftreten,

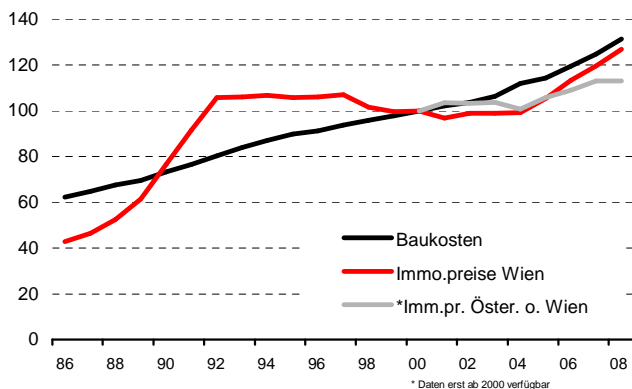
sind im Marktdurchschnitt bisher stärkere Preisschwankungen ausgeblieben. Die (spärlich verfügbaren und nur mit Vorbehalt zu vergleichenden) Preisindikatoren zeigen, dass sich das Preisniveau am Wiener Wohnungsmarkt in etwa im selben Tempo wie im Österreichdurchschnitt entwickelt (wobei der relativ hohe Preisanstieg der letzten Jahre überwiegend die Folge der hohen Baukostenzuwächse war, die wiederum maßgeblich vom Rohstoffpreisanstieg und zum Teil von den zunehmend strengeren Umweltauflagen ausgelöst worden sind). Ein Vergleich der Entwicklung der Wohnungsaufwendungen in Wien und im Bundesdurchschnitt bestätigt das Ergebnis: die Aufwendungen sind seit Mitte der 90er Jahre jeweils um durchschnittlich 3% im Jahr gestiegen (laut Statistik Austria in Wien auf durchschnittlich 5,4 EUR/m², im Österreichdurchschnitt auf 5,3 EUR/m²).

Steigende Haushaltszahlen sorgen für weiter steigenden Wohnungsbedarf

Die Trends, die den zukünftigen Wohnungsbedarf in Wien vorgeben, sind eindeutig: Steigende Haushaltszahlen und deutlich mehr Single-Haushalte. Ohne eine höhere Neubauleistung wird sich der Nachfrageüberhang am Wiener Wohnungsmarkt vermutlich schon kurzfristig mit dem erwarteten wiedererstarteten Wirtschaftswachstum vergrößern.

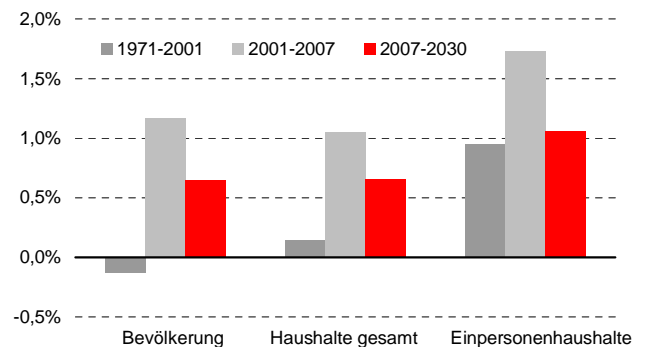
Die Wohnungsnachfrage in Wien wird auch langfristig lebhaft bleiben. Beispielsweise wächst die Zahl der Haushalte bis 2030 noch um 0,7 % im Jahr, die Zahl der Ein-Personenhaushalte um 1,1 % und damit jeweils rascher als im langfristigen Durchschnitt. Hintergrund der steigenden Haushaltszahlen ist vor allem der anhaltende Strom von Zuwanderern aus dem Ausland. In den letzten fünf Jahren sind nach Abzug der Abwanderungen jährlich 14.000 Menschen aus dem Ausland nach Wien zugewandert; 2030 werden immerhin noch 9.000 Personen erwartet.

Wohnimmobilienpreise
2000 = 100



Quelle: OeNB, Statistik Austria, Bank Austria Economics & Market Analysis

Bevölkerung und Haushalte in Wien
Ø jährliche Veränderungen



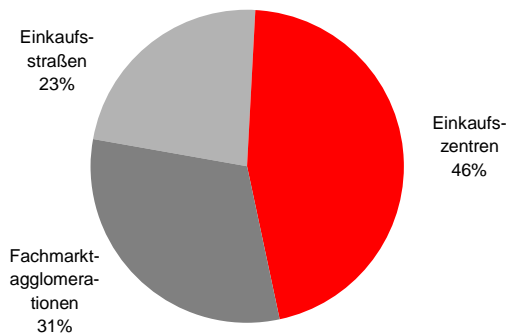
Quelle: OeNB, Statistik Austria, Bank Austria Economics & Market Analysis

Einzelhandel Wien – Wettbewerb verschärft sich weiter

Wien ist eine hochentwickelte Einkaufsstadt

Es gibt in Wien insgesamt rund 1,3 Mio. m² an Einkaufsflächen. Davon entfallen etwa 575.000 m² auf Einkaufszentren, rund 380.000 m² auf Fachmarkttagglomerationen und ca. 290.000 m² auf die Wiener Einkaufsstrassen.

Bedeutung der einzelnen Segmente (gemessen an der Verkaufsfläche)



Quelle: RegioPlan, Standort+Markt, EHL

Hohe Konzentration von Einkaufszentren in Wien

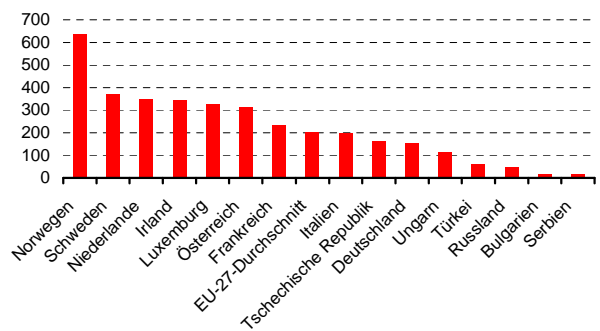
Rund ein Viertel aller Einkaufszentren in Österreich ist in Wien angesiedelt. Mit der Shopping City Süd, dem größten Einkaufszentrum Österreichs im Süden der Stadt, verfügt Wien in insgesamt 25 Shopping Centern über eine Verkaufsfläche von ca. 575.000 m². Damit befinden sich ca. 37% der österreichischen Einkaufszentrumsverkaufsflächen in Wien.



Quelle: RegioPlan

Daraus ergeben sich für jeweils 1.000 Wiener rund 335 m² Verkaufsfläche. Eine höhere Dichte an Einkaufszentrumsflächen gibt es in Österreich nur in Graz. Diese hohe Dichte wirkt sich auch auf die Bundeszahlen aus. Österreich weist mit insgesamt 310 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im europäischen Vergleich die sechsthöchste Flächendichte auf.

Einkaufszentrumsflächen in Europa Vermietbare Fläche in m² pro 1.000 Einwohner



Quelle: Cushman & Wakefield

Die Verteilung der Verkaufsflächen in den Wiener Einkaufszentren stellt sich laut RegioPlan wie folgt dar:

Anzahl der Einkaufszentren nach Größenklassen

Anzahl	Vermietbare Fläche (GLA)
13	bis zu 20.000 m ²
9	20.000 m ² – 50.000 m ²
3	mehr als 50.000 m ²

Quelle: RegioPlan

Top 5 Einkaufszentren in Wien

Name	Vermietbare Fläche (GLA) in m ²
Shopping City Süd	173.000 m ²
Donauzentrum	112.000 m ²
Huma Einkaufspark	65.000 m ²
Milleniumscity	50.000 m ²
Lugner City	36.000 m ²

Quelle: RegioPlan, Immobilien Rating GmbH (IRG)

Bezüglich des Einzugsgebietes genießen die Wiener Einkaufszentren große Vorteile. Betrachtet man die Einzugsgebiete innerhalb von je ca. 30 Minuten Entfernung, so weisen fast alle ein Einzugsgebiet von nahezu 2 Mio. Einwohnern auf. Zum erweiterten Einzugsgebiet der Wiener Einkaufszentren zählen auch weite Teile Niederösterreichs sowie die Slowakei.

Da im Jahr 2008 und im ersten Halbjahr 2009 kaum neue Verkaufsflächen auf den Markt kamen, ist die Auslastung in den derzeitigen Einkaufszentren gut. Ab 2010 werden dem Wiener Markt neue Verkaufsflächen durch die Donauzentrum-Erweiterung und das Einkaufszentrum Riverside zugeführt. In den darauffolgenden Jahren kommen zudem rund 100.000 m² zusätzliche Einkaufszentrenflächen in den neu gestalteten Bahnhöfen und durch die Erweiterung der Shopping City Süd auf den Wiener Markt.

Flächenerwartung für die nächsten Jahre

<i>Einkaufszentrum</i>	<i>Verkaufsflächen in m²</i>	<i>Status, geplante Fertigstellung</i>
Donauzentrum Erweiterung	24.000	in Bau, Eröffnung 2010
EKZ Riverside	20.000	in Bau, Eröffnung 2010
Westbahnhof	17.000	in Bau, Eröffnung 2011
Wien Mitte	26.500	in Bau, Eröffnung 2012
Hauptbahnhof	20.000	in Bau, k. A.
EKZ Gerasdorf	58.000	geplant, Eröffnung 2011
SCS-Erweiterung	40.000	geplant, k. A.

Quelle: IRG

Die neuen Bahnhofsgeschäftsflächen kommen dem Trend, wieder in innerstädtischer Lage einkaufen zu gehen, entgegen. Bereits 2011 soll der Westbahnhof fertiggestellt sein. Durch die hohe Passantenfrequenz ist die Nachfrage nach den Bahnhofflächen vorhanden: fast die Hälfte der Geschäfte ist bereits zweieinhalb Jahre vor der Eröffnung vorvermietet.

Derzeit sind die Mieten in den innerstädtischen Einkaufszentren mit guter Erreichbarkeit, Funktionalität und ausgewogenem Branchenmix stabil.

Einkaufszentren-Mieten

	<i>Durchschnitt in Euro</i>	<i>Bandbreite in Euro</i>
Ankermieter	9	7-12
Shops	31	12-60

Quelle: IRG

Die weniger erfolgreichen Einkaufszentren, vor allem jene mit nicht so günstiger Verkehrsanbindung, werden ihre Strategie (z. B. Vergrößern/Verkleinern, Mietermix, etc.) angesichts zunehmenden Drucks auf die Mieten neu überdenken müssen.

Struktur der Einkaufszentren von Modehandel dominiert

Der Anteil der Modebranche (inkl. Lederwaren und Schuhen) liegt lt. RegioPlan in den Wiener Einkaufszentren bei 30%, gefolgt von ca. 20% Lebensmittelgeschäften. Je größer die Einkaufszentren sind, desto höher wird auch der Bekleidungsanteil. Generell steigt der Bekleidungsanteil jährlich an, während der Anteil an Baumärkten und Möbelmärkten sinkt.

Die Einkaufszentren versuchen, die Baumärkte und Möbelhäuser mit ihren geringeren Quadratmeterumsätzen abzusiedeln. Für die freiwerdenden Flächen suchen sie sich neue Mieter, die wesentlich höhere Quadratmeterumsätze generieren. Die Möbelbranche und Baumärkte siedeln sich in modernen Stand-alone-Plätzen an. Von dieser Entwicklung profitieren beide Parteien: die Shopping Center Betreiber können bei gleicher Fläche höhere Umsätze erreichen und die Bau- und Möbelmärkte können die Märkte nach den Kundenbedürfnissen ausrichten. Als Beispiel für diese Strategie kann die Entwicklung in der Shopping City Süd herangezogen werden. Eines der größten Möbelhäuser Österreichs, die Möbelfirma Leiner, hat einen zentralen Filialstandort inmitten der SCS aufgegeben und stattdessen ein eigenes Möbelhaus – zwar in unmittelbarer Nähe, aber doch außerhalb des SCS-Gebäudes – bezogen.

Die Spitzenrendite im Shopping Center-Bereich lag Mitte 2009 bei ca. 6,0%-6,25%. Ein Steigen der Spitzenrendite für das restliche Jahr wird erwartet.

Hohe Fachmarktzentrendichte in Österreich

Österreich hat ein sehr dichtes Netz an Fachmarktzentren/Fachmarkttagglomerationen. Derzeit stehen lt. Standort+Markt 1.000 Einwohnern 480 m² Verkaufsflächen zur Verfügung. Zwar ist der Marktanteil von Fachmarktzentren mit 12% einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotential in Wien geringer als in anderen Bundesländern (der Österreichschnitt liegt bei 21,2%), dies ist durch die große Dichte von Einkaufsstrassen und Einkaufszentren innerhalb des Stadtgebietes erklärbar. Traditionell sind Fachmarktzentren eher am Stadtrand angesiedelt.

Die Wiener Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen verfügen insgesamt über rund 380.000 m² Verkaufsfläche. Die Leerstandsrate von Fachmarktzentren in Wien liegt bei ca. 4%. Für einen Quadratmeter Verkaufsfläche zahlt man von 6 EUR bis 12 EUR Nettomiete pro Monat.

Aufgrund der geringeren Mieten verglichen mit Einkaufszentren sind Fachmärkte in erster Linie für Diskonter interessant. Die am häufigsten anzutreffenden Betriebe für Fachmarkttagglomerationen sind nach einer Untersuchung von Standort+Markt Hofer, Kik, dm, Takko und Vögele Mode. Immer wichtiger wird für die Fachmarktzentren ein größeres Flächenangebot, Mietermix und gute Infrastruktur, um auch in Krisenzeiten erfolgreich zu sein und den teilweise beobachtbaren Mieterabfluss zu Einkaufszentren zu verhindern.

Das derzeit größte in Bau befindliche Fachmarktzentrum-Projekt wird am nördlichen Stadtrand Wiens in Gerasdorf errichtet. Dort soll bis 2011 neben einem Einkaufszentrum von 58.000 m² auch ein Fachmarktzentrum in der Größe von 12.000 m² Verkaufsfläche entstehen.

Wien profitiert von Top-Einkaufsstraßen

Auf den besonders beliebten Top-Einkaufsstraßen in Wien, wie z. B. der Kärntner Straße, dem Graben, der Rotenturmstraße sowie auf der Mariahilfer Straße, gibt es rund 200.000 m² an Einkaufsflächen.

Begünstigt durch die Zentrumslage, profitieren die Einkaufsstraßen nicht nur von heimischen Kunden, sondern auch von den zahlreichen Städtetouristen (durchschnittliche jährliche Besucherfrequenz fast 3 Millionen). Auf Kärntner Straße, Kohlmarkt und Graben sind zahlreiche Designergeschäfte und internationale Ketten mit ihren Flagshipstores angesiedelt, die dort den Kunden ihre Luxusartikel anbieten. Rund die Hälfte der exklusiven Geschäfte sind Bekleidungsgeschäfte.

Für das Jahr 2010 ist in der Kärntner Straße die Eröffnung des neuen Flagshipstores von Peek & Cloppenburg auf dem 18.000 m² großen Areal des ehemaligen Finanzministeriums geplant.

Weniger luxuriös als die Einkaufsstraßen im 1. Bezirk, aber dennoch sehr beliebt, ist die Mariahilfer Straße, die zudem die längste Einkaufsstraße Wiens ist. Viele internationale Ketten sind auf der Inneren Mariahilfer Straße ver-

treten. Insgesamt findet man 350 Geschäfte auf einer Schaufensterlänge von 6 km.

Durch die große Nachfrage und das kaum vorhandene Angebot an Geschäftslokalen werden in den sogenannten 1A-Lagen durchschnittlich Nettomieten von 150 EUR/m²/Monat bezahlt. Für kleine Geschäftslokale im sogenannten „Goldenen U“, dem teuersten und exquisitesten Teil der Wiener Innenstadt (Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt) sind Spitzenmieten bis zu 390 EUR/m²/Monat möglich. Durch die hohen Mieten in den Top-Einkaufsstraßen werden die umliegenden Seitengassen wie z. B. Seilergasse, Wallnerstraße oder auch Tuchlauben für den Einzelhandel interessant. Dort beträgt das Mietniveau in unmittelbarer Umgebung des „Goldenen U“ rund 50-75 EUR/m²/Monat.

Die Anmietung von kleineren Geschäftslokalen im 1. Bezirk ist meist einfacher als die Anmietung von Großflächen. Durch die vorhandene Bausubstanz und die Auflagen für den Denkmalschutz sind Zusammenlegungen mehrerer Geschäftslokale sehr schwierig.

Aufgrund des geringen Angebotes an Neuvermietungsflächen wird das Mietniveau in den sehr guten Lagen voraussichtlich stabil bleiben. Die Nachfrage nach Prestigeengeschäften in den Top-Einkaufsstraßen wird anhalten, lediglich bei den bisher sehr hohen Ablösesummen ist ein Rückgang festzustellen. In den Top-Einkaufsstraßen ist praktisch kein Leerstand vorhanden. Die Spitzenrenditen liegen derzeit bei ca. 4,0% bis 4,5%.

In den Einkaufsstraßen Meidlinger Hauptstraße und Favoritenstraße (B- und C-Lagen) hingegen ist bereits ein Rückgang der Nachfrage an Geschäftsflächen bemerkbar. Da viele Anbieter ihr Filialnetz optimieren und sich aus ungünstigen Lagen zurückziehen, kommt es zu Leerständen. Dadurch gerät das derzeitige Mietniveau unter Druck. Dies führt dazu, dass sich Diskonter von der urbanen Randlage auf den innerstädtischen Bereich verlagern, da sie vom günstigen Mietniveau in diesen Lagen profitieren.

Für die B- und C-Lagen, ist die Nachfrage dennoch sinkend. Die steigenden Leerstände bringen trotz der Aktivitäten der Diskonter das Mietniveau unter Druck.

Die Wirtschaftskrise wird Bereinigungsprozess verschärfen

Einkaufszentren können dann der Wirtschaftskrise trotzen und zuversichtlich in die Zukunft blicken, wenn sie bei gutem Standort die richtige Flächenauswahl und Mieterauswahl treffen. Zunehmend wichtig wird auch, dass sie in der Lage sind, relativ niedrige Durchschnittsmieten darzustellen. Um Kosten zu vermeiden, kann ein Rückbau der vermietbaren Flächen helfen. Ein Ausbau des Einkaufszentrums kann bei grundsätzlich schwacher Infrastruktur zu einer Erweiterung des Einzugsgebietes führen.

Fachmarktzentren sind krisenresistenter, wenn sie weiterhin in ausreichendem Umfang an Diskonter vermieten, die durch die Konsumenten besonders in schwierigen Zeiten stark nachgefragt werden.

Einkaufsstraßen in sogenannten 1A-Lagen, bleiben weiterhin erfolgreiche Geschäftsstraßen. Hingegen finden Einkaufsstraßen in B- und C-Lagen immer schwerer Filialisten, die bereit sind, die geforderten Mieten zu bezahlen. Die Abwanderung von Geschäften aus den lokalen Einkaufsstraßen in den Bezirken setzt sich fort.

Büromarkt Wien – selbst in der Krise relativ stabil

Der Büromarkt in Wien gehört zu den stabilsten Büromärkten in Europa. Trotz der schlechten Wirtschaftslage vor dem Hintergrund der globalen Finanzkrise gilt der Wiener Büromarkt als relativ solide und beständig. Er war insbesondere nie überhitzt, wie so viele andere Märkte vor allem in Osteuropa.

Aber auch in westeuropäischen Metropolen gab es mit Einsetzen der Finanzkrise teils dramatische Rückgänge, wie etwa in London, wo Spitzenmieten teils drastisch gefallen sind. Die eher langsamen und unspektakulären Bewegungen auf dem Wiener Markt sind gerade in der jetzigen Situation von Vorteil und machen sich in Krisenzeiten bezahlt.

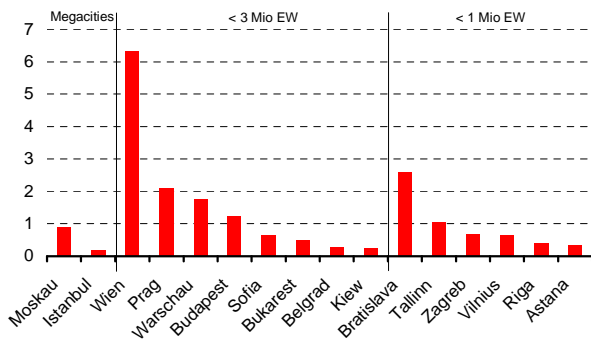
Dennoch darf man keinesfalls übersehen, dass die internationale Wirtschaftskrise auch in Wien ihre Spuren hinterlassen hat. So gab es im ersten Halbjahr 2009 verglichen mit 2008 einen spürbaren Rückgang bei der Neuproduktion von Büroflächen sowie bei der Vermietungsleistung. Die Spitzenmieten gingen ebenfalls leicht zurück und auch der Leerstand bei Büroflächen hat sich leicht erhöht.

Allerdings muss der Grund für den Rückgang bei der Neuproduktion nicht ausschließlich in der derzeitigen Wirtschaftskrise gesucht werden. Es sind hierfür auch saiso-

nale Gründe zu nennen und auch die Größe der Projekte spielt eine Rolle. Mehrere große Projekte (siehe Tabelle) kommen im zweiten Halbjahr auf den Markt, die Fertigstellung hat sich hier nicht krisenbedingt in die zweite Jahreshälfte verschoben. Dadurch wird 2009 der größte Flächenzuwachs auf dem Wiener Büromarkt erst mit Ende des Jahres erfolgen und die doch sehr geringe Fertigstellungsrate der ersten Hälfte des Jahres zumindest teilweise wieder ausgeglichen werden.

In Wien gibt es derzeit einen Bestand an Büroflächen von etwas über 10.000.000 m². Ein Vergleich der Bürofläche pro Einwohner verschiedener Hauptstädte im CEE-Raum mit Wien macht die hohe Büroflächendichte der österreichischen Hauptstadt deutlich, wie auf folgender Grafik gut zu erkennen ist. Man darf allerdings dabei nicht vergessen, dass in diesen Flächen nicht unbeträchtliche alte, unattraktive Standorte eingerechnet sind. Auch zählt Wien im westeuropäischen Vergleich nicht zu den Spitzenreitern bei der Bürofläche pro Einwohner. Hier weisen v.a. Frankfurt, Oslo, Stockholm oder Zürich sehr hohe Werte auf. Die Nähe Wiens zu vielen osteuropäischen Ländern macht aber gerade den Vergleich mit den östlichen Nachbarn sinnvoll.

Bürofläche in m² pro Einwohner



Quelle: IRG

Nach wie vor ist Wien auch das Tor zum Osten und viele internationale Unternehmen schlagen deshalb hier ihr Headquarter auf, wenn sie in CEE operieren möchten. Es ist jedoch fraglich, wie lange diese (oft auch etwas überschätzte) Tatsache noch eine Rolle spielen wird. Bei einem erneuten großflächigen Run auf die CEE-Länder durch das Anspringen der Konjunktur könnten durchaus CEE-Standorte stärker profitieren.

Vermietungsleistung und Neufächenproduktion im H1 2009 gesunken

Auf dem Wiener Büromarkt ist vor allem bei Vermietungsleistung und Neufächenproduktion im Jahr 2009 ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu 2008 festzustellen.

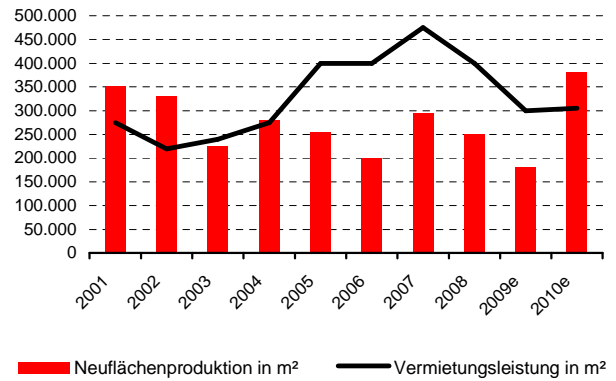
Kamen lt. CB Richard Ellis 2008 noch ca. 250.000 m² neu gebaute Büroflächen auf den Markt, so werden für 2009 nur mehr ca. 180.000 m² erwartet. Bis zum 30.6.2009 wurden nur ca. 40.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt.

Dies ist im Vergleich zu ca. 70.000 m² Neuproduktion im ersten Halbjahr 2008 ein klarer Rückgang. Jedoch wird im zweiten Halbjahr 2009 die Fertigstellung einiger großer Projekte erwartet, so dass die prognostizierte Gesamtneuproduktion von ca. 180.000 (evtl. bis 200.000 m²) voraussichtlich bis Ende Q4 2009 erreicht werden wird.

Die Vermietungsleistung lag 2008 bei ca. 400.000 m². Für 2009 wird ein Rückgang der Vermietungsleistung auf unter 300.000 m² erwartet, nachdem in den ersten beiden Quartalen 2009 ca. 150.000 m² Büroflächen vermietet wurden. Ein Rückgang, verglichen mit dem Vorjahresvergleichszeitraum, in dem ca. 220.000 m² neu vermietet werden konnten.

In den vergangenen Jahren lag die Neuproduktion unterhalb der Vermietungsleistung. Dadurch kam es zu einem langsamen, relativ stetigen Anstieg der Mieten. Einen besonderen Spitzenwert erreichte die Vermietungsleistung im Jahr 2007, ein Jahr, in dem auch die Mieten kräftig stiegen.

Neuproduktion und Vermietungsleistung Büroflächen Wien 2001-2010e



Quelle: CBRE

In der zweiten Jahreshälfte 2009 kommen mehr Flächen auf den Markt

Mit Catamaran und Marximum, mit je knapp 40.000 m², kommen in der zweiten Hälfte 2009 zwei große Projekte auf den Wiener Büromarkt. Ebenfalls zu den größeren Projekten zählt Viertel 2 mit seinen verschiedenen Einzelprojekten. Davon werden voraussichtlich bis Ende 2009 Rund Vier und BIZ 2 fertiggestellt werden, mit zusammen etwas unter 40.000 m². Ebenfalls für 2009 anvisiert ist die Fertigstellung von 31.000 m² Bürofläche beim Projekt Biotech Center Muthgasse.

Auch im ersten Bezirk, in dem eher selten Neubauten entstehen, wird mit den Projekten Wipplinger Straße 33 und 35 ein Flächenzuwachs von knapp 16.000 m² Büroflächen erwartet.

Flächenerwartung für 2009 (Auswahl)

Büroprojekt	Gesamtnutzfläche in m ²	Status
Marximum	40.000	in Bau
Catamaran	39.000	in Bau
Biotech Center Muthgasse	31.000	in Bau
Rund Vier, Viertel Zwei	21.000	in Bau
BIZ ZWEI, Viertel Zwei	17.000	in Bau
Wipplinger Straße 33 und 35	16.000	in Bau

Quellen: EHL, IRG

Spitzenmiete für Wiener Büros im H1 2009 leicht gesunken

Die Spitzenmieten haben in der ersten Jahreshälfte 2009 leicht nachgegeben. So sank die Spitzenmiete bis Ende Q2 2009 auf ca. 22,5 Euro pro m²/Monat, nachdem 2008 noch Werte bis zu 24 Euro pro m² berichtet wurden. Abgesehen vom Rückgang bei den Spitzenmieten, blieb das Mietniveau weiterhin relativ stabil.

Dies liegt auch daran, dass das Topsegment auf dem Wiener Büromarkt nur einen kleineren Teil ausmacht und zudem Firmen im Augenblick keine Luxusflächen anmieten möchten. Ein Großteil der Neuvermietungen findet momentan auf Grund von Standortwechseln statt, die oftmals der Kostenreduktion dienen. Der allgemeine Rückgang in der Vermietungsleistung wird zudem derzeit durch die niedrige Neuflächenproduktion größtenteils kompensiert, so dass größere Mietrückgänge kurzfristig auch weiterhin nicht zu erwarten sind.

2010 dürften deutlich mehr Flächen auf den Markt kommen

Für 2010 wird derzeit ein ausgesprochen hoher Anstieg der Neuproduktion prognostiziert, bis zu 380.000 m² neu gebaute Büroflächen könnten bis Jahresende auf den Wiener Markt kommen. Bei einer Neuvermietung, die in etwa auf dem Niveau dieses Jahres bleiben wird, wird es damit zu einem deutlichen Angebotsüberhang kommen. Dies war zuletzt 2001 und 2002 der Fall.

Derzeit herrscht noch ein wenig Unsicherheit, wie viele Projekte tatsächlich 2010 fertiggestellt sein werden. Geplant sind z.B. große Flächen, die Unternehmen zur Eigennutzung errichten, wie das Großprojekt Siemens City Vienna. Für 2010 wird hier die Fertigstellung von mehreren Bauabschnitten mit ca. 140.000 m² Gesamtnutzfläche erwartet.

Voraussichtlich bis Ende 2010 entstehen Rivergate und mehrere weitere Bauabschnitte von Town Town. Diese Projekte haben zusammen annähernd 100.000 m² Bürogesamtnutzfläche. Die Fertigstellung anderer Flächen könnte sich bis 2011 hinausschieben.

Flächenerwartung für 2010 (Auswahl)

Büroprojekt	Gesamtnutzfläche in m ²	Status
Siemens City Vienna	140.000	in Bau
Rivergate	50.000	in Bau
Town Town, CB 03	20.000	in Bau
Green Worx	20.000	in Bau
OPEC-Tower	20.000	in Bau
Town Town, CB 8-10	19.000	in Bau
LX 2	18.000	in Bau
Aspern, Erzherzog-Karl-Straße 203-205	11.000	geplant
Town Town, CB 04	9.000	in Bau

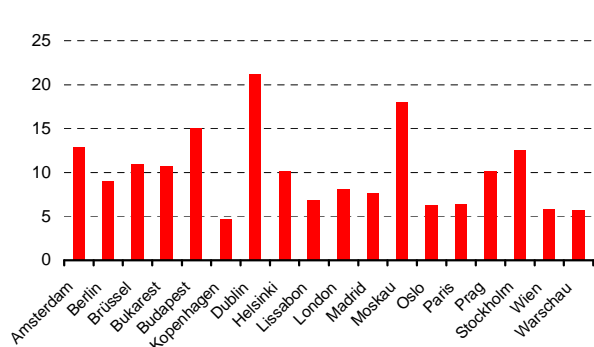
Quellen: EHL, IRG

Leerstandsrate weitgehend stabil, Anstieg erwartet

Der Leerstand bei Büros liegt in Wien im Premiumsegment derzeit bei ca. 5-6% und könnte bis Jahresende auf Grund der geringeren Vermietungsleistung und des erwarteten Neuflächenzuwachses v.a. in der zweiten Hälfte noch ein wenig ansteigen. Im europäischen Vergleich ist Wien im untersten Bereich der Leerstände angesiedelt und unter den europäischen Hauptstädten haben derzeit nur Warschau und Kopenhagen eine ähnlich niedrige bzw. geringfügig niedrigere Leerstandsrate vorzuweisen.

Deutlich stärker dürfte der Leerstand im Jahr 2010 steigen, wenn die Vermietungsleistung wie prognostiziert gering bleibt, während deutlich mehr Büroflächen auf den Markt kommen werden.

Leerstand Büroflächen Europa in %
Q2 2009



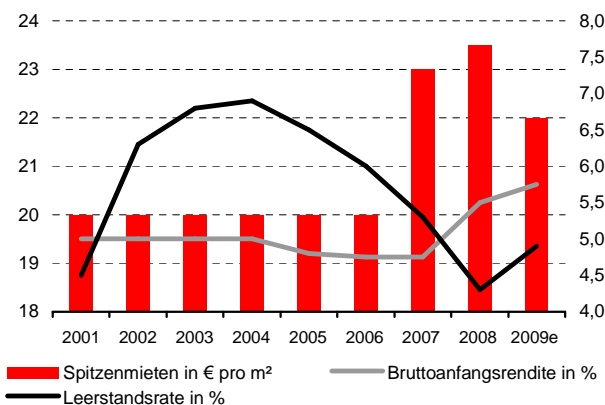
Quellen: Jones Lang LaSalle, IRG

Spitzenrenditen 2009 gestiegen

Im ersten Halbjahr 2009 stiegen die Spitzenrenditen, verglichen mit dem Vorjahr, leicht an und lagen je nach Projekt in einem Bereich von ca. 5,5% bis 6%. Derzeit ist eine Stabilisierung der Renditen auf dem jetzigen Niveau zu erwarten, ein weiterer leichter Anstieg ist allerdings nicht ganz auszuschließen.

Bezüglich der Kaufpreise wurden bei neugebauten Objekten und modernen Gebäuden in guten Lagen kaum Veränderungen festgestellt. Stärkere Wertminderungen finden sich allerdings vermehrt bei sanierungsbedürftigen Büroobjekten und bei Flächen in schlechten Lagen sowie bei Bürogebäuden mit schlechtem Vermietungsgrad. Dies sind auch die Objekte, die 2010 nochmals stärker unter Druck kommen werden.

Mieten - Renditen – Leerstandsdaten
Büromarkt in Wien 2001-2009e



Quelle: CBRE

Wiener Büroachsen

Die wichtigsten Wiener Bürostandorte sind nach wie vor die Innenstadt und die inneren Bezirke. Traditionell gilt ein Bürostandort im ersten Bezirk für viele Unternehmen als prestigeträchtig.

Durch den hohen Bestand an historischen Gebäuden sind Neubauten innerhalb des Rings, also im Gebiet des ersten

Wiener Gemeindebezirkes, eher selten, meist werden bestehende Gebäude adaptiert oder für eine Büronutzung umgewidmet bzw. umgebaut. Ebenfalls viele Bürogebäude und -standorte befinden sich in der erweiterten Innenstadt von Wien, also im Gebiet innerhalb des Gürtels.

Zu einem guten Bürostandort mit bester Verkehrsanbindung hat sich die Donaacity entwickelt. Ein weiterer Ausbau ist in Planung.

Ein immer wichtiger werdender Standort ist die Bürolage Wienerberg im Süden von Wien. Es wurden dort bereits zahlreiche Projekte realisiert und weitere sind geplant. So wird beim Projekt EURO PLAZA für Ende 2009 mit dem Beginn einer weiteren Bauphase gerechnet.

Entlang der Achse Handelskai/Wiener Messe werden gleich mehrere große Projekte in Laufe der nächsten Zeit fertiggestellt werden: u.a. Catamaran, Viertel 2, Rivergate und Marina City, um einige Projekte an diesem Standort zu nennen. Dadurch gewinnt dieser Bürostandort zusätzlich an Bedeutung.

Krise mit positivem Effekt?

Derzeit gibt es Veränderungen auch auf dem Wiener Büromarkt, wenngleich sie weniger dramatisch ausfallen als die Einschnitte auf vielen Märkten v.a. in Osteuropa. Nach wie vor ist der Wiener Büromarkt relativ stabil.

Die erwartete höhere Flächenproduktion 2010 wird den bereits zu beobachtenden Bereinigungsprozess in Wien verschärfen. Alte Büros in suboptimalen Lagen, die bereits jetzt nur mehr schwierig zu vermieten sind, werden nochmals unter Druck kommen. Gute Lagen mit erstklassiger Ausstattung, die energieeffizient im Betrieb sind, werden den Anpassungsprozess gut überstehen. Damit zeichnet sich ab, dass der Wiener Büromarkt nach der Krise eine deutlich verbesserte Angebotsstruktur haben wird und damit weiterhin eindeutig interessant bleibt.

Zusammenfassung:

- Auch in **Österreich** waren die Folgen der globalen Konjunkturkrise infolge der Finanzmarkturbulenzen stark zu spüren. In der ersten Jahreshälfte 2009 setzte der Konjunkturabschwung voll ein. Die österreichische Wirtschaft schrumpfte um mehr als 4,5% im Vergleich zum Vorjahr.
- Seit Mitte 2009 verdichten sich jedoch die Anzeichen, dass sich die **Konjunktur erholt**. Zum einen setzt die Wirkung der weltweit beschlossenen öffentlichen Konjunkturprogramme zunehmend ein und die globale Nachfrage belebt sich. Zum anderen treffen diese Impulse auf eine Wirtschaft, die in den vergangenen Monaten die Lager massiv abgebaut hat.
- Auch **Wien wird vom Aufschwung profitieren**, wenngleich kurzfristig nicht ganz so stark, da die Wiener Wirtschaft stark dienstleistungsorientiert ist und damit von der Erholung der Exporte unterdurchschnittlich profitiert. Aufbauend auf der breit gefächerten, großstädtischen Struktur und der Fokussierung auf die bestehenden Stärkefelder (Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Life Sciences, Automotive-Bereich, Creative Industries) besteht **langfristig ein hohes Entwicklungspotenzial**, das genutzt werden will.
- **Finanzindikatoren haben die konjunkturelle Stabilisierung bereits vorweggenommen**. Die Risikobereitschaft der Marktteilnehmer ist wieder deutlich gestiegen, wie man z.B. an der Entwicklung der Aktienkurse oder der CDS Spreads sehen kann.
- Eine der Auswirkungen der Krise sind die nach wie vor **konservativeren Finanzierungsstrukturen** für Immobilienfinanzierungen. Ihren Niederschlag findet diese Entwicklung in stark rückläufigen **Investitionsvolumina in kommerzielle Immobilien**. Auch in Österreich ging das Investitionsvolumen laut CBRE zurück, allerdings fiel der Rückgang gemäßiger aus als im übrigen Europa. Am österreichischen Markt aktiv sind nach wie vor heimische Investoren. Insbesondere kapitalstarke Privatinvestoren fragen attraktive Immobilien nach.
- Die Wohnsituation in Wien ist ausgezeichnet. Das umfangreiche, **qualitativ hochwertige und leistbare Wohnungsangebot** trägt maßgeblich zur hohen Attraktivität der Stadt bei. Um es zu sichern, braucht es in Zukunft allerdings wieder höhere Neubauraten.
- Wien ist eine **hochentwickelte Einkaufsstadt**. Der Wettbewerb wird sich weiter verschärfen. Insbesondere für Einkaufszentren wird es zunehmend wichtig, dass sie in der Lage sind, relativ **niedrige Durchschnittsmieten darzustellen**. Fachmarktzentren sind krisenresistenter, wenn sie in ausreichendem Umfang an Diskonter vermieten. Einkaufsstraßen in sogenannten 1A-Lagen, wie z.B. Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt, bleiben weiterhin erfolgreiche Geschäftsstraßen.
- Der **Büromarkt Wien gehört zu den stabilsten in Europa**. 2010 dürften deutlich mehr Flächen auf den Markt kommen, damit ist mit einem Anstieg der Leerstandsrate zu rechnen. Dies wird **den bereits zu beobachtenden Bereinigungsprozess verstärken**. Alte Büros in suboptimalen Lagen, die bereits jetzt nur mehr schwierig zu vermieten sind, werden nochmals unter Druck kommen. Gute Lagen mit erstklassiger Ausstattung, die energieeffizient im Betrieb sind, werden den Anpassungsprozess gut überstehen.

Ansprechpartner:

Bank Austria

Real Estate Consulting and Investment

Karin Schmidt-Mitscher

Tel: + 43 (0)50505 – 54941

karin.schmidt-mitscher@unicreditgroup.at

Franz Unger

Tel: + 43 (0)50505 – 56381

franz.unger@unicreditgroup.at

Commercial Real Estate

Günter Hofbauer

Tel: + 43 (0)50505 – 57488

guenter.hofbauer@unicreditgroup.at

Werner Zimmer

Tel: + 43 (0)50505 – 62600

werner.zimmer@unicreditgroup.at

Subsidised and SME Real Estate

Karl Ecker

Tel: + 43 (0)50505 – 52348

karl.ecker@unicreditgroup.at

Günter Neuwirth

Tel: + 43 (0)50505 – 53263

guenter.neuwirth@unicreditgroup.at

Autoren:

Bank Austria

Real Estate Research

Karla Schestauber

Tel: + 43 (0)50505 – 54784

karla.schestauber@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

Immobilien Rating GmbH (IRG)

Market Research

Doris Tomschizek

Tel: + 43 (0)50601 - 51871

doris.tomschizek@immobilienrating.at

Alexander Stögbauer

Tel: + 43 (0)50601 - 51904

alexander.stoegbauer@immobilienrating.at