



### Vorschau

Für den Wiener Immobilienmarkt lässt sich auch für 2018 ein positiver Trend erkennen; neben einem Aufschwung hinsichtlich der Mietentwicklung und der Wertsteigerungspotenziale zeigen das auch die letzten Entwicklungen am Gewerbeimmobilienmarkt.

# Immo-Trends in Europa

Stadtbüros & High-Street-Shops sind aktuell die wichtigsten Immobiliensektoren in Europa – allerdings sind die Brexit-Folgen allmählich deutlich spürbar.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Zum vierten Mal in Folge nimmt Berlin den Spitzenplatz im Städteranking der Emerging Trends ein und baut damit seine Dominanz auf dem europäischen Immobilienmarkt weiter aus. Auf den weiteren Top-Plätzen folgen Kopenhagen und Frankfurt sowie München und Madrid.

Wien belegt im europäischen Gesamt ranking für Immobilieninvestitionen bzw. -entwicklung Platz 13 (Vorjahresvergleich: Platz 14). Hinsichtlich der künftigen Mieten- und Immobilienwertsteigerungspotenziale hat sich Österreichs Hauptstadt mit

einem 8. Platz (im Vorjahr ebenfalls Platz 14) aber bereits unter die 10 Top-Märkte Europas geschoben. Deutsche Fonds waren in Österreich zwei der größten Käufer des Jahres: Allianz Real Estate erwarb zum Beispiel das Bürogebäude The Icon Vienna, während die deutsche Deka das höchste Bürogebäude Österreichs, den DC Tower, übernahm.

### Die wichtigsten Trends

Für 2018 zeichnen sich zentrale Stadt-Büros und High-Street-Shops investitionsseitig europaweit als weiterhin wichtige Immobiliensektoren ab. Logistik-Immobilien stehen aufgrund

des immer stärker wachsenden eCommerce seitens der Investitions- und Entwicklungspotenziale an erster Stelle. Wie auch in Wien erkennbar, sind zudem Studentenwohnungen der beliebteste Nischensektor, gefolgt von Hotels und Einrichtungen für ältere Menschen.

Die Unsicherheit über den Ausgang der Brexit-Verhandlungen wirkt sich negativ auf das dortige Investitionsklima aus: 80% der Befragten rechnen mit rückgängigen Immobilienpreisen und einem Rückgang des Investitionsvolumens in Großbritannien. Gleichzeitig gehen fast 70% davon aus, dass

die Investitionen im Rest der EU steigen werden. Vor allem die hohe Aktivität auf den deutschen Immobilienmärkten ist ein erstes Vorzeichen für eine Entwicklung, die im Falle eines „harten Brexit“ ihren Höhepunkt finden könnte.

Summa summarum ist die europäische Immobilienbranche vorsichtig optimistisch, was ihre Geschäftsaussichten für 2018 betrifft. Rund die Hälfte erwartet für nächstes Jahr Ergebnissteigerungen. 42% erwarten grundsätzlich einen wachsenden Konjunkturoptimismus – das sind zehn Prozent mehr als im Vorjahr.

## NEUE KONZEPTE, ALTERNATIVE MODELLE

### Digitalisierung und neue Geschäftsfelder verändern die Immobilienbranche

**Innovationen**  
Neue Konzepte wie „Co Working“, „Space-as-a-Service“ oder die Nutzung von Data & Analytics können bestehende Geschäftsmodelle gefährden

und alternative Modelle begünstigen. So meinen 85% der Immobilienmanager, dass fortgeschrittene Methoden zur Datensammlung und -auswertung sowie die



Digitalisierung die Investitionsentscheidungen zwischen einzelnen Objekten verbessern werden. 62% gehen davon aus, dass sich klassische Sektorgrenzen wie

z.B. zwischen Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien weitgehend auflösen werden, weil Inhaber bzw. Mieter künftig individuelle Konzepte verwirklichen möchten. (pj)