



**Noch leistbar**  
Die Wohnimmobilienpreise sind seit 2011 im gesamten Bundesgebiet um durchschnittlich 6% im Jahr gestiegen. Im internationalen Vergleich ist der heimische Wohnungsmarkt aber trotz der Preissteigerungen relativ günstig geblieben.

# Der Immo-Boom nimmt kein Ende

Dank immer noch sehr guter Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach heimischen Immobilien nach wie vor stark.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Der Ausblick für den heimischen Immobilienmarkt ist weiterhin gut. „Das Interesse ausländischer institutioneller Investoren an einer marktbedingt begrenzten Anzahl attraktiver Immobilien ist ungebrochen, was den Wettbewerb intensiv hält“, sagt Reinhard Madlencnik, Head of Real Estate der UniCredit Bank Austria.

Die Zinsen sind weiterhin niedrig, wodurch Immobilien in der Gunst der Investoren weiterhin hoch rangieren. Die gute Konjunktur unterstützt dabei Investitionen und auch den Konsum.

Im ersten Halbjahr 2018 zeigen die unterschiedlichen Marktsegmente zum Teil differenzierte Sättigungsgrade. Während kaum noch neue Retail-Flächen entwickelt werden, verzeichnet der Büromarkt in Wien 2018 einen spürbaren Flä-

chenzuwachs, der den Markt für Gebrauchtbüros bereits unter Druck setzt.

## Das Nachfrage-Allzeit-Hoch

2017 wurde in Österreich ein Allzeitrekord bei kommerziellen Immobilieninvestitionen erreicht und insgesamt ein Transaktionsvolumen von fast fünf Mrd. € erzielt.

Auch in diesem Jahr ist die Investitionstätigkeit rege und liegt nach sechs Monaten bereits bei 2,3 Mrd. €, obwohl zunehmend ein Mangel an geeigneten Objekten zu beobachten ist. Bis Jahresende ist weiterhin mit einem positiven Trend auf dem Investmentmarkt zu rechnen, auch wenn die Vorjahreswerte aus jetziger Sicht nicht übertroffen werden sollten.

Die mit Immobilien zu erzielenden Spitzenrenditen haben neue Tiefstände erreicht. Im Bürobereich ist die Spitzenrendite unter vier Prozent gerutscht, im

Shopping-Center-Bereich werden rund vier Prozent erreicht. Allerdings flacht sich die Renditekurve für die einzelnen Asset-Klassen zunehmend ab.

2017 wurden mehr als 60.000 Wohnungen fertiggestellt und der prognostizierte Neubaubedarf damit gedeckt. Für heuer kündigen die nochmals stark gestiegenen Baubewilligungs-

zahlen ebenso wie der aktuell sehr hohe Anstieg der Produktionsleistung im Wohnungsneubau von mehr als zehn Prozent real eine weitere Erholung an.

## Es gibt wieder neue Büros

Die Neuproduktion von Büroflächen in Wien war im Jahr 2016 auf einen historischen Tiefstand von nur knapp 60.000 m<sup>2</sup> gesunken. 2017 hat die Neubautätigkeit kräftig angezogen und erreichte rund 190.000 m<sup>2</sup>.

Bis Jahresende wird das Neuflächenangebot deutlich steigen und bis zu 320.000 m<sup>2</sup> erreichen.

Der überwiegende Teil der Flächen wird neu errichtet, nur ein kleinerer Teil stammt aus Umbauten und Sanierungen. Allein mit den Projekten Austria Campus und The Icon Vienna wächst das Büroflächenangebot in Wien um mehr als 230.000 m<sup>2</sup>. (pj)



© David Schreyer

Der Wiener Büromarkt zählt weiterhin zu den stabilsten – europaweit.