



### Stabile Renditen

Für 2019 wird ein robustes Wirtschaftswachstum von 2% in Österreich erwartet – dieses beeinflusst auch den Immobilienmarkt positiv.

# Immo-Markt im Griff

Immobiliendienstleister CBRE erwartet ein spannendes 2019 in allen Bereichen und Assetklassen am heimischen Immobilienmarkt.

## ••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. „Neue Dynamiken am Wohnungsmarkt, bei der Büronachfrage sowie am Logistikmarkt werden das Jahr prägen“, meint Andreas Ridder, Managing Director Österreich & CEE bei CBRE.

2019 könnten in Wien erstmals mehr freifinanzierte Mietwohnungen als Eigentumswohnungen übergeben werden. „Noch konzentrieren sich internationale Investoren auf den Wiener Wohnungsmarkt – durch die Novellierung der Wiener Bauordnung könnte sich das Interesse auch in Richtung Sekundärlagen

– d.h. Landeshauptstädte sowie das Wiener Umland – verlagern“, meint Ridder. Die Fertigstellung freifinanzierter Wohnprojekte steige aufgrund der hohen Nachfrage institutioneller Investoren überproportional, 2020 sei mit einem echten Fertigstellungsboom von mehr als 17.000 neuen Wohneinheiten zu rechnen.

**Industrie- & Logistik-Outlook**  
Das von der guten Konjunkturlage und dem wachsenden Onlinehandel beeinflusste steigende Fertigstellungsvolumen lässt für 2019 eine höhere Investmenttätigkeit am Industrie- und Logistikmarkt erwarten.

Die Markteintritte internationaler Teilnehmer am Paketlogistikmarkt verstärken die ohnehin harte Konkurrenz um Grundstücksreserven am Stadtrand; das vorhandene Umnutzungspotenzial bestehender Klasse B- und C Immobilien wird daher weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Konkurrenzkampf der Nutzungsarten Wohnen, Retail und Industrie & Logistik in urbanen Regionen verschärft sich.

Das Interesse an Sale-and-Lease back-Transaktionen wächst stetig, was 2019 zu einer höheren Aktivität am Investmentmarkt für Industrie- und Logistikkimmobilien führen wird.

Österreicher investieren im Land und sind damit voraussichtlich auch heuer die wichtigste Investorengruppe. „Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Tatsache, dass das Angebot an großvolumigen Investimentooptionen in Österreich limitiert ist“, erklärt Ridder.

2019 werde von kleineren Transaktionsvolumina geprägt sein – was auf das mangelnde Angebot zurückzuführen ist. Ridder: „Die Renditen sollten sich stabilisieren. Ausnahmen: leichter Anstieg der Renditen bei Einkaufszentren sowie Rückgang bei Logistik- und Wohnimmobilien.“

## DER STADTRAND „KOMMT“, DIE LEERSTANDSRATE FÄLLT WOHL UNTER FÜNF PROZENT

### Ausblick auf den Büromarkt 2019 in der Bundeshauptstadt

#### Co-Working

Die Nachfrage am Büromarkt bleibt 2019 hoch, wodurch man von einem ähnlichen Vermietungsvolumen wie im Jahr 2018 – rund 270.000 m<sup>2</sup> – in

Wien ausgehen kann. Das Neuflächenangebot in zentrumsnahen Lagen ist insbesondere 2019 und auch 2020 noch sehr gering, wovon Bürolagen am Stadtrand von



Wien profitieren dürften. Die Leerstandsrate in Wien könnte bis Ende 2019 auf einen historischen Tiefstand von 4,7% fallen. Der Trend zur verstärkten Anmietung von

Flächen für Co-Working Spaces sollte 2019 anhalten. Gemeinsam mit Büroimmobilien sind nun institutionelle Wohnimmobilien die beliebteste Assetklasse. (pj)