



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2019/2020 · Wien/Vienna**

WIEN



1.897.491

Bevölkerung
+7,4% (zu 2013)



23.246 EUR

Kaufkraft pro Kopf
96,6 (Kaufkraftindex)



11.000

Baufertigstellungen
+10,0% (zu 2017)



5.320 EUR/m²

Ø-Kaufpreis (Neubau)
+9,0% (zu 2017)



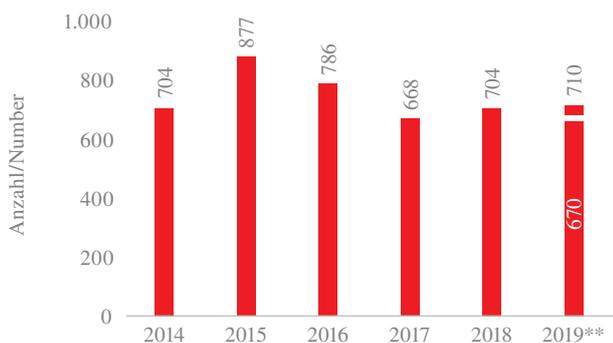
11,81 EUR/m²

Ø-Nettomiete (Neubau)
+1,7% (zu 2017)

Wien ist ein prosperierender Standort, dessen Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Die Dynamik der letzten Jahre konnte in der Metropole beibehalten werden. Bedingt durch das damit einhergehende starke Bevölkerungswachstum ist die Nachfrage nach Zinshäusern ungebrochen hoch. Ein zusätzlicher Impuls ging erneut von der „Mercer Quality of Living Survey“ aus, die die Stadt zum zehnten Mal in Folge zur lebenswertesten Stadt weltweit gekürt hat. Auch das Magazin „The Economist“ setzte Wien 2019 erneut auf den ersten Platz seines Rankings der lebenswertesten Städte. Unter anderem aus diesem Grund erfreut sich die österreichische Hauptstadt einer steigenden Popularität. Vor allem das Kulturangebot und der hohe Stellenwert von Natur und Umwelt im Stadtbild prägen das gute Image der Donaustadt.

Vienna is a prospering city which is still experiencing development, with the dynamism of recent years continuing unbroken. Correspondingly strong growth in population has resulted in ongoing high demand for residential investment properties. The “Mercer Quality of Living Survey”, which rated Vienna the world’s most liveable city for the tenth time in a row, has further stimulated growth, as has “The Economist” magazine’s 2019 list of most liveable cities, which the city also topped. These are just some of the many reasons why Austria’s capital is enjoying increasing popularity. Its good image is thanks, above all, to the excellent cultural offering and high value placed on an urban setting which emphasizes nature and the environment.

Transaktionsanzahl*
Number of transactions*



* Zinshäuser und Zinshausanteile/Share Deals

** Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen*
Transaction volume*



* Zinshäuser und Zinshausanteile/Share Deals

** Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

Starker Nachfrageüberhang

Die hohe Anzahl an Zuzügen hat jedoch auch marktwirtschaftliche Folgen. Da die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten zehn Jahren durch Neubauten nicht gedeckt werden konnte, ist sie weiterhin ungebremst hoch. Im Jahr 2018 wurden 704 Zinshäuser mit einem Volumen von 2.401 Mio. EUR veräußert. Die Transaktionsanzahl ist somit im Vorjahresvergleich leicht gestiegen, während das Transaktionsvolumen sogar um 22,3% angestiegen ist. Für das kommende Jahr gehen wir von einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens bei konstanter Transaktionsanzahl aus. Der Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise hat seine Ursache in dem Nachfrageüberhang. Dieser führt zu konstant steigenden Preisen bei sinkenden Renditen. In sehr guten Lagen werden Renditen von lediglich 1,0% bis 2,5% erzielt. Dennoch ist auch dort die Nachfrage nach Zinshäusern anhaltend hoch. In mittleren und einfachen Lagen sind die Renditen etwas höher, doch auch dort herrscht Angebotsknappheit. Sowohl internationale als auch lokale Investoren schätzen die stabile Entwicklung am Wiener Zinshausmarkt in Kombination mit der hohen Rechtssicherheit, die durch ein transparentes Grundbuch gewährleistet wird. Ein weiterer Pull-Faktor ist eine sehr geringe Leerstandsquote von unter 2,5%, welche das Nachvermietungs- und Prolongationsrisiko eindämmt.

Verschärfte Bauordnung

Die bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs sucht Möglichkeiten, der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken. Im Jahr 2018 wurden bereits 11.000 neue Wohneinheiten errichtet, was einer Steigerung um

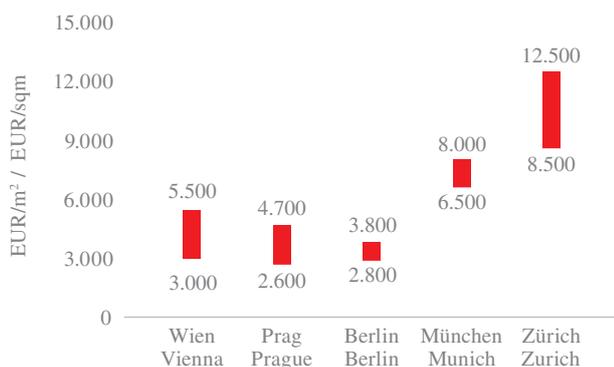
Strong demand overhang

The large number of people moving to the city also has economic consequences. Construction activity in the last ten years has, for example, been insufficient to meet the demand for housing, which continues to be high and shows no signs of slowing. In 2018 704 investment properties with a transaction volume of 2,401 million euros were sold. The number of transactions was thus slightly higher than in the previous year, while the transaction volume rose by 22.3%. Engel & Völkers expects an increase in transaction volume for the coming year, while the number of transactions should remain stable. Higher average sale prices can be attributed to the demand overhang which has, in turn, resulted in a further rise in prices, while yields have continued to decrease. Despite that fact that yields of only 1.0% to 2.5% can be achieved in prime locations demand for investment properties in these areas is still strong. Yields in average and basic locations are somewhat higher, however they are also experiencing a shortage of properties. Both local and international investors appreciate the stable development of Vienna's residential investment property market in combination with the high degree of legal certainty provided by a transparent land registry. The extremely low vacancy rate of less than 2.5% is a further pull factor as it minimizes the re-letting and prolongation risk.

Stricter building regulations

Austria's most populous major city is seeking ways to alleviate the strong demand for housing. In 2018, for example, 11,000 new residential units were completed, an increase of 10% over the previous year. Parallel to

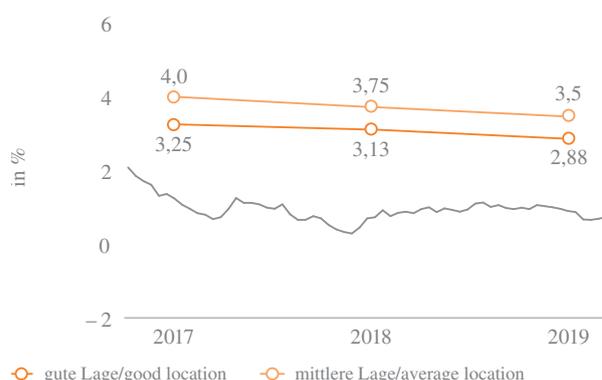
Preisspannen Zinshäuser 2019*
Price margin of residential investment*



*Gute Lage (um Ausreißer bereinigt)/good locations (adjusted for outliers)

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationrate/inflation rate

Quelle/Source: inflation.eu, Engel & Völkers Commercial

Preise und Mieten 2018 Prices and rents 2018

Bezirk	Anzahl der Wohnungs- verkäufe 2018 (zu 2017)	Ø-Kaufpreis 2018 in EUR/m ² (zu 2017)	Ø-Nettomieten 2018 in EUR/m ²
Innere Stadt (1.)	130 (+6,6%)	10.310 (-7,6%)	17,9
Innere Bezirke Nord/Ost (2., 20.)	1.347 (-8,4%)	4.274 (+13,0%)	11,6
Innere Bezirke Süd (3.–5.)	1.819 (+5,3%)	4.575 (-3,2%)	11,9
Innere Bezirke West (6.–9.)	1.035 (-6,4%)	5.392 (+5,4%)	12,2
Äußere Bezirke Nord-West (17.–19.)	1.407 (-13,1%)	4.688 (+3,6%)	12,3
Äußere Bezirke West (14.–16.)	2.174 (+8,0%)	3.740 (+0,4%)	10,6
Äußere Bezirke Süd-West (12., 13., 23.)	1.808 (-11,8%)	4.049 (+2,8%)	11,4
Äußere Bezirke Süd (10., 11.)	1.967 (+2,4%)	3.770 (+9,6%)	10,3
Äußere Bezirke Ost (21., 22.)	1.870 (-6,6%)	4.007 (+1,4%)	11,3

Quelle:/Source: WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. In den inneren Bezirken wurde die Nachverdichtung zuletzt durch die Verschärfung der Bauordnung erschwert. Vor dem Abbruch eines vor dem 1. Januar 1945 errichteten Bauwerks wird es seitens der Stadt auf seine Erhaltenswürdigkeit geprüft.

Potenziale im Umland und am Stadtrand

Im Vergleich zu vielen internationalen Metropolen bietet Wien viel Potenzial im direkten Umland. In den umliegenden Regionen, die durch die gute infrastrukturelle Anbindung schnell zu erreichen sind, können Immobilien noch zu moderaten Kaufpreisen erworben werden. In Stadtrandlagen wird ebenfalls versucht, dem aus dem Bevölkerungswachstum resultierenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. So entsteht in dem 22. Wiener Gemeindebezirk der sich im Bau befindliche Stadtteil Seestadt Aspern. Dieses Stadtentwicklungsgebiet wird Wohnraum für mehr als 20.000 Menschen und fast ebenso viele Arbeitsplätze schaffen.

this, in the inner city districts building regulations have been tightened to limit increases in housing density caused by additional building. As a result properties built before 1 January 1945 can only be demolished after the city authorities have carried out a review to establish whether they are worthy of conservation.

Potential in the surrounding region

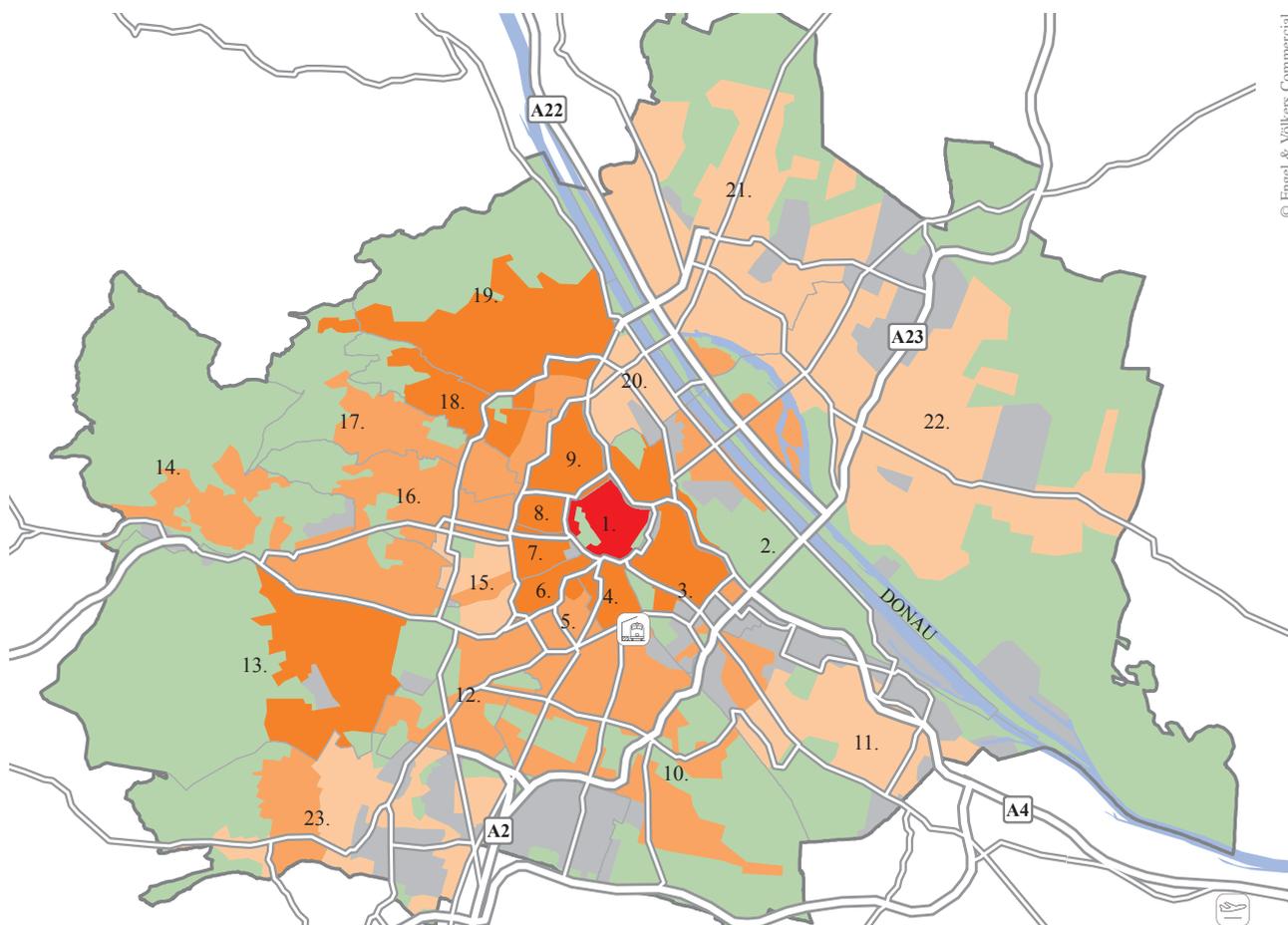
In comparison to many other major international cities Vienna still offers great potential in the directly neighbouring areas. Properties here can still be purchased at moderate prices although the good traffic infrastructure means that the city centre can be accessed quickly. In addition to this, development projects are also underway in the city's peripheral districts in response to the demand for housing caused by population growth. One such project is the new district of Seestadt Aspern, currently under construction in the 22nd municipal district. When completed it will provide housing for over 20,000 residents as well as almost the same number of jobs.



Der Wiener Zinshausmarkt ist ein sehr lukrativer Markt. Er bietet sowohl langfristig als auch kurzfristig agierenden Investoren aufgrund des stabilen Umfelds kombiniert mit der aktuellen Dynamik basierend auf der starken Nachfrage und dem sinkenden Angebot an Objekten ein attraktives Szenario. Da die Preise für Wiener Eigentumswohnungen im internationalen Vergleich noch Potenzial nach oben haben, wird der Zinshausmarkt in Wien weiter sehr gute Investitionsmöglichkeiten bieten.

Christian Sommer, Engel & Völkers Commercial Wien

Wien - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Wien - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Renditen und Preise Market data for Residential Investment: Yield and prices

		2017	2018	2019	Prognose/forecast
Rendite in %	■	1,50 – 2,75	1,25 – 2,75	1,00 – 2,50	↘
Yield in %	■	2,75 – 3,75	2,50 – 3,75	2,25 – 3,50	↘
	■	3,50 – 4,50	3,25 – 4,25	3,00 – 4,00	↘
	■	4,00 – 4,75	3,75 – 4,50	3,50 – 4,25	↘
Preis EUR/m ²	■	5.000 – 8.000	5.500 – 8.500	6.000 – 9.000	↗
Price in EUR/m ²	■	2.500 – 4.800	2.750 – 5.250	3.000 – 5.500	↗
	■	2.000 – 2.700	2.100 – 2.800	2.300 – 3.000	↗
	■	1.400 – 2.400	1.500 – 2.500	1.500 – 2.600	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2019. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2018, Statistik Austria, Stadt Wien), Kaufkraft (2019, GfK), Baufertigstellungen (2018, bulwiengesa), Ø-Kaufpreis (2018, WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited), Ø-Nettomiete (2018, WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June 2019. The location key figures have the following sources and references: Population (31.12.2018, Statistik Austria, City of Wien), purchasing power (2019, GfK), construction completions (2018, bulwiengesa), ø-quoted prices (2018, WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited), ø-quoted rents (2018, WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited). Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

DIVA Consult Immobilien-, Vermögens- und Unternehmensberatung GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Opernring 5 · 1010 Wien
Tel. +43-(0)1-96 15 000 · WienCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/wiencommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL