

BÜROMARKTBERICHT WIEN  
WINTER | FRÜHJAHR

2019/2020

IHR SPEZIALIST FÜR BÜRO- UND  
GEWERBEIMMOBILIEN

YOUR  
SUCCESS  
IS OUR  
GOAL

**MODESTA REAL ESTATE** unterstützt bei allen Fragen zum Thema Gewerbeimmobilien – sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene. Der Fokus dabei ist klar: Kundenorientierte Lösungen, die gezielt und integriert zum Gewinn führen.

## Kundenorientierte Lösungen im Fokus

Modesta Real Estate ist der Spezialist für die Suche nach Investmentobjekten, Büro-, Logistik-, Industrie- oder Gewerbeimmobilien in Österreich und in der CEE-Region, sowie für die nachfolgenden Standortanalysen und Vertragsverhandlungen. Genauso bietet Modesta Real Estate professionelle Beratung und Bewertungen, Corporate Real Estate Services sowie die Konzeption von höchst-effizienten Marketingstrategien für bestehende Immobilien. Mit unserem Know-how helfen wir Kunden die richtigen Entscheidungen in immobilien-spezifischen Fragen zu treffen. Das Netzwerk von Modesta Real Estate erstreckt sich dabei von den Standorten in Wien und Bratislava über ganz Österreich bis in die gesamte CEE-Region und umfasst europäische sowie amerikanische Investmentunternehmen und Kapitalgeber.

Ein junges, dynamisches Team ist speziell im Gewerbeimmobilienbereich ausgebildet und gewährleistet so professionelle Immobilienberatung auf höchstem Niveau.

## BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

## Mietpreise

Spitzenmieten	25,50 €	↔
Mieten in guten Lagen	13,50 € – 18,00 €	↑
Mieten in durchschnittlichen Lagen	10,00 € - 13,50 €	↑

## Büroflächenvermietung

2019	220.000 m <sup>2</sup>	↔
Prognose 2020	180.000 m <sup>2</sup>	

## Leerstand

ca. 4,4 % (VRF)



## Büroflächenangebot

Bestand	6,02 Mio m <sup>2</sup> (VRF)	↓
Neuflächenproduktion		↓
2019	45.000 m <sup>2</sup>	
2020	160.000 m <sup>2</sup>	

## Investment

Investmentvolumen 2019	3,5 Mrd. EUR	↑
Spitzenrendite	3,25 %	↔
Rendite in B-Lagen	4,5 %	↔
Rendite für Logistikflächen	5,1 %	↓

## Ihre Ansprechpartner



## Andreas Polak-Evans, SIOR

Geschäftsführender Gesellschafter  
Büroimmobilien / CRESTel: + 43 (1) 513 29 39 - 20  
evans@modesta.at

## Ing. Chiara Mai, M.A.

Büro- und Gewerbeimmobilien

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 28  
mai@modesta.at

## WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION

Die österreichische Volkswirtschaft befindet sich aufgrund der nachlassenden internationalen Konjunktur, nach einer hohen Dynamik der Vorjahre, in einer Phase des mäßigen Wachstums. Während Österreichs **Wirtschaftswachstum** im Jahr 2018 ein Plus von 2,4% verzeichnen konnte, wird sich der Jahresdurchschnitt 2019 auf etwa +1,7 % verlangsamen und sich im Jahr 2020 bei etwa +1,4% einpendeln. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte Österreichs sind zwar weiterhin intakt, die Grundtendenz zeigt sich jedoch verhalten. Ein zu verzeichnender Abschwung der Industrie aufgrund der verhaltenen Exportleistungen wirkt sich dabei bremsend auf das Konjunkturwachstum aus. Die Exporte entwickeln sich dabei im Einklang mit der Abschwächung der internationalen Konjunktur.

(WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung)

Währenddessen wächst der Konsum der Privathaushalte weiter, gestützt von einem anhaltenden Beschäftigungs- und Lohnwachstum. Durch die sinkende Konjunktur wird der Rückgang der **Arbeitslosigkeit** zwar weiter anhalten, gerät aber im Jahr 2019 ins Stocken. Die nationale Arbeitslosenquote (in % der Unselbstständigen) wird bis Jahresende 2019 auf nur mehr 7,4 % sinken und sich im Folgejahr in etwa auf diesem Niveau halten.

(WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung)

2019 liegt die **Inflationsrate** bei 1,6 % und wird 2020 voraussichtlich um 0,1 Prozentpunkte auf 1,7 % steigen. Nach wie vor prägen die Preissteigerungen in den Bereichen Wohnung, Wasser, Energie sowie Restaurants und Hotels die Inflationsdynamik und tragen am stärksten zum Anstieg der Verbraucherpreise bei. Das **gesamtstaatliche Budget** wird auch 2019 einen Überschuss aufweisen. Diese Entwicklung ist vor allem dem steuerlich ertragreichen Umfeld sowie einem weiteren Rückgang der öffentlichen Zinsausgaben zu verdanken.

Die **Schuldenquote** wird bis 2021 ständig sinken und in etwa das Niveau von 2007 erreichen. Aus den Prognosen ergibt sich eine gesamtstaatliche Verschuldungsquote von 69,9 % per Ende 2019 und 67,2 % per Ende 2020.

(WK – Wirtschaftskammer Österreich, BMF - Bundesministerium für Finanzen, Statistik Austria)

## AKTUELLE TRENDS

### FLEXIBLE BÜROMODELLE UND MITARBEITER IM FOKUS

**Der strukturelle Wandel der Arbeitswelt stellt die Immobilienbranche vor neue Herausforderungen. Arbeitsplätze sollen flexibel gestaltet sein, für Mitarbeiter will man eine Wohlfühlatmosphäre schaffen und Lage sowie Infrastruktur werden zum entscheidenden Faktor in Bezug auf Mitarbeiterbindung und –zufriedenheit.**

Der Trend zum Co-Working entwickelt sich auch 2019 / 2020 weiter. Vor allem in Großstädten wie Wien, in denen die Mietpreise im mittleren und unteren Segment leicht im Steigen sind, bieten Co-Working-Flächen wirtschaftliche Vorteile für Start-Ups und Kleinunternehmen. Aber nicht nur der wirtschaftliche Gedanke lockt die Mieter in die flexiblen Flächen. Auch der branchenübergreifende Ideenaustausch, der innerhalb solcher Konzepte stattfinden kann, birgt Chancen zur Weiterentwicklung. Auch abseits der Co-Working Flächen wird die Arbeitswelt flexibler und stellt damit Anforderungen an Unternehmensstandort und Arbeitsplatzgestaltung. Flexible Wände, variable Arbeitskojen und vielseitig einsetzbare Gemeinschaftsräume lösen den Gedanken der fixen Arbeitsplätze zunehmend ab. Die Herausforderung für die Immobilienentwicklung liegt dabei in einer intelligenten und vorausschauenden Flächenplanung, um sich an unterschiedlichste Markt- und Arbeitsplatzanforderungen anpassen zu können.

Büroausstattung, Arbeitsplatzgestaltung und Lage werden immer mehr zum Aushängeschild für Unternehmen, gleichzeitig rücken auch die Bedürfnisse der Mitarbeiter zunehmend in den Fokus. Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur in Verbindung mit einem möglichst hohen Servicecharakter machen einen Unternehmensstandort attraktiv für Mitarbeiter und Kunden. Diese Anforderungen spiegeln sich auch in den Neuentwicklung am Wiener Büromarkt wieder. Projekte wie das Quartier Belvedere am Hauptbahnhof und die myhive Standorte am Wienerberg und in der Ungargasse setzen auf flexible Raumkonzepte, optimale Infrastruktur und ein Bürokonzept mit hohem Servicecharakter, um das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern.



## BÜROSTANDORTE WIEN

### Innere Stadt und Randlagen (CBD)

Wiens historische Innenstadt ist weiterhin der Bürostandort Nr. 1 und zählt zu den repräsentativsten Adressen Österreichs. Büroflächen sind größtenteils in hochwertig sanierten Altbauten vorzufinden, die zumeist als Büro-, Wohn- sowie als Geschäftsflächen genutzt werden. Die hohe Denkmalschutzrate in der Inneren Stadt lässt kaum Neubauten zu, sodass bestehende Gebäude auf höchstem Niveau modernisiert und hochwertig ausgestattet werden.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Alte Post</b>	10.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Büros mit Rundum-Service</li> <li>• Innovatives Design</li> <li>• Exzellente Infrastruktur</li> </ul>
<b>Goldenes Quartier Office</b>	21.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prominente Lage</li> <li>• Moderne und hochwertig Büroausstattung</li> <li>• Hervorragende Infrastruktur und optimale Anbindung (U1, U3)</li> </ul>
<b>Kärntnerringhof</b>	10.300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt an der Ringstraße</li> <li>• Ringstraßen-Galerien</li> <li>• Hauseigene Parkgarage</li> </ul>
<b>Operngasse 6</b>	2.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Flächenaufteilung</li> <li>• Hochwertige Ausbaustandards</li> <li>• Lage im Zentrum Nähe Staatsoper</li> </ul>
<b>Postsparkasse</b> Georg-Coch-Platz 2	28.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendstil-Gebäude</li> <li>• Exzellente Innenstadtlage</li> <li>• Entwicklungspotenzial</li> <li>• Optimal angebunden</li> </ul>
<b>BUWOG Zentrale</b> Rathausplatz 1	9.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repräsentatives Büro- und Geschäftshaus</li> <li>• Direkt neben dem Rathaus</li> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> </ul>
<b>Schreyvogelgasse 2</b>	3.400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Herzen Wiens</li> <li>• Generalsaniert</li> <li>• Hoher Imagefaktor</li> </ul>
<b>Walfischgasse 13</b>	2.700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtet in der Neurenaissance</li> <li>• Generalsaniert</li> <li>• Galeriegeschoss</li> <li>• Lage im Herzen Wiens</li> </ul>

**Innere Bezirke**

Die Inneren Bezirke der Stadt Wien (2. Bezirk bis 9. Bezirk) erstrecken sich über den Ring bis hin zum Gürtel und sind nicht als zusammenhängender Büromarkt zu betrachten. Dennoch dienen die Bürogebäude weiterhin als wichtiger Bürostandort, vor allem für kleinere Unternehmen und Startups. Mit dem MyHive in der Ungargasse wird für diesen Submarkt eine der nächsten großen Fertigstellungen 2020 erwartet.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>MyHive</b> Ungargasse	7.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Flexible Bürogestaltung</li> <li>· Erstklassige Verkehrsanbindung</li> <li>· Vielseitiger Standort</li> <li>· Co-Working Spaces</li> </ul>

**Hauptbahnhof / Quartier Belvedere**

Das Herzstück des Gebiets bildet das Dreieck: Wiedner Gürtel – Arsenalstraße – Hauptbahnhof. Mit „The Icon“ und „G5“ wurde die Gesamtbürofläche am Standort im letzten Jahr zusätzlich erweitert. Mit dem Quartier Belvedere Centrale (QBC) entstehen derzeit rund um den Hauptbahnhof in etwa 35.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>QBC 1 + 2</b>	34.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Hochwertige Ausstattung</li> <li>· Flexible Raumteilung</li> <li>· Direkt im Quartier Belvedere</li> </ul>
<b>The ICON Vienna</b>	74.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Flexible Büroflächen</li> <li>· Direkt am Hauptbahnhof</li> <li>· Optimale Verkehrsanbindung</li> </ul>
<b>Bel &amp; Main</b>	17.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Multi-use Gebäudeensemble</li> <li>· Zwischen Belvedere und Hauptbahnhof</li> <li>· Weitreichende Grünflächen</li> </ul>

## Nord-Ost (Donau City/ Praterstern/ Lassallestraße/ Dresdner Straße)

Der Submarkt Nord-Ost erstreckt sich vom Praterstern über die Lassallestraße und Messe Wien bis hin zur Donau City und Dresdner Spange. Aufgrund der optimalen U-Bahnanbindungen und der Nähe zum Stadtzentrum ist der Teilmarkt Nord-Ost in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Bürostandorte außerhalb der Inneren Bezirke gewachsen. Vor allem die Neugestaltung des Pratersterns und des dort angesiedelten Bahnhofs hat den Stadtteil aufgewertet.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Austria Campus</b>	200.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimale Verkehrsanbindung</li> <li>• Nähe zum Stadtzentrum</li> <li>• Weitreichendes Grünareal</li> </ul>
<b>Lassallestraße 1</b>	22.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prominente Lage</li> <li>• Zentrumsnähe</li> <li>• Exzellente Verkehrsanbindung</li> </ul>
<b>Lassallestraße 5</b>	60.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prominente Lage</li> <li>• Zentrumsnähe</li> <li>• Exzellente Verkehrsanbindung</li> </ul>
<b>Prater Glacis</b> Bauteil C	4.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernes Stadtentwicklungsprojekt</li> <li>• Nahezu energieautarkes Bürogebäude</li> <li>• Geplante Fertigstellung: Mitte 2020</li> </ul>

## Süd-Ost (Erdberg-Gasometer)

Im Bereich Neu Marx, Erdberg und Gasometer, entlang der U-Bahnlinie U3, hat sich in den letzten Jahren ein attraktiver Bürostandort entwickelt. Besonders die Neubauten mit moderner Ausstattung und effizient geschnittenen Grundrissen locken Unternehmen an. Der Standort Süd-Ost bietet außerdem eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz und so sind die Südosttangente A23 oder die Flughafenautobahn A4 innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Austro Tower</b>	32.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 Höhe, 38 Geschoße</li> <li>• Fertigstellung: 2021</li> <li>• Konferenzzentrum</li> </ul>
<b>Triiiple</b>	12.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Donaukanal</li> <li>• Fertigstellung: 2021</li> <li>• Umfassende Infrastruktur</li> </ul>
<b>VIE</b>	12.300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Donaukanal</li> <li>• Markante Architektur</li> <li>• Fünf Dachterrassen</li> </ul>



**Süd (Wienerberg)**

Der Submarkt Süden, im Bereich rund um den Wienerberg, hat sich seit Beginn der 1990er Jahren zu einem bedeutenden Bürostandort entwickelt. Hier sind neben Bürotürmen auch ein Shopping- und Entertainmentcenter sowie zahlreiche Wohnprojekte entstanden.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Euro Plaza</b>	230.420 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Bürogestaltung</li> <li>• Anmietbare Konferenzräume</li> <li>• Gute Infrastruktur und Nähe zur Süd-Ost-Tangente</li> </ul>
<b>Campus 21</b>	40.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großzügige Grünflächen</li> <li>• Nahe der SCS</li> <li>• Lage direkt an der Wiener Außenring Autobahn</li> </ul>
<b>Inno Plaza</b>	10.990 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovative, nachhaltige Architektur und Technik</li> <li>• Direkt an der Achse Bahnhof Meidling/ Euro Plaza</li> </ul>
<b>myHive</b> am Wienerberg	10.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplette Infrastruktur</li> <li>• ausgezeichnete Verkehrsanbindung (A1, A2)</li> </ul>
<b>The Brick</b>	18.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologisch, innovativer, multi-use Gebäudekomplex</li> </ul>
<b>Silo Next</b>	9.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltige Büroflächengestaltung</li> <li>• Erdwärme und Photovoltaik</li> <li>• Flexible Grundrisse</li> <li>• Open Space</li> </ul>
<b>Silo Plus</b>	11.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltige Büroflächengestaltung</li> <li>• Erdwärme und Photovoltaik</li> <li>• Flexible Grundrisse</li> <li>• Open Space</li> </ul>



## Region West (Schönbrunn)

Der Teilmarkt Westen, der nicht als zusammenhängender Büromarkt gesehen werden kann, ist aktuell der kleinste Bürosubmarkt Wiens. Er umfasst Büroobjekte entlang der U-Bahnlinie U4 an der Rechten und Linken Wienzeile, der Linzer Straße sowie am Hietzinger Kai und reicht im Osten bis hin zur Bahnhof City Wien-West.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Forum Schönbrunn</b>	15.400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibler Grundriss</li> <li>• Moderne Ausstattung</li> <li>• Schnittpunkt Süd/ West-Achse</li> </ul>
<b>Arcade Meidling</b>	13.600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Bahnhof Meidling</li> <li>• Moderne Ausstattung</li> <li>• Ausreichend Parkmöglichkeiten</li> </ul>

## Region Nord (Heiligenstadt)

Die Bürostandorte im Norden Wiens gewinnen, aufgrund der Nähe zur Innenstadt und einer guten Infrastruktur, an Bedeutung. Viele der Büroobjekte in diesem Teilmarkt zeichnen sich vor allem durch ihre markante Architektur und eine hochwertige Ausstattung aus.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Millenium Tower</b>	38.500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Ausstattung</li> <li>• Büros in vielen Flächen verfügbar</li> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> </ul>
<b>Optimum</b>	18.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> <li>• Dachterrasse</li> <li>• Unmittelbare Nähe zur Innenstadt</li> </ul>
<b>Square 1</b>	10.750 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernste Architektur</li> <li>• Hochwertige Büroausstattung</li> </ul>
<b>Rivergate</b>	50.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe Verkehrsknotenpunkt Handelskai</li> <li>• Großzügige Gestaltung</li> <li>• Höchster Anspruch an Gebäudeökologie</li> </ul>

**Vienna DC – Umgebung**

Die VIENNA DC hat sich in den vergangenen zehn Jahren zu einem belebten, urbanen Zentrum mit hohem funktional-architektonischen Anspruch und bester Aufenthaltsqualität entwickelt. Direkt in der Donau-City gibt es ein vielfältiges Angebot an Gastronomie sowie flächendeckende Nahversorgung. Außergewöhnlich ist die Lage direkt an Europas größtem, innerstädtischem Erholungsgebiet, der Donauinsel. Aufgrund der besonderen Lage direkt am Wasser und den angrenzenden Naherholungsgebieten "Donauinsel", "Donaupark" und "Alte Donau" zählt die Donau-City, so internationale Experten, "zu den derzeit interessantesten Stadtentwicklungsgebieten Europas".

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>Ares Tower</b>	40.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sky-Lobby, Cafeteria, Tiefgarage</li> <li>• Blick auf Wiens historisches Zentrum</li> <li>• U1 in unmittelbarer Nähe</li> </ul>
<b>Saturn Tower</b>	33.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großzügige Glasflächen</li> <li>• Variable Größen und Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Nähe Donauinsel und Donaupark</li> </ul>
<b>DC Tower</b>	66.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voll ausgestattete Büroflächen</li> <li>• 250 Meter Gebäudehöhe</li> <li>• Direkt an der Donauinsel</li> </ul>
<b>Florido Tower</b>	36.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünruhelage</li> <li>• Co-Working Spaces</li> <li>• Panorama Aussicht</li> </ul>
<b>Tech Gate Vienna</b>	26.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Lage</li> <li>• Optimale Verkehrsanbindung</li> <li>• Stündlicher Shuttle-Bus</li> <li>• Unmittelbar an Österreichs größtem Kongresszentrum</li> </ul>

**Seestadt Aspern**

Der Wirtschaftsstandort Seestadt hat bereits zahlreiche Unternehmen überzeugt. Ob Ein-Personen-Unternehmen aus der Kreativbranche, Start-ups aus der Tech-Szene oder internationale Industriebetriebe – die Seestadt bietet Top-Voraussetzungen für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Büroobjekt	Bürofläche	Sonstiges
<b>HoHo + HoHo Next</b>	7.700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Seeufer</li> <li>• Tiefgarage im Haus</li> <li>• Neben U2 Station Seestadt</li> </ul>
<b>Technologiezentrum Aspern BT2</b>	6.800 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produziert mehr Energie als verbraucht wird</li> <li>• Multifunktionsflächen</li> </ul>

## MIETPREISE



Die **Spitzenmieten** in der Wiener Innenstadt halten mit netto **€ 25,50** pro m<sup>2</sup> und Monat an ihrem hohen Niveau fest.



In **guten Bürolagen** liegen die Mieten 2019 zwischen **€ 13,50 bis 18,00** pro m<sup>2</sup> und Monat und sind damit im Vergleich zum Jahr 2018 leicht angestiegen.



Die Mieten in durchschnittlichen Lagen liegen bei derzeit **€ 10,00 bis 13,50** pro m<sup>2</sup> und Monat

## BÜROFLÄCHENVERMIETUNG



Im ersten Halbjahr 2019 wurden rund 110.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen neu vermietet. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der letzten Jahre. Für das gesamte Jahr 2019 ergibt sich eine Vermietungsleistung von rund 220.000 m<sup>2</sup>, damit wird ein leichter Rückgang im Vergleich zu 2018 verzeichnet. Für das Jahr 2020 prognostizieren wir eine ungefähre Vermietungsleistung von 180.000 m<sup>2</sup>.

Besonders in den Submärkten Innere Bezirke (CBD), Wienerberg und im Bereich des Praters/ Lassallestraße kann mit einer starken Büroflächennachfrage gerechnet werden.

## LEERSTAND




Die Leerstandsquote betrug mit Ende des dritten Quartals 2019 4,3 % (VRF). Bis zum Jahresende wird sich der Leerstand bei etwa 4,4 % (VRF) einpendeln.

## VERMIETUNGEN 2019

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Stadt CBD	1010, Haus am Schottentor	Spaces	8.500 m <sup>2</sup>
	1010, Haus am Schottentor	XING	5.700 m <sup>2</sup>
	1010, Alte Post	Boston Consulting Group	2.700 m <sup>2</sup>
	1010, Haus am Schottentor	McFit	2.000 m <sup>2</sup>
Innere Bezirke	1020, Obere Donaustraße	Itworks Personalservice	5.100 m <sup>2</sup>
	1020, Prater Glacis	Wirtschaftsuniversität Wien	4.300 m <sup>2</sup>
	1020, Aspernbrückenstraße 2	Uniqua	3.800 m <sup>2</sup>
	1020, Galaxy Tower	World Bank Group	3.000 m <sup>2</sup>
	1020, Austria Campus	Dimension Data	2.800 m <sup>2</sup>
	1020, Austria Campus	Porsche Holding	2.650 m <sup>2</sup>
	1020, Austria Campus	Rexel	2.400 m <sup>2</sup>
	1090, Wasagasse 2	BM für Bildung, Wissenschaft & Forschung	3.900 m <sup>2</sup>
Hauptbahnhof	1100 QBC 1+2	Grant Thornton Austria	4.000 m <sup>2</sup>
	1100, The Icon	L'Oréal	2.800 m <sup>2</sup>
	1100, The Icon Vienna	Wester Union	2.500 m <sup>2</sup>
Süd-Ost	1030, Erdbergstraße 200	Wiener Wohnen	6.600 m <sup>2</sup>
	1030, Erdbergstraße 200	Fonds Soziales Wien	6.000 m <sup>2</sup>
	1030, ViE	Austria Tabak GmbH (JTI)	2.700 m <sup>2</sup>
	1030, ViE		8.500 m <sup>2</sup>
	1030, Fabiani Haus	Plandata Datenverarbeitungs GmbH	1.300 m <sup>2</sup>
Süden	1100, Bel & Main	Erste Group	17.000 m <sup>2</sup>
Nord	1120, Inno-Plaza	AMS & MA	13.100 m <sup>2</sup>
Vienna DC Umgebung	1190, Square Plus	Regus	7.900 m <sup>2</sup>
	1220, Ares Tower	DBConcepts GmbH	1.400 m <sup>2</sup>

## BÜROFLÄCHENANGEBOT

 **Büroflächenbestand 2019** 6,02 MIO m<sup>2</sup> (VRF)

 **Neuflächenproduktion 2019** 42.000 m<sup>2</sup>

 **Prognose für 2020**

Nach der hohen Anzahl an Fertigstellungen im Jahr 2018 gelangen 2019 nur rund 42.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen auf den Markt. Für 2020 wird mit etwa 160.000 m<sup>2</sup> an neuen, modernen Büroflächen auf dem Wiener Büromarkt gerechnet.

### (GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2019 / 2020:

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
The ICON Vienna	Hauptbahnhof	74.000 m <sup>2</sup>	2019
Silo Plus	Wienerberg (Süden)	11.000 m <sup>2</sup>	2019
The Brick	Wienerberg (Süden)	18.000 m <sup>2</sup>	2019 / 2020
Inno-Plaza	Wienerberg (Süden)	10.900 m <sup>2</sup>	2019
HoHo + HoHo Next	Seestadt Aspern	7.700 m <sup>2</sup>	2019
Technologiezentrum Seestadt, BT2	Seestadt Aspern	6.800 m <sup>2</sup>	2019
Haus am Schottentor*	Innere Stadt	14.500 m <sup>2</sup>	2020
BUWOG Zentrale	Innere Bezirke (CBD)	9.000 m <sup>2</sup>	2020
Myhive Ungargasse*	Innere Bezirke (CBD)	7.000 m <sup>2</sup>	2020
Walfischgasse 13*	Innere Bezirke (CBD)	2.700 m <sup>2</sup>	2020
Operngasse 6*	Innere Bezirke (CBD)	2.000 m <sup>2</sup>	2020
Myhive am Wienerberg	Wienerberg (Süden)	10.000 m <sup>2</sup>	2020
QBC 1 + 2	Hauptbahnhof	34.000 m <sup>2</sup>	2020
Bel & Main	Hauptbahnhof	17.000 m <sup>2</sup>	2020
Office Park 4	Flughafen	26.000 m <sup>2</sup>	2020
Prater Glacis Bauteil C	Prater/ Lassallestraße	4.300 m <sup>2</sup>	2020
Lassallestraße 1	Prater/ Lassallestraße	22.000 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Lassallestraße 5	Prater/ Lassallestraße	60.000 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Triiiple	Erdberg-Gasometer	8.500 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Austro Control Tower	Erdberg-Gasometer	28.000 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Silo Next	Wienerberg (Süden)	9.000 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Campus Ost	DC Umgebung	7.500 m <sup>2</sup>	Planung (2021)
Technologiezentrum Seestadt, BT2	Seestadt Aspern	6.800 m <sup>2</sup>	Planung (2021)

\*Generalsanierung

## INVESTMENTMARKT



**Transaktionsvolumen:** 3,5 Mrd. Euro → 2019

Nach wie vor kann trotz der Angebotsknappheit ein hohes Interesse nationaler sowie internationaler Investoren am heimischen Immobilienmarkt verzeichnet werden. Für 2020/2021 erwarten wir aufgrund des höheren Fertigstellungsvolumens ebenfalls eine rege Investmenttätigkeit.

---

### SPITZENRENDITE – BÜROIMMOBILIEN



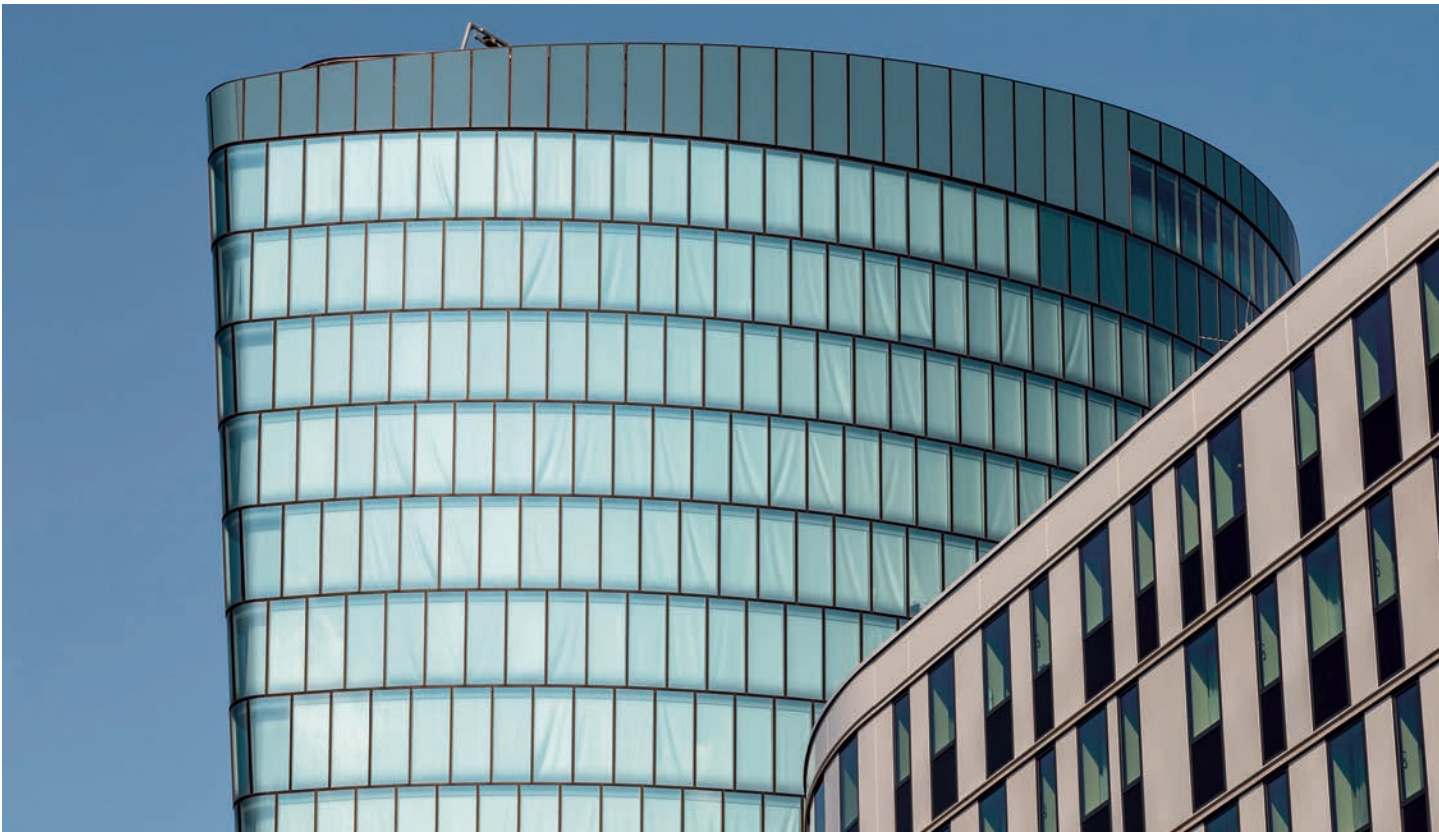
Spitzenrenditen 3,5 %



B-Lagen Rendite 4,5 %



Spitzenrendite Logistikobjekte 5,1 %



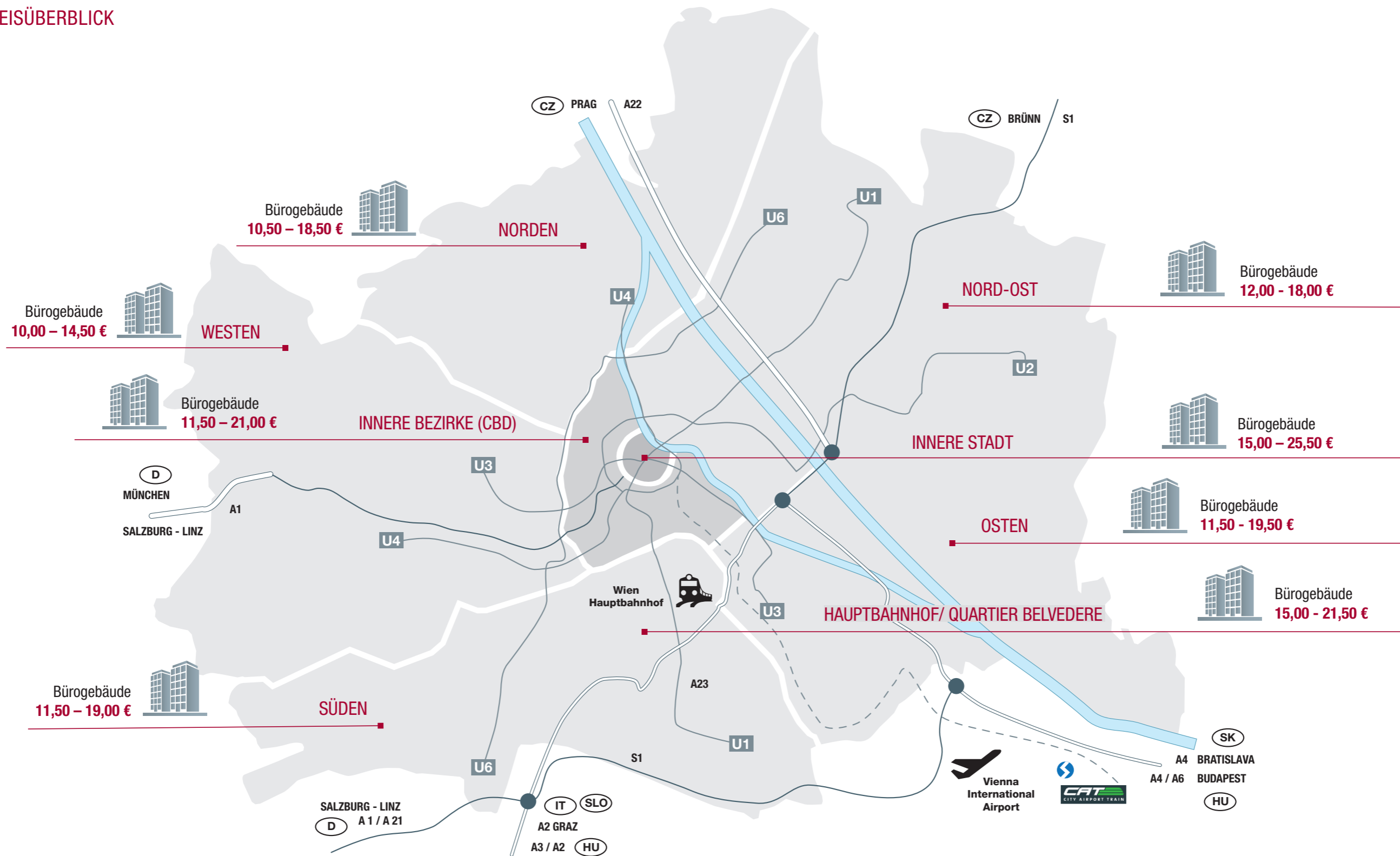




## DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN 2019

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer
T-Center	Büro	100.000 m <sup>2</sup>	Doric Group	Hana Group
QBC 1 +2	Büro	38.000 m <sup>2</sup>	UBM/ s immo	EPH Eastern Property Holding
Austria Campus BT 39.2	Büro	22.000 m <sup>2</sup>	Signa	Bayrische Versicherungskammer
Geiselbergstraße 15-19	Büro	20.300 m <sup>2</sup>	IMMOFINANZ AG	Privatinvestor
QBC 4	Büro	17.360 m <sup>2</sup>	BDO	EPH Eastern Property Holding
OPTIMUM	Büro	17.000 m <sup>2</sup>	Commerz Real	Conren Land
Hainburger Straße 33	Büro	15.300 m <sup>2</sup>	KETA Liegenschaftsverwaltung	Phekda GmbH & Co KG
Silo 1	Büro	13.000 m <sup>2</sup>	Erste Bank Immorent und Strabag Real Estate	Erste Immobilien KAG
Gudrunstraße 179	Büro	7.600 m <sup>2</sup>	HGA Capital	Oberösterreichische Versicherungen
Kölblgasse 8-10	Büro	7.600 m <sup>2</sup>	KGAL	Immowert
Liechtensteinstraße 111-115	Büro	4.880 m <sup>2</sup>	Hallmann Holding	Mazda Rainer
G5 Hauptbahnhof	Büro	4.200 m <sup>2</sup>	Rhomberg	Warburg HIH
Bel & Main	Büro / Hotel	15.000 m <sup>2</sup>	Signa	Privatinvestor
Passage Linz	Retail	25.000 m <sup>2</sup>	Raiffeisen-Landesbank OÖ	Cone Capital AG
Retailportfolio Vösendorf	Retail	24.300 m <sup>2</sup>	Privatinvestoren	LeasInvest
Welas Park	Retail	15.000 m <sup>2</sup>	Rutter Immobilien Gruppe	Union Investment
KARO Bischofshofen	Retail	8.900 m <sup>2</sup>	Real IS AG	Slbg. Projektpartner Management

MIETPREISÜBERBLICK



INTERNATIONAL

INVESTMENT

BÜRO-  
IMMOBILIEN

INDUSTRIE-  
UND LOGISTIK-  
IMMOBILIEN

CORPORATE REAL  
ESTATE SERVICES

YOUR  
SUCCESS  
IS OUR  
GOAL

---

**AUSTRIA: MG Real Estate GmbH**

1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5, Tel.: +43/1/513 29 39-0, [office@modesta.at](mailto:office@modesta.at)

[www.modesta.at](http://www.modesta.at)

**SLOVAKIA: MRE Management, k.s.**

81102 Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 7, Tel.: +421/2/3240 8888, [office@modestagroup.com](mailto:office@modestagroup.com)

[www.modestagroup.com](http://www.modestagroup.com)



**SIOR**