

BÜROMARKTBERICHT WIEN
FRÜHJAHR

Q1 | 2021

IHR SPEZIALIST FÜR
GEWERBEIMMOBILIEN

YOUR SUCCESS
IS OUR GOAL

Austria | Slovakia

TECH GATE

KUNDEN- ORIENTIERTE LÖSUNGEN IM FOKUS

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.

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 höchsteffizienten Marketingstrategien für bestehende Immobilien. Mit ihrem Know-how helfen sie Kunden die richtigen Entscheidungen in immobilienpezifischen 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.

Ihre Ansprechpartner



Andreas Polak-Evans, SIOR
Managing Partner
Offices & CRES
Tel: + 43 (1) 513 29 39 - 20
evans@modesta.at



Ing. Chiara Mai, M.A.
Director
Offices, Industrial & Logistics
Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 28
mai@modesta.at



Bianca Isak, B.A.
Marketing and Research
Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 12
isak@modesta.at

WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Die Covid19-Pandemie beeinflusst nach wie vor auf vielen Ebenen die österreichische Wirtschaft. Um eine Prognose für die aktuelle Wirtschaftslage des Landes treffen zu können, unterscheidet die WKO (Wirtschaftskammer Österreich) zwischen zwei Szenarien: einem **Öffnungs-Szenario** (Aufhebung der behördlichen Maßnahmen aus dem Frühjahr 2021) und einem **Lockdown-Szenario** (der Handel und körpernahe Dienstleistungen werden neuerlich geschlossen).

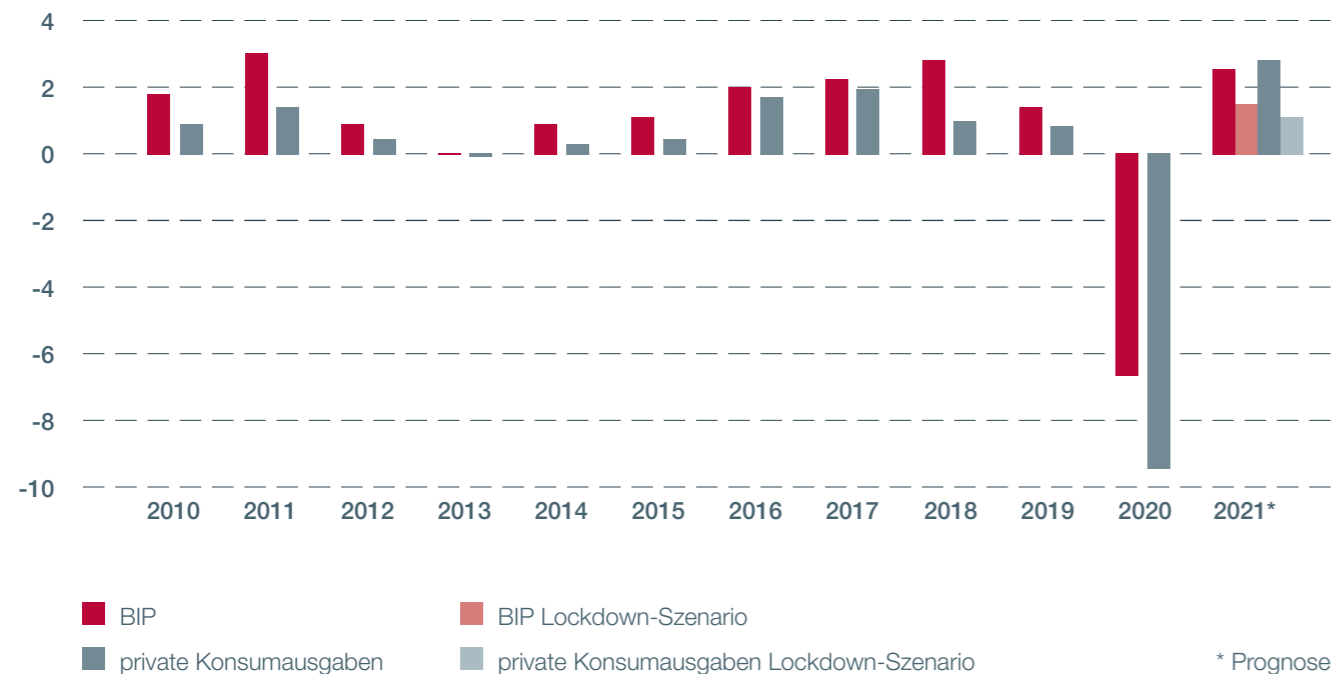
Das Öffnungs-Szenario rechnet mit einem Anstieg des **realen BIP** um 2,3 %, im Lockdown-Szenario wird von einem Anstieg um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr 2020 ausgegangen. In beiden Szenarien wird ein leichter Anstieg der **privaten Konsumausgaben** prognostiziert, das Vorkrisenniveau soll allerdings erst im Jahr 2023 wieder erreicht werden. Die **ationale Arbeitslosenquote** ist im Jahr 2020 auf 9,9% angestiegen, für 2021 prognostiziert die WKO einen leichten Abfall auf 9,2 % - 9,3%. Vor allem der Fachkräftemangel verschärft aktuell die Problematiken der Betriebe, viele Unternehmen sind nach wie vor stark von Wirtschaftshilfen abhängig.

Der **Staatshaushalt** ist nach wie vor von den Corona-Unterstützungsmaßnahmen belastet. Eine steigende wirtschaftliche Aktivität lässt aber die Ausgaben sinken und erhöht damit die Einnahmen des Staates.

Quelle: wko.at, März 2021

Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2010 – 2021

(jeweils im Vergleich zum Vorjahr)



AKTUELLE TRENDS

ZUVERSICHT AM WIENER BÜROMARKT

Die Corona-Pandemie hinterlässt nach wie vor ihre Spuren auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt, dieser zeigt sich allerdings anpassungsfähig und weitgehend krisenresistent.

Der Start in das Jahr 2021 gibt Hoffnung! Laut Vienna Research Forum (VRF) liegt die Vermietungsleistung im ersten Quartal 2021 bei rund 37.000 m², was eine enorme Steigerung zum Q1 2020 und außerdem eine Rekordsumme im Vergleich der letzten 5 Jahre bedeutet.

Flexible Arbeitsmodelle und ein Umdenken der Büroraum-Gestaltung sind bereits seit mehreren Jahren zu beobachten und wurden durch die veränderten Arbeitsbedingungen während der Pandemie zusätzlich vorangetrieben. Viele Unternehmen setzen sich aktuell mit der Neugestaltung ihrer Bürokonzepte auseinander, vor allem Großraumbüros überdenken ihre Belegungsdichte. Dabei stehen die Schaffung sozialer Begegnungszonen in Kombination mit Break-Out-Areas und Collaboration Spaces klar im Fokus.

Durch die Integration von Home-Office-Modellen reagieren außerdem viele Unternehmen mit einer Optimierung ihres Flächenbedarfs, die Büroflächen werden in vielen Branchen um 20 – 30% verkleinert. Andere Branchen, wie zum Beispiel Unternehmen aus dem IT-Sektor oder der Pharmaindustrie, gehen wiederum als Gewinner aus der Krise hervor und erweitern ihre Standorte.



BÜROMARKT WIEN Q1 2021 | OVERVIEW

Mietpreise (pro m², netto)

Spitzenmieten	€ 26,00	↑
Mieten in guten Lagen	€ 14,50 – 19,00	→
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 10,00 – 14,00	→

Büroflächenvermietung

Q1 2020	ca. 13.000 m ² (VRF)	↓
Q1 2021	ca. 37.000 m ² (VRF)	↑

Leerstand

	ca. 3,9 % (VRF)	↓
--	-----------------	---

Büroflächenangebot

Bestand	5,9 Mio m ² (VRF)	→
Neuflächenproduktion (Prognose)	ca. 80.000 m ²	↓

Spitzenmieten Büro in Europa (pro m², netto)



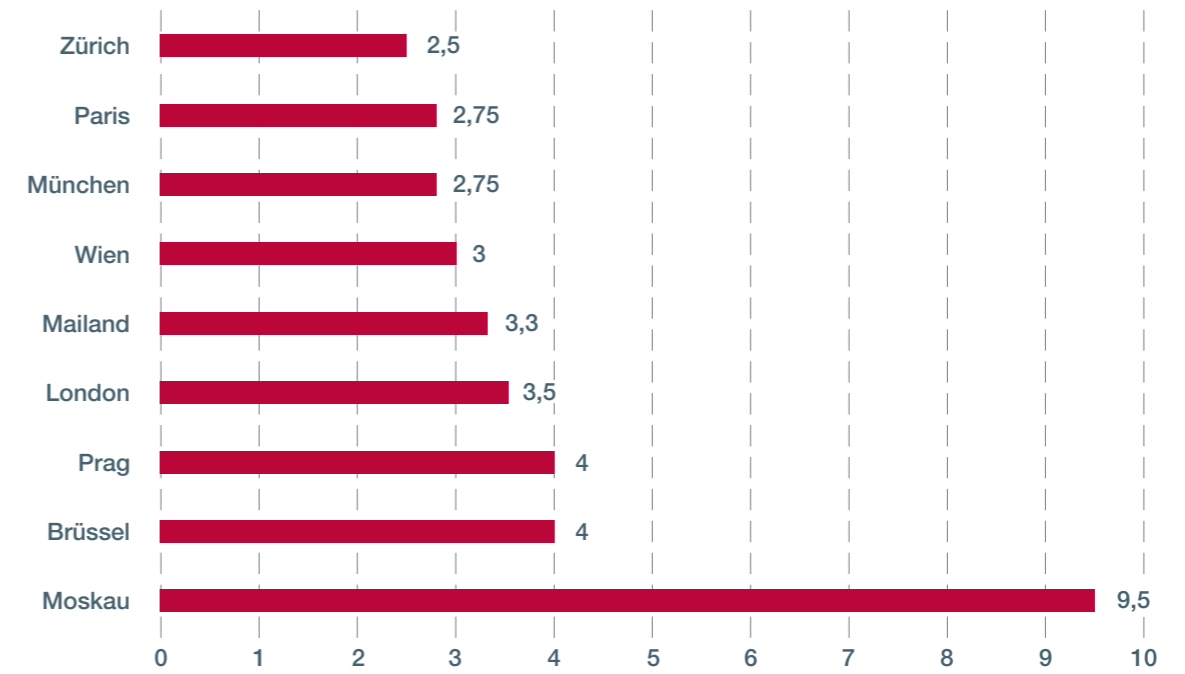
BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

Investment

Spitzenrendite	3 %	→
Rendite in B-Lagen	4 – 4,5 %	→
Spitzenrendite für Logistikflächen	4 %	↓



Spitzenrenditen Büro in Europa



MIETPREISÜBERBLICK

Innere Stadt



Mietpreise: € 15,00 - 26,00

Objekte:

- Goldenes Quartier (1010)
- Haus am Schottentor (1010)
- Operngasse 6 (1010)

Innere Bezirke (CBD)



Mietpreise: € 11,50 - 21,00

Objekte:

- myHive Ungargasse (1030)
- Francis (Projekt, 1090)

Nord-Ost



Mietpreise: € 12,00 - 18,00

Objekte:

- Austria Campus (1020)
- Quartier Lassalle (Projekt, 1020)
- Prater Glacis (1020)
- Viertel Zwei (Projekt, 1020)

Osten



Mietpreise: € 11,50 - 19,50

Objekte:

- Austro Tower (Projekt, 1030)
- Solaris (1030)
- ViE (1030)

Westen

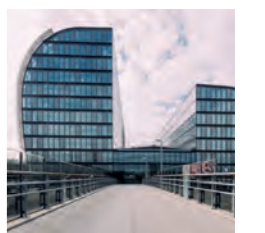


Mietpreise: € 10,00 - 14,50

Objekte:

- Forum Schönbrunn (1120)
- Arcade Meidling (1120)
- U4-Center (1120)
- VIO Plaza (Projekt, 1120)

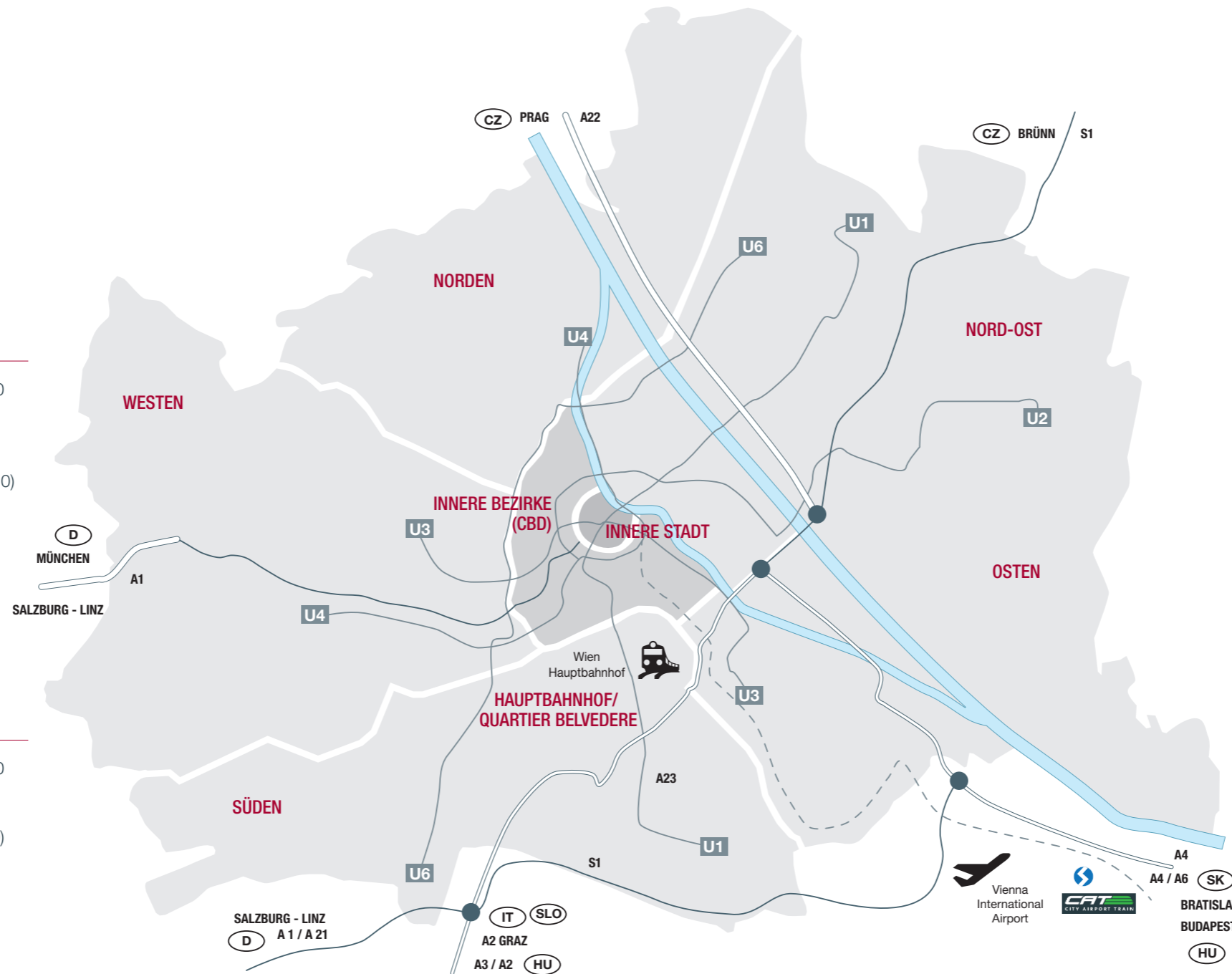
Norden



Mietpreise: € 10,50 - 16,50

Objekte:

- Square One (1190)
- Millenium Tower (1200)
- Optimum (1200)
- Rivergate (1200)



Hauptbahnhof / Quartier Belvedere

Mietpreise: € 15,00 - 21,00

Objekte:

- QBC 1+2 (1100)
- The ICON Vienna (1100)
- Bel & Main (Projekt, 1100)

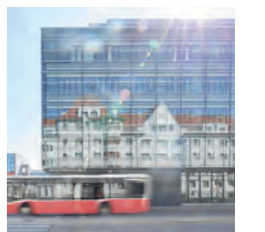


Süden

Bürogebäude: € 11,50 - 18,50

Objekte:

- The Brick (1100)
- Euro Plaza (1120)
- Inno Plaza (1120)
- Silo Next (Projekt, 1230)
- Silo Plus (1230)
- Campus 21 (2345)





AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGEN Q4 2020 – Q1 2021

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Ost	1030, Franzosengraben 1	Weidinger & Partner Wirtschaftstrainings- und Organisationsentwicklungsgesellschaft mbH	2.200 m ²
	1030, ViE	Institutioneller Mieter	1.250 m ²
Hauptbahnhof	1100, Myhive am Wienerberg	AUVA (Allgemeine Unfallversicherungsanstalt)	9.100 m ²
	1100, Favoritenstraße 73	Arbeitsmarktservice	5.500 m ²
	1100, QBC 1+2	Infoscore Austria GmbH	2.300 m ²
	1100, QBC 2	Industrieunternehmen	2.000 m ²
	1100, The Icon Vienna	Australische Botschaft	1.200 m ²
	1100, Columbus Shops & Offices	Unzer Austria GmbH	1.000 m ²
Süden	1120, Wolfganggasse 58-60	Die Berater	2.000 m ²
Nord	1190, Muthgasse	AOP Orphan	4.800 m ²
	1170, Hintere Zollamtsstraße	Ready2order GmbH	1.100 m ²
Westen	1130, Hietzinger Kai 133	Swietelsky	6.600 m ²
Vienna DC	1220, Ares Tower	Eppendorf Austria	1.400 m ²

(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2021 – 2023

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Haus am Schottentor*	Innere Stadt	14.500 m ²	2021
Das Lebendige Haus, Postgasse 8-10*	Innere Stadt	9.000 m ²	2021
Doppio Due*	Innere Bezirke (CBD)	6.000 m ²	2021
Operngasse 6*	Innere Bezirke (CBD)	2.000 m ²	2021
Tribüne Viertel Zwei*	Prater/ Lassallestraße	5.200 m ²	2021
Quartier 1, Lassallestraße 1	Prater/ Lassallestraße	23.000 m ²	2021
Quartier 2, Lassallestraße 5	Prater/ Lassallestraße	45.500 m ²	2021
Bel & Main, Canettistraße	Hauptbahnhof	17.000 m ²	2021
Triiiple	Erdberg	8.500 m ²	2021
Austro Control Tower	Erdberg	28.000 m ²	2021
Silo Next	Wienerberg (Süden)	12.400 m ²	2021
Campus Ost	Donaucity Umgebung	7.500 m ²	2021
Technologiezentrum Aspern BT 3	Osten	7.000 m ²	2021
Eightytwo	Wienerberg (Süden)	12.400 m ²	2022
Vienna TwentyTwo BT1	Donaucity Umgebung	7.500 m ²	2022
TwentyOne Innovation Hub	Norden	12.000 m ²	2022
Francis	Innere Bezirke (CBD)	40.000 m ²	2023
TwentyOne Central Hub	Norden	30.000 m ²	2023
Herzig	Wienerberg (Süden)	10.900 m ²	2023
Viertel 2 Tower	Prater/ Lassallestraße	22.000 m ²	2023
Vienna TwentyTwo BT2	Donaucity Umgebung	10.000 m ²	2023
DC Tower 2	Donaucity Umgebung	26.000 m ²	2023

*Generalsanierung

DIE WICHTIGSTEN INSTIUTIONELLEN TRANSAKTIONEN Q4 2020 – Q1 2021

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer
MGC Office Park	Büro	69.000 m ²	MGC Mode und Textil GHC	Hallmann Holding
TwentyOne Service Hub	Mischnutzung	60.000 m ²	Bondi Consult	Interxion
Rechenzentrum Geiselberg	Büro	34.000 m ²	Erste Group Immorent	ARE Austrian Real Estate
Lassallestraße 1	Büro	29.000 m ²	Ramses	EPH Eastern Property Holding
Nordbahnstraße 50	Büro	15.500 m ²	Reinvest	Family Office
Canon Gebäude	Büro	5.500 m ²	LHI	Octapharma
Bahnhofplatz 1	Büro	4.750 m ²	Apleona Invest	Österr. Spezialfond



WIR FINDEN
IHREN STANDORT FÜR
DIE ZUKUNFT

INTERNATIONAL

INVESTMENT

BÜRO

INDUSTRIE
&
LOGISTIK

CORPORATE REAL
ESTATE SERVICES



MODESTA REAL ESTATE – Austria

MG Real Estate GmbH

1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5

Tel.: +43/1/513 29 39-0, office@modesta.at

www.modesta.at

MODESTA REAL ESTATE – Slovakia

MRE Management, k.s.

81102 Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 7

Tel.: +421/2/3240 8888, office@modestagroup.com

www.modestagroup.com

