

BÜROMARKTBERICHT WIEN
WINTER | FRÜHJAHR

2020 / 2021

IHR SPEZIALIST FÜR
GEWERBEIMMOBILIEN

YOUR SUCCESS
IS OUR GOAL



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

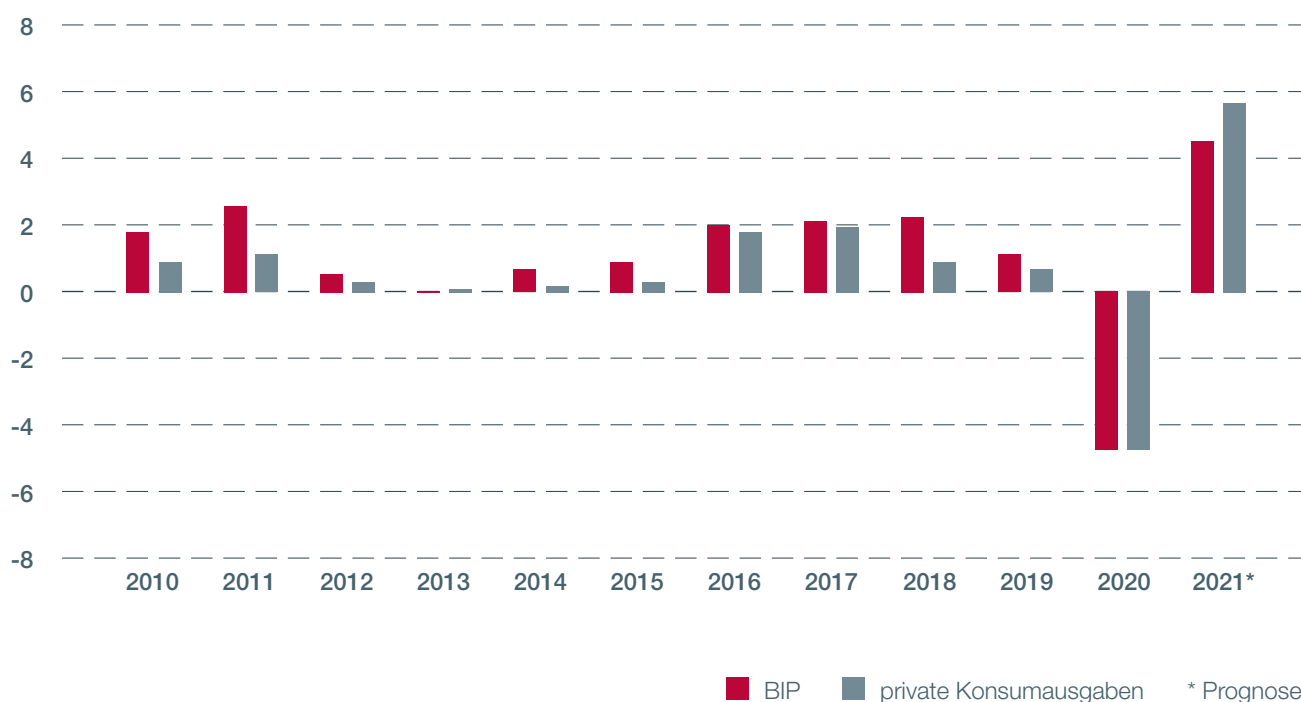
WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Die aufgrund der Covid19-Pandemie getroffenen Maßnahmen führen in Österreich zu einer Rezession, die sich auf sämtliche Wirtschaftskennzahlen auswirkt. Die Entwicklung der Pandemie hat die wirtschaftlichen Aussichten des Landes in wenigen Wochen maßgeblich beeinflusst. Die **Wirtschaftsleistung** ist, im Vergleich zum Vorjahr 2019, um rund 6,8 % gesunken.

Die **Konsumausgaben** der Privathaushalte sind im Vergleich zum Jahr 2019 um 6,8 Prozentpunkte gesunken (Veränderung des realen BIP), für 2021 wird ein erneuter Anstieg um ca. 5,5 % erwartet. Während die nationale **Arbeitslosenquote** im Jahr 2019 auf 7,4 % (Unselbstständige) reduziert werden konnte, rechnet man im Jahr 2020, der Corona-Pandemie geschuldet, mit einem Anstieg auf 9,8%. Ein Abfall der Quote bis 2021 ist zwar zu erwarten, bis sie wieder am Niveau von 2019 angekommen ist, wird es aber einige Jahre dauern. Einhergehend mit der steigenden Arbeitslosenquote sinkt auch das Arbeitsvolumen. Dieser Rückgang unter anderem auch auf die Verringerung der Arbeitszeit pro Kopf aufgrund der Inanspruchnahme der Covid-19-Kurzarbeit zurückzuführen.

2020 liegt die **Inflationsrate** bei 1,8% und wird sich bis 2021 voraussichtlich wieder bei 1,6% einpendeln. Der **Staatshaushalt** verzeichnet, aufgrund milliardenschwerer Corona-Förderpakete und enormer Einnahmeausfälle, ein hohes Defizit und sinkt laut WIFO um - 8,1 % des BIP im Vergleich zum Vorjahr. Der zweite Lockdown im November 2020 wird, ähnlich wie der erste im Frühjahr, einschneidende Auswirkungen in die österreichische Wirtschaftsleistung mit sich bringen. Vor allem die Tourismusbranche, aber auch der Handel, werden beträchtliche Einbußen verzeichnen.

Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2010 – 2021



AKTUELLE TRENDS

CORONAKRISE VERÄNDERT DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

Die Coronavirus-Pandemie lässt auch den Wiener Büroimmobilienmarkt nicht unberührt und wird, vermutlich, langfristige Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Arbeitswelt haben.

Am Anfang des Jahres 2020 konnte noch eine starke Nachfrage auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt verzeichnet werden. Mit dem ersten Lockdown im März 2020 sind viele Unternehmen gezwungen, die Suche nach einem neuen Firmenstandort zu verschieben oder abzubrechen. Die Folge war ein starker Anfrage-Rückgang, der nur von wenigen krisenresistenten Branchen durchbrochen werden konnte. Unternehmen aus den Sektoren E-Commerce, IT, Pharmazie, Gesundheit und der Lebensmittelindustrie werden als Gewinner der Krise gesehen.

Die zumindest teilweise Umstellung in vielen Unternehmen auf Home Office wird langfristige Folgen für den Büroimmobilienmarkt aber auch für unsere Arbeitswelt haben. Viele Arbeitgeber erkennen aktuell das Potenzial der Home Office Modelle und können sich vorstellen, ihren Mitarbeitern auch nach der Krise Home Office Möglichkeiten anzubieten. Diese Umstellung wird dazu führen, dass zukünftig neue Büromodelle mit mehr Flexibilitätsmöglichkeiten in das Zentrum der Nachfrage rücken. Co Working Bereiche sowie Räumlichkeiten für sozialen und persönlichen Austausch werden in Zukunft an Wichtigkeit bei der Bürosuche gewinnen.

Vor allem repräsentative Flächen in zentraler Lage rücken in den Fokus der Suchprofile, während die Nachfrage für Flächen am Stadtrand oder in ländlichen Gegenden zurückgehen wird.



BÜROMARKT WIEN 2020 | OVERVIEW

Mietpreise (pro m², netto)

Spitzenmieten	€ 25,50	→
Mieten in guten Lagen	€ 14,50 – 19,00	↑
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 10,00 – 14,00	↑

Büroflächenvermietung

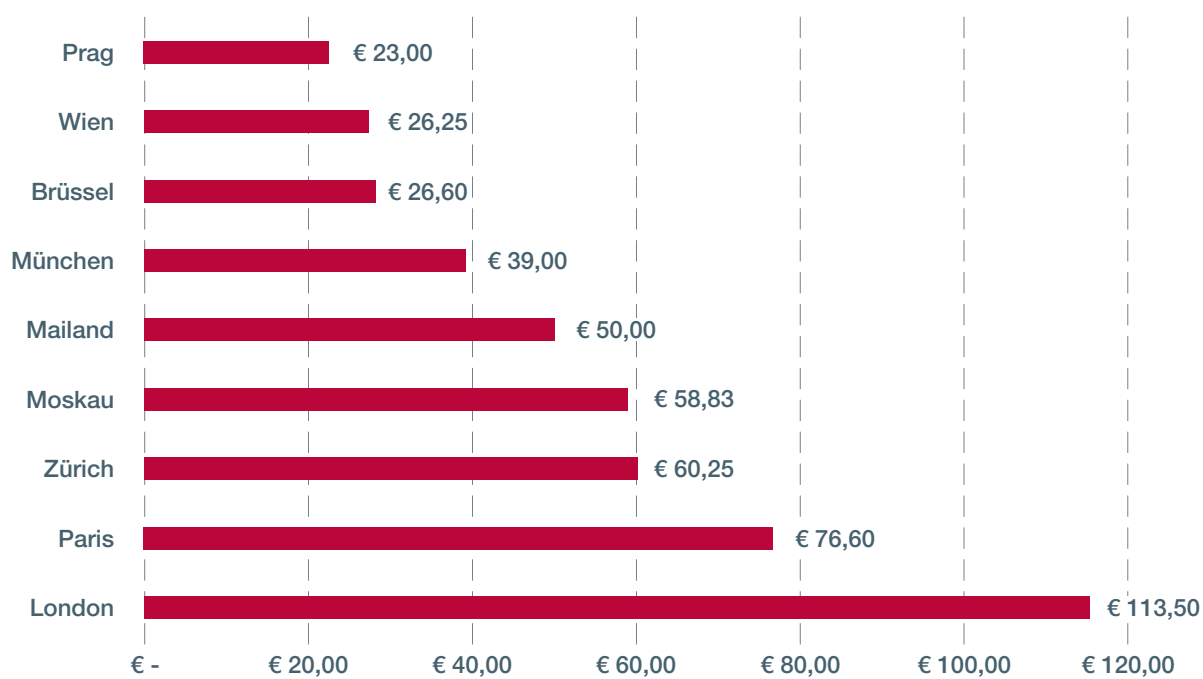
Q1 2020	ca. 13.000 m ² (VRF)	↓
Q2 2020	ca. 30.600 m ² (VRF)	↓
Q3 2020	ca. 87.500 m ² (VRF)	↑
Q4 2020	ca. 50.000 m ² (Prognose)	↑
Gesamtjahresprognose	ca. 180.000 m ²	↓

Leerstand

ca. 4,4 % (VRF)	↑
-----------------	---

Büroflächenangebot

Bestand	5,9 Mio m ² (VRF)	↓
Neuflächenproduktion	ca. 160.000 m ²	↑

Spitzenmieten Büro in Europa (pro m², netto)

BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

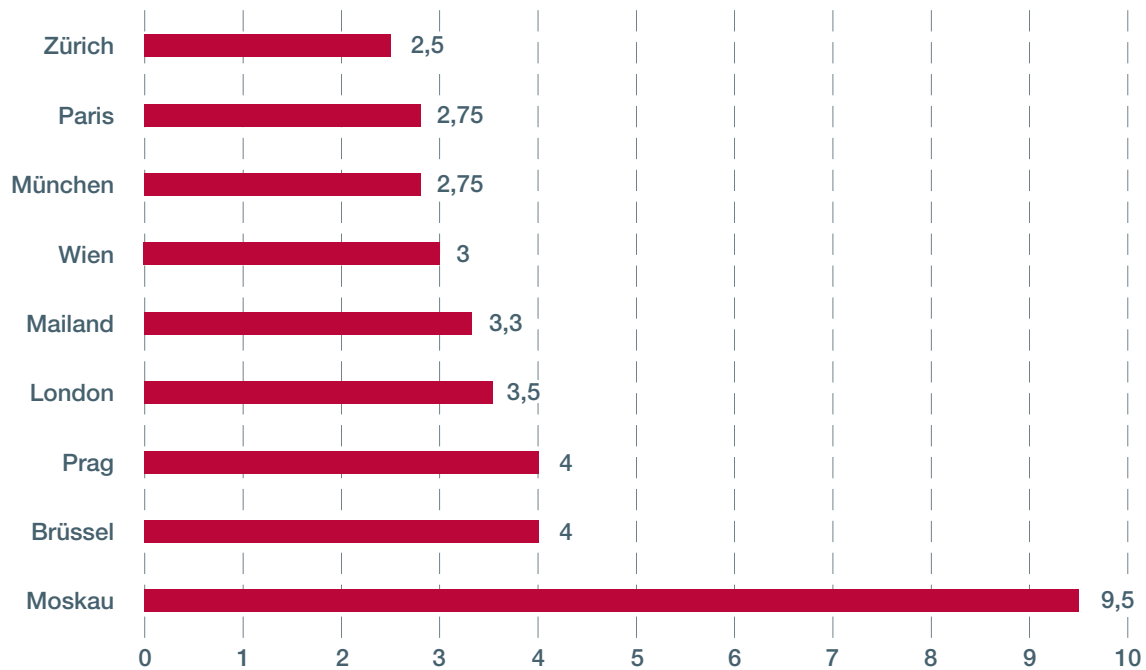
Investment

Investmentvolumen 2020*	€ 1 Mrd.	↓
Spitzenrendite	3 %	↓
Rendite in B-Lagen	4 % - 4,5 %	→
Spitzenrendite für Logistikflächen	4,75 %	↓

* Prognose



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:

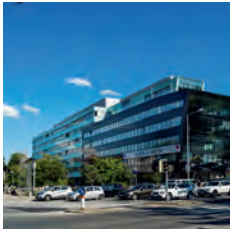
- Austro Tower (Projekt, 1030)
- Solaris (1030)
- ViE (1030)

Mietpreise: € 10,00 - 14,50

Objekte:

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

Westen

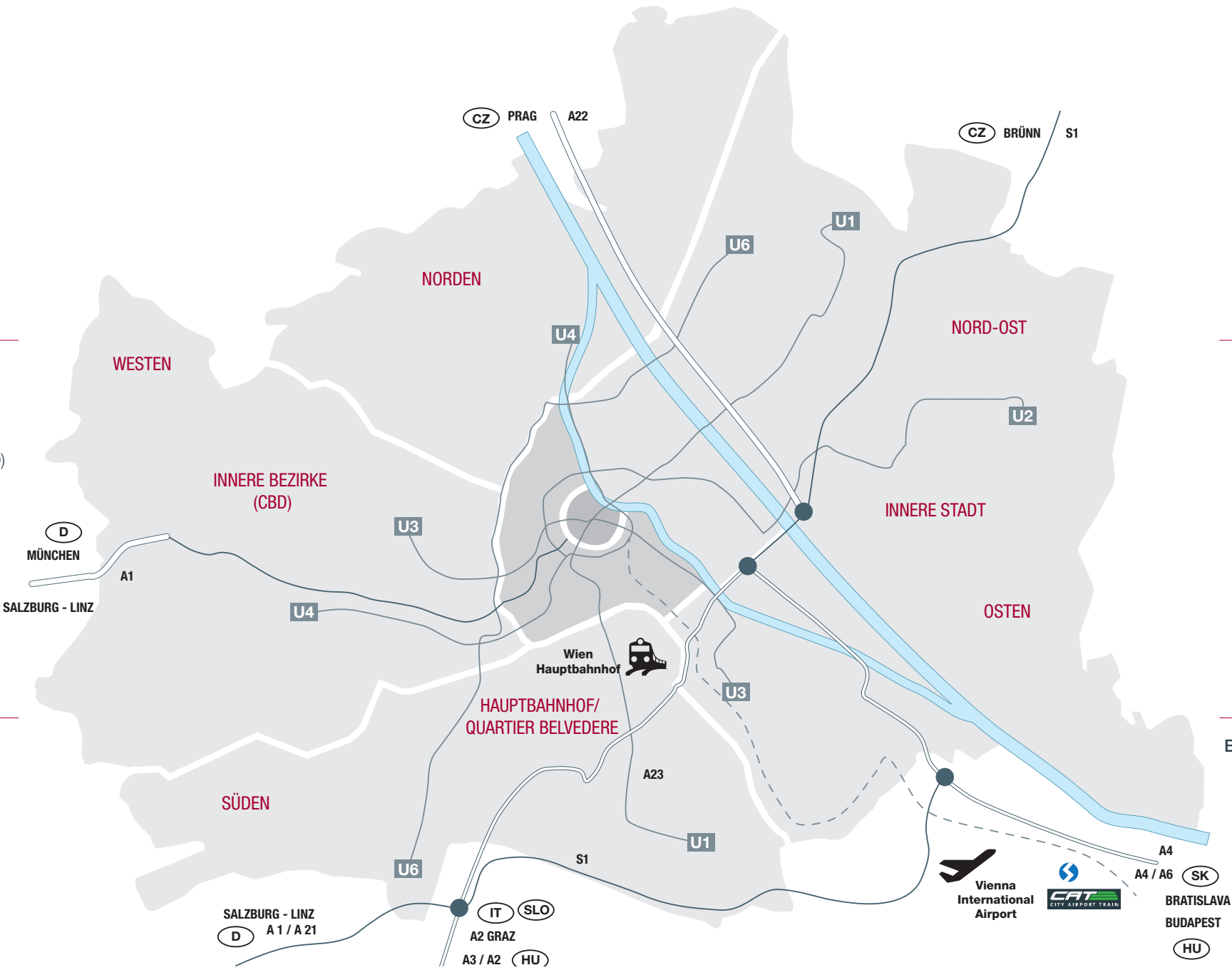


Mietpreise: € 10,50 - 16,50

Objekte:

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

Norden



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)





← FREESTAY ↑ MELIA
← 80 ↑ 57
← K SPUSU

HELLO SUNSHINE, IT'S SUMMER TIME!

VERMIETUNGEN 2020

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Stadt (CBD)	1010, Hansenstraße 3	Republik Österreich	3.500 m²
	1030, Guglgasse 7-9	Fonds Soziales Wien	2.000 m²
Innere Bezirke	1020, Austria Campus	Refurbed GmbH	1.800 m²
	1020, Viertel Zwei	Bitpanda	6.000 m²
Hauptbahnhof	1100, QBC 1+2	Worldline	3.000 m²
	1100, The Icon Vienna	MSD Ges.m.b.H	1.800 m²
	1100, The Icon Vienna	Dynatrace Austria GmbH	1.700 m²
	1100, QBC 1+2	Portikus	1.000 m²
Ost	1030, ViE	Delta Hodling GmbH	1.800 m²
	1030, Barichgasse	Mjam	1.000 m²
	1030, Town Town	Wr. Städtische	700 m²
Süden	1120, Euro Plaza	Jumio	1.900 m²
	1120, Euro Plaza	Manstein Verlag	1.200 m²
	1120, Euro Plaza	REWE	900 m²
Nord	1020, Quartier Lassalle 2	ÖBB	54.000 m²
	1020, Quartier Lassalle 1	KAV	10.300 m²
	1190, Square One	AOP Orphan Pharmaceuticals AG	4.800 m²
	1220, Rivergate	PSA	2.700 m²
	1020, Carré Lassalle	BBU	2.000 m²
Westen	1130, Kai West	Swietelsky AG	4.900 m²
Vienna DC	1220, TwentyTwo	Stadt Wien	4.500 m²
	1220, Ares Tower	Eppendorf GmbH	1.400 m²

(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2020 / 2023:

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Haus am Schottentor*	Innere Stadt	14.500 m ²	2020
BUWOG Zentrale	Innere Bezirke (CBD)	9.000 m ²	2020
Myhive Ungargasse*	Innere Bezirke (CBD)	7.000 m ²	2020
Walfischgasse 13*	Innere Bezirke (CBD)	2.700 m ²	2020
Operngasse 6*	Innere Bezirke (CBD)	2.000 m ²	2020
The Brick	Wienerberg (Süden)	18.000 m ²	2020
Myhive am Wienerberg*	Wienerberg (Süden)	10.000 m ²	2020
QBC 1 + 2	Hauptbahnhof	34.000 m ²	2020
Bel & Main	Hauptbahnhof	17.000 m ²	2020
Office Park 4	Flughafen	26.000 m ²	2020
Prater Glacis Bauteil C	Prater/ Lassallestraße	4.300 m ²	2020
Lassallestraße 1	Prater Lassallestraße	23.000 m ²	2021
Lassallestraße 5	Prater/ Lassallestraße	45.500 m ²	2021
Triiiple	Erdberg	8.500 m ²	2021
Austro Control Tower	Erdberg	28.000 m ²	2021
Silo Next	Wienerberg (Süden)	9.000 m ²	2021
Campus Ost	Donaucity Umgebung	7.500 m ²	2021
Eightytwo	Wienerberg (Süden)	12.400 m ²	2022
Vienna TwentyTwo BT1	Donaucity Umgebung	8.000 m ²	2022
TwentyOne Innovation Hub	Norden	12.000 m ²	2022
TwentyOne Central Hub	Norden	30.000 m ²	2023
Herzig	Wienerberg (Süden)	10.900 m ²	2023
Triiiple	Erdberg	8.500 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 INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN 2020

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
Palmers HQ	Büro	36.000 m ²	Palmers	Lenzing AG
Rechenzentrum Geiselberg	Büro	34.000 m ²	Erste Group Immorent	ARE Austrian Real Estate
Austro Tower	Büro	32.000 m ²	SORAVIA	DEKA
Quartier Lassalle	Büro	29.000 m ²	Imfarr	EPH Eastern Property Holding
Brehmstrasse 14	Büro	13.800 m ²	Warburg-HIH Invest Austria	Blue Colibri Capital



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

