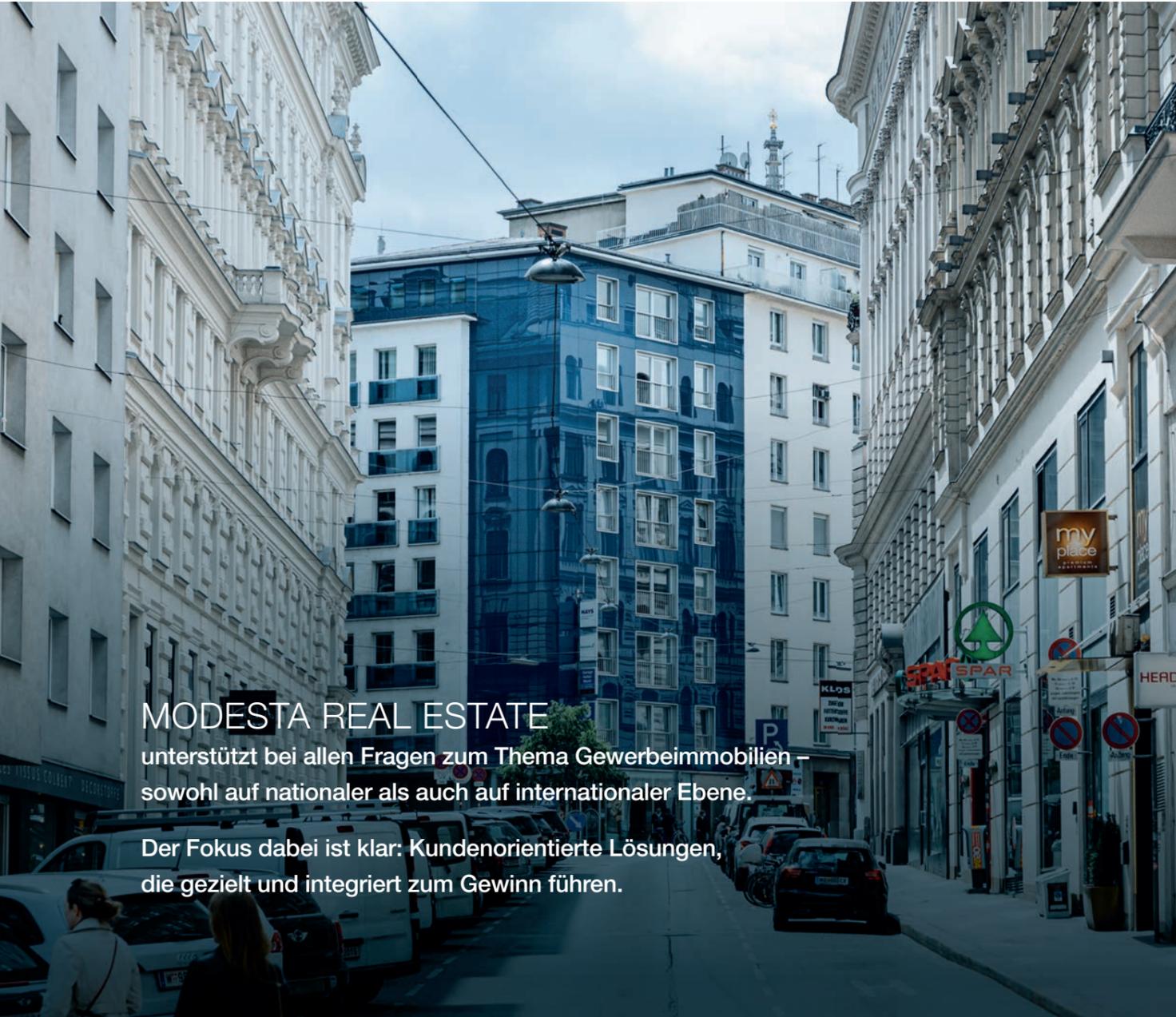


BÜRO MARKT BERICHT WIEN 2022

Frühling
Sommer

SPEZIALIST FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Austria | Slovakia



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 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



Antonia Vrcic, M.A.
Associate Office Agency

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 21
vrcic@modesta.at



Bianca Isak, M.A.
Marketing and Research

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 12
isak@modesta.at

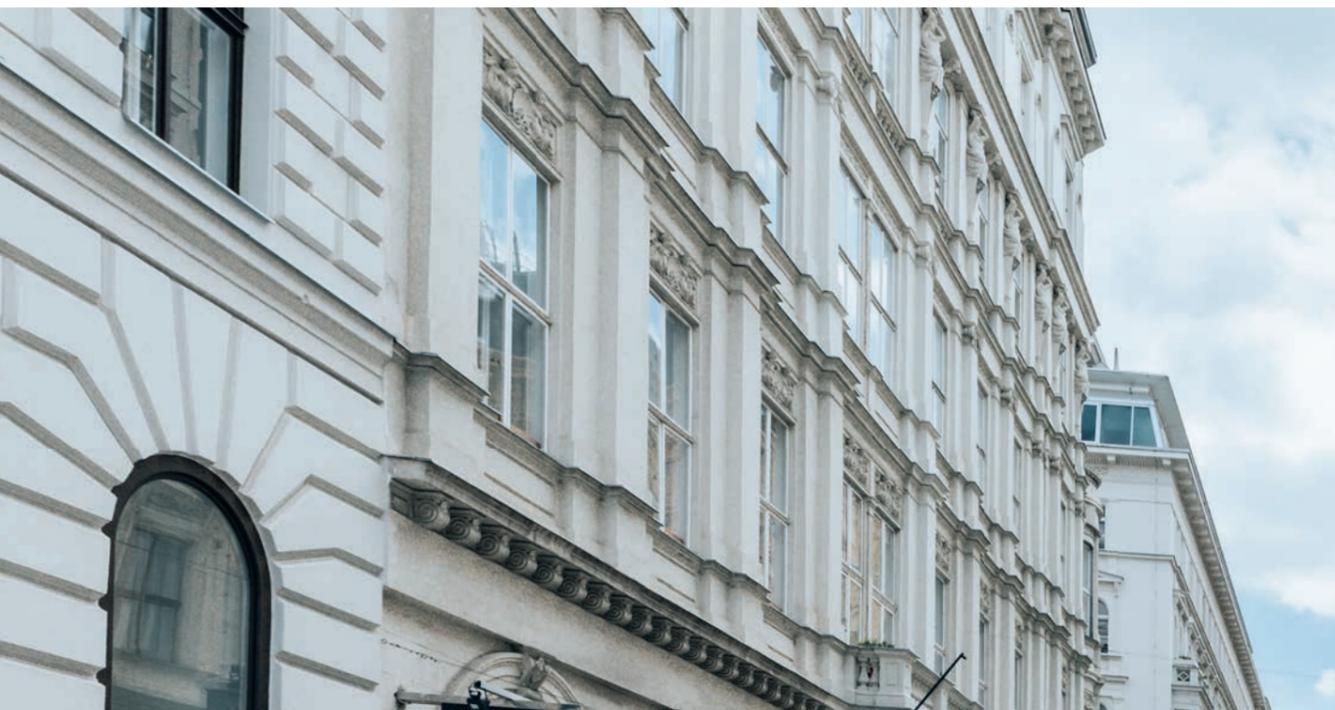
WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Österreichs wirtschaftliche Situation ist, wie auch jene vieler anderer europäischen Länder, vom Russland-Ukraine-Konflikt geprägt. Preisanstiege (vor allem im Energie-Sektor), Lieferkettenproblematiken und Materialmängel wirken sich negativ auf die heimische Wirtschaftslage aus und befeuern den Anstieg der Inflation. Ist man im vergangenen Jahr bereits von einem Inflationsanstieg von 3% ausgegangen, wurde diese Prognose Anfang 2022 noch deutlich überstiegen. Laut aktuellen Prognosen wird eine **Inflationsrate** von 5,5% (WIFO) bis 5,8% (IHS) erwartet.

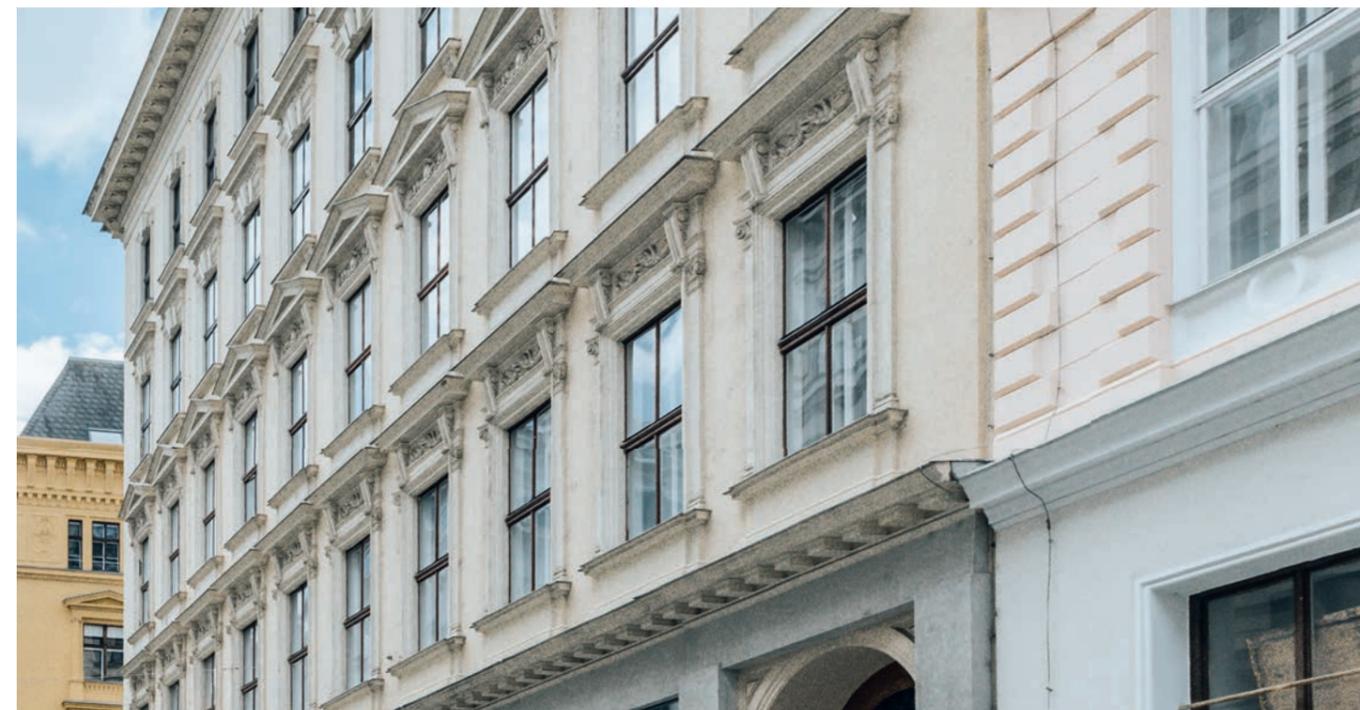
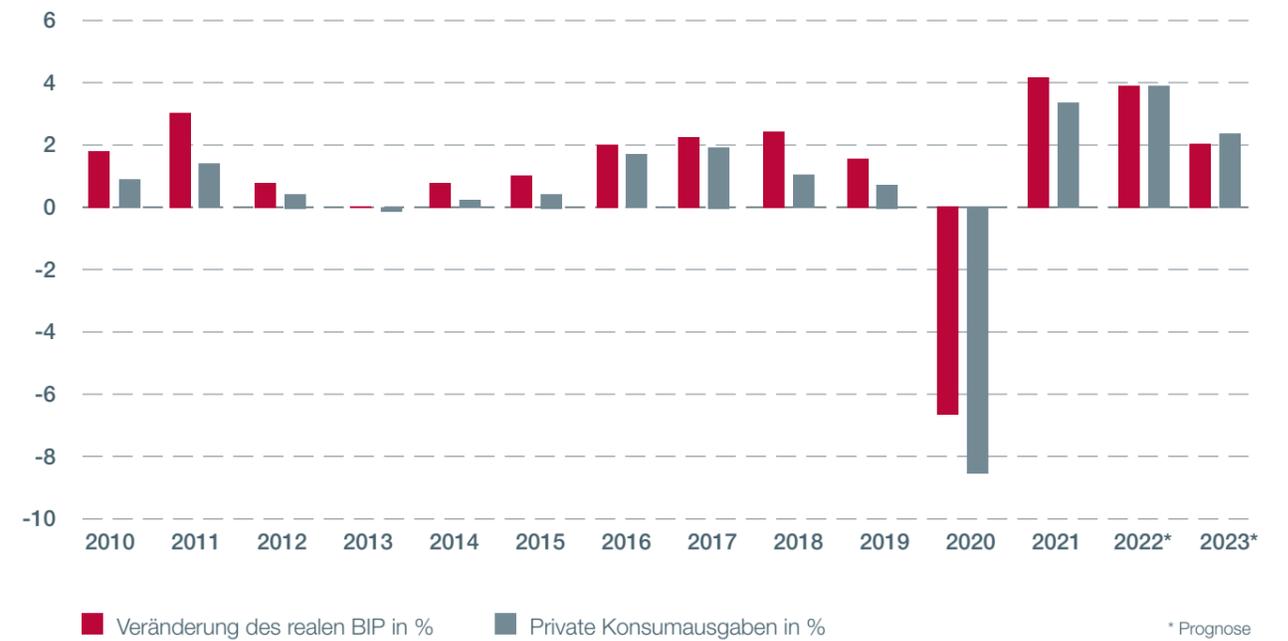
Die massiven Preissteigerungen und Lieferschwierigkeiten in vielen Bereichen, bremsen auch die Investitionsdynamik. Der **Privatkonsum** wächst trotz der schwächelnden Wirtschaft, für 2022 wird ein Plus von 3,9% (WIFO) bis 4,7% (IHS) erwartet. Dieser Umstand ist auch auf den relativ stabilen Arbeitsmarkt zurückzuführen, der sich nach den Einbrüchen durch die Corona-Pandemie wieder erholt hat. 2022 liegt die **Arbeitslosenquote** bei 4,9% und hat sich, nach der coronabedingten Steigerung 2020 und 2021, damit wieder auf dem Stand von 2019 eingependelt.

Trotz einiger kriegsbedingter Einbrüche hält sich Österreichs Wirtschaftsleistung stabil. Die WKO prognostiziert für 2022 ein reales **Wachstum des BIP** um +3,9%. Große Stütze dieser Entwicklung ist das Aufholpotenzial des Tourismus, während die Industrie aufgrund von Lieferproblemen stagniert. Im Bausektor werden leichte Zuwächse verzeichnet, da die Auftragsbestände trotz steigender Preise nach wie vor hoch sind. Für 2023 wird eine mäßigeren Wachstumsrate von ca. 2% erwartet.

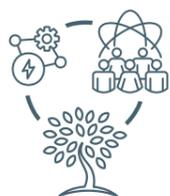
Quelle: wko.at (Stand: Juni 2022)



Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2010 – 2023
(jeweils im Vergleich zum Vorjahr)



AKTUELLE MARKTTRENDS



ESG UND NACHHALTIGKEIT BEI BÜROIMMOBILIEN

ESG – 3 Buchstaben, die die gesamte Immobilienwirtschaft und besonders auch die Assetklasse der Büroimmobilien prägen. Die Abkürzung steht für drei unternehmerische Verantwortungsbereiche (Environmental, Social & Governance), die sich durch sämtliche Prozesse, Strukturen und Asset-Klassen der Branche ziehen.

Zeit für Veränderung

„Der Trend hin zur Übernahme von ökonomischer, ökologischer und sozialer Verantwortung hat sich mit der Corona-Pandemie zusätzlich verschärft und Unternehmen für gesellschaftliche und umweltbezogene Krisen sensibilisiert. Insbesondere in der Immobilienbranche ist eine gezielte Etablierung von ESG-Standards essenziell“, so Modesta Real Estate Managing Partner Andreas Polak-Evans, SIOR.

Warum diese Veränderungsprozesse so wichtig sind, argumentiert Stefanie Behrendt, B.A. (Senior Director Modesta Real Estate und Gründerin von wegozero) anhand von plakativen Fakten: „50% aller Rohstoffe werden für den Bau von Immobilien verwendet. Gleichzeitig sind Immobilien die größte Anlageklasse weltweit und verursachen 40% aller CO²-Emissionen. Investoren, Entwickler und andere Branchenvertreter kommen deshalb schon längst nicht mehr daran vorbei, ESG-Kriterien in ihre Bewertungen mit einzubeziehen.“

Damit ESG nicht als auslegungsfreier Modebegriff verwendet werden kann, ist im März 2021 eine Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosures Regulation – SFDR) der Europäischen Union in Kraft getreten. Diese Verordnung verpflichtet Fonds, wie beispielsweise Immobilienfonds, ihre ESG-Kriterien offenzulegen und soll so den VerbraucherInnen die Einschätzung über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten erleichtern. Im Juni 2021 wurde außerdem die EU-Taxonomie-Verordnung etabliert. Sie stellt ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten dar, die Investitionen anhand von sechs verschiedenen Umweltzielen¹ bewerten. Eine Wirtschaftstätigkeit wird laut EU-Taxonomie dann als nachhaltig eingestuft, wenn zu mindestens einem dieser Ziele ein Beitrag geleistet wird, ohne andere Ziele zu beeinträchtigen.

¹ 1. Klimaschutz; 2. Klimawandelanpassung; 3. Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen; 4. Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft; 5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung; 6. Der Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen

DIE BEDEUTUNG HINTER DEM KONZEPT



DAS E – Economical

Die Immobilienwirtschaft hat eine ökologische Verantwortung, die beispielsweise durch die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und Bauweisen, der Etablierung von effizienten Energie- und Wärmeversorgungssystemen, intelligentes Wasser- und Kreislaufmanagement und der sinnvollen Nutzung von Grünflächenanteilen zu Tragen kommt. Im Bereich der Büroimmobilien spricht man in diesem Zusammenhang von sogenannten „Green Buildings“. Als ganzheitlich umgesetztes Green Building Projekt gilt beispielsweise das Viertel Zwei direkt am grünen Prater in Wien. Durch die Begrünung der Fassaden und Zwischenflächen werden Temperatur und CO² reduziert, gleichzeitig haben die Pflanzen einen kühlenden Effekt. Den gleichen Effekt erzielen auch die weitläufig angelegten Wasserflächen. Das gesamte Areal des Viertel Zwei ist außerdem autofrei und an das Kraftwerk Krieau angeschlossen, welches als Vorzeigeprojekt im Bereich nachhaltiger Energienutzung und -speicherung gilt. Das Stadtquartier ist zudem mit dem ÖGNI-Platin-Zertifikat ausgezeichnet worden, welches Gebäude nach dem europäischen Qualitätszertifikat DGNB beurteilt.



DAS S – Social

Soziale Verantwortungsbereiche werden nicht nur von Unternehmen selbst getragen, sondern auch von (Büro)-Gebäuden, in denen sich die Unternehmenssitze befinden. Gut durchdachte Gebäudekonzepte betreffen nicht nur die Bausubstanz und die verwendeten Rohstoffe, sondern auch die Entwicklung von gemeinschaftswohlfördernden Flächenkonzepten. Ein wichtiger Faktor ist hier beispielsweise die Barrierefreiheit sowie die Eingliederung eines Gebäudes in die kommunalen Entwicklungsstrukturen einer Stadt. Aber auch die Gebäudesicherheit, die Benutzerfreundlichkeit der Ausstattung und eine bedürfnisgerechte und kommunikationsfördernde Gestaltung der Räumlichkeiten spielen eine Rolle. Zudem steht die Beziehung zu sämtlichen Stakeholdern im Zentrum der Überlegungen. Vertrauen zwischen Eigentümer, Mieter, Nachbarn, Mitarbeiter und Investoren sind entscheidende Messgrößen für die Immobilienwirtschaft.



DAS G – Governance

Die Etablierung nachhaltiger Geschäftspraktiken in der Unternehmensführung und die Umsetzung transparenter und ethischer Managementprozesse, wirken sich wiederum auf die wirtschaftlichen Prozesse im Umfeld eines Unternehmens aus. Chancengleichheit, gezieltes Risikomanagement, Anti-Korruptionsmaßnahmen und transparente und unabhängige Aufsichtsstrukturen runden ein zukunftsorientiertes Handeln innerhalb der Immobilienbranche ab.



BÜROMARKT WIEN FRÜHLING/SOMMER 2022 | 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

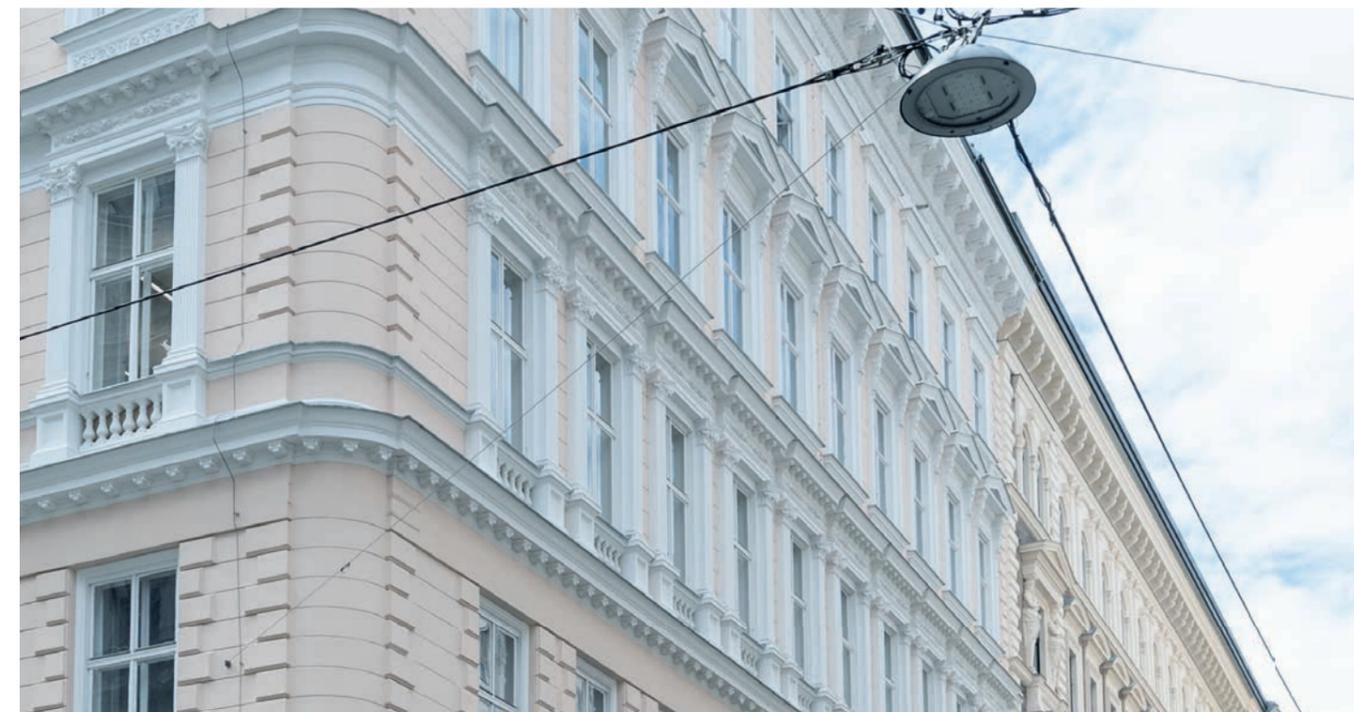
Q3 2021	ca. 29.200 m ² (VRF)	→
Q4 2021	ca. 54.900 m ² (VRF)	↑
Q1 2022	ca. 36.000 m ² (VRF)	↓
2022 Gesamt	ca. 150.000 m ² (Prognose)	

Leerstand	ca. 4,2 % (VRF)	↓
-----------	-----------------	---

Büroflächenangebot

Bestand	5,93 Mio m ² (VRF)	→
Neuflächenproduktion 2022*	ca. 125.000 m ²	↑

*Prognose



Spitzenmieten Büro in Europa (pro m², netto)



MIETPREISÜBERBLICK

Mietpreise: € 10,50 - 16,50

NORDEN

Objekte:

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



Mietpreise: € 10,00 - 14,50

WESTEN

Objekte:

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



Mietpreise: € 11,50 - 21,00

INNERE BEZIRKE (CBD)

Objekte:

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



Mietpreise: € 11,50 - 18,50

SÜDEN

Objekte:

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



NORD-OST

Mietpreise: € 12,00 - 18,00



Objekte:

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

INNERE STADT

Mietpreise: € 15,00 - 26,00



Objekte:

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

OSTEN

Mietpreise: € 11,50 - 19,50



Objekte:

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

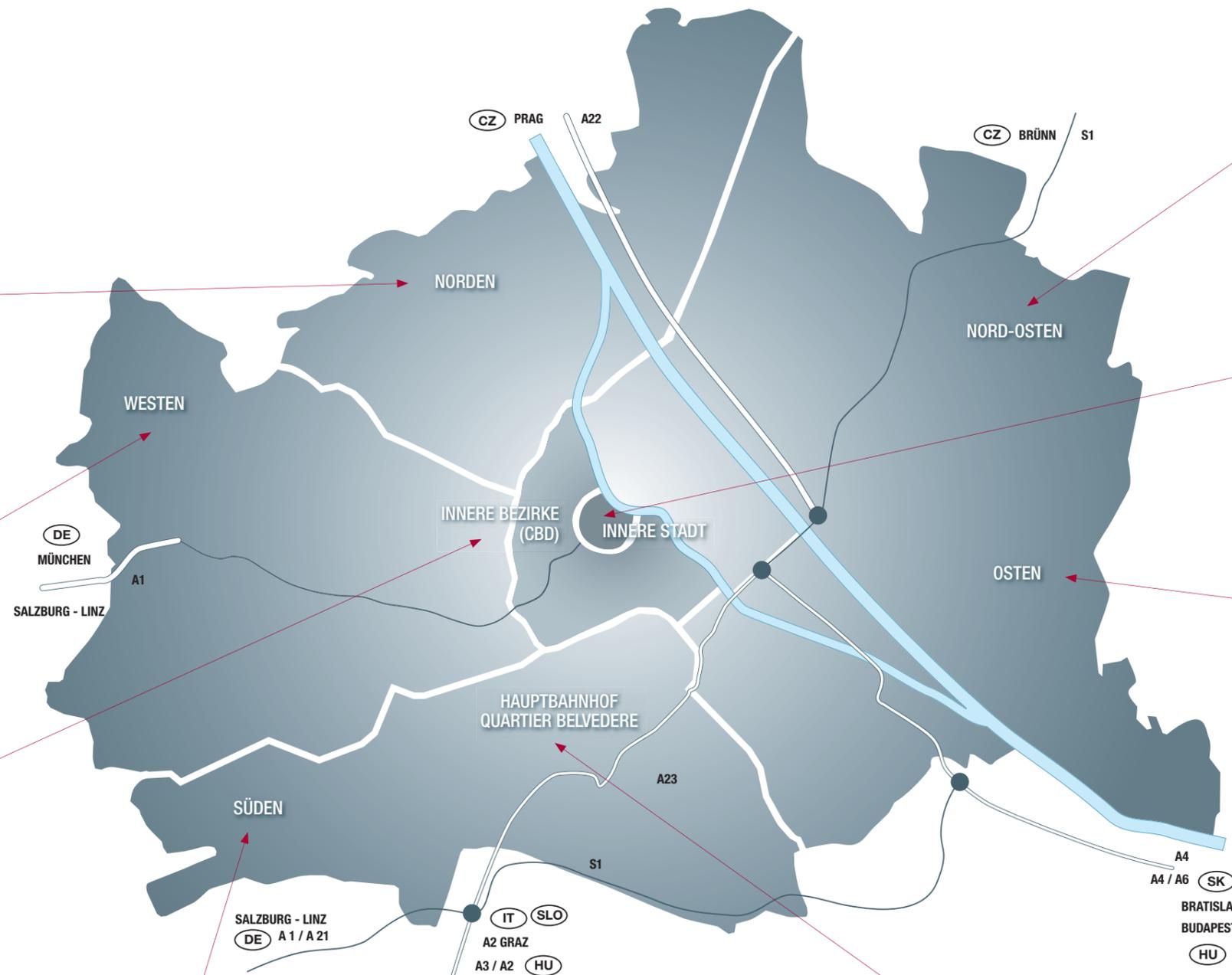
HAUPTBAHNHOF /
Quartier Belvedere



Mietpreise: € 15,00 - 21,00

Objekte:

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

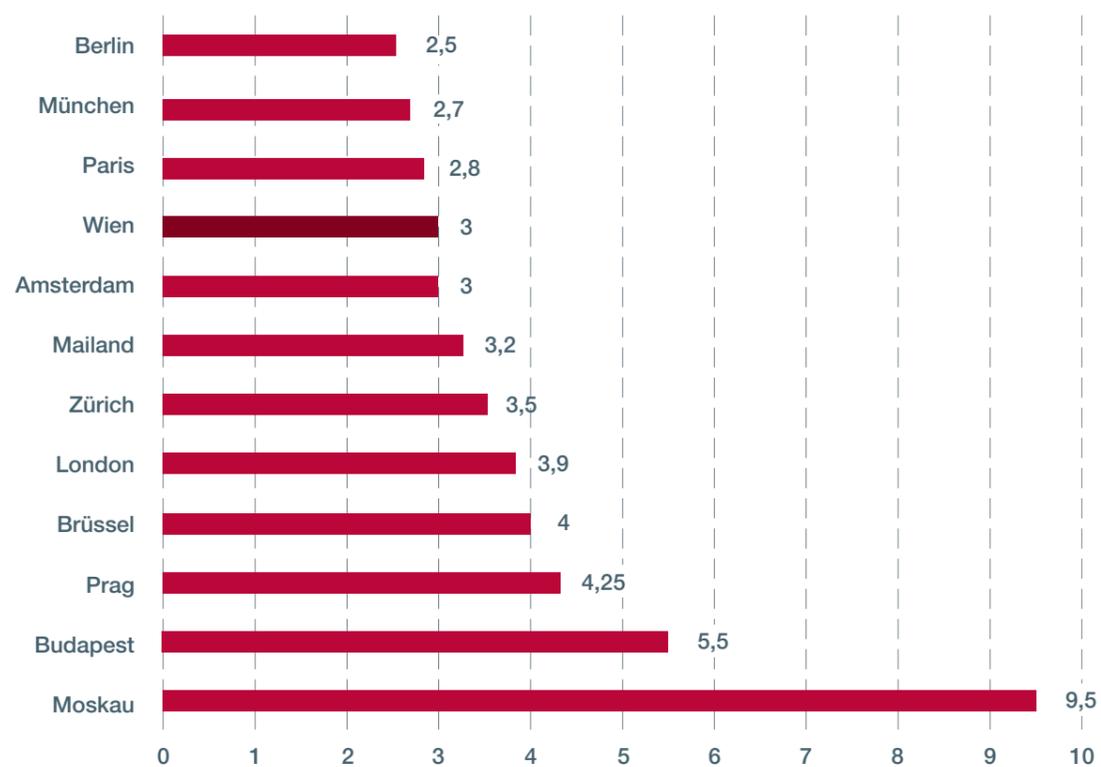


BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

Investment

Investmentvolumen 2022 (Prognose)	ca. 1 Mrd. €	↓
Spitzenrendite	3 %	→
Rendite in B-Lagen	4 – 4,5 %	→

Spitzenrenditen Büro in Europa



VERMIETUNGEN H1 2022

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Stadt (CBD)	1010, Schottengasse 17	Schönherr Rechtsanwälte	1.000 m ²
	1040, Schwarzenbergplatz 14	LeitnerLeitner	4.200 m ²
Süden	1120, Euro Plaza 1	Nuance Communications	1.780 m ²
	1190, Square One	Zürich Versicherung	6.200 m ²
	1020, Lassallestraße 1	ISS	6.230 m ²
Norden	1020, Lassallestraße 9b	Öffentlicher Mieter	2.200 m ²
	1020, Leopold Moses Gasse 4	Öffentlicher Mieter	1.900 m ²
	1020, Denk Dreif	LexisNexis	1.040 m ²
	1220, IZD Tower	ATOS	5.250 m ²
	1220, Technologiezentrum Seestadt	HOOKIPA	4.500 m ²



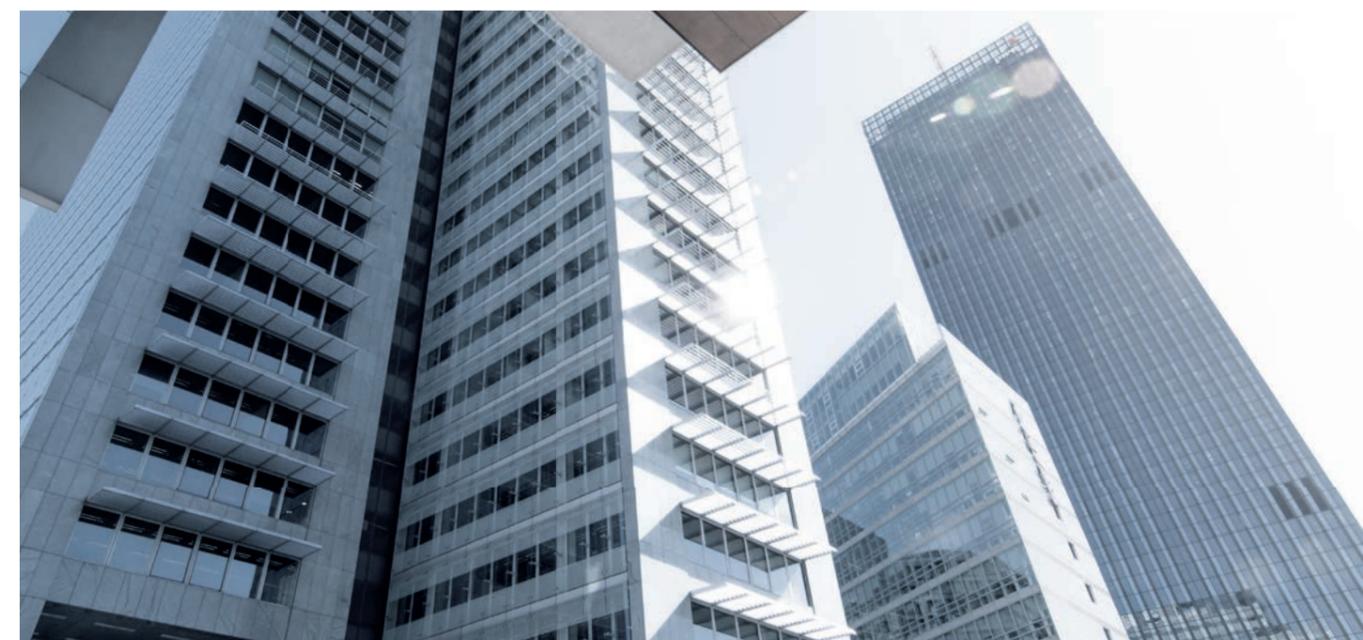
(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2022 – 2024

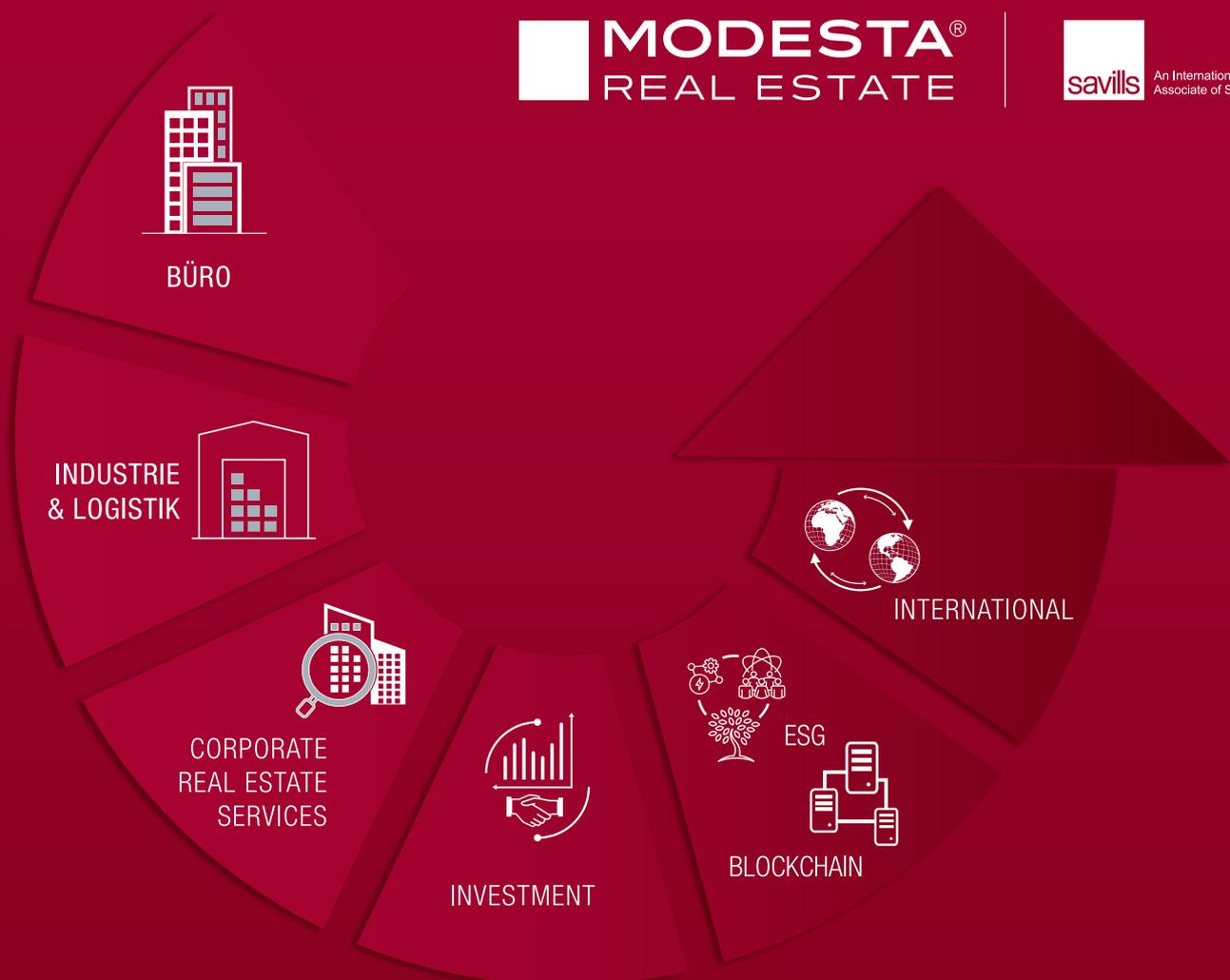
Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Alte Post/ Das lebendige Haus	Innere Stadt	8.500 m ²	2022*
Schreyvogelgasse 2	Innere Stadt	2.500 m ²	2022*
Doppio Due	Innere Bezirke (CBD)	5.800 m ²	2022*
Lukoil Headquarter	Innere Bezirke (CBD)	3.800 m ²	2022*
Quartier Lassalle	Prater/ Lassallestraße	70.000 m ²	2022*
Handelskai 100	Prater/ Lassallestraße	3.000 m ²	2022
Doppio Due	Innere Bezirke (CBD)	5.800 m ²	2022*
TwentyOne Innovation Hub BT1	Norden	15.000 m ²	2022
Vienna TwentyTwo BT1	Donaacity Umgebung	8.000 m ²	2022
Campus Ost	Donaacity Umgebung	7.500 m ²	2022
Myhive am Wienerberg / Urban Garden	Wienerberg (Süden)	18.000 m ²	2023*
Robin	Donaacity Umgebung	10.000 m ²	2023
Gösserhalle	Hauptbahnhof	4.700 m ²	2023
Vio Plaza	Westen	22.600 m ²	2023
Francis Vienna	Innere Bezirke (CBD)	38.000 m ²	2024*
Village im Dritten	Innere Bezirke (CBD)	8.500 m ²	2024
Plus Energy Quartier 21	Norden	11.000 m ²	2024

*Generalsanierung

DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN H2 2021/ H1 2022

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer
Square One	Büro	30.000 m ²	Strabag	Warburg-HIH
Europalaza 1	Büro	28.000 m ²	DWS	ARE Austrian Real Estate
Donau Business Center	Büro	23.000 m ²	CA Immo	Investor
Workstation Wien West	Büro	17.900 m ²	Nuveen Global	Privatinvestor
Nordbahnstraße 50	Büro	16.000 m ²	ReInvest	IMFARR
Allianz Tech Center	Büro	12.000 m ²	RPHI	Swiss Life
Solaris	Büro	10.000 m ²	Amundi	GalCap Europe
Grabenhof	Büro	10.000 m ²	ÖBV	Ärztchammer Wien
Dresdner Straße 82	Büro	4.600 m ²	Union Investment	Quadoro





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