

Warburg-HIH Invest erwirbt Büroobjekt Square One in Wien

- Multi-Tenant-Objekt mit rund 31.450 Quadratmetern Mietfläche
- Verkäuferin ist STRABAG Real Estate Österreich
- Immobilie ist ESG-konform mit höchster Zertifizierung in Platin

Hamburg / Wien, 07. September 2021 – Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) hat für zwei Individualmandate deutscher institutioneller Investorinnen und Investoren im Rahmen eines Club Deals ein Büroobjekt in Wien erworben. Verkäuferin ist STRABAG Real Estate Österreich. Das Multi-Tenant-Objekt mit Einzelhandelsbeimischung liegt im 19. Gemeindebezirk (Döbling) im Norden Wiens und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 31.450 Quadratmetern. Das 2018 fertiggestellte Objekt weist aktuell einen Vermietungsstand von 91 Prozent aus. Zu den Büromieterinnen und Büromietern zählen u.a. der weltweit tätige Versicherungskonzern Zürich, das Pharmaunternehmen AOP Orphan und der Anbieter von flexiblen Bürolösungen, Spaces. Rund fünf Prozent der Mietfläche entfallen auf Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Den Mieterinnen und Mietern stehen 354 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Warburg-HIH Invest hat das Objekt per Share Deal erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Matthias Brodeßer, Head of Transaction Management International der Warburg-HIH Invest, sagt: „Der Wiener Büromarkt hat sich stabil und krisenresistent gezeigt. Da die Innenstadtbezirke mit einer Leerstandsquote von unter zwei Prozent quasi eine Vollvermietung vorweisen, gewinnt der Wiener Norden an Attraktivität. Mit einer guten Verkehrsanbindung zieht der Standort etablierte Unternehmen, Start-ups sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen gleichermaßen an. Insgesamt zeigt sich der Büromarkt in Wien bisher unbeeindruckt von der Pandemie: In 2020 wurde die zweithöchste Büroflächenabsorption in ganz Europa verzeichnet.“

Die Nachbarschaft wird in den kommenden Jahren durch die geplante Realisierung des Stadtquartiers Muthgasse, eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, weiter aufgewertet. „Das Potential des Standorts hat STRABAG Real Estate bereits früh erkannt und die Weichen für diesen strategisch wichtigen Business-Park gestellt. Square One ist ein Vorzeigeprojekt mit einem Mehrwert in ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten. Wir freuen uns sehr, dass die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) unser Projekt mit dem DGNB-Zertifikat in der Kategorie Platin ausgezeichnet hat“ so Erwin Größ, Geschäftsführer STRABAG Real Estate Österreich. Durch die unmittelbare Nähe zur U-Bahnstation Heiligenstadt und zur Autobahn A23 ist eine direkte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum mittels ÖPNV und Individualverkehr sichergestellt.

„Die modernen, flexibel nutzbaren Flächen von 250 bis 5.000 Quadratmeter lassen im Square One alle modernen Büroformen zu und können perfekt an die individuellen Bedürfnisse der Mietinteressentinnen und



Mietinteressenten angepasst werden“, ergänzt Sebastian Pende, Niederlassungsleiter Wien der Warburg-HIH Invest Austria. Die Einzelhandelsflächen (u.a. ein Billa-Markt, eine Raiffeisenbank, zwei Gastronomiekonzepte) runden das Nutzungskonzept ab und ergänzen den Standort funktional. „Mit Warburg-HIH Invest hat STRABAG Real Estate einen sehr verlässlichen und strategisch wichtigen Partner für zukünftige Deals gefunden. Wir freuen uns schon auf die zukünftige Zusammenarbeit“ so Erol Milo, Bereichsleiter Gewerbeimmobilien STRABAG Real Estate Österreich.

Die rechtliche Due Diligence wurde von der Kanzlei DORDA Rechtsanwälte GmbH, Wien durchgeführt. Die steuerliche und finanzielle Due Diligence erfolgte durch die TPA Steuerberatung GmbH, Wien. Für die technische und die ESG Prüfung wurde Alpha & Partner Immobilien Consulting GmbH, Wien beauftragt. Die wirtschaftliche Due Diligence wurde von EHL Investment Consulting GmbH, Wien durchgeführt.

„Der Wiener Büromarkt hat sich stabil und krisenresistent gezeigt. Da die Innenstadtbezirke mit einer Leerstandsquote von unter zwei Prozent quasi eine Vollvermietung vorweisen, gewinnt der Wiener Norden an Attraktivität. Mit einer guten Verkehrsanbindung zieht der Standort etablierte Unternehmen, Start-ups sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen gleichermaßen an. Insgesamt zeigt sich der Wiener Büromarkt bisher unbeeindruckt von der Pandemie: In 2020 wurde die zweithöchste Büroflächenabsorption in ganz Europa verzeichnet.“

**Matthias Brodeßer, Head of Transaction Management International
Warburg-HIH Invest**

„Die modernen, flexibel nutzbaren Flächen von 250 bis 5.000 Quadratmetern lassen im Square One alle modernen Büroformen zu und können perfekt an die individuellen Bedürfnisse der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten angepasst werden.“

Sebastian Pende, Niederlassungsleiter Wien, Warburg-HIH Invest Austria

„Das Potential des Standorts hat STRABAG Real Estate bereits früh erkannt und die Weichen für diesen strategisch wichtigen Business-Park gestellt. Square One ist ein Vorzeigeprojekt mit einem Mehrwert in ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten. Wir freuen uns sehr, dass die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) unser Projekt mit dem DGNB-Zertifikat in der Kategorie Platin ausgezeichnet hat.“

Erwin Größ, Geschäftsführer STRABAG Real Estate Österreich

„Mit Warburg-HIH Invest hat STRABAG Real Estate einen sehr verlässlichen und strategisch wichtigen Partner für zukünftige Deals gefunden. Wir freuen uns schon auf die zukünftige Zusammenarbeit.“

Erol Milo, Bereichsleiter Gewerbeimmobilien STRABAG Real Estate Österreich



Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 220 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 14 Mrd. Euro in 81 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.warburg-hih.com

Die **STRABAG Real Estate GmbH** zählt zu den führenden Immobilienentwicklerinnen Europas. Der Firmensitz in Köln verantwortet die Projekte in Deutschland und den Benelux-Staaten, jener in Wien, Projekte in Österreich, Polen, Bulgarien, Rumänien, Ungarn, Serbien, Tschechien und der Slowakei. Als Unternehmen der STRABAG SE gehört STRABAG Real Estate einem finanzstarken und innovativen Bautechnologiekonzern an. Das Leistungsspektrum von STRABAG Real Estate umfasst alle Phasen der Projektentwicklung – von der Initiierung, Planung, Realisierung und Vermietung bis hin zum Verkauf und Betrieb. Das STRABAG Real Estate-Portfolio umfasst die Entwicklung von Büro-, Gewerbe-, Handelsimmobilien sowie Wohnhäusern, Hotels und Stadtentwicklungsgebieten. Über 600 Projekte wurden seit der Gründung 1965 und der Integration der Raiffeisen evolution 2017 realisiert. Die aktuell größten Projekte in Wien sind das Wohnprojekt „Taborama“ sowie die Gewerbeimmobilie „Square plus“.

Mehr Informationen finden Sie im Internet: www.strabag-real-estate.at



Ansprechpartner für Rückfragen

HIH Real Estate GmbH
Sandra Quellhorst
squellhorst@hih.de
+49 (40) 3282 3393

RUECKERCONSULT GmbH
Susanne Schneider
schneider@rueckerconsult.de
+49 (0)30 28 44987 65

STRABAG Real Estate GmbH
Markus Biedermann
Marketingleitung
Tel. +43 1 224 22 - 8134
markus.biedermann@strabag.com
www.strabag-real-estate.at