

BÜRO MARKT BERICHT

Wien | Frühjahr 2024

Ihr 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 Entschei-

dungen in immobiliespezifischen 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.
Director | Head of Agency
Office, Industrial & Logistics
Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 21
vrcc@modesta.at



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



Fabian Muzik
Assistant
Commercial Real Estate
Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 11
muzik@modesta.at

WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Im Jahr 2024 präsentiert sich die wirtschaftliche Gesamtsituation in Österreich als robust, jedoch mit Herausforderungen und Chancen, die durch globale und nationale Entwicklungen geprägt sind. Die österreichische Wirtschaft verzeichnet ein moderates Wachstum, getrieben durch eine stabile Binnennachfrage und einen soliden Exportsektor. Ein spürbarer wirtschaftlicher Anstieg ist aber erst im Jahr 2025 zu erwarten.



WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Österreichs wächst im Jahr 2024 um etwa 0,2 %, was auf eine Erholung nach den pandemiebedingten Einbrüchen der Vorjahre hindeutet, im Jahr 2025 soll das BIP sogar um 1,8 % steigen was auf eine überdurchschnittliche Wirtschaftsentwicklung im Euroraum- bzw. EU-Vergleich hinweist. Die Inflation bleibt trotzdem ein präsent Thema. Im Jahr 2024 ist die Verbraucherpreis-inflation in Österreich rückläufig und liegt bei etwa + 3,8%, was ab Mitte 2024 eine Senkung der Zinsen ermöglichen wird. Für 2025 prognostiziert das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) eine Inflationsrate von + 2,7 %.

INVESTITION UND INNOVATION

Investitionen in Infrastrukturprojekte, insbesondere in den Bereichen Digitalisierung und erneuerbare Energien, spielen eine zentrale Rolle. Die Förderung von Innovation und Forschung wird durch staatliche Anreize unterstützt, um Österreich als Standort für Technologieunternehmen und Start-ups attraktiver zu machen. Die privaten Konsumausgaben können als stabil und wachsend bezeichnet werden, sie liegen 2024 laut WIFO bei 1,2 %. In der Außenwirtschaft ist ein leichtes Plus im Warenexport zu erwarten, welche sich 2025 verstärkt fortsetzen werden. Ein Einbruch der Investitionsleistung ist im Bereich der Bauinvestitionen zu prognostizieren. Nach den starken Rückgängen 2023 (-5,9 %) rechnet man auch für 2024 mit einem Minus von ca. 4 %.

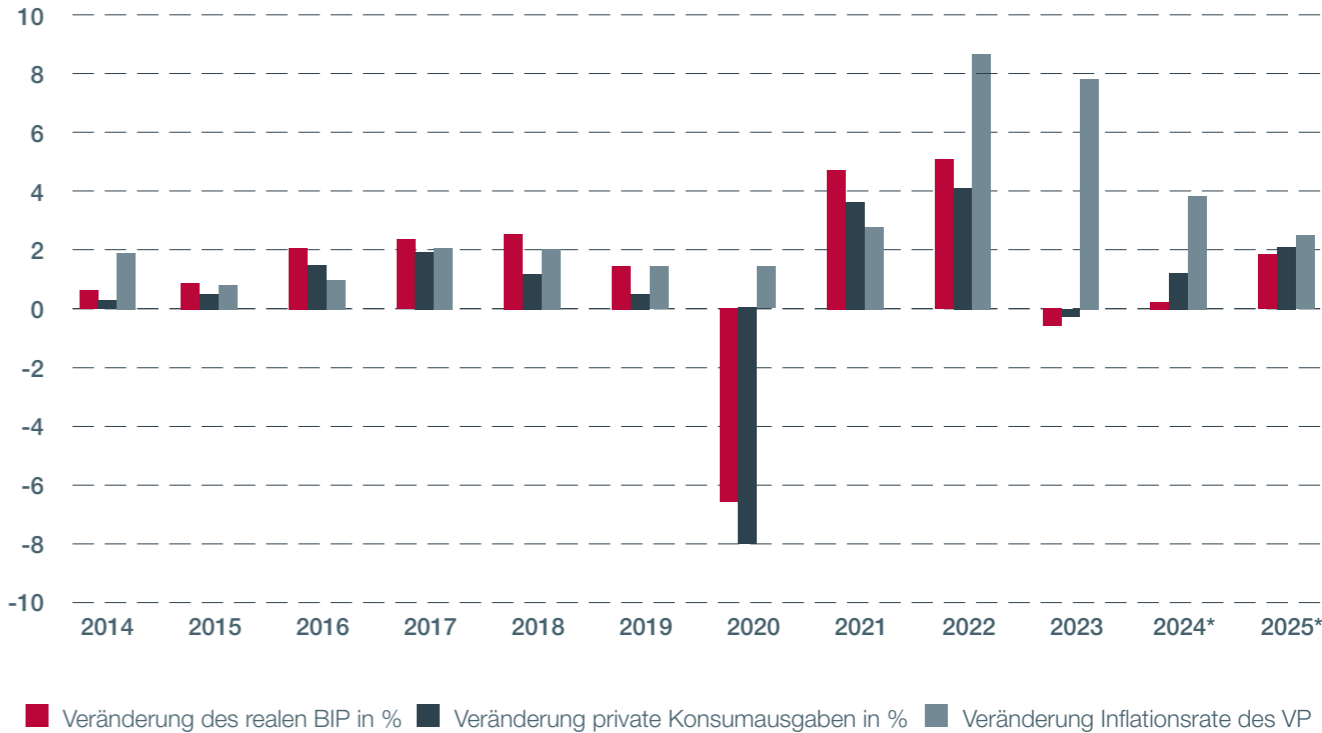
ARBEITSMARKT

Ende Februar 2024 beträgt die Arbeitslosenquote 7,6 Prozent, während sie im Februar 2023 bei 7,0 Prozent lag. Verglichen mit 2019 ist die aktuelle Arbeitslosenquote jedoch immer noch niedriger als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie (Arbeitslosenquote im Februar 2019: 8,4 Prozent).

Quelle: wko.at (Stand: März 2024); Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (Stand: Februar 2024)



Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2014 – 2025
(jeweils im Vergleich zum Vorjahr)



■ Veränderung des realen BIP in % ■ Veränderung private Konsumausgaben in % ■ Veränderung Inflationsrate des VP
* Prognose

AKTUELLE MARKTTRENDS

FLEXIBEL, NACHHALTIG UND FORTSCHRITTLICH:
SO SIEHT DER BÜROMARKT 2024 AUS!

Der österreichische Büroimmobilienmarkt zeigt sich 2024 als dynamisch und anpassungsfähig, geprägt von einer Vielzahl von Trends, die auf die veränderten Bedürfnisse der Unternehmen und ihrer Mitarbeiter reagieren.



FLEXIBEL

Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsmodellen hat sich weiter verstärkt. Hybrides Arbeiten, bei dem Arbeitnehmer sowohl im Büro als auch remote tätig sind, hat zur vermehrten Nutzung von flexiblen Büroflächen und Coworking-Spaces geführt. Unternehmen suchen vermehrt nach Lösungen, die es ihren Mitarbeitern ermöglichen, flexibel zu arbeiten und gleichzeitig die Büroflächen effizient zu nutzen.

NACHHALTIG

Ein deutlicher Trend zeigt sich auch weiterhin in der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen und energieeffizienten Bürogebäuden. Investitionen in grüne Zertifizierungen wie LEED, ÖGNI, DGNB und BREEAM sind auf dem Vormarsch, da Unternehmen und Investoren den Wert umweltfreundlicher Immobilien erkannt haben und verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und Betriebskonzepte setzen. Energiesparende Technologien, die Nutzung erneuerbarer Energien und nachhaltiger Baumaterialien, begrünte Dächer und Fassaden und ein effizientes Wasser- und Abfallmanagement gehören schon längst zu den entscheidenden Elementen, die den Markt prägen.

FORTSCHRITTLICH

Neubauten mit modernen Standards sind besonders gefragt, während Bestandsimmobilien verstärkt saniert und modernisiert werden, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Neue und modernisierte Bürogebäude integrieren zunehmend digitale Lösungen wie innovative Baumaterialien, das Internet der Dinge (IoT), Smart Building Technologien, energieeffiziente Systeme, erneuerbare Energien und Speichertechnologien, digitale Zwillinge und künstliche Intelligenz. Unternehmen investieren vermehrt in IT-Infrastruktur, um Remote-Arbeit und flexible Arbeitsmodelle zu unterstützen.





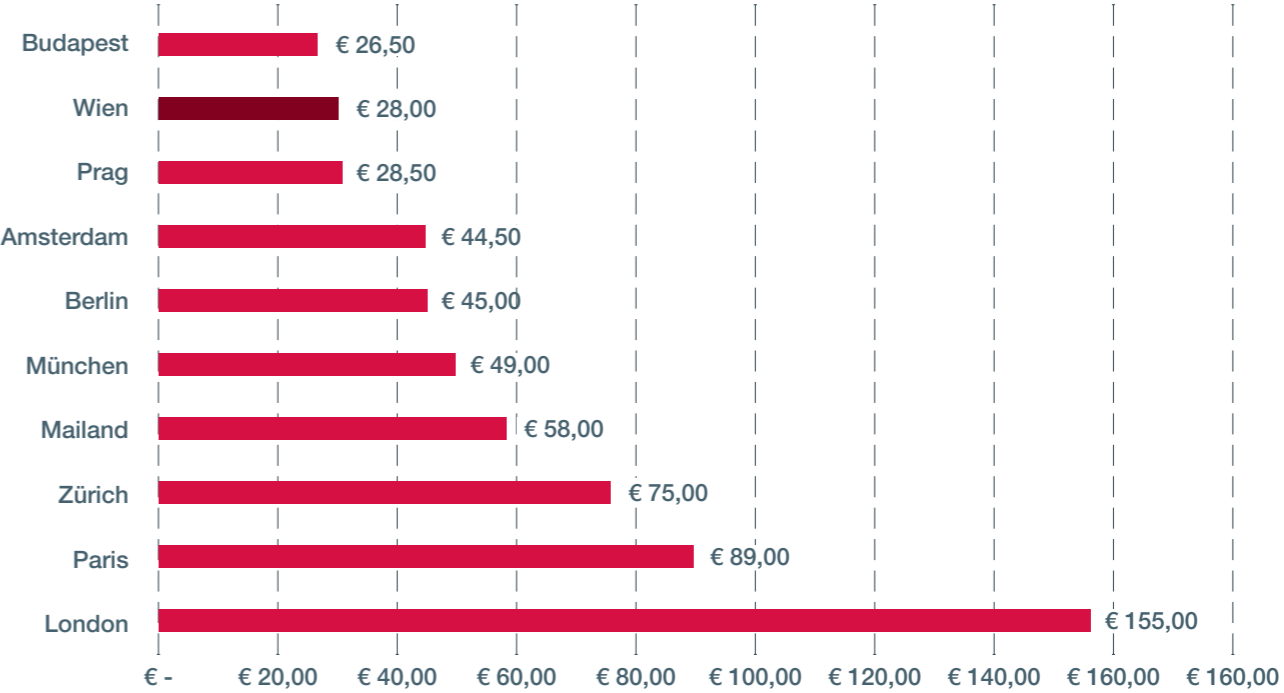
BÜROMARKT WIEN FRÜHLING/ SOMMER 2024 | OVERVIEW

Mietpreise (pro m², netto)		
Spitzenmieten	€ 28,5	↑
Mieten in guten Lagen	€ 14,50 – 19,00	→
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 12,00 – 16,00	↑
Büroflächenvermietung		
2023	144.650 m² (VRF)	↑
Q1 2024	ca. 33.310 m² (VRF)	↓
Leerstand	3,5 % (VRF)	↓
Büroflächenangebot		
Bestand	6,1 Mio m² (VRF)	→
Neuflächenproduktion 2024*	ca. 99.000 m²	↑
Neuflächenproduktion 2025*	ca. 158.000 m²	↑

*Prognose



SPITZENMIETEN BÜRO IN EUROPA (PRO M², NETTO)



ÜBERBLICK MIETPREISE

Mietpreise: € 12,50 - 19,50

NORDEN

Objekte:

- Square One (1190)
- Siemens North Hub (1210)
- Carré Muthgasse (1190)
- Millennium Tower (1200)
- Optimum (1200)
- TwentyOne (1210)
- Plus Energy Quartier 21 (1210)
- Grand Central (1210)
- Peak Vienna (1210)



Mietpreise: € 10,00 - 19,00

WESTEN

Objekte:

- Hietzinger Kai 137 & 139
- Workstation Wien West (1140)
- Storchengasse 1 (1150)
- Forum Schönbrunn (1120)
- O.A.X. (1120)
- U4-Center (1120)
- VIO Plaza (Projekt, 1120)



Mietpreise: € 12,00 - 23,00

INNERE BEZIRKE
(CBD)

Objekte:

- LeopoldQuartier (1020)
- Ensemble Schwarzenbergplatz (1040)
- Francis (1090)
- myHive Ungargasse (1030)
- Doppio Due (1090)



Mietpreise: € 12,00 - 18,50

SÜDEN
Wienerberg

Objekte:

- Myhive am Wienerberg (1100)
- The Brick (1100)
- Euro Plaza (1120)
- Inno Plaza (1120)
- Silo Next (1230)
- Silo Plus (1230)
- Campus 21 (2345)



Mietpreise: € 13,00 - 22,00

WIEN DONAU CITY
& Umgebung

Objekte:

- Andromeda Tower (1220)
- Ares Tower (1220)
- DC Tower (1220)
- IZD Tower (1220)
- Saturn Tower (1220)
- Vienna TwentyTwo (1220)



SEESTADT/ASPERN

Mietpreise: € 12,00 - 18,00

Objekte:

- Campus West (1220)
- HOHO Wien (1220)
- Mischa (1220)
- Robin Seestadt (1220)
- SeeHub (1220)
- Seeparq (1220)
- Sirius (1220)
- Technologiezentrum Seestadt (1220)



NORD-OST
Lassallestraße /
Messe / Prater

Mietpreise: € 14,00 - 21,00

Objekte:

- Austria Campus (1020)
- 2nd Central (1020)
- E-Zone (1020)
- Quartier Lassalle (1020)
- Prater Glacis (1020)
- Weitblick, Viertel Zwei (1020)
- Galaxy Tower (1020)
- Nordbahnstraße 50 (1020)
- Vienna Works (1020)



INNENSTADT

Mietpreise: € 16,00 - 28,00

Objekte:

- Goldenes Quartier (1010)
- Haus am Schottentor (1010)
- Strauchgasse (1010)



OSTEN

Mietpreise: € 11,50 - 19,50

Objekte:

- Austro Tower (1030)
- Landmarx (1030)
- MQM (1030)
- ENNA (1030)
- Solaris (1030)
- ORBI Tower (1030)
- ViE (1030)
- Tricore (1030)
- Office Campus Gasometer (1030)



HAUPTBAHNHOF
Quartier Belvedere

Mietpreise: € 15,00 - 23,00

Objekte:

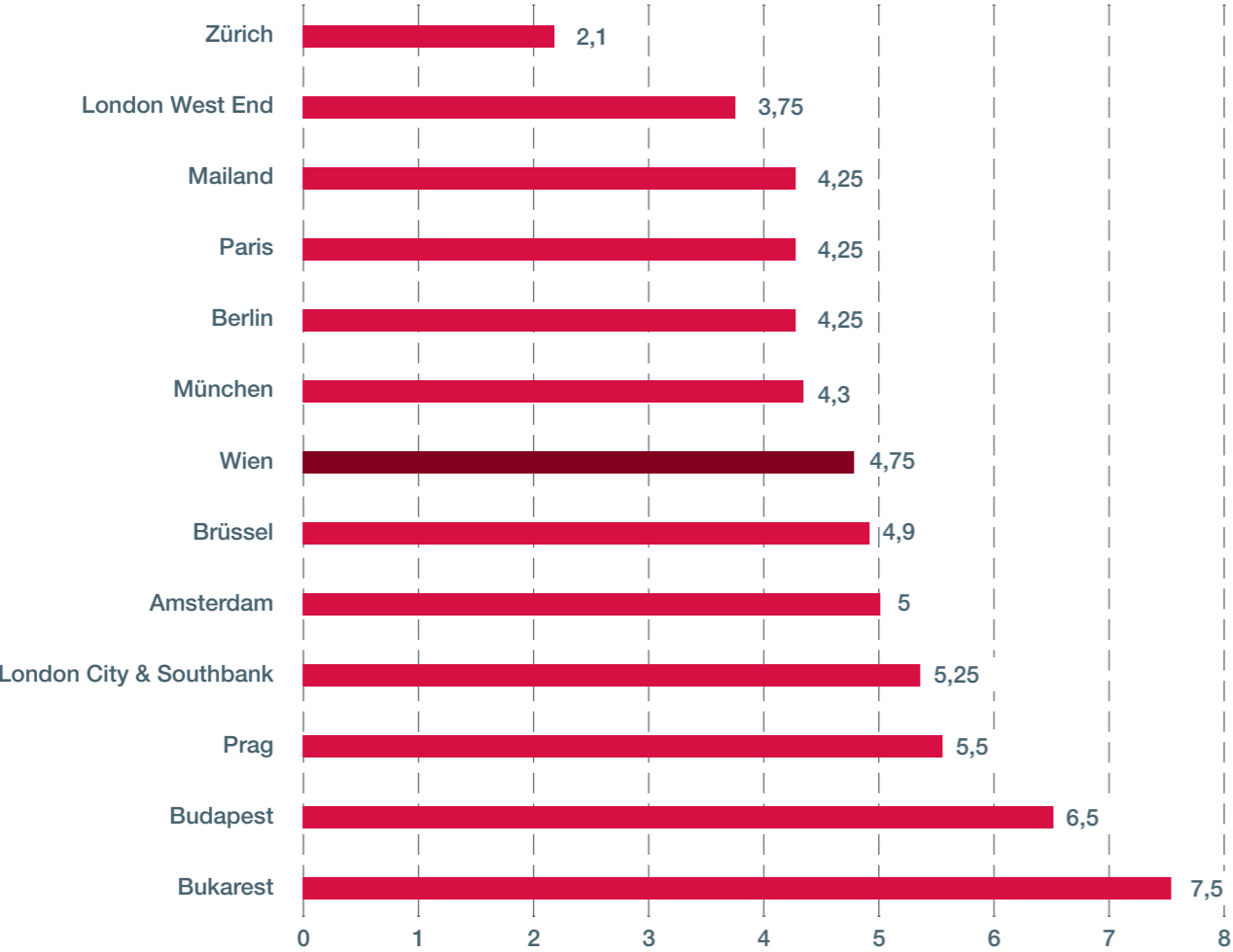
- QBC 1+2 (1100)
- LAX 28 (1100)
- The ICON Vienna (1100)
- Bel & Main (1100)
- LMNT Offices (1110)
- Tower Canettistraße (1110)



BÜROMARKT WIEN FRÜHLING/SOMMER 2023 | OVERVIEW

Investment		
Investmentvolumen 2023	357.315.700	↓
Investmentvolumen Q1 2024	56.525.865	↑
Spitzenrendite	4,75 %	↑
Rendite in B-Lagen	4,5 % – 6,5 %	↑

Spitzenrenditen Büro in Europa



VERMIETUNGEN H2 2023 / H1 2024

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Bezirke (CBD)	1090, FRANCIS	Ivoclar Vivadent GmbH	1.600 m²
	1070, Mariahilferstraße 116	Öffentliche Einrichtung	1.200 m²
	1090, FRANCIS	AON	1.000 m²
	1020, Walcherstraße 11	Universitäre Einrichtung	2.800 m²
	1020, E-Zone	Bernard Gruppe	2.200 m²
Westen	1120, EURO PLAZA	Canon Österreich	4.500 m²
	1120, Vio Plaza	Merck	1.200 m²
Norden	1210, Siemensstraße, Gebäude 33	NexCo	9.000 m²
	1210, Central Hub	Cellectric Biosciences	1.800 m²
	1190, Muthgasse	FG Forschungs-Förderungsgesellschaft	4.200 m²
Osten	1030, Baumgasse 60A	European Handball Federation	6.000 m²
	1030, Erdberger Lände	Strabag Property & Facility Services GmbH	1.430 m²
	1030, Haidingergasse 1	S:CAN	2.820 m²

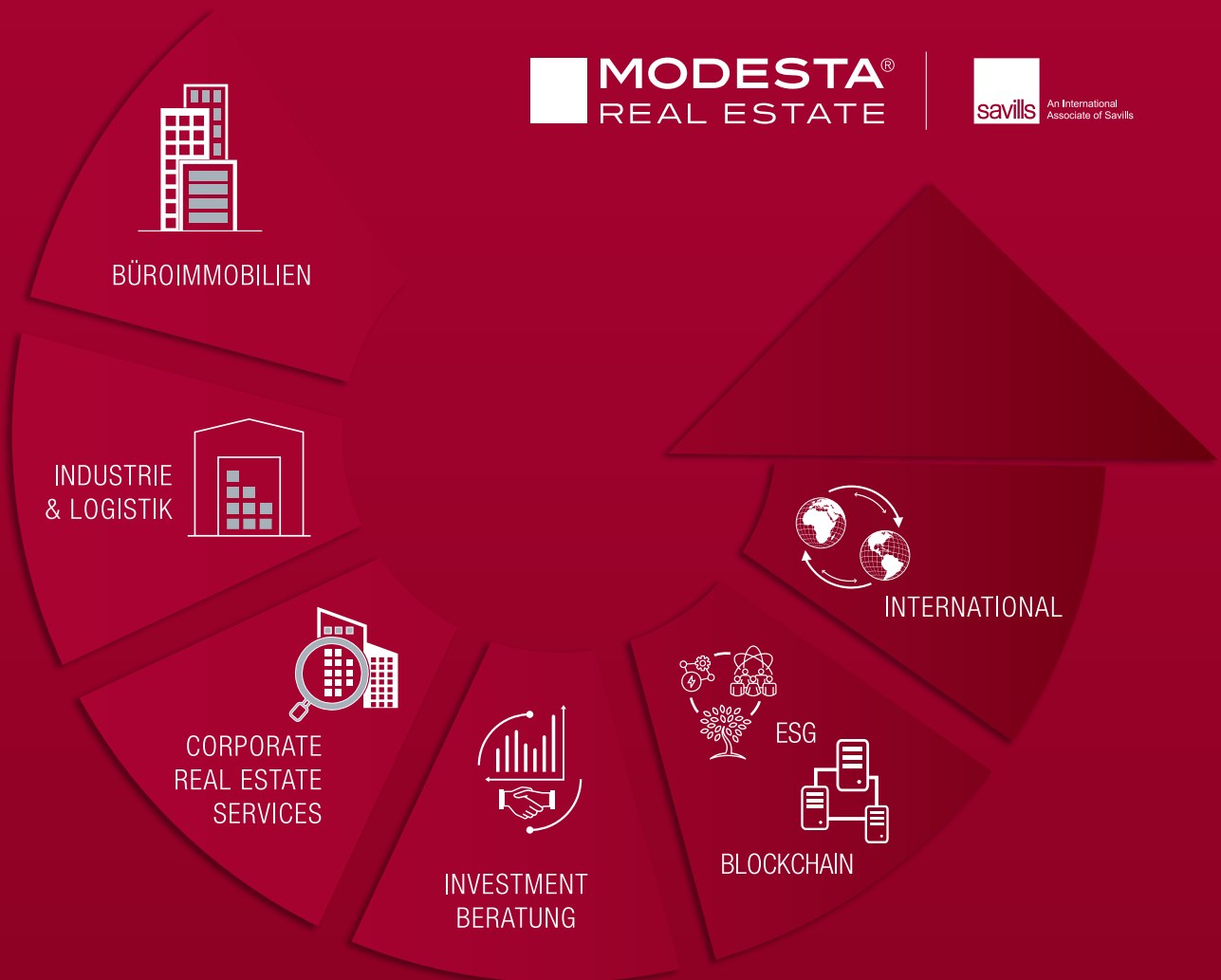
(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2024 – 2026

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Francis Vienna*	Innere Bezirke (CBD)	38.000 m²	2024*
CKV Headquarter	Norden	5.500 m²	2024
Plus Energy Quartier 21	Norden	11.000 m²	2024
Parkring 6	Innere Bezirke (CBD)	2.000 m²	2024*
Grand Central	Norden	12.500 m²	2024
LeopoldQuartier Office	Innere Bezirke (CBD)	22.400 m²	2025
TwentyOne Central Hub (D)	Norden	22.500 m²	2025
ENNA	Osten	25.000 m²	2025
VIENNA TWENTYTWO	Nord-Ost	19.900 m²	2025
TwentyOne Office Hub	Norden	15.500 m²	2025
GO!19 Garden Offices 19	Norden	7.200 m²	2025
DC Tower 2	Nord-Ost	26.600 m²	2026
*Generalsanierung			

DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN
2023 / H1 2024

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer	Zeitraum
Dresdner Straße 68a	Büro		Immofinanz	AIO XXXIV DS Immo	H1 2024
Dresdner Straße 82	Büro	4.579 m²	Union Investment	Quadoro Invest- ment	H1 2024
Dampfgasse 52-57	Büro		S Immo	Alexandros Immo- bilien	H1 2024
Gonzagagasse 12	Büro		Privater Investor	Privater Investor	H1 2024
Coburgbastei 1/21	Büro		ViennaEstate	AVV Real Estate	H1 2024
Embelgasse 2/M131	Büro	677 m²	BBB Immo	Stadt Wien	H1 2024
Saturn Tower	Büro	33.000 m²	Saturn Tower	Amisola	H2 2023
Boerhaavegasse 6	Büro		IPS	Intro-Verwaltung	H2 2023
Heiligenstädter Straße 38	Büro	1.395 m²		Teamneunzehn Immobilienmgmt	H2 2023
Dörfelstraße 6-8	Büro		Bank Austria	Projekt 1120 DFS GmbH & Co KG	H2 2023
Laxenburger Straße 214	Büro	5.944 m²	Pierre Lang Trading	Intergast Handels	H2 2023
Vienna Twin Towers	Büro	66.000 m²	Immofinanz	Slmmo	H2 2023
Space2Move	Büro	51.600 m²	Union Invest	Raiffeisen	H2 2023
MGC Office Center	Büro	25.000 m²		Akron Group	H1 2023
Donaumarina Tower	Büro	44.350 m²	Signa	UBM Development	H1 2023
Apple Haus	Mixed Use	3.500 m²	Signa	JR Investment	H1 2023
InnoPlaza	Büro	14.300 m²	BNP Paribas Real Estate Investment Management	ARE Austrian Real Estate	H1 2023
Erdberger Lände 40-48	Büro	18.200 m²	KGAL Investment Management	Art-Invest Real Estate	H1 2022

*Portfolio



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