

Büroimmobilien



Marktbericht Herbst 2024



© SQUAREBYTES 2024

Vorwort

Das aktuell herausfordernde Marktumfeld veranlasst Unternehmen dazu, besonders vorsichtig zu agieren und ihre Standortentscheidungen noch eingehender zu prüfen als bisher. Ambitionierte Nachhaltigkeitsvorgaben und steigende ESG-Vorgaben bringen dem Wiener Immobilienmarkt einerseits mehr Qualität und Innovation, führen andererseits aber auch zu steigenden Baukosten und Mietpreisen.

In diesem Spannungsfeld gilt es mehr denn je, die richtige Standortentscheidung zu treffen.

Unsere EHL-Bürospezialisten beraten Sie dabei mit Kompetenz, Erfahrung und Verantwortungsbewusstsein. Langfristige Kundenbeziehungen erachten wir als besten Beweis für ein Höchstmaß an Integrität.



Mag. Michael Ehmaier FRICS

Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH



Mag. Franz Pörtl FRICS

Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Investment Consulting GmbH



Mag. Stefan Wernhart MRICS

Geschäftsführer
EHL Gewerbeimmobilien GmbH



DI Alexandra Bauer MRICS

Büroimmobilien | Bereichsleiterin
EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Executive Summary

Die wesentlichen Treiber aktueller Standortgesuche sind Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und ein hoher Wohlgefühlcharakter. Diese Entwicklung wird durch ESG-Vorgaben und EU-Taxonomie zusätzlich beschleunigt.

Neuflächenproduktion & Leerstandsrate

Die Neuflächenproduktion liegt heuer mit ca. 91.000 m² deutlich über jener vom Vorjahr und wird nächstes Jahr ca. 121.000 m² erreichen. Das Angebot an hochwertig ausgestatteten Erstbezugsflächen nimmt somit langsam, aber stetig zu. Die Leerstandsrate hat sich auf einem niedrigen Niveau von 3,3 % eingependelt, wird aufgrund der regen Neubautätigkeit aber mittelfristig wieder leicht ansteigen.

Stabiles Mietpreisniveau

Die zuletzt gestiegenen Mietpreise haben sich inzwischen stabilisiert, wobei die Spitzenmiete derzeit bei EUR 28,00/m² liegt. Das begrenzte Angebot an modernen Büroflächen in Premiulagen sorgt weiterhin für einen anhaltenden Druck auf die Spitzenmiete.

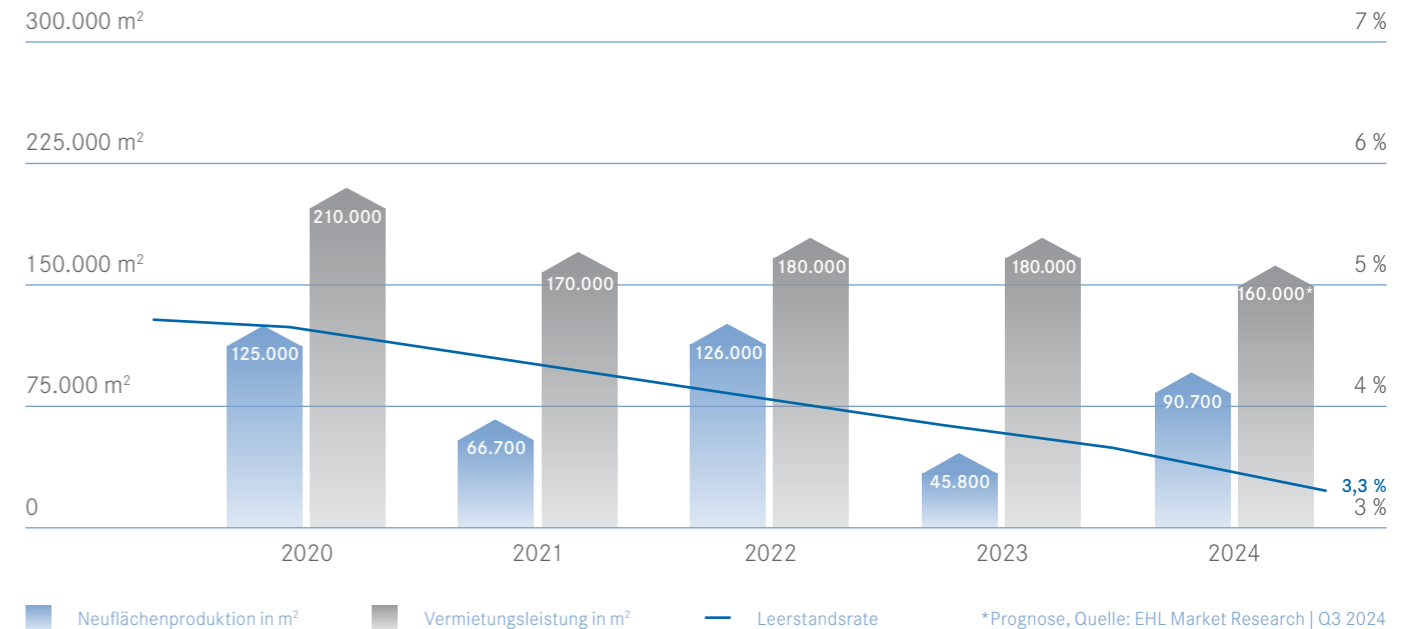
Vermietungsleistung

Aufgrund der Disharmonie zwischen Angebot und Nachfrage rechnen wir für das heurige Jahr mit einer leicht reduzierten Vermietungsleistung im Ausmaß von ca. 160.000 m². In den Top-Lagen ist nach wie vor ein hoher Nachfrageüberhang zu verzeichnen.

Investment

Der Investmentmarkt bleibt weiterhin herausfordernd, da das gesamte Marktumfeld nach wie vor stark von der geänderten Zinslandschaft und der herausfordernden konjunkturellen Situation in Österreich und Deutschland geprägt ist. Trotz dieser schwierigen Ausgangslage gibt es jedoch auch positive Signale für die Zukunft, insbesondere im Büroimmobiliensektor, wo es zurzeit die aktivste Investmenttätigkeit gibt. Investitionen in Core-Objekte und solche mit starkem Cashflow sind weiterhin gut umsetzbar.

Büromarkt Wien 2020 - 2024



Marktübersicht

Neuflächenproduktion	90.700 m ²	→	Bürobestand	Gesamtmarkt**	VRF***
Vermietungsleistung*	160.000 m ²	→	Bürofläche	11.696.600 m ²	6.070.827 m ²
Leerstandsrate	3,3 %	↘	Leerstandsrate	3,3 %	3,38 %
Spitzenrendite	4,5 %	→			
Spitzenmieten EUR/m ² /Monat	28,00 €	→			
Nom. BIP in EUR Mrd. lt. WKO	490,73	↓			
Wirtschaftswachstum lt. WKO	-0,6 %	↓			
Inflationsrate lt. Statistik Austria	2,3 %	↓			

* Prognose
 ** Alle Kennzahlen beziehen sich, wenn nicht anders angeführt, auf den Gesamtbestand (Alt- und Neubauten)
 *** Laut Vienna Research Forum, www.viennaresearchforum.at

↑ Steigend ↗ Leicht steigend → Stabil ↘ Leicht sinkend ↓ Sinkend Quelle: EHL Market Research | Q3 2024

Büromarkt zwischen ESG-Anforderungen und Kostenbewusstsein

Die Nachfrage nach neuen Büroflächen wird stark von der Notwendigkeit beeinflusst, steigende ESG-Vorgaben umzusetzen. Unternehmen streben danach, in ihren neuen Bürostandorten besonders mitarbeiterfreundliche und umweltbewusste Konzepte zu realisieren. Für viele Firmen bietet ein Standortwechsel die Gelegenheit, innovative und zukunftsorientierte Arbeitsumgebungen zu schaffen, wobei Nachhaltigkeit und Qualität stets im Vordergrund stehen.

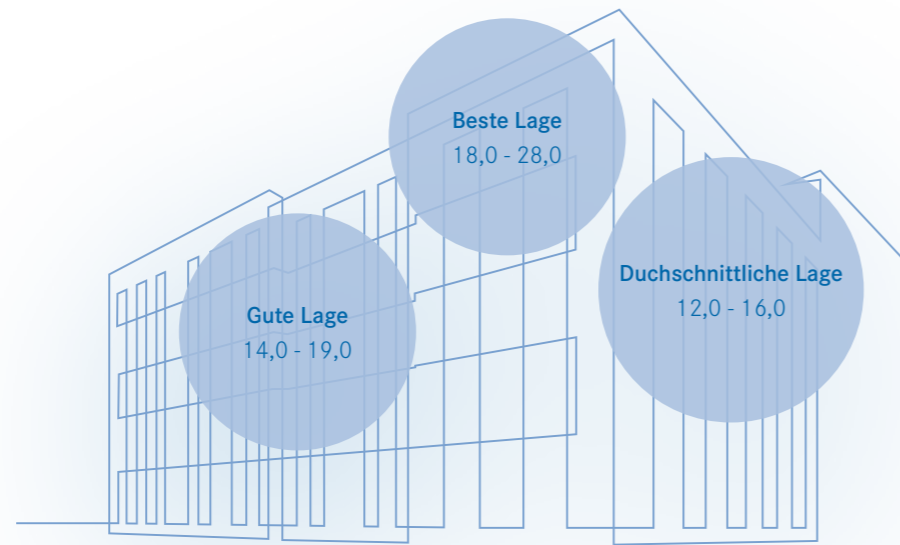
ermöglicht wird. Abstriche bei der Ausstattungs- und Standortqualität werden jedoch weiterhin nur in Ausnahmefällen gemacht.

Im Spannungsfeld zwischen Kostenbewusstsein und dem Streben nach mehr Qualität gestalten sich viele Anmietungsprozesse derzeit deutlich komplexer und zeitaufwendiger als noch vor wenigen Jahren.

Die in diesem Jahr fertiggestellten Projekte zeichnen sich durch ihren hohen Ausstattungsstandard aus. Beispiele hierfür sind das markante Refurbishment FRANCIS im Althan Quartier (ca. 47.700 m²), der moderne Neubau GRAND CENTRAL in Floridsdorf (ca. 12.500 m²) und das nachhaltige ROBIN Seestadt (ca. 10.000 m²) in Aspern. Ende 2024 bzw. Anfang 2025 wird zudem das repräsentative CARRÉ Muthgasse (ca. 13.000 m²) zur Vermarktung gelangen.

Die hohen Ansprüche an die Ausstattungsqualität führen jedoch zwangsläufig zu steigenden Mietpreisen und höheren Ausstattungskosten. In diesem Spannungsfeld zwischen Kostenbewusstsein und dem Streben nach mehr Qualität gestalten sich viele Anmietungsprozesse derzeit deutlich komplexer und zeitaufwendiger als noch vor wenigen Jahren. Planungen, Investitionskosten und deren Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter werden intensiv geprüft und verhandelt.

Häufig entscheiden sich Unternehmen aus wirtschaftlichen Gründen dafür, die Größe ihrer Büroflächen zu reduzieren, was durch die Einführung flexibler und hybrider Arbeitsmodelle wie Desk Sharing, Co-Working-Spaces oder Arbeitszeitverkürzungen



Mieten im Erstbezug

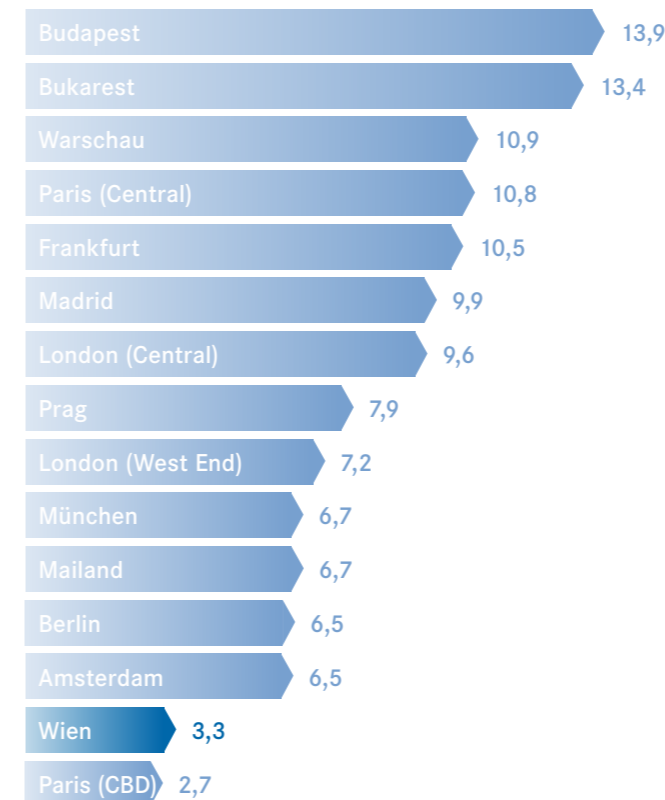
Angabe in €/m²/Monat | EHL Mietpreisspiegel von 100 errichteten bzw. generalsanierten Bürogebäuden an verschiedenen Standorten

Fertigstellungen 2024

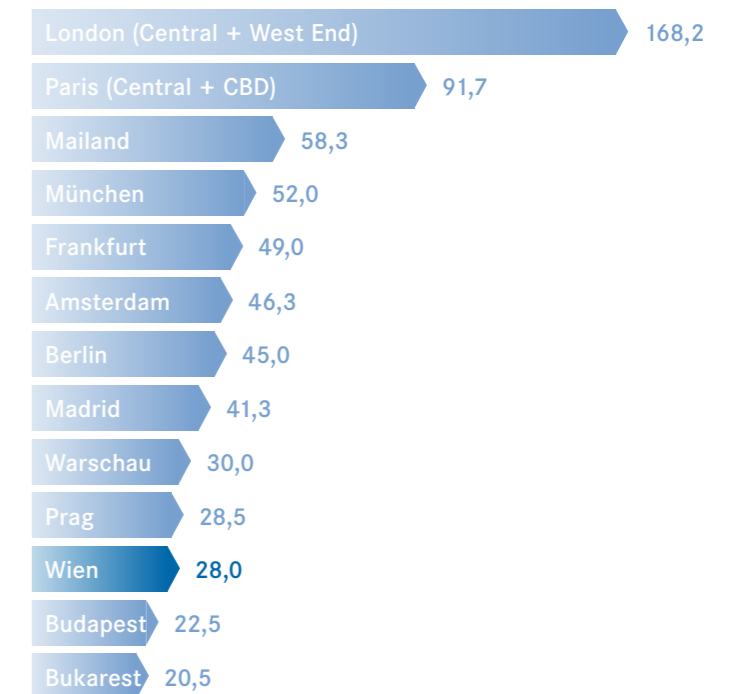
Objekt	Adresse	Nutzfläche
FRANCIS	1090; Julius-Tandler-Platz 3	47.700 m ²
GRAND CENTRAL	1210; Schlosshoferstraße 17	12.500 m ²
ROBIN Seestadt	1220; Sonnenallee 28-30	10.100 m ²
DOCKS VILLAGE IM DRITTEN	1030; Landstraßer Gürtel 49+51	9.000 m ²
Favoritenstraße 73-75	1100; Favoritenstraße 73-75	6.800 m ²
Technologiezentrum Seestadt, TZ 3	1220; Seestadtstraße 27	4.600 m ²

Quelle: EHL Market Research | Q3 2024

Leerstandsdaten im europäischen Vergleich (in %)



Spitzenmieten im europäischen Vergleich (in EUR/m²/Monat)



Quelle: EHL Market Research | BNP Paribas Real Estate | Q2 2024

Wiener Büroregionen

1 Innenstadt | Umgebung



Mietpreise	€ 16,0-28,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	→
Nachfrage	↗

- Ausgewählte Objekte**
- 1010, Goldenes Quartier Office
 - 1010, Haus am Schottentor
 - 1010, Strauchgasse 3
 - 1020, LeopoldQuartier OFFICE*
 - 1040, Ensemble Schwarzenbergplatz
 - 1090, FRANCIS

2 Lassallestraße | Messe | Prater



Mietpreise	€ 13,0-27,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	→
Nachfrage	↗

- Ausgewählte Objekte**
- 1020, 2nd Central
 - 1020, Austria Campus
 - 1020, E-Zone
 - 1020, Galaxy Tower
 - 1020, Lassallestraße 3
 - 1020, Quartier Lassalle
 - 1020, Vienna Works
 - 1020, Weitblick, Viertel Zwei*

3 Region Ost | Erdberg



Mietpreise	€ 11,5-19,5
Mietentwicklung	↗
Angebot	↗
Nachfrage	↗

- Ausgewählte Objekte**
- 1030, ENNA*
 - 1030, Landmarx
 - 1030, MQM
 - 1030, Solaris
 - 1030, Tricore
 - 1030, ViE
 - 1110, Office Campus Gasometer

4 Hauptbahnhof | Quartier Belvedere



Mietpreise	€ 15,0-23,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	↘
Nachfrage	→

- Ausgewählte Objekte**
- 1030, DOCKS
 - 1030, LOOP Offices*
 - 1030, Village Works*
 - 1100, LAX 2B
 - 1100, QBC
 - 1100, The Icon Vienna
 - 1100, Tower Canettistraße
 - 1110, LMNT Offices*

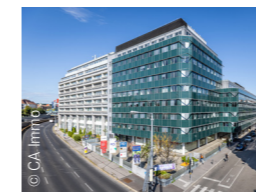
5 Region Süd | Wienerberg



Mietpreise	€ 12,0-18,0
Mietentwicklung	→
Angebot	→
Nachfrage	→

- Ausgewählte Objekte**
- 1100, myhive am Wienerberg
 - 1100, The Brick
 - 1120, Euro Plaza
 - 1120, Inno Center
 - 1230, Silo Next*
 - 1230, Silo Plus
 - 2345, Campus 21

6 Region West



Mietpreise	€ 10,0-19,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	→
Nachfrage	↗

- Ausgewählte Objekte**
- 1120, Forum Schönbrunn
 - 1120, O.A.X*
 - 1120, VIO Plaza
 - 1140, Workstation Wien West
 - 1150, Storchengasse 1

* Projekt

7 Region Nord



Mietpreise	€ 11,5-25,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	↗
Nachfrage	↗

- Ausgewählte Objekte**
- 1190, CARRÉ Muthgasse*
 - 1190, Square 1
 - 1200, Millennium Tower
 - 1210, GRAND CENTRAL
 - 1210, Peak Vienna
 - 1210, Plus Energie & Quartier 21*
 - 1210, TwentyOne

8 Vienna Donau City | Umgebung



Mietpreise	€ 13,0-28,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	↗
Nachfrage	→

- Ausgewählte Objekte**
- 1220, Andromeda Tower
 - 1220, Ares Tower
 - 1220, DC Tower 1+2*
 - 1220, IZD Tower
 - 1220, Saturn Tower
 - 1220, VIENNA TWENTYTWO*

9 Seestadt Aspern



Mietpreise	€ 11,5-18,0
Mietentwicklung	→
Angebot	↗
Nachfrage	→

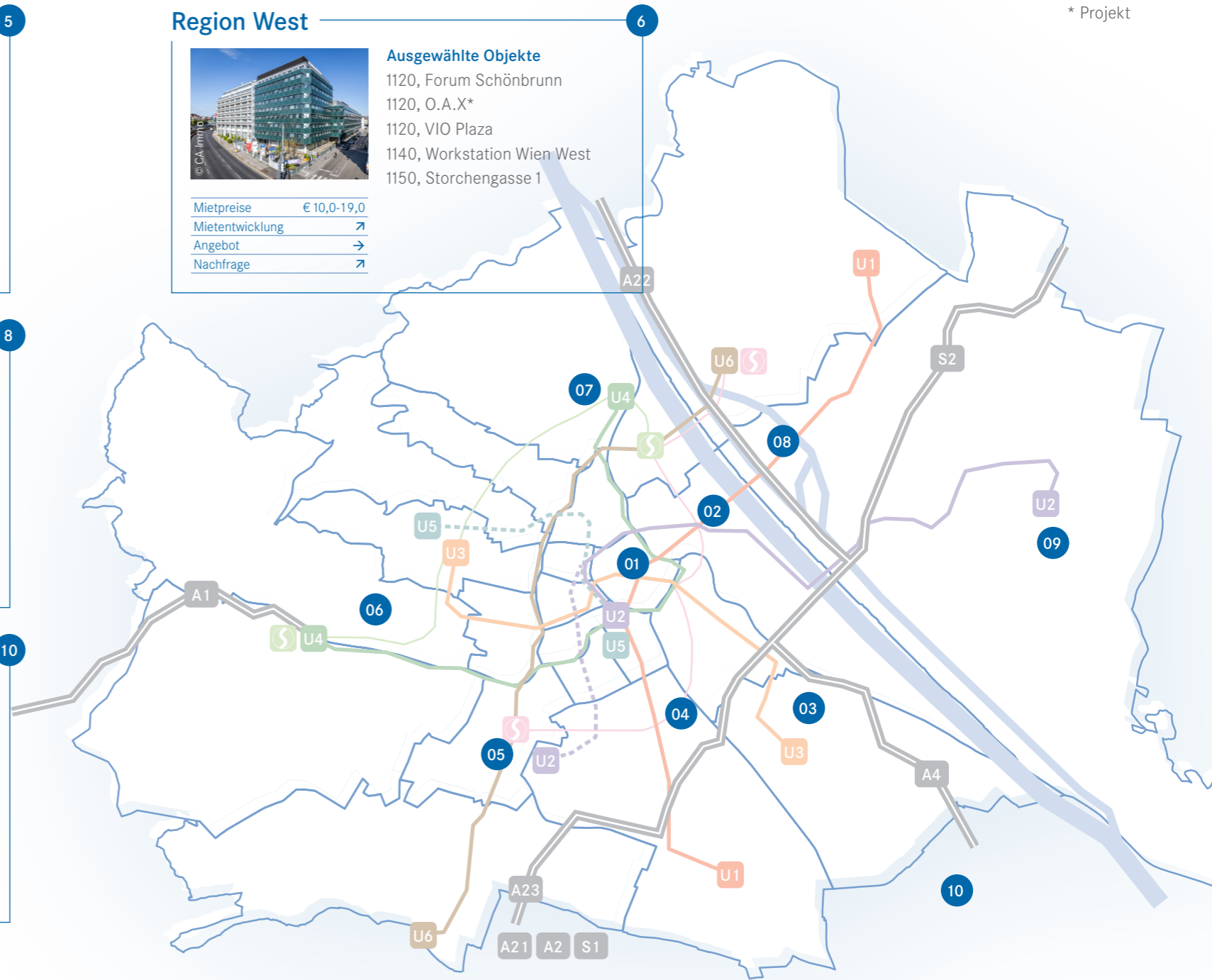
- Ausgewählte Objekte**
- 1220, Campus West
 - 1220, HOHO Wien
 - 1220, ROBIN Seestadt
 - 1220, SeeHub
 - 1220, Seeparq
 - 1220, Sirius
 - 1220, Technologiezentrum Seestadt

10 Flughafen Wien | Umgebung



Mietpreise	€ 9,5-22,0
Mietentwicklung	→
Angebot	→
Nachfrage	→

- Ausgewählte Objekte**
- 1300, Office Park 1
 - 1300, Office Park 2
 - 1300, Office Park 3
 - 1300, Office Park 4
 - 2320, Concorde Business Park



Fertigstellungsvolumen steigt wieder an

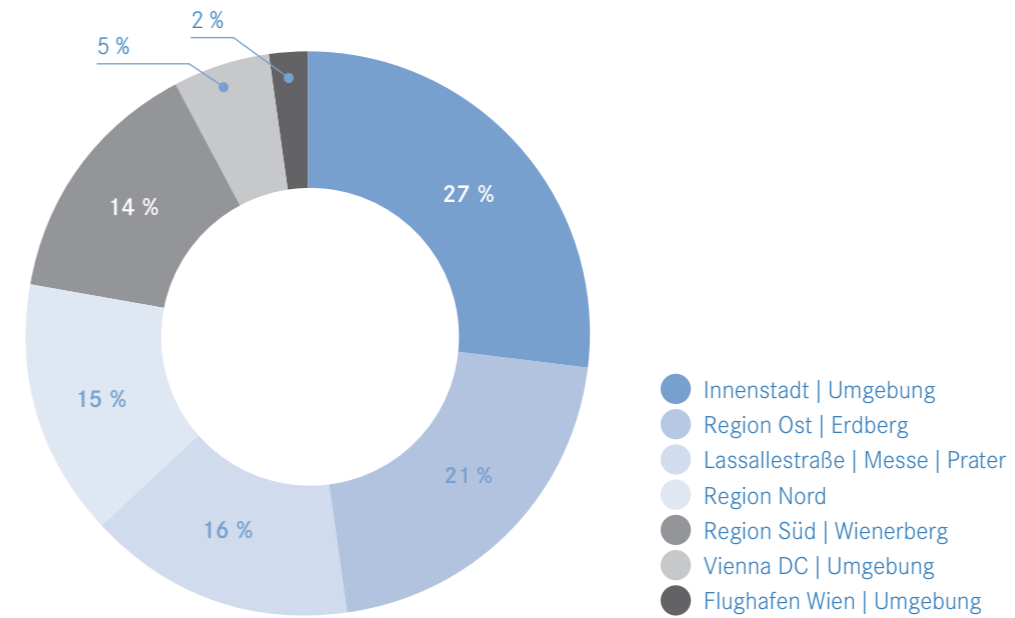
Trotz einer voraussichtlichen Verdopplung des Fertigstellungsvolumens im Vergleich zum Vorjahr bleibt die Leerstandsrate aufgrund des hohen Vorvermietungsgrades weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von nur 3,3 %. Für das Jahr 2025 erwarten wir ein Fertigstellungsvolumen von etwa 121.000 m², was zu einer Entspannung der Marktlage führen könnte.

Vermietungen 2024 (ausgewählte Beispiele)

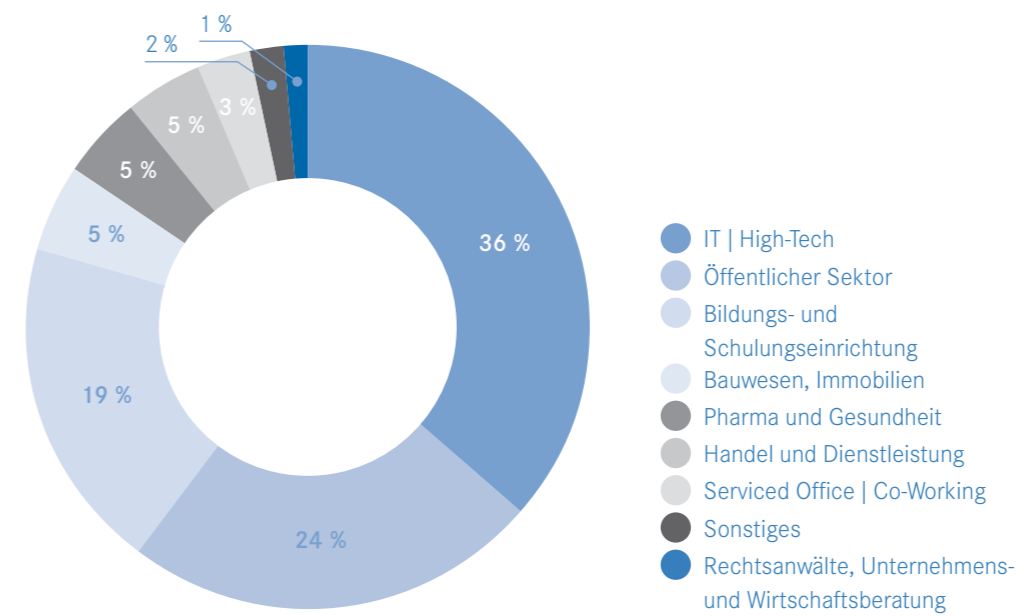
Mieter	Adresse	Nutzfläche
European Handball Federation	1030; Baumgasse 60A	6.000 m ²
Canon Österreich	1120; EURO PLAZA	4.500 m ²
Öffentliche Mieter	1010; Schottenring 14	3.700 m ²
Universitäre Einrichtung	1020; Walcherstraße 11	2.800 m ²
Bernard Gruppe	1020; E-Zone	2.200 m ²
Cellectric Biosciences	1210; Central Hub	1.800 m ²
Ivoclar Vivadent GmbH	1090; FRANCIS	1.600 m ²
TUI	1300; Office Park 4	1.500 m ²
Öffentliche Einrichtung	1070; Mariahilferstraße 116	1.200 m ²
AON	1090; FRANCIS	1.000 m ²

EHL war auf Vermieter- und/oder Mieterseite beratend tätig. Quelle: EHL Market Research | Q3 2024

Vermietungsleistung nach Regionen



Vermietungsleistung nach Branchen



Vermietungen ab 1.000 m² berücksichtigt
Quelle: EHL Market Research | Q3 2024



Unsere Büro-Referenzprojekte

Erleben Sie unsere Expertise in Aktion mit einer kleinen Auswahl unserer Vermietungsmandate. Von hochmodernen Bürokonzepten bis hin zu nachhaltigen Bürolösungen - entdecken Sie, welche Projekte zu unserem Portfolio zählen.



FRANCIS



Ein medizinisches Institut (ca. 3.500 m²) sowie die Valmedica Althan GmbH (ca. 1.200 m²) haben sich für die Anmietung im FRANCIS entschieden. EHL war auf Mieter- oder Vermieterseite beratend tätig.

Gesamtfläche	47.700 m ²
Bezirk	1090 Wien

VIO PLAZA



Brandl Talos (ca. 2.400 m²), ECO-VIS Austria (ca. 2.800 m²) sowie aws Austria Wirtschaftsservice (ca. 5.500 m²) haben sich u.a. für die Anmietung im spektakulären VIO PLAZA entschieden. EHL war auf Mieter- oder Vermieterseite beratend tätig.

Gesamtfläche	22.000 m ²
Bezirk	1120 Wien

Central Hub | TwentyOne



Das markante Büroprojekt „Central Hub“ (ca. 50.000 m²) liegt inmitten der aufstrebenden Quartiersentwicklung TwentyOne. Die Fertigstellung ist für Anfang 2025 geplant. EHL ist auf co-exklusiver Basis mandatiert.

Gesamtfläche	21.000 m ²
Bezirk	1210 Wien

LOOP Offices



Das visionäre Bürogebäude (ca. 14.200 m²) besticht durch sein prägnantes Erscheinungsbild und seine ökologische Bauweise. EHL ist auf co-exklusiver Basis mandatiert und befindet sich inmitten des Vermarktungsprozesses.

Gesamtfläche	14.200 m ²
Bezirk	1030 Wien

Muthgasse 109A



woom, der führende Kinderfahrrad-Hersteller aus Österreich, mietet als Single-Tenant ein innovatives Bürogebäude in Holzbauweise in der Muthgasse 109 A (ca. 3.300 m²). EHL war auf Mieter- und Vermieterseite beratend tätig.

Gesamtfläche	3.300 m ²
Bezirk	1190 Wien

EURO PLAZA



Die Amadys Telecom Austria GmbH (ca. 1.000 m²), die HPC IBK GmbH (ca. 400 m²) sowie MTEL Austria (ca. 1.200 m²) haben sich für den Standort Euro Plaza entschieden. EHL war auf Mieter- und/oder Vermieterseite beratend tätig.

Gesamtfläche	26.500 m ²
Bezirk	1120 Wien

CARRÉ Muthgasse



Das markante Bürogebäude zeichnet sich durch seine repräsentative Lobby und seine großzügige Dachterrasse aus. EHL ist exklusiv mit der Vermarktung eines der beiden Bauteile (ca. 5.700 m²) mandatiert und mit einigen Mietinteressenten im Gespräch.

Gesamtfläche	5.700 m ²
Bezirk	1190 Wien

LMNT Offices



Das weithin sichtbare Projekt „LMNT Offices“ (ca. 19.000 m²) liegt in strategisch perfekter Lage zwischen Wiener City und Flughafen und kann mit einem perfekten Preis-/Leistungsverhältnis punkten. EHL ist auf co-exklusiver Basis mandatiert.

Gesamtfläche	19.000 m ²
Bezirk	1110 Wien

Investmentmarkt

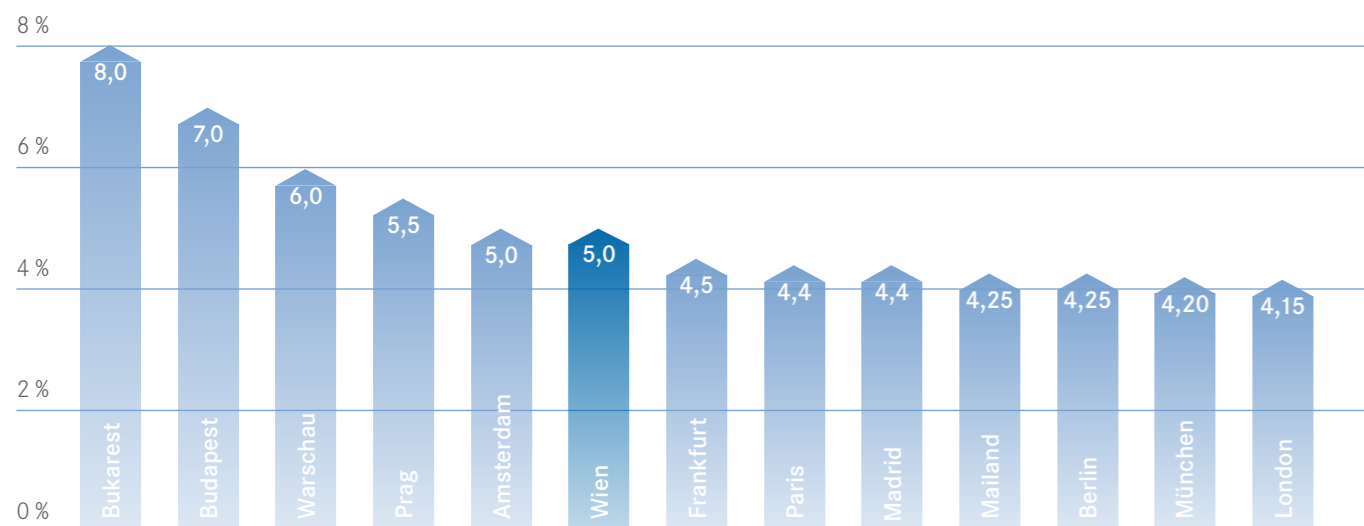
Der Immobilienmarkt zeigt derzeit Anzeichen von Unsicherheit. Hohe Finanzierungskosten und steigende Baupreise belasten Projektentwickler. ESG-konforme Neubauten sind weniger betroffen. EHL bleibt optimistisch und sieht Potenzial für bemerkenswerte Transaktionen im kommenden Jahr.

Der Immobilienmarkt zeigt derzeit deutliche Anzeichen von Unsicherheit und Zurückhaltung seitens der Investoren, insbesondere im Vergleich zu den Jahren vor der Ukraine Krise. Die Auswirkungen der Zinsanhebungen beeinflussen das Marktgeschehen spürbar, da Due-Diligence-Prüfungen, Genehmigungsverfahren und Finanzierungsabschlüsse mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen treffen vor allem die Projektentwickler. Hohe Finanzierungskosten, steigende Baupreise und sinkende Exit-Preise zwingen viele dazu, Bauprojekte vorübergehend auf Eis zu legen. Dies könnte mittelfristig zu einem Mangel an dringend benötigten Büroflächen in attraktiven Lagen führen.

Parallel dazu zeigt sich, dass ESG-konforme Neubauten weniger stark von den Verwerfungen betroffen sind. Sie verzeichnen geringere Preisanpassungen, da sie den aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen der EU entsprechen. Ältere Bestandsimmobilien hingegen kämpfen mit erheblichen Preisabschlägen, da sie den steigenden Erwartungen der Investoren hinsichtlich Nachhaltigkeit oft nicht mehr gerecht werden.

Spitzenrenditen Büroimmobilien im europäischen Vergleich (in %)



Quelle: EHL Market Research | BNP Paribas Real Estate | Q2 2024

Dennoch bleibt der Markt aktiv, vor allem im Büroimmobiliensektor, der mit rund 50 Prozent des bisherigen Transaktionsvolumens das stärkste Segment darstellt. Diese Dynamik wird von mehreren Großtransaktionen sowie zahlreichen Deals im Bereich von EUR 20-60 Mio. getragen. Weitere Transaktionen sind bereits in der Pipeline, was auf die vorhandene Nachfrage nach dieser Assetklasse hinweist.

der zurückhaltende Umgang der Banken mit neuen Finanzierungen ein wesentlicher Hemmfaktor für größere Transaktionen.

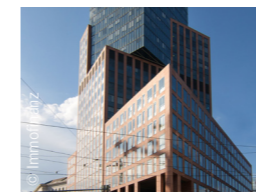
Dennoch bleibt der Markt aktiv, vor allem im Büroimmobiliensektor, der mit rund 50 Prozent des bisherigen Transaktionsvolumens das stärkste Segment darstellt.

Positiv zu vermerken ist das wachsende Interesse an Core-Objekten, insbesondere seitens Family Offices und Privatstiftungen. Diese nutzen das aktuelle Marktumfeld, um in Immobilien mit stabilen Cashflows zu investieren, die in früheren Boomzeiten oft nicht verfügbar waren. Allerdings bleibt

In den letzten Monaten ist die Prüfungstätigkeit der Investoren deutlich angestiegen. EHL bleibt vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass einige der laufenden Prüfungen sowohl im letzten Quartal 2024 als auch zu Beginn des nächsten Jahres zu bemerkenswerten Transaktionen führen

Referenzprojekte Investment

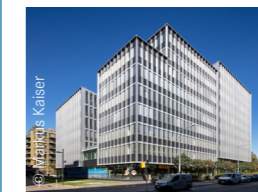
City Tower Vienna



Gesamtfläche 26.600 m²
Auftraggeber Immofinanz

EHL Investment Consulting vermittelte den prominenten Büroturm „City Tower Vienna“ in der Marxergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk, der zu 100 Prozent an die Republik Österreich vermietet ist und das Justizzentrum Wien Mitte beherbergt.

ViE



Gesamtfläche 14.100 m²
Auftraggeber CA Immo

EHL Investment Consulting vermittelte das DGNB Platin zertifizierte Büroobjekt mit 14.100 m² Mietfläche und bonitätsstarker Multi-Tenant-Struktur in ausgezeichneter Lage und Erreichbarkeit an der Erdberger Lände.

Gasgasse 1-7



Gesamtfläche 7.500 m²
Auftraggeber S IMMO AG

EHL Investment Consulting vermittelte das zu 100 Prozent an die Republik Österreich vermietete Objekt, welches das Bezirksgericht Fünfhaus beherbergt.

Mariahilfer Straße 121b



Gesamtfläche 4.300 m²
Auftraggeber S IMMO AG

EHL Investment Consulting vermittelte das Bürogebäude mit rund 4.300 m², davon rund drei Viertel Büro und ein Viertel Einzelhandelsfläche, welches fast vollständig an eine Reihe renommierter Unternehmen vermietet ist.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet.

Die EHL Immobilien Gruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien

T +43 1 512 76 90

office@ehl.at

www.ehl.at

Cover: LeopoldQuartier OFFICE | © SQUAREBYTES 2023

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.

Die elektronische Version des Berichts steht unter www.ehl.at/research zum Download zur Verfügung.