

Büroimmobilien



Marktbericht Frühjahr 2024



© k18 | ARE

Vorwort

Der Wiener Immobilienmarkt verzeichnet trotz Konjunkturrückgang eine stabile Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Büroimmobilien. Dies gilt sowohl für den Miet- als auch Investmentmarkt. Die primären Entscheidungskriterien bei der Ausarbeitung von Immobilienstrategien bleiben weiterhin Qualitäts- und Nachhaltigkeitsoptimierung. Aufgrund der restriktiven Finanzierungsbedingungen der Banken und die dadurch eingeschränkte Neufächenproduktion verschärft sich der Nachfrageüberhang im Topsegment weiter.

Die verhaltenen Wirtschaftsaussichten sorgen dafür, dass Unternehmen momentan vorsichtiger agieren und ihre Standortentscheidungen noch eingehender prüfen. In diesem unruhigen Marktumfeld ist es besonders anspruchsvoll, langfristig erfolgreiche Entscheidungen 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 Ehlmaier 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

Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Qualitätsoptimierung sind die wesentlichen Treiber aktueller Standortgesuche. Durch die ESG- Vorgaben erhält diese Entwicklung einen zusätzlichen Turbo.

Neuflächenproduktion & Leerstandsrate

Die Neuflächenproduktion liegt mit rund 90.700 m² zwar deutlich über jener vom Vorjahr, bleibt aber dennoch verhalten und verschärft den Nachfrageüberhang bei attraktiven Erstbezugsflächen. Die Leerstandsrate weist eine kontinuierlich sinkende Tendenz auf und liegt aktuell bei nur 3,4 %.

Steigendes Mietpreinsniveau

Die Mietpreise steigen aufgrund des Nachfrageüberhangs in den Top-Lagen, der gestiegenen Baukosten und der nach wie vor spürbaren Inflation. Die Spitzenmiete liegt bei EUR 28,00/m².

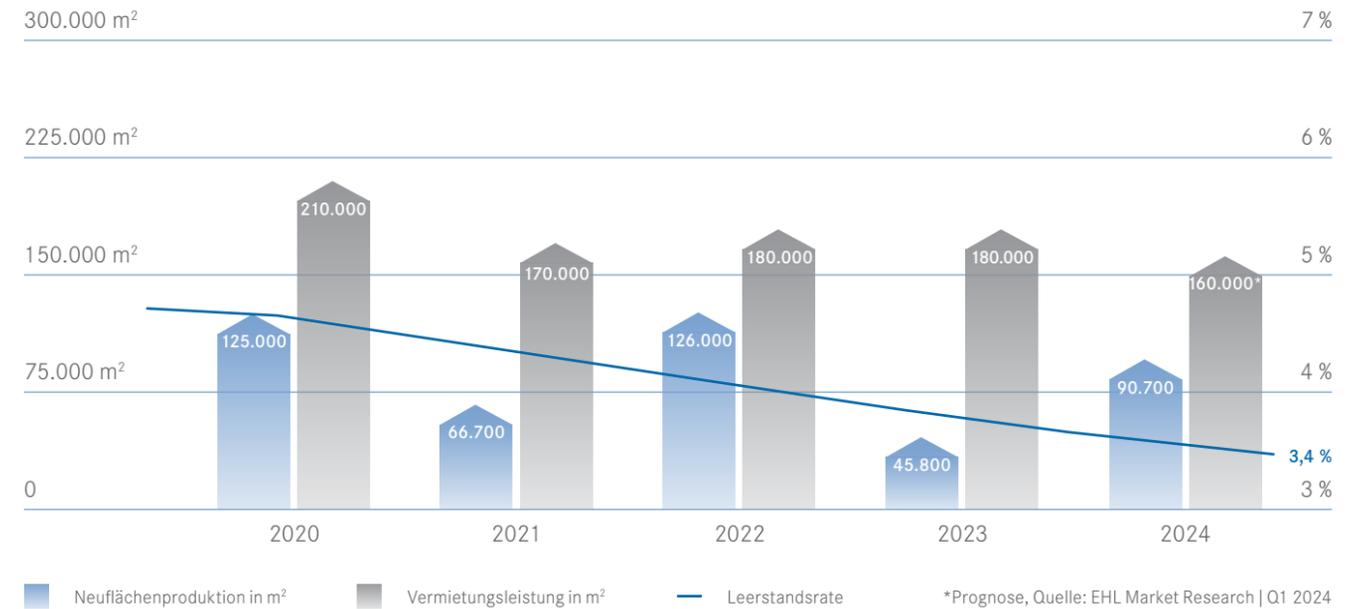
Vermietungsleistung

Das Vorjahr wies eine hohe Dynamik und ein überraschend positives Ergebnis von ca. 180.000 m² vermieteter Bürofläche auf. Aufgrund der Disharmonie zwischen Angebot und Nachfrage ist für das heurige Jahr mit einer leicht reduzierten Vermietungsleistung im Vergleich zur Vorperiode zu rechnen.

Investment

Der Investmentmarkt leidet nach wie vor unter den gestiegenen Zinsen, wobei im langfristigen Bereich seit Sommer 2023 ein merkbarer Zinsrückgang zu verzeichnen ist und aktuell eine inverse Zinssituation gegeben ist. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich ein „Rebound“ ab und es beginnen immer mehr Investoren den Markt zu sondieren, sodass EHL zuversichtlich in das noch junge Investmentjahr 2024 blickt.

Büromarkt Wien 2020 - 2024



Marktübersicht

Neuflächenproduktion	90.700 m ²	↑	Bürobestand	Gesamtmarkt**	VRF***
Vermietungsleistung*	160.000 m ²	↘	Bürofläche	11.675.100 m ²	6.077.926 m ²
Leerstandsrate	3,4 %	↘	Leerstandsrate	3,4 %	3,47 %
Spitzenrendite	4,5 %	→			
Spitzenmieten EUR/m ² /Monat	28,00 €	↗			
Nom. BIP in EUR Mrd. lt. WKO	508,51	↑			
Wirtschaftswachstum lt. WKO	0,9 %	↗			
Inflationsrate lt. ORF im März	4,2 %	↘			

* 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 | Q1 2024

Umsetzung der neuen Arbeitswelten ist weiterhin voll im Gange

„Kleiner, aber feiner“ ist aktuell das Motto vieler Standortgesuche. Während bei der Ausstattungs- und Standortqualität meist keine Abstriche gemacht werden, reduzieren einige Unternehmen im Sinne der Wirtschaftlichkeit die Größe ihrer Büros. Dies gelingt bei gleichbleibender Mitarbeiteranzahl sehr gut mit der Implementierung flexibler und hybrider Arbeitsformen (z.B. Desk-Sharing, Co-Working-Spaces, Arbeitszeitverkürzungen).

eine Neuanmietung in Erwägung ziehen. Projektentwickler setzen daher weiterhin auf die Planung und Realisierung besonders nachhaltiger und hochwertiger Büroimmobilien.

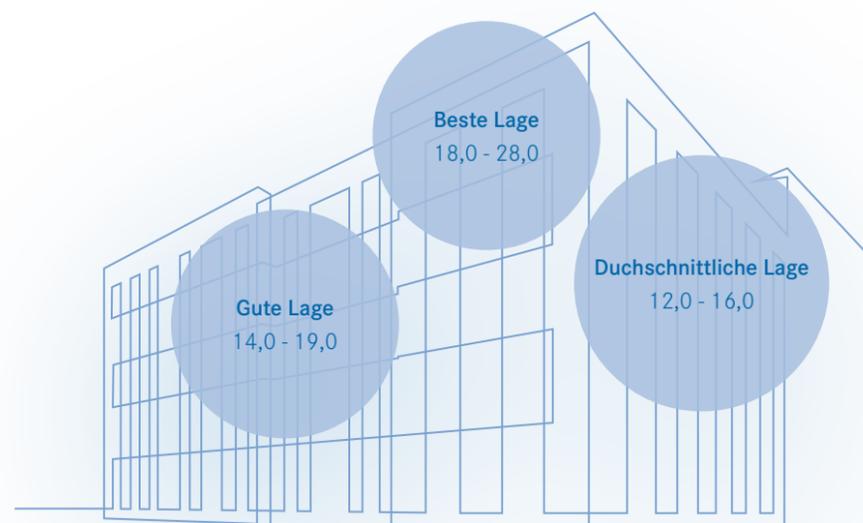
So gelangen heuer z.B. das markante Refurbishment FRANCIS im Althan Quartier (ca. 47.700 m²), das moderne GRAND CENTRAL in Floridsdorf (ca. 12.500 m²), das innovative Projekt DOCKS im VILLAGE IM DRITTEN (ca. 9.000 m²) und das besonders nachhaltige ROBIN Seestadt (ca. 10.000 m²) in Aspern zur Fertigstellung.

Immer noch sorgen die schwierigen Finanzierungsmodalitäten und die hohen Baupreise für Verschiebungen von Neubauentwicklungen. Derzeit ist kurzfristig keine Entspannung der Lage zu erwarten.

Unverändert ist der Trend, dass die meisten Unternehmen ihren Fokus auf hochwertig ausgestattete Flächen legen, wenn sie eine Neuanmietung in Erwägung ziehen.

Flächenreduktionen geschehen aktuell meist in geringerem Ausmaß. Die massiven Flächenverkleinerungen, die nach der Covid-Pandemie durch die nachhaltige Einführung hybrider Arbeitswelten bei Banken, Versicherungen und IT-Konzernen umgesetzt wurden, sind weitgehend abgeschlossen. Somit geht auch das Volumen der zur Untermiete angebotenen Flächen wieder deutlich zurück. Die Untermietflächen in Top-Lagen (z.B. rund um den Hauptbahnhof) wurden rasch wieder zur Gänze vermietet. Im Nahbereich des Pratersterns stehen z.B. noch bezugsfertige Büroflächen im top-ausgestatteten VIENNA WORKS zur Vermietung, welche sich hohen Mieterzuspruchs erfreuen.

Unverändert ist der Trend, dass die meisten Unternehmen ihren Fokus auf hochwertig ausgestattete Flächen legen, wenn sie



Mieten im Erstbezug

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

Fertigstellungen 2024

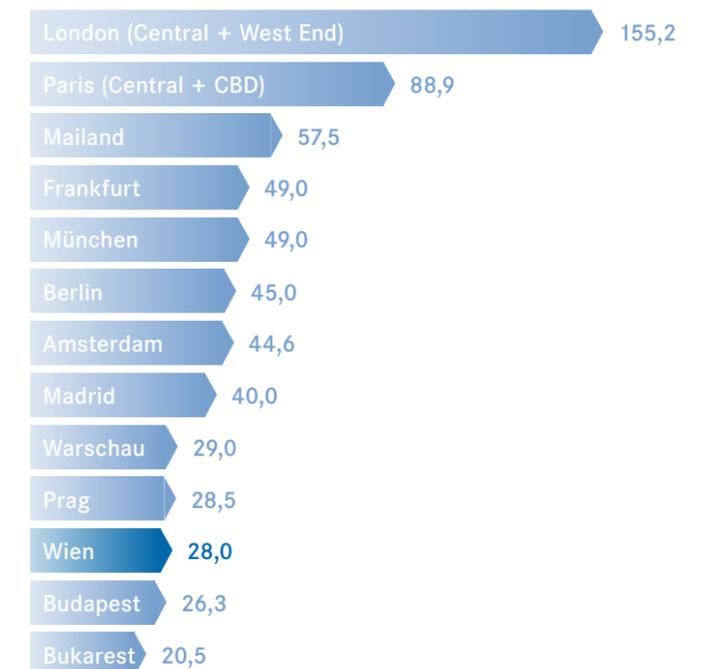
Objekt	Adresse	Nutzfläche
FRANCIS	1090; Julius-Tandler-Platz 3	47.700 m ²
GRAND CENTRAL	1210; Schlosshoferstraße 17	12.500 m ²
ROBIN Seestadt	1220; Sonnenallee 28-30	10.100 m ²
DOCKS VILLAGE IM DRITTEN	1030; Landstraßer Gürtel 49+51	9.000 m ²
Favoritenstraße 73-75	1100; Favoritenstraße 73-75	6.800 m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

Quelle: EHL Market Research | Q1 2024

Leerstandsdaten im europäischen Vergleich (in %)



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



Quelle: EHL Market Research | BNP Paribas Real Estate | Q1 2024

Wiener Büroregionen

1 Innenstadt | Umgebung



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

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

2 Lassallestraße | Messe | Prater



Mietpreise	€ 13,0-21,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	→
Nachfrage	↗

- Wichtige Objekte**
- 1020, 2nd Central
 - 1020, Austria Campus
 - 1020, E-Zone
 - 1020, Galaxy Tower
 - 1020, Lassallestraße 3
 - 1020, Nordbahnstraße 50*
 - 1020, Quartier Lassalle
 - 1020, Vienna Works
 - 1020, Weitblick, Viertel Zwei*

3 Region Ost | Erdberg



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

- Wichtige 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	→

- Wichtige Objekte**
- 1030, DOCKS | VILLAGE IM DRITTEN
 - 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	→

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

6 Region West



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

- Wichtige Objekte**
- 1120, Forum Schönbrunn
 - 1120, O.A.X*
 - 1120, VIO Plaza
 - 1130, Hietzinger Kai 137*
 - 1130, Hietzinger Kai 139*
 - 1140, Workstation Wien West
 - 1150, Storchengasse 1

* Projekt

7 Region Nord



Mietpreise	€ 11,5-21,0
Mietentwicklung	↗
Angebot	↗
Nachfrage	↗

- Wichtige Objekte**
- 1190, CARRÉ Muthgasse*
 - 1190, Muthgasse 109A
 - 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	€ 13,0-22,5
Mietentwicklung	↗
Angebot	↗
Nachfrage	→

- Wichtige 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	→

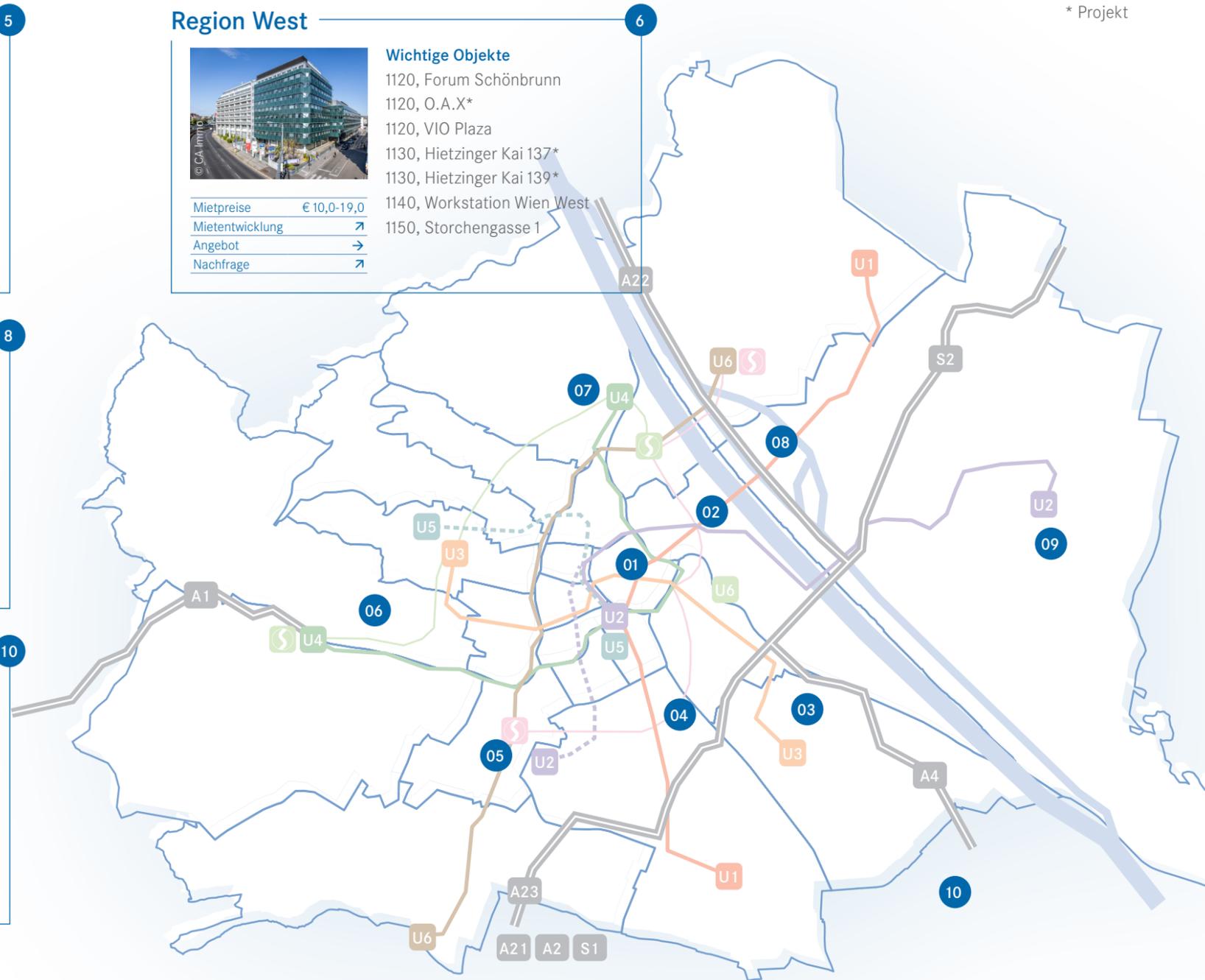
- Wichtige Objekte**
- 1220, Campus West
 - 1220, HOHO Wien
 - 1220, Mischa
 - 1220, ROBIN Seestadt
 - 1220, SeeHub
 - 1220, Seeparq
 - 1220, Sirius
 - 1220, Technologiezentrum Seestadt

10 Flughafen Wien | Umgebung



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

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



Vermietermarkt in den Top-Lagen

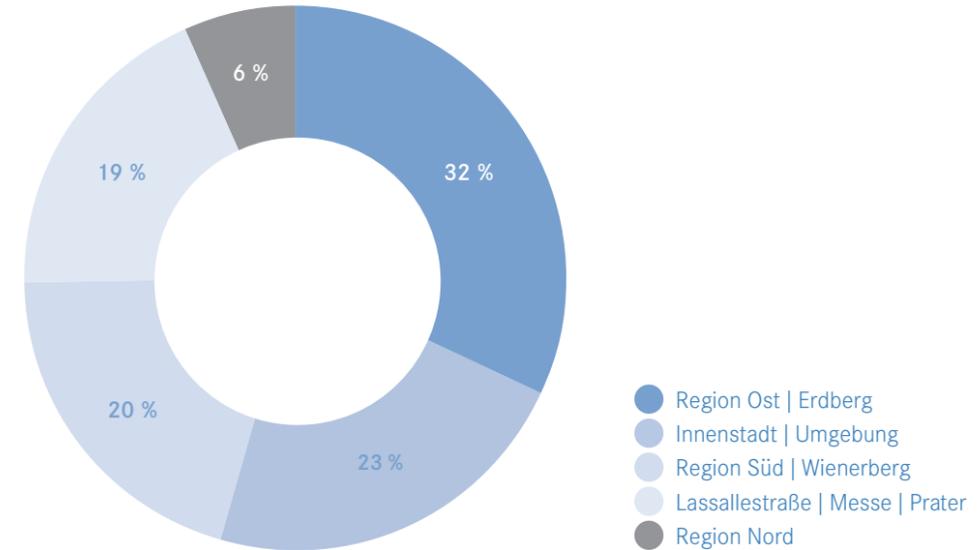
Auch 2024 bleibt die Fertigstellungsleistung mit ca. 90.700 m² verhalten, die Leerstandsrate sinkt somit weiter und liegt momentan mit 3,4 % auf sehr niedrigem Niveau. Ein historischer Tiefstand, den wir mit Ausnahme von Paris in keiner anderen europäischen Metropole verzeichnen. Dies führt zu weiter ansteigenden Mietpreisen und sinkenden Incentivierungsraten in den besonders stark nachgefragten Lagen.

Vermietungen 2024 (ausgewählte Beispiele)

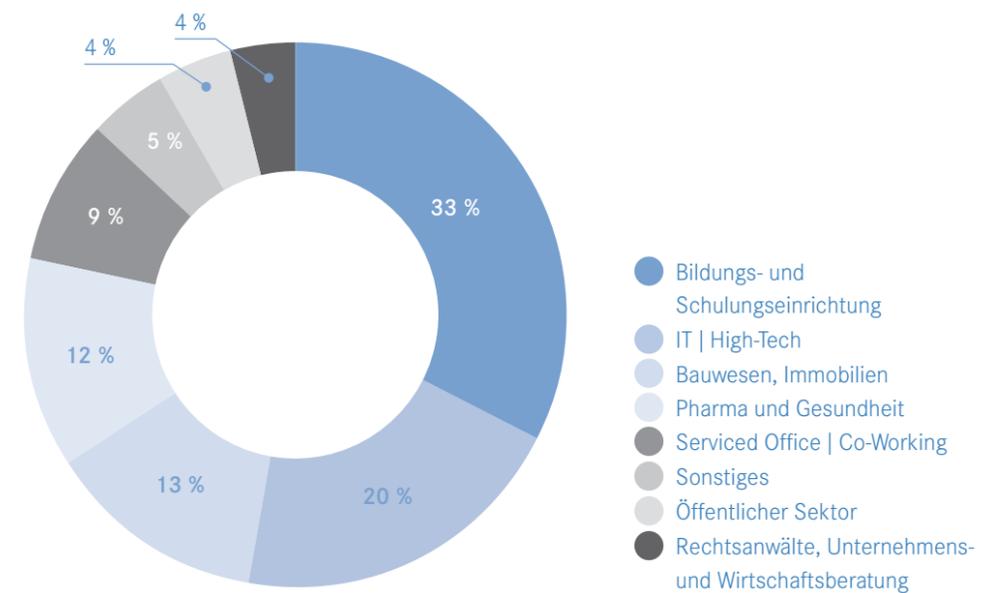
Mieter	Adresse	Nutzfläche
European Handball Federation	1030; Baumgasse 60A	6.000 m ²
Canon Österreich	1120; EURO PLAZA	4.500 m ²
Sigmund Freud Universität	1020; Lassallestraße 3	2.800 m ²
IWG Group	1010; Schwarzenbergplatz 2	2.300 m ²
Bernard Gruppe	1020; E-Zone	2.200 m ²
Cellectric Biosciences	1210; Central Hub	1.800 m ²
Ivoclar Vivadent GmbH	1090; FRANCIS	1.600 m ²
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 | Q1 2024

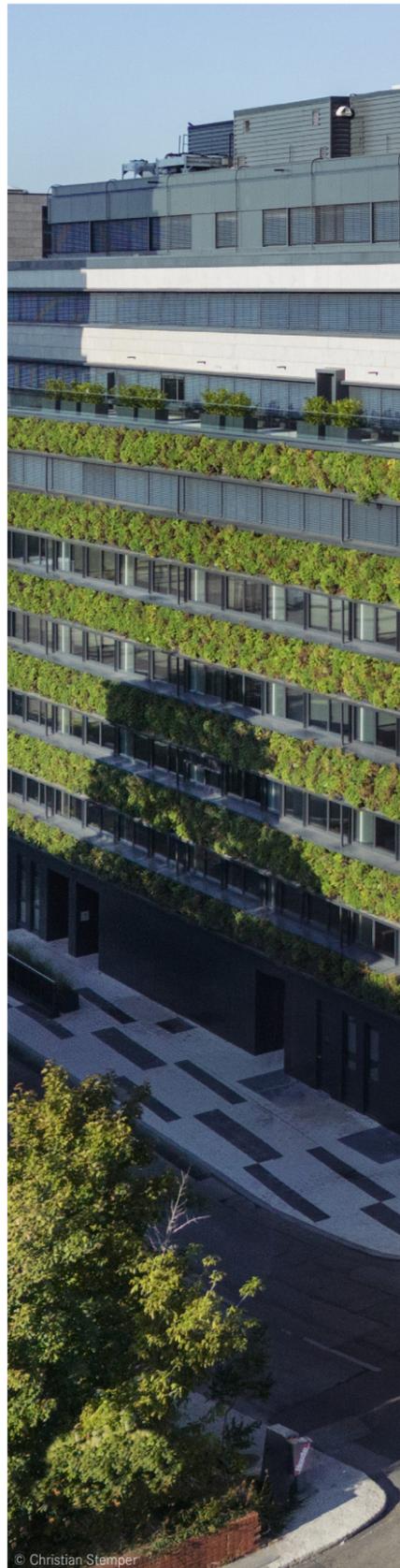
Vermietungsleistung nach Regionen



Vermietungsleistung nach Branchen



Vermietungen ab 1.000 m² berücksichtigt
Quelle: EHL Market Research | Q1 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



Gesamtfläche 47.700 m²
Bezirk 1090 Wien

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

VIO PLAZA



Gesamtfläche 22.000 m²
Bezirk 1120 Wien

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.

Central Hub | TwentyOne



Gesamtfläche 50.000 m²
Bezirk 1210 Wien

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

LMNT Offices



Gesamtfläche 19.000 m²
Bezirk 1110 Wien

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.

Muthgasse 109A



Gesamtfläche 3.300 m²
Bezirk 1190 Wien

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.

EURO PLAZA



Gesamtfläche 26.550 m²
Bezirk 1120 Wien

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.

myhive am Wienerberg | URBAN GARDEN



Gesamtfläche 18.000 m²
Bezirk 1100 Wien

Urban Garden bringt Work und Life nachhaltig auf ca. 18.000 m² in Balance. EHL ist für das Urban Garden und auch den markanten und weithin sichtbaren Twin Tower auf co-exklusiver Basis mandatiert. Myhive am Wienerberg erfreut sich seit Jahren hohen Mieterzuspruchs.

ROBIN Seestadt



Gesamtfläche 10.000 m²
Bezirk 1220 Wien

Der nachhaltigste Workspace der Stadt liegt inmitten der Seestadt und bietet auf ca. 10.000 m² maximalen Raumkomfort und minimalen Energiebedarf. EHL ist auf co-exklusiver Basis mandatiert und befindet sich inmitten des Vermarktungsprozesses.

Investmentmarkt

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt ist mit regem Interesse vor allem seitens institutioneller Investoren in das erste Quartal des Jahres gestartet. Die Situation auf dem Investmentmarkt wird aber sicherlich auch in den nächsten Monaten noch herausfordernd bleiben.

Im Moment werden vergleichsweise viele Objekte und Transaktionen geprüft, wobei sowohl die Due-Diligence-Prüfung als auch Genehmigungen und Finanzierungen wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen als vor Beginn der Zinsanhebungen. Das bislang tatsächlich abgeschlossene Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten des Jahres war aufgrund längerer Prüfzeiten und der vergleichsweise kleinen Einzelobjekt-Volumina mit knapp EUR 500 Mio. dennoch überschaubar.

Sehr schwer zu kämpfen haben weiterhin die Projektentwickler, welche Herausforderungen auf mehreren Ebenen meistern müssen. Aufgrund der weiterhin teuren Finanzierungen, der hohen Baupreise und der gesunkenen Exit-Preise können neue Projekte de facto nicht begonnen werden und in Einzelfällen müssen laufende Baustellen auch eingestellt werden. Die Konsequenzen liegen auf der Hand: Man wird im Laufe der nächsten Monate und Jahre in vielen Bereichen deutlich zu

spüren bekommen, dass beispielsweise eine massive Anzahl dringend benötigter Wohnungen fehlt und qualitativ hochwertige Büros in U-Bahn Lagen Mangelware sind.

Gerade im Bürobereich sehen wir besonders starke Preisanpassungen für ältere, nicht ESG-konforme Bestandsimmobilien, die den Anforderungen der Investoren bzw. den vorgegebenen EU-Richtlinien hinsichtlich Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung nicht mehr entsprechen.

Spitzenrenditen Büroimmobilien im europäischen Vergleich (in %)



Quelle: EHL Market Research | BNP Paribas Real Estate | Q1 2024

Im Bereich neuwertiger, taxonomiekonformer Immobilien, welche die Nachhaltigkeits- und Qualitätsanforderungen erfüllen, ist die Preisanpassung deutlich moderater, zumal in diesem Bereich eine weitreichende Angebotsknappheit vorherrscht.

Mangels neuer, in Fertigstellung befindlicher Projektentwicklungen konzentriert sich das Interesse aber vor allem auf Bestandsobjekte, die zwar überwiegend noch nicht die Taxonomie-Kriterien erfüllen, dafür aber in der Regel einen entsprechenden Renditeaufschlag bieten.

Core Objekte erfreuen sich derzeit guter Nachfrage seitens Family Offices und Privatstiftungen, die das aktuelle Kapitalmarktumfeld nutzen, um sich Objekte, die in Boom-Phasen nicht auf den Markt kommen, zu sichern.

Insbesondere das hohe Zinsniveau, die getrübbten Konjunkturaussichten sowie die weitreichende Zurückhaltung der Banken bei neuen Finanzierungen sind für die immer noch schwachen Transaktionsvolumina verantwortlich.

Was sich allerdings im Vergleich zu den Vormonaten merklich geändert hat, ist die Prüfungstätigkeit der Investoren. Es ist merkbar festzustellen, dass viele Investoren von sinkenden Zinsen und Renditen im

Es ist merkbar festzustellen, dass viele Investoren von sinkenden Zinsen und Renditen im Laufe des Jahres ausgehen und das derzeit noch gute Marktumfeld für Zukäufe nutzen wollen.

Laufe des Jahres ausgehen und das derzeit noch gute Marktumfeld für Zukäufe nutzen wollen, auch wenn nicht sichergestellt ist, dass die Talsohle schon erreicht ist.

Für die kommenden Monate ist EHL vorsichtig optimistisch. Die laufenden Ankaufsprüfungen werden sich in einigen, teils bemerkenswerten Transaktionen niederschlagen, da auch der Unterschied in der Preiserwartung potenzieller Käufer und Verkäufer in vielen Fällen langsam schwindet. Es wird zwar vermutlich noch etwas dauern, bis sich das neue Marktgleichgewicht gebildet hat, jedoch gehen wir davon aus, dass die EZB spätestens im 2. Halbjahr mit einer Zinskorrektur nach unten beginnen wird, was sich positiv auf den Investmentmarkt auswirken sollte.

Referenzprojekte Investment

IP One



Gesamtfläche 6.746 m²
Auftraggeber S Immo AG

EHL Investment Consulting vermittelte den Verkauf des modernisierten, historischen Bürogebäudes IP One in der Hasengasse im 10. Wiener Gemeindebezirk an einen österreichischen Privatinvestor.

AMS Wagramer Straße



Gesamtfläche 3.770 m²
Auftraggeber Pine Asia

EHL vermittelte den Verkauf des Bürogebäudes in der Wagramer Straße 224c, welches langfristig an den Arbeitsmarktservice Österreich vermietet ist, an NEXT Generation Invest.

Bureau am Belvedere



Gesamtfläche 9.000 m²
Auftraggeber Immofinanz

EHL Investment Consulting vermittelte das vollvermietete Bürogebäude in exzellenter Lage der Prinz-Eugen-Straße mit ca. 9.000 m² Nutzfläche an die Real-Treuhand Immobilien.

Erdberger Lände 40-48



Gesamtfläche 18.200 m²
Auftraggeber KGAL

EHL Investment Consulting vermittelte das an der Erdberger Lände gelegene, vollvermietete Bürogebäude mit rund 18.200 m² Fläche und 220 Stellplätzen an die Art-Invest Real Estate.

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: TwentyOne | © HNP architects

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.