



# BÜROMARKTBERICHT WIEN

Herbst / Winter

# 2018

IHR SPEZIALIST FÜR BÜRO- UND  
GEWERBEIMMOBILIEN

**MODESTA**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE

YOUR SUCCESS  
IS OUR GOAL

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 immobilien-spezifischen 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.

KUNDENORIENTIERTE  
LÖSUNGEN IM FOKUS

## BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

### Mietpreise

Spitzenmieten	26,00 €	↓
Mieten in guten Lagen	13,50 € - 17,00 €	↑
Mieten in peripheren Lagen	11,00 € - 13,50 €	↑

### Büroflächenvermietung

230.000 m<sup>2</sup>



### Leerstand

5,3 %



### Büroflächenangebot

Bestand	11,06 Mio m <sup>2</sup>	↔
Neuflächenproduktion	260.000 m <sup>2</sup>	↑

### Investment

Investmentvolumen 2018	3,00 Mrd. EUR	↓
Spitzenrendite	3,75 %	↓
Rendite in B-Lagen	4,5 %	↓
Rendite für Logistikflächen	5,5 % - 8,5 %	↓

### Ihre Ansprechpartner



**Andreas Polak-Evans, SIOR**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Büroimmobilien / CRES

Tel: + 43 (1) 513 29 39  
[evans@modesta.at](mailto:evans@modesta.at)



**Ing. Chiara Mai, B.A.**  
Büro- und Gewerbeimmobilien

Tel.: +43 (1) 513 29 39  
[mai@modesta.at](mailto:mai@modesta.at)

## WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION

2017 konnte bereits - mit einem Plus von 2,6 Prozent - das stärkste Wirtschaftswachstum seit sechs Jahren verzeichnet werden. Auch heuer wächst die Wirtschaftsleistung weiter und das BIP wird nochmal um 3,00 Prozent zunehmen (Wifo – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung). Im internationalen Vergleich zeigt sich die österreichische Konjunktur bislang erstaunlich robust. Der Rückgang der Außenhandelsaktivität in wichtigen Ländern des Euro-Raumes belastet seit Jahresbeginn die Konjunktur. Auch in Österreich scheint der Wachstumshöhepunkt überschritten, jedoch verlor die Dynamik nur wenig an Schwung. Der Welthandel wird derzeit von großen Problemen überschattet: Währungskrisen in einigen Schwellenländern, die handelspolitische Strategie der USA und die bisher ergebnislose Suche nach einer Regelung für den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU 2019.

Eine Abschwächung des Exportwachstums ist daher 2019 auch in Österreich zu erwarten. Dies wird die Investitionsbereitschaft der Unternehmen dämpfen. Die Konjunktur wird weiterhin vom Konsum privater Haushalte gestützt werden, doch das wird den Nachfrageausfall im Außenhandel nicht voll kompensieren. In Österreich wird sich das **Wirtschaftswachstum** daher auf 2,0 Prozent verlangsamen. Die Zahl der beim AMS gemeldeten Arbeitslosen ist weiter rückläufig (Jahresdurchschnitt 2018: - 28.000).

Der Arbeitsmarkt profitiert anhaltend von der guten Konjunktur und 2018 werden 88.000 neue Stellen verfügbar sein – das ist ein Plus von 2,5 Prozent. Zwar lassen die Monatswerte bereits im Sommer ein Ende des Rückganges erkennen, jedoch ist dies auf eine Abnahme der Schulungsaktivitäten zurückzuführen. Diese positive Entwicklung wird in etwa bis Jahresende anhalten. 2019 wird der Rückgang der Arbeitslosigkeit zwar anhalten, jedoch etwas weniger stark als 2018 ausfallen. Die **Arbeitslosenquote** sinkt bis 2019 auf 7,3 Prozent.

Die **Inflationsrate** stagniert 2018 bei 2,1 Prozent, trotz kräftiger Konjunktur. Dieser Wert überschreitet nur geringfügig den Zielwert der EZB für den gesamten Euro-Raum (knapp unter 2 Prozent). Vor allem die Energieverteuerung treibt die Verbraucherpreise dieses Jahr in die Höhe. 2019 ist weiterhin mit einer Inflationsrate von 2,1 Prozent zu rechnen.

Ende 2018 werden die Staatsschulden voraussichtlich rd. 288,5 Mrd. € betragen und Ende 2019 voraussichtlich auf rd. 285,7 Mrd. € sinken. Bei einem BIP, dessen Höhe für 2018 mit rd. 387,3 Mrd. € und für 2019 mit rd. 402,8 Mrd. € prognostiziert wird, ergibt sich eine gesamtstaatliche **Verschuldungsquote von 74,5 Prozent** per Ende 2018 und 70,9 Prozent per Ende 2019 (laut Bundesministerium für Finanzen).

## CO-WORKING SPACES

Co-Working Spaces – das sind Flächen in großen Bürokomplexen, in denen nicht nur Arbeit, sondern auch Networking an der Tagesordnung steht. Lange Zeit als temporärer Trend angesehen, hat sich dieses Modell in der neuen Arbeitswelt inzwischen etabliert, auch am Wiener Markt. Das liegt unter anderem daran, dass mittlerweile nicht mehr nur Selbstständige vom Co-Working profitieren, sondern auch immer mehr große Unternehmen das Modell für sich entdecken. Dies bringt dem Wiener Büromarkt spannende, neue Impulse.

### Flexibilität, Kollaboration, Nachhaltigkeit

Bei der Flächengestaltung von Co-Working-Spaces spielen in jedem Fall neben **flexiblen Strukturen** mit möglichst offenen Raumkonzepten, Kreativräumen und großzügigen Kommunikationszonen auch Freiflächen eine bedeutende Rolle. Damit wird insbesondere der hinter Co-Working Spaces stehende Netzwerkgedanke gefördert. Im Arbeitsalltag in einem Co-Working Space ist es durchaus an der Tagesordnung, dass sich völlig fremde Leute in den Offices begegnen, ins Gespräch kommen und plötzlich an einem **gemeinsamen Projekt** arbeiten. Hierbei spielt es auch eine Rolle, auf die Stärken der anderen Co-Worker zu setzen und von deren Fähigkeiten profitieren zu können. Das Arbeiten im Co-Working Space ist **ressourcenschonend** und dadurch **nachhaltig**. Die meisten Offices sind mit einer Vielzahl von elektronischen Geräten wie Beamer, Drucker, Telefon usw. ausgestattet, die von allen genutzt werden können. Das schont nicht nur den Geldbeutel jedes einzelnen, sondern ist auch gut für die Umwelt. Co-Working Spaces befinden sich im Idealfall an einem Standort, der durch eine ausgeprägte Infrastruktur sehr gut zu erreichen ist. Zusätzlich legen viele Bürokomplexe Wert auf Barrierefreiheit. Co-Working soll, allgemein formuliert, für jeden zugänglich sein und möglichst wenige Hürden bereithalten. Entwickler sehen oft einen Teil der Nutzfläche bereits in der Planung als Co-Working-Spaces vor. So wurden z.B. im ORBI Tower 4.000 m<sup>2</sup> für Co-Working mitkonzipiert. Preislich ist zu klassischen Büroflächen kein Unterschied. Projektentwickler generieren dadurch einen Zusatznutzen für ihre klassischen Bestandnehmer, die bei kurzzeitigem Mehrbedarf auch den Co-Working Space nutzen oder die in klassischen Bürostrukturen oftmals fehlenden Kreativzonen projektbezogen mieten können.



## BÜROSTANDORTE

### Innere Stadt und Randlagen (CBD)

Wiens historische Innenstadt ist weiterhin der Bürostandort Nr. 1 und zählt zu den repräsentativsten Adressen Österreichs. Büroflächen sind größtenteils in hochwertig sanierten Altbauten vorzufinden, die zumeist als Büro-, Wohn- sowie als Geschäftsflächen genutzt werden.

Die hohe Denkmalschutzrate in der Inneren Stadt lässt kaum Neubauten zu, sodass bestehende Gebäude auf höchstem Niveau modernisiert und hochwertig ausgestattet werden.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Alte Post</b>	8.700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Büros mit Rundum-Service</li> <li>• Innovatives Design</li> <li>• Exzellente Infrastruktur</li> </ul>
	<b>Georg-Coch-Platz 2 – PSK Gebäude</b>	4.200 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekanntes Jugendstil-Gebäude</li> <li>• Exzellente Innenstadtlage</li> <li>• Entwicklungspotential</li> <li>• Gut angebunden (U3, U4, Straßenbahnen, Bahnhof Wien Mitte)</li> </ul>
	<b>Goldenes Quartier Office</b>	1.300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürohaus in prominenter Lage</li> <li>• Moderne und hochwertige Büroausstattung</li> <li>• Beste Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, U3)</li> </ul>

### Innere Bezirke

Die Inneren Bezirke der Stadt Wien (2. Bezirk bis 9. Bezirk) erstrecken sich über den Ring bis hin zum Gürtel und sind nicht als zusammenhängender Büromarkt zu betrachten. Dennoch dienen die Bürogebäude weiterhin als wichtiger Bürostandort vor allem für kleinere Unternehmen und Startups. Sanierungen von Altbauten sind insbesondere am Anfang der Mariahilfer Straße nahe dem Museumsquartier sowie am Rennweg zu verzeichnen.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>myhive Ungargasse 37</b>	7.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Bürogestaltung</li> <li>• Erstklassige Verkehrsanbindung</li> <li>• Vielseitiger Standort</li> <li>• Co-Working Spaces</li> </ul>

**Hauptbahnhof / Quartier Belvedere**

Das Gebiet rund um den Wiener Hauptbahnhof ist die größte Baustelle Österreichs. Das Herzstück der Büroparks bildet das Dreieck Wiedner Gürtel – Arsenalstraße – Hauptbahnhof. Hier entstehen bis 2020 Hotels sowie Büro- und Retailflächen. Geplant sind 550.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen für Gewerbeflächen, die mehr als 20.000 Arbeitsplätze schaffen. Mit den Bauteilen 1 und 2 im QBC kommen 2020 weitere 49.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zum Bestand hinzu.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>HBF 1</b>	3.700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am neuen Hauptbahnhof</li> <li>• Modernste Architektur</li> <li>• Ideale Verkehrsanbindung</li> </ul>
	<b>QBC Bauphase 1-2</b>	31.100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Ausstattung und flexible Raumteilung</li> <li>• Direkt im Quartier Belvedere</li> <li>• Fertigstellung 2020</li> </ul>
	<b>The ICON Vienna</b>	30.600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Hauptbahnhof</li> <li>• Perfekte Verkehrsanbindung (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fernzüge)</li> <li>• Flexible Büroflächen</li> </ul>

## Nord-Ost (Donau City – Prater - Lassallestraße – Dresdner Spange)

Der Submarkt Nord-Ost erstreckt sich vom Praterstern über die Lassallestraße und Messe Wien bis hin zur Donau City und Dresdner Spange. Aufgrund der optimalen U-Bahnanbindungen und der Nähe zum Stadtzentrum ist der Teilmarkt Nord-Ost in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Bürostandorte außerhalb der Inneren Bezirke gewachsen. Vor allem die Neugestaltung des Pratersterns und des dort angesiedelten Bahnhofs hat den Stadtteil aufgewertet. In der Lassallestraße haben sich bereits zahlreiche große Unternehmen, wie zum Beispiel die Unicredit Bank Austria angesiedelt. Auch im Bereich des Messezentrums, das an den Prater, Wiens zentralstem Erholungsgebiet, angrenzt, werden zahlreiche neue Büroflächen entwickelt.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Messecarre Wien Nord</b>	900 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemischte Nutzung</li> <li>• Maßgeschneiderte Büroflächen verfügbar</li> <li>• Optimale Anbindung (U2, Straßenbahn, S-Bahn und Bus)</li> </ul>
	<b>Austria Campus</b>	49.400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perfekte Anbindung (U1, U2, Bus- und Straßenbahnlinien)</li> <li>• Nähe zum Stadtzentrum</li> <li>• Großes Grünareal</li> </ul>
	<b>Denk Drei</b>	520 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuentwicklung im Prater an der Trabrennbahn</li> <li>• Modernste Architektur und beste Ausstattung</li> <li>• U2 Station Krieau</li> </ul>

## Süd-Ost (Erdberg-Gasometer)

Im Bereich Neu Marx, Erdberg und Gasometer, entlang der U-Bahnlinie U3, hat sich in den letzten Jahren ein attraktiver Bürostandort entwickelt. Besonders die Neubauten mit moderner Ausstattung und effizient geschnittenen Grundrissen locken Unternehmen an. Der Standort Süd-Ost bietet außerdem eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz und so sind die Südosttangente A23 oder die Flughafenautobahn A4 innerhalb weniger Minuten erreichbar.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Erdbergstraße 200</b>	6.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastronomielokal mit Ausgabe</li> <li>• Überdachter, begrünter Hof</li> <li>• Eigene Tiefgarage</li> <li>• U3 in unmittelbarer Nähe</li> </ul>
	<b>MGC Office Park</b>	2.550 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Raumteilung</li> <li>• Facility Management, Business Center, Postservice, Café</li> <li>• "Blue Building"</li> <li>• U3, Straßenbahn: 71, Bus:72A</li> </ul>

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>OBI Zentrale</b>	3.900 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Bürofläche</li> <li>• Hochwertige Ausstattung &amp; Technik</li> <li>• 100 m<sup>2</sup> Terrasse</li> <li>• Nähe Südosttangente, an der U3 (St. Marx) gelegen</li> </ul>

### Region Süd (Wienerberg)

Der Submarkt Süden, im Bereich rund um den Wienerberg, hat sich seit Beginn der 1990er Jahren zu einem bedeutenden Bürostandort entwickelt. Hier sind neben Bürotürmen auch ein Shopping- und Entertainmentcenter sowie zahlreiche Wohnprojekte entstanden.

2019 wird die Fertigstellung des Zubaus des Inno-centers Meidling (INNO PLAZA) in direkter Umgebung zum EURO PLAZA mit 10.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche erwartet. Weiters hat in diesem Jahr der Bau des Projektes „The Brick“ begonnen und bis zur geplanten Fertigstellung 2019 werden weitere 25.040 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stellen.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Business Park Vienna</b>	12.650 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A2-Südautobahn in unmittelbarer Nähe</li> <li>• Viel Grün und Licht</li> <li>• Erstes multifunktionales Zentrum in Wien</li> <li>• Shuttlebus zur U6</li> </ul>
	<b>Euro Plaza, BT 6</b>	12.700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Büroteilung und moderne Ausstattung</li> <li>• Konferenzräume anmietbar</li> <li>• Gute Infrastruktur und Nähe zur Süd-Ost Tangente</li> </ul>
	<b>myhive Twin Towers</b>	6.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplette Infrastruktur</li> <li>• Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (A2, A21)</li> <li>• 24h Shuttleservice zum Bahnhof Meidling (U6)</li> </ul>
	<b>The Brick – ehem. Coca Cola Gründe</b>	8.300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologisch innovativer multi-use Gebäudekomplex (Büro, Hotel, Gewerbe, Gastronomie)</li> <li>• Fertigstellung 2019</li> <li>• Busverbindung zu U6 und zu U1, S-Bahn, Badner Bahn</li> </ul>
	<b>Inno Plaza</b>	6.800 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovative, nachhaltige Architektur und Technik</li> <li>• Lage direkt an Achse Bhf. Meidling/Euro Plaza (U6, Zusanbindung, Autobahnnähe)</li> <li>• Fertigstellung 2018</li> </ul>

## Region West (Schönbrunn)

Der Teilmarkt Westen, der nicht als zusammenhängender Büromarkt gesehen werden kann, ist aktuell der kleinste Büroschubmarkt Wiens. Er umfasst Büroobjekte entlang der U-Bahnlinie U4 an der Rechten und Linken Wienzeile, der Linzer Straße sowie am Hietzinger Kai und reicht im Osten bis hin zur Bahnhof City Wien-West.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Arcade Meidling</b>	1.450 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt beim stark frequentierten Bahnhof Meidling</li> <li>• Modernste Ausstattung</li> <li>• Ausreichend Parkmöglichkeiten</li> </ul>
	<b>Forum Schönbrunn</b>	3.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Ausstattung</li> <li>• Flexibler Grundriss</li> <li>• Schnittpunkt Süd-/West-Achse</li> <li>• Anbindung an U-Bahnlinie U4</li> </ul>
	<b>U4-Center</b>	700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über der Station Meidling Hauptstraße – direkt an der U4</li> <li>• Hervorragende Erreichbarkeit</li> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> </ul>

## Region Nord (Heiligenstadt)

Die Bürostandorte im Norden Wiens gewinnen aufgrund der Nähe zur Innenstadt und einer guten Infrastruktur an Bedeutung. Viele der Büroobjekte in diesem Teilmarkt zeichnen sich vor allem durch ihre markante Architektur und eine hochwertige Ausstattung aus.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Florida Tower</b>	10.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitreichendes Serviceangebot</li> <li>• Moderne Büros</li> <li>• Optimale Verkehrsanbindung (U6 in Fußnähe, Straßenbahn, S-Bahn, Bus)</li> <li>• Ausblick über Wien</li> </ul>
	<b>Millennium Tower</b>	2.600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büro-, Einkauf-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnnutzflächen</li> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> <li>• Modern ausgestattete Büros in vielen Größen verfügbar</li> <li>• Direkt bei der U6 und der S-Bahn</li> </ul>
	<b>Square Plus</b>	27.600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernste Architektur</li> <li>• hochwertige Büroausstattung</li> <li>• Lage direkt an der U-Bahnlinie U4</li> </ul>
	<b>Optimum</b>	1.280 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauseigene Tiefgarage</li> <li>• Dachterrassen</li> <li>• Unmittelbare Nähe zur Innenstadt</li> <li>• Ausgezeichnete Infrastruktur</li> </ul>

**Vienna DC | Umgebung**

Die VIENNA DC hat sich in den vergangenen zehn Jahren zu einem belebten, urbanen Zentrum mit hohem funktionallarchitektonischen Anspruch und bester Aufenthaltsqualität entwickelt. Direkt in der Donau-City gibt es ein vielfältiges Angebot an Gastronomie sowie flächendeckende Nahversorgung.

Außergewöhnlich ist die Lage direkt an Europas größtem innerstädtischem Erholungsgebiet, der Donauinsel. Aufgrund der besonderen Lage direkt am Wasser und den angrenzenden Naherholungsgebieten "Donauinsel", "Donaupark" und "Alte Donau" zählt die Donau-City, so internationale Experten, "zu den derzeit interessantesten Stadtentwicklungsgebieten Europas".

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>Tech Gate</b>	1.840 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Nähe von Österreichs größtem Kongresszentrum</li> <li>• Zentrale Lage</li> <li>• Optimale Verkehrsanbindung</li> <li>• Stündlicher Shuttle-Bus</li> </ul>
	<b>Ares Tower</b>	3.600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sky-Lobby, Cafeteria, Tiefgarage</li> <li>• Unverbaubarer Blick auf Wiens historisches Zentrum und die Donau</li> <li>• U1 in unmittelbarer Nähe</li> </ul>

**Seestadt Aspern**

Eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Der Wirtschaftsstandort Seestadt hat bereits zahlreiche Unternehmen überzeugt. Ob Ein-Personen-Unternehmen aus der Kreativbranche, Start-ups aus der Tech-Szene oder internationale Industriebetriebe – die Seestadt bietet die Top-Voraussetzungen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Nächstes Jahr wird in diesem Submarkt der zweite Bauteil des Technologiezentrums Aspern mit 7.100 m<sup>2</sup> fertiggestellt und bis 2021 soll auch der dritte Bauteil mit 6.800 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden.

	Büroobjekte	Verfügbare Fläche	Sonstiges
	<b>HoHo Wien</b>	11.450 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt am Seeufer</li> <li>• Neben U2 Station Seestadt</li> <li>• Tiefgarage im Haus</li> </ul>
	<b>Technologiezentrum Seestadt – Bauteil 2</b>	5.100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 25 Minuten vom Zentrum mit der U-Bahn (U2) erreichbar</li> <li>• Produziert mehr Energie als es verbraucht</li> <li>• Multifunktionsflächen</li> </ul>

## MIETPREISE



Die **Spitzenmieten** in der Wiener Innenstadt sind mit netto **€ 26,00** pro m<sup>2</sup> und Monat stabil geblieben.



Die Mieten in **guten Bürolagen** (innere Bezirke) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf **€ 13,50 bis € 17,00** / m<sup>2</sup> / Monat netto angestiegen. Vor allem Standorte mit einer guten U-Bahn Anbindung und direkt angrenzend an das Stadtzentrum konnten im letzten Jahr höhere Mieten erzielen.



Die Mieten in **durchschnittlichen bzw. peripheren Lagen** betragen im 1. Halbjahr zwischen **€ 11,00 und € 13,50** / m<sup>2</sup> / Monat. Damit sind diese im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

## BÜROFLÄCHENVERMIETUNG



Die Vermietungsleistung an modernen Büroflächen ist 2018 (Quartal 1 bis 3) mit 131.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum schwachen Vorjahr deutlich gestiegen. Aktuell laufen noch zahlreiche Mietvertragsverhandlungen mit großen Unternehmen, wir prognostizieren für heuer eine Vermietungsleistung von rund 230.000 m<sup>2</sup>, eine deutlich höhere Vermietungsleistung als im Jahr 2017.

Die größten Vermietungen wurden dabei in den Teilmärkten **Heiligenstadt** (Norden), **Wienerberg** (Süden) sowie **Hauptbahnhof** erzielt.

## LEERSTAND



Die Leerstandsquote im VRF-Markt lag heuer im ersten Quartal bei 5,2 Prozent. Bis Jahresende könnte sie nach unseren Recherchen auf rund 6,0 Prozent ansteigen.

Vermietungen 2018	Objekt	Mieter	Größe
Innere Stadt CBD	1010, Schwarzenbergplatz 3	Aon Jauch & Hübener GmbH	2.700 m <sup>2</sup>
	1010, Hohenstauffengasse 6	SAE Institute GmbH	2.800 m <sup>2</sup>
Innere Bezirke	1020, Denk Drei	Volvo	1.000 m <sup>2</sup>
	1020, Media Tower	Helvetica	1.500 m <sup>2</sup>
	1020, E-Zone	Wiener Sozialdienste	3.100 m <sup>2</sup>
	1090, Liechtensteinstr. 111-115	Talent Garden AT GmbH	5.000 m <sup>2</sup>
Nord	1190, Franz-Kleingasse 5	AQ	1.000 m <sup>2</sup>
	1190, Square Plus	Regus	7.900 m <sup>2</sup>
	1220, IZD Tower	Huawei	1.500 m <sup>2</sup>
Süden	1120, Euro Plaza	RHI	7.500 m <sup>2</sup>
	1120, Euro Plaza	REWE	4.200 m <sup>2</sup>
	1120, Gaudenzdorfer Gürtel 67	Sonepar Österreich GmbH	3.200 m <sup>2</sup>
	1230, Zetschegasse 11	Thyssenkrupp Aufzüge GmbH	3.200 m <sup>2</sup>
	1230, Silo Plus	Daikin	2.500 m <sup>2</sup>
Süd-Ost	1030, T-Center	Stadt Wien	3.000 m <sup>2</sup>
	1030, ViE	Austria Tabak GmbH (JTI)	2.700 m <sup>2</sup>
	1030, ORBI Tower	Wien IT EDV Dienstleistungs GmbH	5.000 m <sup>2</sup>
	1030, ORBI Tower	Spaces Österreich	4.000 m <sup>2</sup>
	1100, Business Park Vienna	RHI	7.500 m <sup>2</sup>
	1100, myhive Twin Towers	Coveris	880 m <sup>2</sup>
Hauptbahnhof	1100, Laxenburger Straße 36	Magistrat der Stadt Wien – MA 67	2.700 m <sup>2</sup>
	1100, THE ICON	Regus	6.500 m <sup>2</sup>
	1100, THE ICON	L'Oréal	2.800 m <sup>2</sup>
	1100, THE ICON	Nestlé Österreich GmbH	3.800 m <sup>2</sup>
	1100, THE ICON	TPA Steuerberatung GmbH	8.600 m <sup>2</sup>
	1100, THE ICON	Procter&Gamble	760 m <sup>2</sup>

## BÜROFLÄCHENANGEBOT



**Büroflächenbestand 2018:** 11,06 Mio m<sup>2</sup>



**Neuflächenproduktion 2018:** 260.000 m<sup>2</sup> (nach aktuellen Schätzungen)



**Prognose für 2019:**

Für 2019 wird erwartet, dass nur rund 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertig gestellt werden. Für die Jahre 2020 bzw. 2021 stehen aber wieder eine Vielzahl an Projekten an. Die Vermietungsleistung wird auf rund 185.000 m<sup>2</sup> (an modernen Büroflächen) geschätzt.

### (GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN AB 2018:

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
The ICON Vienna	Hauptbahnhof	74.200 m <sup>2</sup>	2018
HBf1	Hauptbahnhof	3.500 m <sup>2</sup>	2019
QBC, Bauphase 1-2	Hauptbahnhof	35.000 m <sup>2</sup>	2020
Messecarre Wien Nord	Nord-Ost	4.600 m <sup>2</sup>	2018
Austria Campus	Prater – Lassallestraße (Nord-Ost)	160.000 m <sup>2</sup>	2018
HoHo	Seestadt (Nord-Ost)	8.000 m <sup>2</sup>	2018
ViE / Lände 3	Erdberg – St. Marx (Süd-Ost)	13.800 m <sup>2</sup>	2018
Inno Plaza	Wienerberg (Süden)	11.000 m <sup>2</sup>	2018
SILO Plus	Wienerberg (Süden)	11.000 m <sup>2</sup>	2019
The Brick (Coca Cola Gründe)	Wienerberg (Süden)	20.000 m <sup>2</sup>	2019
Future Base	Floridsdorf (Norden)	7.100 m <sup>2</sup>	2018

## INVESTMENTMARKT

Für 2018 ist mit einer anhaltend starken Nachfrage zu rechnen, jedoch dürfte der Rekordwert des Vorjahres (Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 4,7 Mrd.) aufgrund des geringen Angebots an großvolumigen Spitzenobjekten nur schwer wieder zu erreichen sein. Da die Nachfrage das Angebot übersteigt, wird das Preisniveau weiter nach oben und die Spitzenrenditen für Büroobjekte weiter nach unten getrieben.



Zu Jahresende 2017 lagen sie bei ca. 3,75 Prozent und es ist davon auszugehen, dass sie sich im Laufe des Jahres 2018 in Richtung 3,5 Prozent bewegen werden. Es ist allerdings ein steigendes Interesse internationaler Investoren am heimischen Immobilienmarkt zu verzeichnen. Vor allem Investoren aus dem asiatischen Raum treten immer mehr als Kaufinteressenten in Erscheinung und werden neben den bislang klar dominierenden deutschen Investoren eine zunehmend wichtigere Rolle am Markt einnehmen.



## SPITZENRENDITE – BÜROIMMOBILIEN



Die **Spitzenrenditen** für Büroflächen in Wien liegen derzeit bei **3,75 Prozent** und sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (2017: 4,0 Prozent). Im europäischen Vergleich sind in Wien allerdings noch immer höhere Renditen zu erzielen als beispielsweise in London, München, Paris oder Madrid.



Auch in den **B-Lagen** sind die Renditen auf etwa 4,5 Prozent gesunken.



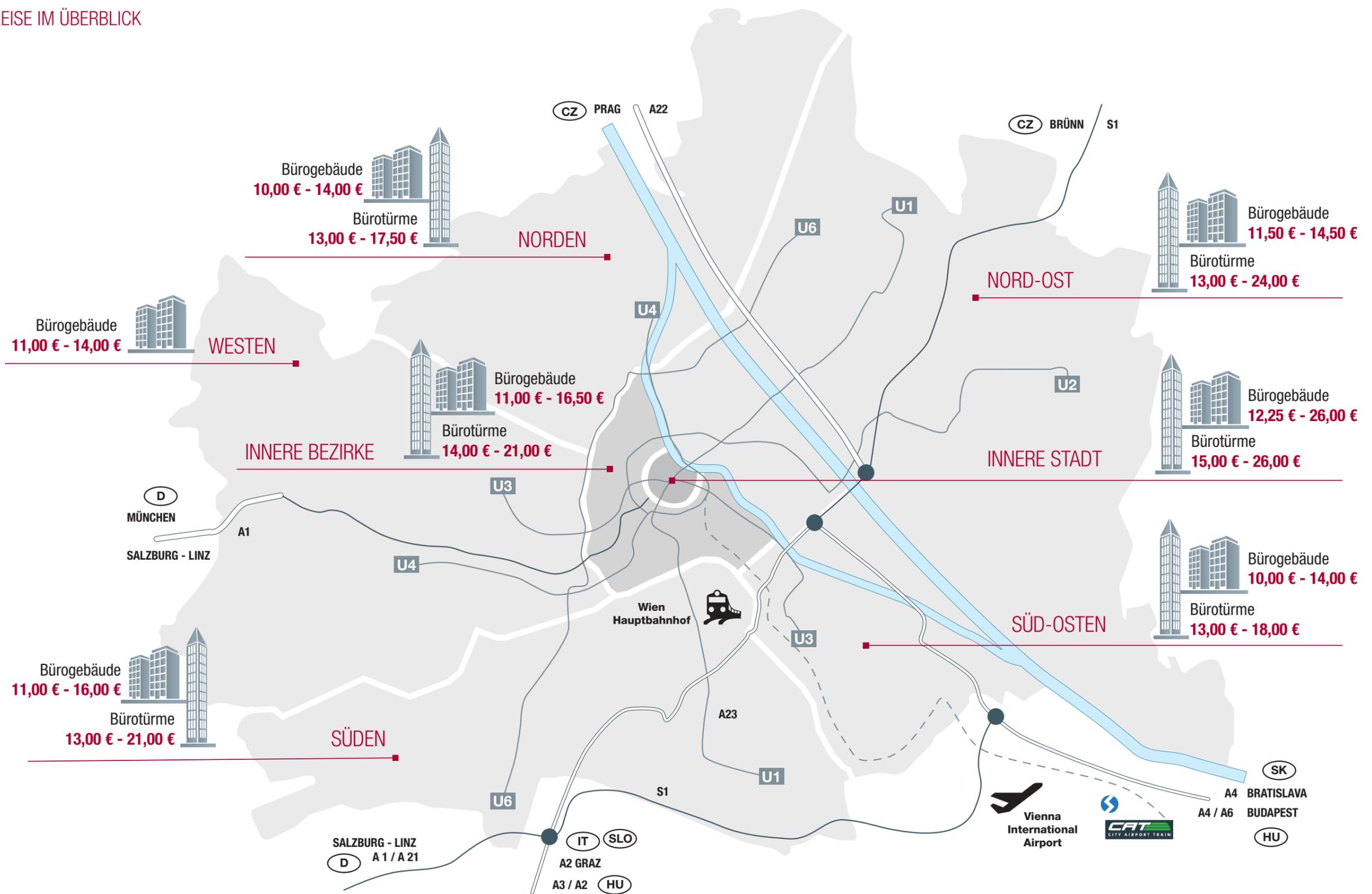
Die **Spitzenrendite** für moderne Logistik-Objekte im Umfeld von Wien und in sehr guter Lage liegt momentan bei 5,5 Prozent. Die Renditen für Industrie- und Logistikimmobilien liegen in Österreich zwischen 5,5 und 8,0 Prozent. Diese sind abhängig von der Lage, Alter, Größe, Flexibilität, gesicherter Mietdauer, Kreditwürdigkeit des Mieters und der Nachnutzungsmöglichkeit (Drittverwendbarkeit) der Immobilie.

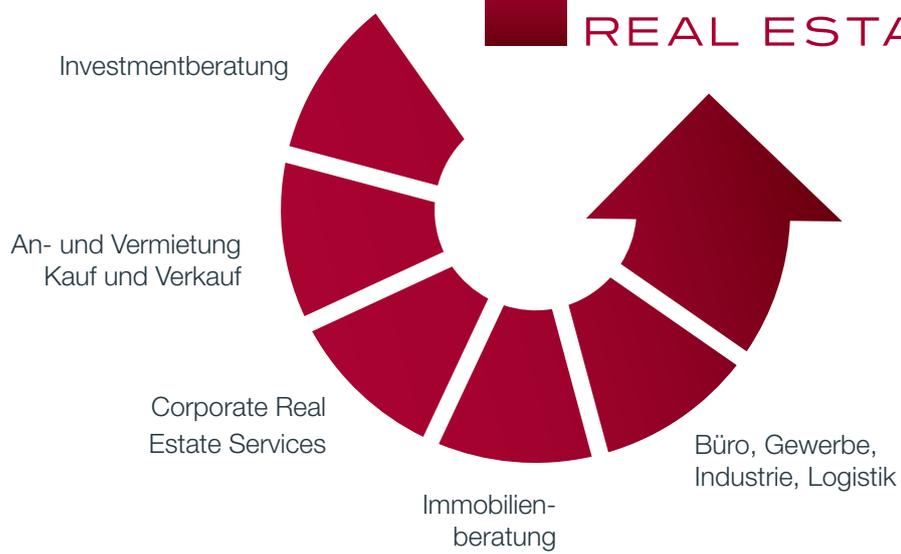


## DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN 2017/2018

Objekt	Nutzungsart	Größe	Verkäufer	Käufer
<b>Austria Campus</b>	Büro	100.000 m <sup>2</sup>	Signa	PGIM Real Estate
<b>Conwert ECO Portfolio</b> (Österreichweit)	Büro / Einzelhandel	104.000 m <sup>2</sup>	conwert	HanseMerkur
<b>The ICON Vienna</b>	Büro	81.500 m <sup>2</sup>	Signa	Allianz
<b>DC Tower</b>	Büro	74.500 m <sup>2</sup>	BAI	Deka Immobilien
<b>OMV-Zentrale</b> (Hoch Zwei   Plus Zwei)	Büro	43.000 m <sup>2</sup>	S Immo AG	Deka Immobilien
<b>Obere Donaustraße 23-27 + 29</b>	Büro	40.000 m <sup>2</sup>	Deka	Reitenburg GmbH
<b>Millennium Tower</b>	Büro	38.000 m <sup>2</sup>	Morgan Stanley	Art-Invest Real Estate
<b>UBM-Portfolio</b> (Wien / Graz)	Büro / Hotel	37.300 m <sup>2</sup>	UBM Development AG	Privatinvestor
<b>ORBI Tower</b>	Büro	23.500 m <sup>2</sup>	IWS TownTown AG	Bank Austria Real Invest
<b>Qbik</b>	Büro	17.790 m <sup>2</sup>	Savills Investment Management	Bank Austria Real Invest
<b>Marximum Bauteil 2+4</b>	Büro	15.980 m <sup>2</sup>	Hochtief	Swiss Life
<b>Skyline</b>	Büro	15.770 m <sup>2</sup>	Savills Investment Management	KGAL
<b>Seeparkcampus West</b>	Büro	15.500 m <sup>2</sup>	Kerbler-Gruppe	Erste Immobilien KAG
<b>IKANO Office Park</b>	Büro / Lager	9.700 m <sup>2</sup>	Privatinvestor	Privatinvestor
<b>Lindenpark Linz</b>	Büro	4.000 m <sup>2</sup>	RHW Immobilien	Deutsche
<b>Wagramer Straße</b>	Büro	3.770 m <sup>2</sup>	Construct	Pine Asia Asset Management
<b>Einzelhandelsportfolio</b>	Retail	70.000 m <sup>2</sup>	ADIA	BVK
<b>ZIB Salzburg</b>	Retail	16.650 m <sup>2</sup>	Immofinanz AG	Privatinvestor
<b>ELI – Einkaufszentrum</b>	Retail	15.000 m <sup>2</sup>	Rutter	KGAL
<b>Hornbach Stadtlau</b>	Retail	13.000 m <sup>2</sup>	Privatinvestoren	Leasinvest
<b>FMZ Stadlau</b>	Retail	11.000 m <sup>2</sup>	Privatinvestoren	Leasinvest
<b>EKZ Hietzing</b>	Retail	9.420 m <sup>2</sup>	Privatinvestoren	INVESTER United Benefits
<b>Leiner Flagshipstore</b> <b>Mariahilfer Straße</b>	Retail	7.370 m <sup>2</sup>	Steinoff	Laura Privatstiftung
<b>Westbahnhof A3</b>	Retail / Hotel / Büro	25.000 m <sup>2</sup>	Acron	Real I.S. AG

MIETPREISE IM ÜBERBLICK





**SIOR**

---

**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](http://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](http://www.modestagroup.com)