

# BÜRO MARKT BERICHT WIEN Frühjahr | 2023

IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

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 immobilienpezifischen 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](mailto:evans@modesta.at)



**Antonia Vrcic, M.A.**  
Associate Director  
Office Agency  
Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 21  
[vrcic@modesta.at](mailto:vrcic@modesta.at)



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

## WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH



Österreichs wirtschaftliche Situation ist, wie jene vieler europäischen Länder, von einer hartnäckig hohen Inflationsrate, massiv steigenden Energiepreisen und den Risiken durch den Ukrainekrieg geprägt. Nichtsdestotrotz wird ab dem 2. Halbjahr 2023 ein allmählicher Aufwärtstrend prognostiziert.

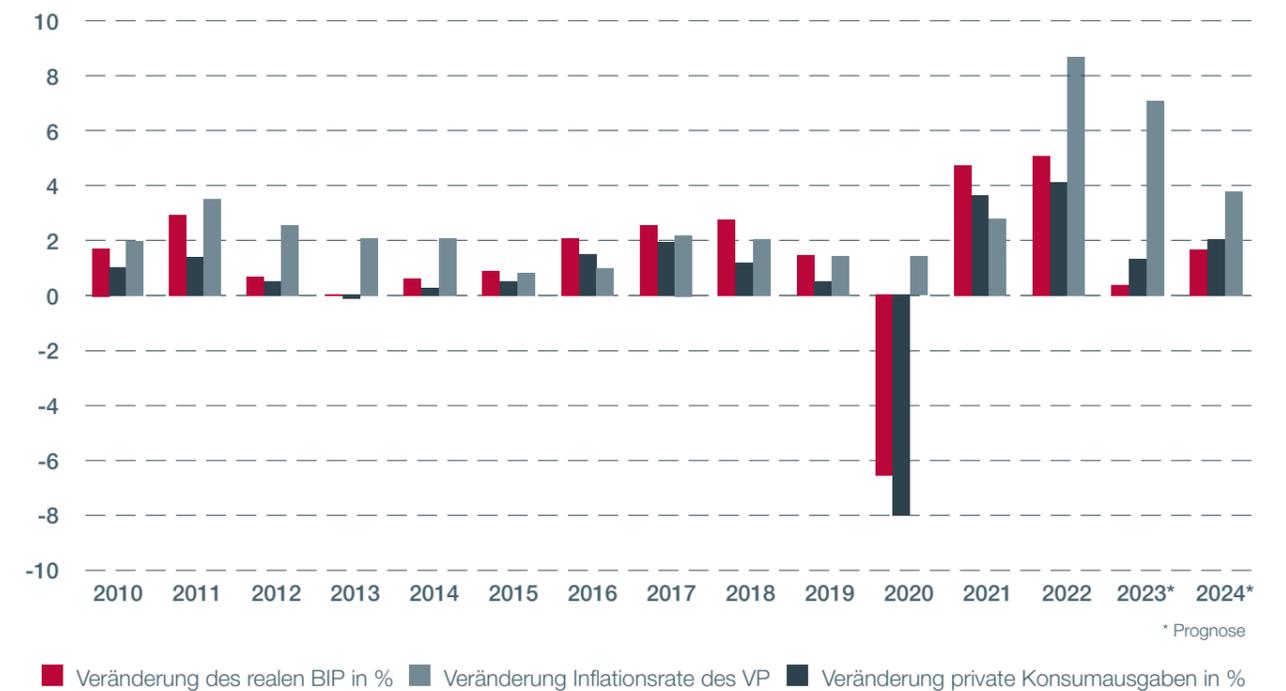
Die hohe Inflation, die schwache weltweite Nachfrageleistung und die gestiegenen Zinsen bremsen die Konjunktur, weshalb für 2023 lediglich ein schwaches Wachstum der österreichischen Wirtschaftsleistung von +0,3% (WIFO) bzw. +0,5 (IHS) prognostiziert wird. Die größte Bremse stellt die hartnäckige Inflation dar, die Prognose für 2023 liegt bei +7,1 % (WIFO) bzw. +7,5 % (IHS). Beide Institute haben ihre Inflationsprognose für 2023 seit Ende letzten Jahres nach oben korrigiert. Für 2024 rechnet man mit einem Plus von 3,5% - 3,8%.

Der Anstieg der Zinsen wirkt sich auf die Investitionstätigkeiten aus, insbesondere auf die Bauwirtschaft. Das WIFO rechnet in den nächsten beiden Jahren mit einer sinkenden Wertschöpfung im Bausektor (2023: -1,0 %, 2024: -1,5 %). Auch für die Industrie soll die Bruttowertschöpfung im Jahr 2023 um 1,9 Prozentpunkte sinken, sich im Jahr 2024 aber wieder auf das Niveau von 2022 erholen.

Nachdem die Investitionsdynamik von den massiven Preissteigerungen stark gebremst wurde, nimmt der Privatkonsum dieses Jahr wieder Fahrt auf (WIFO: +1,3%). Auch die Außenwirtschaft profitiert von der wieder-gekehrten Reisefreudigkeit und Konsumbereitschaft, dieser Trend soll sich 2024 fortsetzen und verstärken. Auch der Arbeitsmarkt hält sich weiterhin robust und ist eine entscheidende Konjunkturstütze. Die Arbeitslosenquote ist im langjährigen Vergleich nach wie vor niedrig und hat sich, nach der coronabedingten Steigerung 2020 und 2021, stabilisiert.

Quelle: wko.at (Stand: 30. März 2023)

Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2010 – 2023  
(jeweils im Vergleich zum Vorjahr)



## AKTUELLE MARKTTRENDS

### NEW WORK – DIE NEUE ART ZU ARBEITEN

**Flexibilität - Mitarbeiterorientierung - Effizienz. All das und noch vieles mehr vereint das New Work Konzept, welches nicht nur die Arbeitswelt, sondern auch den Büroimmobilienmarkt beschäftigt.**

Spätestens seit der Corona-Pandemie und der aktuell stattfindenden Markterholung von dieser, steht der Fokus in der Arbeitswelt auf Wandel. Mit New Work entfernen sich Unternehmen von strengen, hierarchischen Strukturen, Abläufen und Teamgefügen und bewegen sich hin zu mehr Flexibilität, Innovation und fluiden Teams.

Im Fokus stehen dabei stets die MitarbeiterInnen und ihre individuellen Bedürfnisse. Mit Remote Work Angeboten, Job Rotation Strategien & Co verändern sich nicht nur die Unternehmensgefüge, sondern auch die Ausgestaltung der Büroflächen.

#### Brauchen wir noch Büros?

*„Ja! Aber wir müssen sie anders denken!“* ist sich Modesta Real Estate Managing Partner Andreas Polak-Evans sicher. *„Eigentümer, Vermieter und Verwalter müssen sich im Zuge der New Work Bewegung nicht nur auf Flächenreduktionen, sondern auch auf Umgestaltungen einstellen, um dem Branchen-Zeitgeist gerecht zu werden.“*

Gerade weil das Arbeiten aus den eigenen vier Wänden oder von unterwegs bestehen bleiben wird, ist es umso wichtiger das Büro als kommunikative Begegnungszone mit Raum für Entfaltung zu gestalten. Gleichzeitig muss es Bereiche für konzentriertes und fokussiertes Arbeiten in einer störungsfreien Umgebung geben. Büros nach dem New Work Konzept vereinen all das und bieten Abteilungen, Projektteams und Einzelverantwortlichen eine auf ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmte Umgebung.

#### Wie kann New Work aussehen?

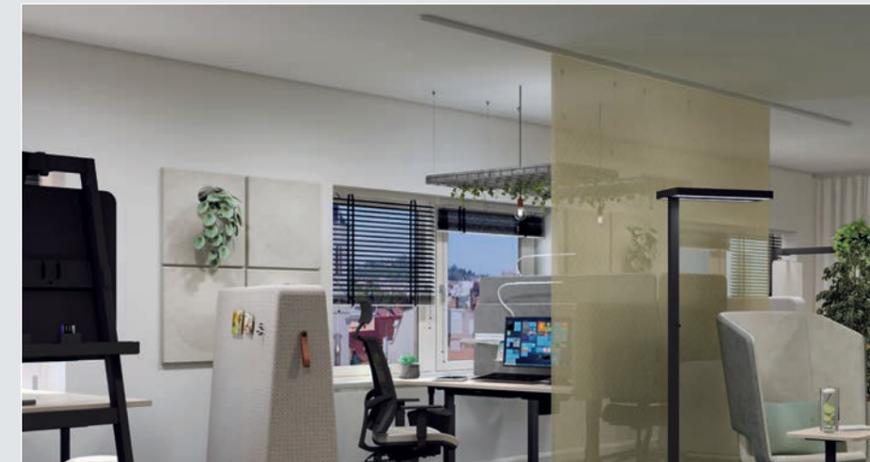
*„New Work ist immer das, was ein Unternehmen braucht. Kreativität und Austausch können dabei genauso im Vordergrund stehen, wie Produktivität und Effizienz – das richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Teams und Abteilungen“,* erklärt Andreas Polak-Evans.

Ein Beispiel für die Umsetzung einer New Work orientierten Büroentwicklung sind die Flex Units im Innovation Hub des Quartiers TwentyOne von Bondi Consult. Die Arbeitsbereiche variieren von Einzelbüros und sogenannten PhoneBoxen, Collaboration Spaces bis hin zu Projekt- und Konferenzräumen. Dabei sind sämtliche Workstations mit der modernsten Technologie und ergonomischen Büromöbeln ausgestattet.

Aber nicht nur Neuentwicklungen, auch Bestandsgebäude werden nach und nach an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt angepasst. Durch räumliche Adaptionen und die richtige Ausstattung ist es durchaus möglich, bestehende Büroflächen modern zu adaptieren.

Worauf es dabei ankommt, weiß Marcus Haas von B.Complete:

*„Bei New Work kommt es auf die Ganzheitlichkeit an. Egal ob Einrichtung oder Technik, beides ist wichtig, um New Work zu leben. Damit man heutzutage am Arbeitsmarkt relevant bleibt, ist es für Arbeitgeber unerlässlich den heutigen Zeitgeist zu treffen und sich hier anzupassen. Deshalb ist für uns bei B.Complete Flexibilität und Ganzheitlichkeit so wichtig. Wir machen auch für kleine Unternehmen New Work leistbar und unterstützen sie bei der Umstellung zur neuen Art des Arbeitens.“*



BÜROMARKT WIEN FRÜHLING/SOMMER 2023 | OVERVIEW



Mietpreise (pro m<sup>2</sup>, netto)

Spitzenmieten	€ 27,00	↑
Mieten in guten Lagen	€ 14,50 – 19,00	→
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 12,00 – 14,00	↑

Büroflächenvermietung

2022 Gesamt	ca. 103.000 m <sup>2</sup> (VRF)	
Q1 2023	ca. 39.152 m <sup>2</sup> (VRF)	
Prognose 2023	160.000 m <sup>2</sup> (VRF)	↑

Leerstand	3,8 % (VRF)	↓
-----------	-------------	---

Büroflächenangebot

Bestand	5,99 Mio m <sup>2</sup> (VRF)	↑
Neuflächenproduktion 2023*	ca. 46.000 m <sup>2</sup>	↓

\*Prognose

Spitzenmieten Büro in Europa (pro m<sup>2</sup>, netto)



ÜBERBLICK MIETPREISE

**Mietpreise:** € 11,50 - 18,50

**NORDEN**

**Objekte:**

- Square One (1190)
- Millennium Tower (1200)
- Optimum (1200)
- Rivergate (1200)
- TwentyOne (1210)
- Plus Energy Quartier 21 (1210)
- Grand Central (1210)
- Peak Vienna (1210)



**Mietpreise:** € 10,00 - 18,00

**WESTEN**

**Objekte:**

- Forum Schönbrunn (1120)
- Linke Wienzeile 234 (1120)
- Arcade Meidling (1120)
- U4-Center (1120)
- VIO Plaza (Projekt, 1120)



**Mietpreise:** € 11,50 - 22,00

**INNERE BEZIRKE (CBD)**

**Objekte:**

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

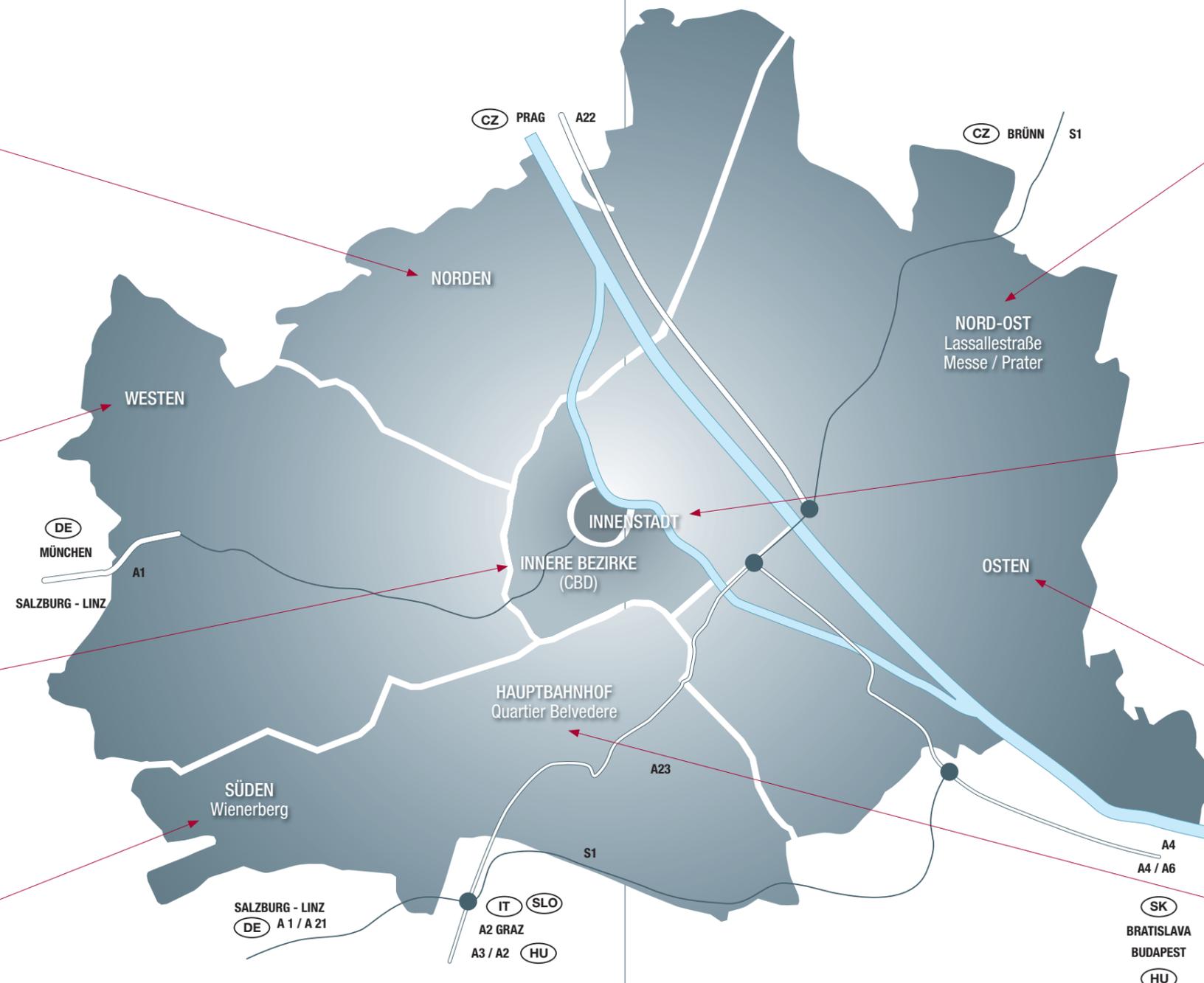


**Mietpreise:** € 12,00 - 18,50

**SÜDEN Wienerberg**

**Objekte:**

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

**Mietpreise:** € 13,00 - 20,00

**NORD-OST Lassallestraße / Messe / Prater**

**Objekte:**

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



**Mietpreise:** € 15,00 - 27,00

**INNENSTADT**

**Objekte:**

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



**Mietpreise:** € 11,50 - 19,50

**OSTEN**

**Objekte:**

- Austro Tower (Projekt, 1030)
- Solaris (1030)
- ORBI Tower (1030)
- ViE (1030)
- Tricore (1030)



**Mietpreise:** € 15,00 - 21,00

**HAUPTBAHNHOF Quartier Belvedere**

**Objekte:**

- QBC 1+2 (1100)
- The ICON Vienna (1100)
- Bel & Main (1100)

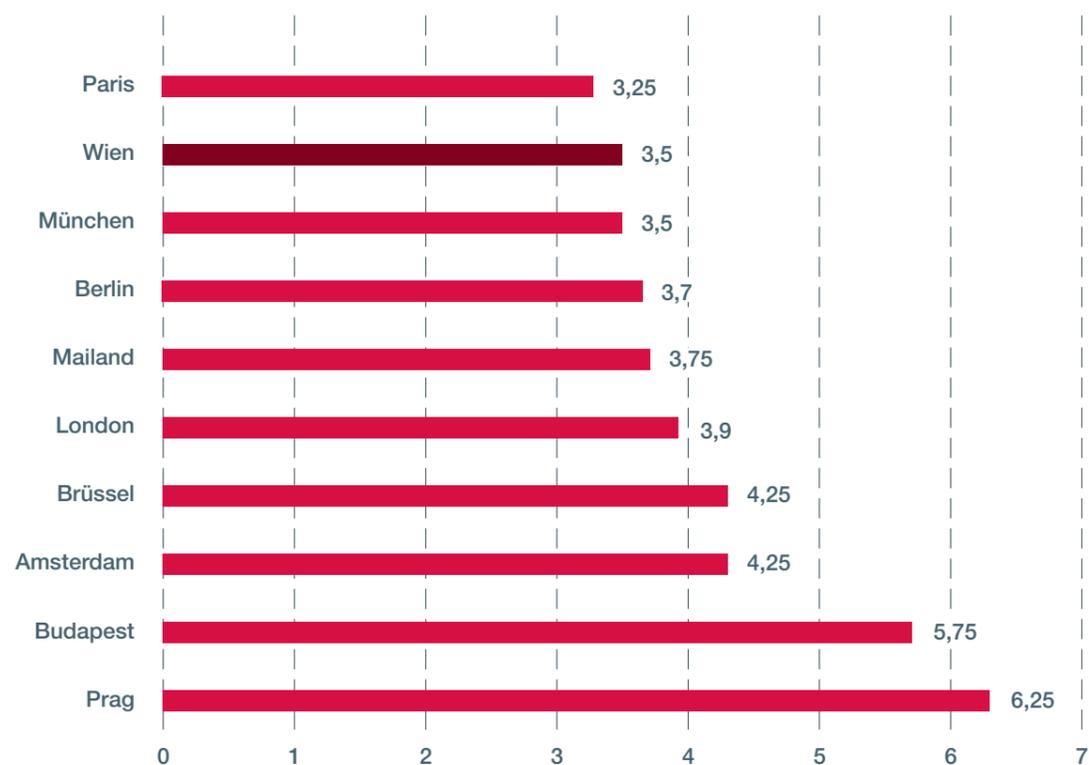


## BÜROMARKT WIEN FRÜHLING/SOMMER 2023 | OVERVIEW

### Investment

Investmentvolumen 2023 (Prognose)	ca. 1 Mrd. €	↓
Spitzenrendite	3,5 %	↑
Rendite in B-Lagen	4 % – 6 %	↑

### Spitzenrenditen Büro in Europa



## VERMIETUNGEN H1 2023

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Bezirke (CBD)	1010, Am Hof 13	Valmedica Althan GmbH	1.000 m <sup>2</sup>
	1090, FRANCIS	Medizinische Dienste	3.500 m <sup>2</sup>
	1090, FRANCIS	Valmedica Althan GmbH	1.300 m <sup>2</sup>
Prater / Lasallestraße	1190, Mooslackengasse	Plus Training OG	2.300 m <sup>2</sup>
	1020, Lassallestraße	Medizinische Dienste	1.900 m <sup>2</sup>
	1200, Big Biz	Stadt Wien	1.400 m <sup>2</sup>
Westen	1120, Vio Plaza	aws Austria Wirtschaftsservice	5.000 m <sup>2</sup>
	1120, Vio Plaza	Brandl Talos Rechtsanwälte GmbH	2.400 m <sup>2</sup>
	1120, Vio Plaza	AstraZeneca Österreich GmbH	1.500 m <sup>2</sup>
Norden	1190, Muthgasse	Woom GmbH	3.300 m <sup>2</sup>
	1210, Grand Central	Medizinische Dienste	2.000 m <sup>2</sup>
Osten	1030, Dietrichgasse	NTB Solutions GmbH	1.400 m <sup>2</sup>
Süden	1230, Oberlaaer Straße	SPIE CEMA	1.100 m <sup>2</sup>
	1120, Europ Plaza	SKG Netzwerktechnik	1.000 m <sup>2</sup>
Seestadt	1220, HOHO Wien	cbs Unternehmensberatung Austria GmbH	1.000 m <sup>2</sup>

(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2023 – 2024

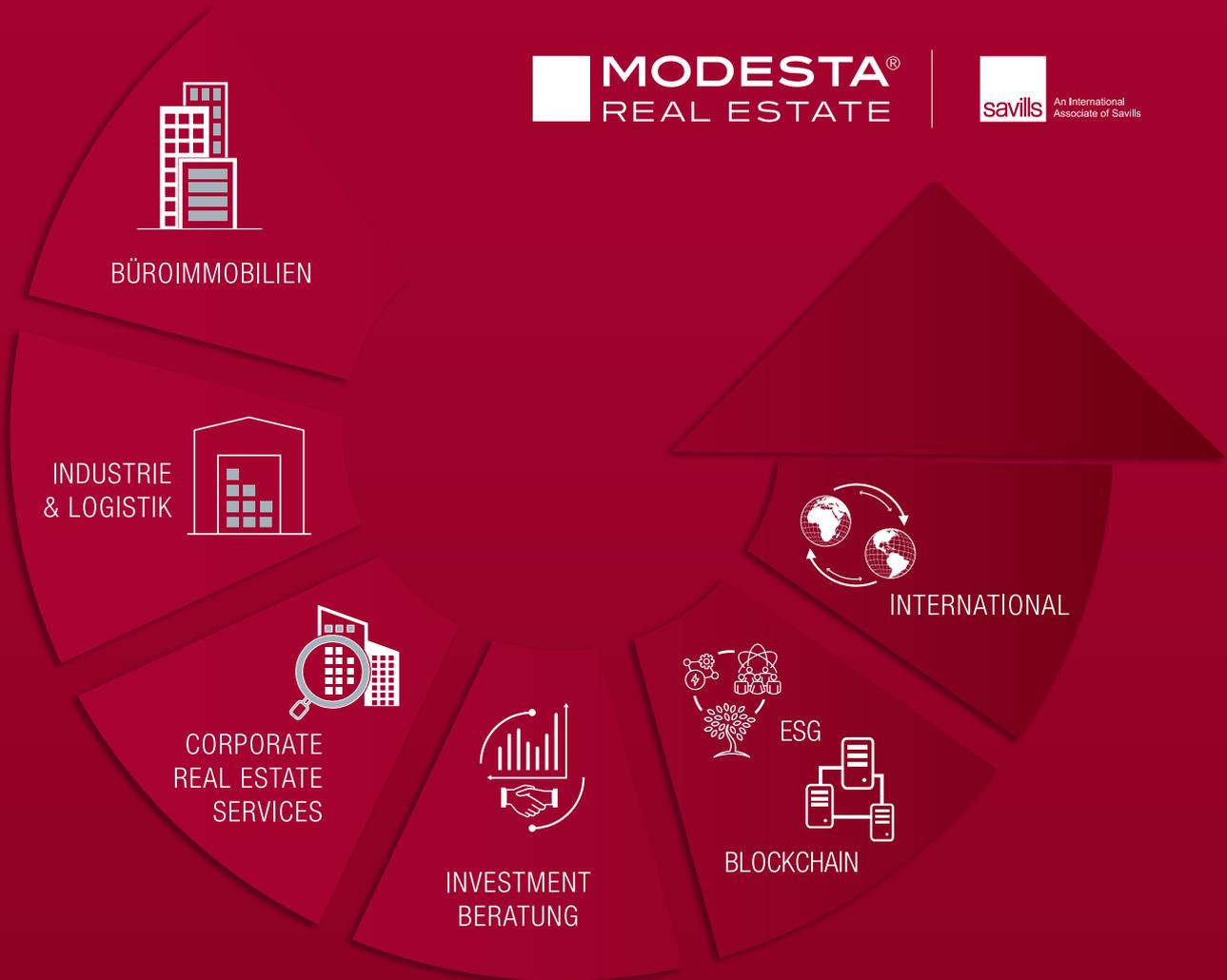
Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Myhive am Wienerberg / Urban Garden	Wienerberg (Süden)	15.000 m <sup>2</sup>	2023*
Muthgasse 109a	Norden	3.500 m <sup>2</sup>	2023
Göserhalle	Hauptbahnhof	4.700 m <sup>2</sup>	2023
Vio Plaza	Westen	22.600 m <sup>2</sup>	2023
Robin	Donaucity Umgebung	10.000 m <sup>2</sup>	2023
Francis Vienna	Innere Bezirke (CBD)	38.000 m <sup>2</sup>	2024*
TwentyOne Central Hub (D)	Norden	22.500 m <sup>2</sup>	2024
Plus Energy Quartier 21	Norden	11.000 m <sup>2</sup>	2024
Parking 6	Innere Bezirke (CBD)	2.000 m <sup>2</sup>	2024*
Grand Central	Norden	12.500 m <sup>2</sup>	2024
LeopoldQuartier Office	Innere Bezirke (CBD)	22.400 m <sup>2</sup>	2024
CKV Headquarter	Norden	5.500 m <sup>2</sup>	2024

\*Generalsanierung

DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN H2 2022/ H1 2023

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer	Zeitraum
Hotel Savoyen*	Hotel	30.776 m <sup>2</sup>	CA Immo	Investor	H1 2023
CA Immo HQ*	Büro	6.560 m <sup>2</sup>	CA Immo	Investor	H1 2023
Erdberger Lände 40-48	Büro	18.200 m <sup>2</sup>	KGAL	Art Invest	H1 2023
Silo Plus	Büro	10.400 m <sup>2</sup>	Strabag Real Estate (SRE)/ Erste Immorent	Erste Immo KAG	H1 2023
Büro am Belvedere	Büro	9.000 m <sup>2</sup>	Immofinanz	Real Treuhand Immobilien	H1 2023
AMS Wagramer Straße	Büro	3.770 m <sup>2</sup>	Pine Asia Asset Management	Next Generation Invest	H1 2023
U6 Center	Büro	24.800 m <sup>2</sup>	Westcore Europe	Andromeda Exklusiv Immobilien	H2 2022
Donau Business Center	Büro	23.000 m <sup>2</sup>	CA Immo	Investoren	H2 2022
Dresdner Straße 90	Gewerbliches Wohnen	21.000 m <sup>2</sup>	S+B Gruppe	Greystar	H2 2022
Green Worx	Büro	17.000 m <sup>2</sup>	Union Investment	ARE Austrian Real Estate	H2 2022
Inno Plaza	Büro	14.300 m <sup>2</sup>	BNP Paribas	ARE	H2 2023
MGC Office Center	Büro	24.140 m <sup>2</sup>	KGAL	Akron Group	H2 2022
Simmeringer Hauptstrasse 47-49	Büro	12.800 m <sup>2</sup>	HIH Invest Real Estate	Vivoreal GmbH	H2 2022
Sonnwendcenter	Büro	9.200 m <sup>2</sup>	Generali Holding	ARE	H2 2022
Stolberggasse 26	Büro	6.100 m <sup>2</sup>	UBM	Family Office	H2 2022
Lassallestraße 7	Büro	6.000 m <sup>2</sup>	Zürich Versicherung AG	Bank Austria Real Invest	H2 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](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)