

YoY Vergleich    12-Mo. Prognose

**6.070.827 m<sup>2</sup>**

Moderner Bürobestand Q1 2024



**33.310 m<sup>2</sup>**

Vermietungsleistung Q1 2024



**EUR 28,00**

Spitzenmieten, m<sup>2</sup> / Monat



**3,47%**

Leerstandsrate



**5,00%**

Spitzenrenditen Q1 2024



### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

**-1,1%**

BIP-Wachstumsrate Q1 2024



**3,5%**

HVPI, Inflation in % Q1 2024



**6,8%**

Arbeitslosenrate in % Q1 2024



### WIRTSCHAFT

Das BIP in Österreich verzeichnete im 1. Quartal 2024 einen Rückgang und verringerte sich im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres um -1,1%. Dennoch wird dieser Rückgang stetig geringer und zeichnet so einen positiven Trend (Q4/2023: -1,6 %, Q3/2023: -2,0 %, Q2/2023: -1,7 %). Die rückläufige Wirtschaftsleistung resultiert größtenteils auf Rückgänge in der Industrie (-2,0% im Vergleich zu Q1/2023) und beim Großhandel (-4,8% im Vergleich zu Q1/2023) - der private Konsum als Gegenpart stützt weiterhin die Wirtschaft.

Der Bereich Beherbergung und Gastronomie konnte nach den inflationsbedingten Rückgängen wieder an den Corona-Aufholeffekt anknüpfen und ein leichtes Wachstum (+0,7 %) verzeichnen. Die Zahl der Nächtigungen in der Wintersaison 2023/2024 stieg zwar um 2,6 %, liegt aber immer noch um 2,5 % unter dem Niveau des Vor-Pandemie-Winters 2018/19 (72.920.000 Nächtigungen).

Die Inflationsrate lag Ende Q1/2024 bei 3,5% gegenüber dem Vorjahr. Dies ist ein Rückgang von -0,6% gegenüber dem Vormonat. Dieser Abwärtstrend wird sich fortsetzen, auch wenn sich dieser etwas langsamer vollzieht als im Euroraum.

### BÜROANGEBOT

Der moderne Wiener Büroflächenbestand beträgt derzeit 6.070.827 m<sup>2</sup>, die sich in 59% Klasse A und 41% Klasse B Büroflächen aufteilen (der gesamte Wiener Büroflächenbestand aller Klassen beträgt ca. 11.650.000 m<sup>2</sup>). Die Nachfrage nach flexiblen und nachhaltigen Büroflächen bleibt hoch und dem Markt wird 2024 lediglich ca. 100.000 m<sup>2</sup> an hochwertigen Bürogebäuden zur Verfügung gestellt. Das Refurbishment *Francis* stellt mit ca. 47.000 m<sup>2</sup> die größte Entwicklung dar. Weitere innovative und moderne Büroentwicklungen (z.B. *LOOP-Offices*) stehen kurz vor Baubeginn und bieten spannende Möglichkeiten für Unternehmen mit Blick auf 2026.

### BÜRONACHFRAGE

Im ersten Quartal 2024 summiert sich die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt (laut VRF) auf 33.310 m<sup>2</sup> (gesamt 38.984 m<sup>2</sup>). Im Jahresvergleich bedeutet dies einen Rückgang von -14,91% bzw. -15,08% weniger als im Q4/2023. Insgesamt wurden 38 Vermietungen verzeichnet, die größte davon im Submarkt Erdberg mit ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Der Submarkt CBD bleibt weiterhin der beliebteste und aktivste Submarkt mit einem Anteil von 23,5 % am Gesamtflächenumsatz.

### LEERSTAND

Der Abwärtstrend der Leerstandsrate hält an und lag Ende Q1/2024 bei 3,47%. Im Vergleich zu Q3/2023 sank die Leerstandsquote um 0,14%, was einem Rückgang von 0,44% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2024 fortsetzen. Der Submarkt mit der niedrigsten Leerstandsquote war der Hauptbahnhof mit 1,07%.

### MIETNIVEAU & RENDITE

Im Jahr 2023 zeigen die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage in den Top-Lagen sowie der hohen Inflation einen moderaten Aufwärtstrend. Nach wie vor sind die Spitzenmieten in Wien im europäischen Vergleich niedrig, es wird aber mit einem leichten Aufwärtstrend gerechnet: Die Spitzenmieten bewegen sich zwischen

- EUR 18,00 - 28,00/m<sup>2</sup> in **Toplagen**
- EUR 14,00 - 19,00/m<sup>2</sup> in **guten Lagen**
- EUR 12,00 - 15,00/m<sup>2</sup> in **durchschnittlichen Lagen**

Die **Spitzenrenditen** für moderne Bürogebäude haben angezogen und liegen derzeit bei **5,00%**.



LOOP-Offices

© Squarebytes GmbH

### MARKTSTATISTIKEN Q1 2024

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m <sup>2</sup> )	KLASSE A (m <sup>2</sup> )	KLASSE B (m <sup>2</sup> )	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m <sup>2</sup> )
Innere Bezirke (CBD)	2.187.123	991.133	1.195.990	2,58%	7.831
Donaucity	537.736	287.634	250.102	4,15%	793
Prater/Lassallestrasse	754.083	668.495	85.588	5,77%	6.532
Erdberg / St.Marx (Osten)	722.170	616.867	105.303	2,72%	7.684
Hauptbahnhof	548.461	446.892	101.569	1,07%	96
Wienerberg (Süden)	495.981	342.945	153.036	6,19%	6.921
Norden	441.092	275.917	165.175	2,20%	2.068
Westen	281.117	169.733	111.384	3,52%	776
Flughafen Wien	103.064	68.228	34.836	12,04%	609
<b>Wien - Gesamt</b>	<b>6.070.827</b>	<b>3.867.844</b>	<b>2.202.983</b>	<b>3,47%</b>	<b>33.310</b>

Quelle: Vienna Research Forum

### WIENER BÜRO-SUBMÄRKTE



#### Nikolaus Klaritsch LL.B. MBA

Head of Commercial Leasing  
 CBS International GmbH, exclusive affiliate of Cushman & Wakefield  
 Schreyvogelgasse 2, 1010 Wien, Österreich  
 T: +43 676 401 63 45  
[nikolaus.klaritsch@cw-cbs.at](mailto:nikolaus.klaritsch@cw-cbs.at)  
[cushmanwakefield.com / cw-cbs.at](https://cushmanwakefield.com/cw-cbs.at)

#### CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL RESEARCH PUBLICATION

©2024 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen stammen aus verschiedenen Quellen, die als zuverlässig angesehen werden, darunter auch von Cushman & Wakefield ("CWK") in Auftrag gegebene Berichte. Dieser Bericht dient nur zu Informationszwecken und kann Fehler oder Auslassungen enthalten; der Bericht wird ohne jegliche Garantie oder Zusicherung hinsichtlich seiner Richtigkeit vorgelegt. Dieser Bericht ist nicht als Indikator für die künftige Wertentwicklung der Wertpapiere von CWK zu verstehen. Sie sollten Wertpapiere von CWK oder einem anderen Unternehmen nicht auf der Grundlage der hierin enthaltenen Ansichten kaufen oder verkaufen. CWK lehnt jede Haftung für Wertpapiere ab, die auf der Grundlage der hierin enthaltenen Informationen gekauft oder verkauft wurden, und mit der Lektüre dieses Berichts verzichten Sie auf alle Ansprüche gegen CWK sowie gegen die verbundenen Unternehmen, leitenden Angestellten, Direktoren, Mitarbeiter, Agenten, Berater und Vertreter von CWK, die sich aus der Richtigkeit, Vollständigkeit, Angemessenheit oder Ihrer Verwendung der hierin enthaltenen Informationen ergeben.

#### Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) ist ein weltweit führendes Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen für Immobilieneigentümer und -nutzer mit rund 52.000 Mitarbeitern in fast 400 Büros und 60 Ländern. Im Jahr 2023 verzeichnete das Unternehmen einen Umsatz von 9,5 Milliarden US-Dollar in den Kernbereichen Immobilien-, Anlagen- und Projektmanagement, Vermietung, Kapitalmärkte, Bewertung und andere Dienstleistungen. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Branchen- und Unternehmensauszeichnungen für seine preisgekrönte Unternehmenskultur und sein Engagement für Diversity, Equity and Inclusion (DEI), Nachhaltigkeit und mehr. Weitere Informationen finden Sie unter [www.cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com).