

YoY Vergleich 12-Mo. Prognose

6.070.827 m²

Moderner Bürobestand Q1 2024



51.364 m²

Vermietungsleistung Q1 2024



EUR 28,50

Spitzenmieten, m² / Monat



3,53%

Leerstandsrate



5,00%

Spitzenrenditen Q1 2024



WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

0,0%

BIP-Wachstumsrate Q2 2024



3,3%

HVPI, Inflation in % Q2 2024



5,5%

Arbeitslosenrate in % Q2 2024



WIRTSCHAFT - Laut der jüngsten WIFO-Blitzschätzung stagnierte das reale Bruttoinlandsprodukt Österreichs im 2. Quartal 2024, was das achte Quartal in Folge mit einer schwachen oder rückläufigen Entwicklung der österreichischen Wirtschaft darstellt. Die Industrie und das Baugewerbe verzeichneten erneut einen Rückgang - die Wertschöpfung des Industriesektors sank im Q2 um -0,6% (Q1: -1,5%), im Baugewerbe um -0,8% (Q1: 0,0%). Einige Sektoren wie Handel, Verkehr, Beherbergungs- und Gaststättengewerbe stagnierten größtenteils, während bestimmte Dienstleistungssektoren wie Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungswesen und Grundstücks- und Wohnungswesen im Vergleich zu Q1 2024 ein Wachstum verzeichneten.

Die jüngsten Schätzungen im Mai 2024 weisen mit 3,3% auf die niedrigste Inflationsrate seit September 2021 hin. Dies zeigt, dass die Inflationsrate in Österreich weiterhin rückläufig ist, auch wenn nicht so schnell wie im Durchschnitt der Eurozone. Nach aktuellem Stand hat Österreich die fünfthöchste Inflationsrate der 20 Länder der Eurozone, welche eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,6% aufweist.

BÜROANGEBOT - Im zweiten Quartal 2024 gab es in Wien keine Fertigstellungen, wodurch der moderne Bürobestand auf dem Niveau von ca. 6.100.000 m² (VRF) blieb. Das moderne Büroangebot wird von Bürogebäuden der Klasse A mit einem Anteil von 64% dominiert, während der Anteil der Klasse B bei 36% liegt. Der gesamte Bürobestand Wiens, der Bürogebäude aller Standards umfasst, beläuft sich auf ca. 11.650.000 m².

Mit Blick auf die Projektpipeline werden die nächsten Monate dynamischer verlaufen, da im zweiten Halbjahr 2024 oder Anfang 2025 rund 100.000 m² hochwertige Büroflächen auf den Markt kommen werden. Das Sanierungsprojekt *Francis* mit ca. 47.000 m² ist das größte Projekt, das 2024 fertiggestellt wird. Weitere moderne und nachhaltige Büroentwicklungen wie beispielsweise *Leopold Quartier Offices* mit ca. 22.000 m² befinden sich derzeit im Bau und ebenso in aktiver Vermarktung.

BÜRONACHFRAGE - Nach den niedrigen Ergebnissen im ersten Quartal 2024 verzeichnete das zweite Quartal eine stärkere Vermietungsleistung von 51.364 m² - insgesamt ein Anstieg von 54,2% im Vorjahresvergleich. Diese Vermietungen verteilten sich auf 48 Mietvertragsabschlüsse. In Bezug auf den Standort ist der Teilmarkt Innere Bezirke - CBD weiterhin der beliebteste und dynamischste, auf den 56% der gesamten Vermietungsaktivitäten entfallen. Nach Q2 erreichte der Gesamtflächenumsatz H1 2024 fast 85.000 m² (VRF).

LEERSTAND - Im zweiten Quartal 2024 betrug die Leerstandsrate für moderne Bürogebäude in Wien 3,53 %, was einem Anstieg von 0,06 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Dennoch wird künftig aufgrund der geringen Fertigstellungsrate ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote erwartet.

Die niedrigsten Leerstandsraten weisen der Hauptbahnhof mit 1,73 % und der CBD mit 2,56 % auf - die beiden nach wie vor am stärksten nachgefragten Teilmärkte.

SPITZENRENDITEN & MIETEN - Die Spitzenrenditen für moderne Bürogebäude in Toplagen liegen derzeit bei 5,00 %.

Die Spitzenmieten blieben auf dem gleichen Niveau - sie bewegen sich zwischen:

- EUR 18,00 - 28,00 / m² in Top-Lagen
- EUR 14,00 - 19,00 / m² in guten Lagen
- EUR 12,00 - 15,00 / m² in durchschnittlichen Lagen

Es wird jedoch erwartet, dass die Spitzenmieten weiter steigen werden, da erste, kleinere Büroentwicklungen Mieten bis zu EUR 30,00/m² ausrufen. Die erfolgten Vermietungen werden bei diesen Projekten genau beobachtet und evaluiert.



LEOPOLD QUARTIER OFFICES - © SQUAREBYTES

MARKTSTATISTIKEN

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m ²)	KLASSE A (m ²)	KLASSE B (m ²)	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m ²)
Innere Bezirke (CBD)	2.187.123	991.133	1.195.990	2,56%	28.862
Donaucity	537.736	287.634	250.102	3,12%	5.710
Prater/Lassallestrasse	754.083	668.495	85.588	5,69%	1.287
Erdberg / St.Marx (Osten)	722.170	616.867	105.303	3,26%	569
Hauptbahnhof	548.461	446.892	101.569	1,73%	1.365
Wienerberg (Süden)	495.981	342.945	153.036	6,28%	4.774
Norden	441.092	275.917	165.175	3,09%	4.947
Westen	281.117	169.733	111.384	3,33%	2.290
Flughafen Wien	103.064	68.228	34.836	11,34%	1.560
Wien - Gesamt	6.070.827	3.867.844	2.202.983	3,53%	51.364

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
[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.