

# Vienna Research Forum:

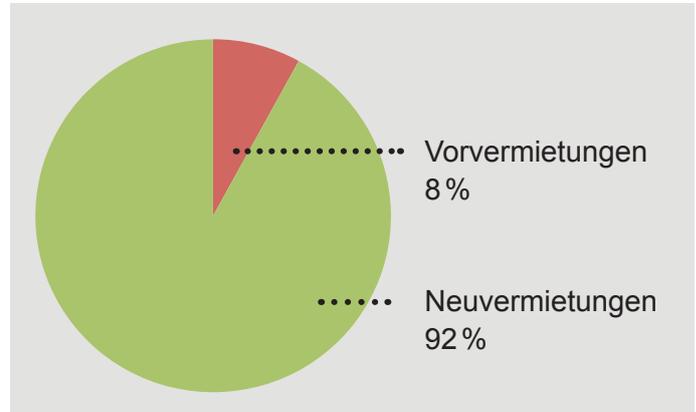
## Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 3. Quartal 2018

- Vermietungsleistung im 3. Quartal bei rund 37.200 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für rund 18% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,8%

Im 3. Quartal 2018 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf rund 37.200 m<sup>2</sup> – das sind rund 90% mehr als im 3. Quartal 2017 und 29% weniger als im 2. Quartal 2018.

Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten des Wiener Büromarktes. Berücksichtigt werden vom VRF dabei nur moderne Büroflächen, die ab 1990 gebaut oder generalsaniert wurden und die gewisse Qualitätskriterien wie Klimatisierung, Lift oder IT-Standard erfüllen. Die größte Vermietung fand laut Vienna Research Forum mit rund 7.900 m<sup>2</sup> im Submarkt Norden statt. Sie entspricht rund 18% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 3. Quartal. Weitere größere Vermietungen wurden im Submarkt Erdberg – St. Marx (Osten) mit ca. 6.500 m<sup>2</sup> bzw. mit rund 2.900 m<sup>2</sup> (Vorvermietung) im Submarkt Hauptbahnhof registriert. Insgesamt wurden im 3. Quartal 42 Vermietungen verzeichnet – das sind um elf weniger als im Vorquartal und um zwölf weniger als im Q3 2017.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 92% der Fläche auf Neuvermietungen und 8% auf Vorvermietungen.



### Leerstand im 3. Quartal auf 4,8% leicht gestiegen

Im 3. Quartal 2018 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,8% und ist damit gegenüber dem Vorquartal (4,7%) leicht gestiegen und liegt um 0,5% Punkte niedriger als im Vergleichszeitraum Q3 2017. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,7% im CBD – Innere Bezirke registriert, die höchste mit 10,2% im Submarkt Norden.

### Submarkt-Analyse Q3 2018, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung gesamt Q3 2018
Innere Bezirke - CBD	2.246.436	999.111	1.247.325	2,7%	9.981
Donaucity	528.936	278.834	250.102	3,9%	651
Prater/Lassallestraße	613.603	512.215	101.388	2,5%	3.453
Erdberg - St. Marx (Osten)	665.592	549.973	115.619	7,9%	7.535
Hauptbahnhof	451.866	308.565	143.301	4,8%	3.003
Wienerberg (Süden)	535.629	300.248	235.381	8,1%	1.658
Norden	454.042	227.433	217.025	10,2%	9.101
Westen	255.989	140.693	115.296	6,5%	1.227
Airportcity Vienna	82.800	46.000	36.800	2,8%	623
<b>Gesamt</b>	<b>5.834.893</b>	<b>3.372.656</b>	<b>2.462.237</b>	<b>4,8%</b>	<b>37.232</b>

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 3. Quartals 2018 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.834.893 m<sup>2\*\*</sup>, davon entfallen 58% auf Flächen der Klasse A und 42% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 3. Quartal 2018 wurde das Projekt VIE Lände 3 in den Bestand im Submarkt Innere Bezirke – CBD aufgenommen. Durch eine Flächenkorrektur hat sich der Bestand im Submarkt Wienerberg Süden von 555.129 m<sup>2</sup> auf 535.629 m<sup>2</sup> verringert.

### Über das Vienna Research Forum:

Initiator des Vienna Research Forums ist der Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) mit den am Wiener Büroimmobilienmarkt führenden Kanzleien, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, OTTO Immobilien GmbH und Spiegelfeld International GmbH. Sie bringen anonym und unabhängig voneinander die wichtigsten Parameter wie Vermietungsleistung, Leerstände, Baufertigstellungen in die Datenbank des VRF ein. Diese werden dann im Sinne einer Vergleichbarkeit und als Unterstützung für Investoren und Unternehmen vierteljährlich veröffentlicht.

## Weitere Informationen:

[www.viennaresearchforum.at](http://www.viennaresearchforum.at)

### Mitglieder des Vienna Research Forum:

#### CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80  
Geschäftsführung: Dr. Andreas Ridder,  
andreas.ridder@cbre.com  
Research: Ing. Martin Ofner,  
martin.ofner@cbre.com

#### Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05  
Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,  
georg.muzicant@colliers.com  
Research: Maximilian Rameis, BSc (WU),  
maximilian.rameis@colliers.at

#### EHL Immobilien GmbH

T +43-1-512 76 90  
Geschäftsführer: Mag. Michael Ehlmaier, FRICS,  
m.ehlmaier@ehl.at  
Research: DI Alexandra Bauer, MRICS,  
a.bauer@ehl.at

#### immQu - Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft

T +43 1 997 13 27  
Vorstandsvorsitzender immQu und Leiter VRF  
Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,  
office@immqu.at

#### ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214  
Geschäftsführung: Mag. (FH) Reinhard Prüfert,  
pruefert@oerag.at  
Research: Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS,  
stadlinger@oerag.at

#### OTTO Immobilien GmbH

T +43 1 512 77 77  
Geschäftsführung: Dr. Eugen Otto, MRICS,  
eugen@otto.at  
Research: Martin Denner, BSc,  
m.denner@otto.at

#### Spiegelfeld Immobilien GmbH

T +43 1 513 23 13-0  
Geschäftsführung: KR Georg Spiegelfeld,  
georg@spiegelfeld.eu  
Research: Harald Rank,  
harald.rank@spiegelfeld.eu

\* Das VRF registriert als Vermietungsleistung nur Neu- und Vorvermietungen, keine Mietvertragsverlängerungen.

\*\* Durch regelmäßige Adaptierung nicht klassifizierter Objekte, Umnutzungen und Fertigstellungen kann sich der Bestand von Quartal zu Quartal ändern.