

Presseaussendung Vienna Research Forum - 11.04.2023

Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 1. Quartal 2023

- Vermietungsleistung im 1 Quartal bei rund **39.150 m²**
- **Größte Vermietung für 9,04 % der Vermietungsleistung verantwortlich**
- **Leerstandsquote liegt bei 3,91%**

Im 1. Quartal 2023 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 39.152 m² – das sind um 32,17 % mehr als im 4. Quartal 2022 und um 8,85 % mehr als im 1. Quartal 2022.

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 (Vorvermietung) fand laut VRF mit 3.540 m² im Submarkt Innere Bezirke statt und entspricht 9,04 % der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q1. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Norden mit 2.310 m² registriert. Insgesamt wurden im 1. Quartal 47 Vermietungen verzeichnet – das ist um 18 Vermietung weniger als im Vorquartal und um 9 mehr als im Q1 2022.

Insgesamt wurden an das VRF 51.126 m² gemeldet, davon 39.152 m² Neuvermietungen und Vorvermietungen sowie 5.679 m² Untervermietungen. Das ergibt in Summe 44.831 m² welche für das VRF relevant sind. Im Q1 hat sich der Bestand zur Neuvermietung im Submarkt Norden um 3.300 m² erhöht.

Neuvermietungen 67% (26.238m ²)	Vorvermietungen 33% (12.914m ²)
---	---

Leerstand im 1. Quartal bei 3,91 %

Im 1. Quartal 2023 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,91 %. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,01 % gestiegen und im Vergleich zum Q1 2022 um 0,29 % gesunken.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,04 % im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 9,63% im Submarkt AirportCity Vienna, dicht gefolgt vom Submarkt Wienerberg mit 8,35%.

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals 2023 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.996.386 m^{2**}, davon entfallen rd. 63% auf Flächen der Klasse A und 37% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Weiters wurden bei sämtlichen Projekten die Leerstände überprüft und aktualisiert.

Submarkt-Analyse Q1 2023, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m ²	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung gesamt Q1 2023
Innere Bezirke - CBD	2.209.588	1.015.498	1.194.090	3.23%	11.118
Donaucity	537.736	287.634	250.102	3.35%	1.622
Prater	754.083	668.495	85.588	5.30%	5.072
Erdberg - St. Marx (Osten)	692.392	586.229	106.163	3.01%	1.666
Hauptbahnhof	519.820	424.754	95.066	1.04%	489
Wienerberg (Süden)	460.111	323.745	136.366	8.35%	3.684
Norden	456.592	252.517	204.075	3.84%	9.581
Westen	259.117	147.733	111.384	4.89%	4.135
AirportCity Vienna	106.947	70.147	36.800	9.63%	1.718
Gesamt	5.996.386	3.776.752	2.219.634	3.91%	39.148

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, Spiegelfeld International GmbH und OPTIN Immobilien 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

Mitglieder des Vienna Research Forum:

CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80

Geschäftsführung: Dr. Andreas Ridder, FRICS

andreas.ridder@cbre.com

Research: Laura Holzheimer,

laura.holzheimer@cbre.com

Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05

Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,

georg.muzicant@colliers.com

Thomas Belina, Mag. (FH), thomas.belina@colliers.at

Research: Florian Bogner, BA,

florian.bogner@colliers.at

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

T +43-1-512 76 90

Geschäftsführer: Mag. Stefan Wernhart, MRICS,

s.wernhart@ehl.at

Research: DI Alexandra Bauer, MRICS,

a.bauer@ehl.at

immQu - Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft

T +43 699 181 15 181

Gründungsvorstand immQu und Leiter VRF

Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS

office@immqu.at

OPTIN Immobilien GmbH

T +43 1 934 69 60 - 201

Geschäftsführung/Research:

Mag. (FH) Mag. Alexander Fenzl,

alexander.fenzl@optin.at

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214

Geschäftsführung: Mag. Johannes Endl, MSc, MRICS,

endl@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, MRICS

georg@spiegelfeld.eu

Research: Harald Rank,

harald.rank@spiegelfeld.eu

* Das VRF registriert als Vermietungsleistung Neu- und Vorvermietungen sowie Untermieten, keine Mietvertragsverlängerungen.

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