

Büromarkt Wien Verhaltener Start 2024

Pressekontakt:

Frank Brün
Vienna Research Forum
Marc-Aurel-Straße 12/Top12
1010 Wien

presse@viennaresearchforum.at
T: +43 699 181 15 181

Das 1. Quartal 2024 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
38 / 33.310 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt Erdberg mit 6.000 m²/18,01% der Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
22.888 m²/68,71% / 10.422 m²/31,29%
- Leerstandsquote: 3,47%

Im 1. Quartal 2024 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 33.310 m² – das sind um 15,08% weniger als im 4. Quartal 2023. Im Vergleich zum 1. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 14,91%, so 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 spezielle Qualitätskriterien wie unter anderem Klimatisierung, Lift oder IT-Standards erfüllen.

Größte Vermietung

Die größte Vermietung (Vorvermietung) fand mit 6.000m² im Submarkt Erdberg statt. Dies entspricht 18,01% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 1. Quartal 2024. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Wienerberg mit 4.517m² registriert.

In Summe wurden im 1. Quartal 2024 38 Vermietungen verzeichnet – das sind um 10 Vertragsabschlüsse weniger als im Vorquartal und um 9 weniger als im Q1 2023.

Insgesamt wurden an das VRF 38.984 m² gemeldet, davon entfallen 33.310m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 22.888 m² Neuvermietungen und 10.422 m² Vorvermietungen.

Leerstand im 1. Quartal 2024: 3,47%

Die Leerstandsquote betrug im 1. Quartal 2024 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,47%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,14% gesunken. Gegenüber dem 1. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 0,44%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,07% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 12,07% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Wienerberg mit 6,19%.

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, OPTIN 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.

Submarkt-Analyse Q1 2024, 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 %	Vermietungs- leistung gesamt Q1 2024
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	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
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	12,04%	609
Gesamt	6.070.827	3.867.844	2.202.983	3,47%	33.310

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2023 aktualisiert: Er beträgt demnach 6.070.827 m²**, davon entfallen rd. 64% auf Flächen der Klasse A und 36% auf Flächen der Klasse B nach VRF-Standard. Weiters wurden bei sämtlichen Projekten die Leerstände überprüft und aktualisiert.

* Das Vienna Research Forum 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.

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

