

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung steigt

Pressekontakt:

Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
Vienna Research Forum
Marc-Aurel-Straße 12/Top12
1010 Wien

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

Das 2. Quartal 2024 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
48 Abschlüsse / 51.366 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt CBD mit 8.230 m²/16,02% der Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
50.456 m²/98,2% / 910 m²/1,8%
- Leerstandsquote: 3,53%

Im 2. Quartal 2024 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 51.364 m² – das sind um 54,20% mehr als im 1. Quartal 2024. Im Vergleich zum 2. Quartal 2023 bedeutet dies ein Plus von 45,80%, so das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten des Wiener Büromarktes. Berücksichtigt werden vom VRF dabei nur moderne Büroflächen, die nicht älter als 25 Jahre sind oder generalsaniert wurden und speziellen Qualitätskriterien wie unter anderem Klimatisierung, Lift oder Nachhaltigkeits-Standards erfüllen.

Größte Vermietung

Die größte Vermietung (Neuvermietung) fand mit 8.230 m² im Submarkt Innere Bezirke - CBD statt. Dies entspricht 16,02% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 2. Quartal 2024. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt Innere Bezirke - CBD mit 5.198 m² registriert.

In Summe wurden im 2. Quartal 2024 48 Vermietungen verzeichnet – das sind um 10 Vertragsabschlüsse mehr als im Vorquartal und um 1 weniger als im Q2 2023.

Insgesamt wurden an das VRF 58.657 m² gemeldet, davon entfallen 51.366m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 50.456 m² Neuvermietungen und 910 m² Vorvermietungen.

Leerstand im 2. Quartal 2024: 3,53%

Die Leerstandsquote betrug im 2. Quartal 2024 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,53%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,06% gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 0,29%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,73% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 11,34% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Wienerberg mit 6,28%.

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 Q2 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 Q2 2024
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	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
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	11,34%	1.560
Gesamt	6.070.827	3.867.844	2.202.983	3,53%	51.364

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 2. Quartals 2024 aktualisiert: Er beträgt demnach 6.094.663m², 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, jedoch keine Mietvertragsverlängerungen. Untermieten werden erfasst, aber nicht ausgewiesen.*

** 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:
DI Lena Hirvonen
lena.hirvonen@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
Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
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

