

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung stark gesunken

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 3. Quartal 2024 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
42 Abschlüsse / 21.414 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt CBD mit 3.698 m²/17,27% der Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
21.414 m²/100% / 0 m²/0%
- Leerstandsquote: 3,38%

Im 3. Quartal 2024 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 21.414 m² – das sind um 58,31% weniger als im 2. Quartal 2024. Im Vergleich zum 3. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 31,10%, 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 3.698 m² im Submarkt Innere Bezirke - CBD statt. Dies entspricht 17,27% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 3. Quartal 2024. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt AirportCity Vienna mit 1.480 m² registriert.

In Summe wurden im 3. Quartal 2024 42 Vermietungen verzeichnet – das sind um 6 weniger als im Vorquartal und um 1 weniger als im Q3 2023.

Insgesamt wurden an das VRF 24.725 m² gemeldet, davon entfallen 21.414 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 21.414 m² Neuvermietungen und 0 m² Vorvermietungen. An Untervermietungen wurden 2.982 m² gemeldet.

Leerstand im 3. Quartal 2024: 3,38%

Die Leerstandsquote betrug im 3. Quartal 2024 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,38%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,15% gesunken. Gegenüber dem 3. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 0,45%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,63% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 9,88% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Prater/Lasallestraße mit 5,69%.

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 Q3 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	2,50%	10.932
Donaucity	537.736	287.634	250.102	2,87%	1.279
Prater	754.083	668.495	85.588	5,69%	502
Erdberg - St. Marx (Osten)	722.170	616.867	105.303	3,57%	1.275
Hauptbahnhof	548.461	446.892	101.569	1,63%	0
Wienerberg (Süden)	495.981	342.945	153.036	5,63%	3.380
Norden	441.092	275.917	165.175	2,00%	200
Westen	281.117	169.733	111.384	3,33%	1.166
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	9,88%	2.681
Gesamt	6.070.827	3.867.844	2.202.983	3,38%	21.415

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 6.070.827m², 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

