

Presseaussendung Vienna Research Forum - 9.1.2024

Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 4. Quartal 2023

- Vermietungsleistung im 4. Quartal bei rund 39.200 m²
- Größte Vermietung für 12,52% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 3,61%

Im 4. Quartal 2023 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 39.225 m² – das sind um 26,20% mehr als im 3. Quartal 2023 und um 32,42% mehr als im 4. 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 4.910 m² im Submarkt Wienerberg statt und entspricht 12,52% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q4. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Erdberg mit 3.297 m² registriert. Insgesamt wurden im 4. Quartal 48 Vermietungen verzeichnet – das sind um 5 Vermietungen mehr als im Vorquartal und um 17 weniger als im Q4 2022.

Insgesamt wurden an das VRF 54.504 m² gemeldet, davon 31.842 m² Neuvermietungen und 7.383 m² Vorvermietungen. Das ergibt in Summe 39.225 m² welche für das VRF relevant sind.

Neuvermietungen 81% (31.842 m ²)	Vorvermietungen 19% (7.383 m ²)
--	---

Leerstand im 4. Quartal bei 3,61%

Im 4. Quartal 2023 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,61%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,22% gesunken und im Vergleich zum Q4 2022 um 0,29 % gesunken.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,02% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 12,06% im Submarkt AirportCity Vienna, gefolgt vom Submarkt Wienerberg mit 7,67%.

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien 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.

Submarkt-Analyse Q4 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 Q4 2023
Innere Bezirke - CBD	2.187.123	991.133	1.195.990	2,67%	10.082
Donaucity	537.736	287.634	250.102	3,26%	1.071
Prater	754.083	668.495	85.588	5,69%	7.722
Erdberg - St. Marx (Osten)	722.170	616.867	105.303	3,18%	6.068
Hauptbahnhof	548.461	446.892	101.569	1,02%	0
Wienerberg (Süden)	495.981	342.945	153.036	7,67%	8.656
Norden	441.092	275.917	165.175	2,49%	1.366
Westen	281.117	169.733	111.384	3,52%	1.740
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	12,06%	2.519
Gesamt	6.070.827	3.867.844	2.202.983	3,61%	39.224

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.

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.