

Vienna Research Forum:

Büromarkt Wien: Starker Jahresabschluss im 4. Quartal

- Vermietungsleistung im 4. Quartal bei rund 70.700 m²
- Größte Vorvermietung für knapp 40% der Vermietungen verantwortlich
- VRF hat erstes Berichtsjahr für den Wiener Büromarkt auf Quartalsbasis abgeschlossen

Im 4. Quartal 2016 lag die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt bei rund 70.700 m² und damit leicht über dem Durchschnitt der ersten drei Quartale, fiel allerdings um 23% niedriger als die Vermietungsleistung im 3. Quartal (91.500 m²)* aus. Insgesamt betrug die Vermietungsleistung 2016 auf dem Wiener Büromarkt 270.000 m².

Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der Quartalsergebnisse zu den 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.

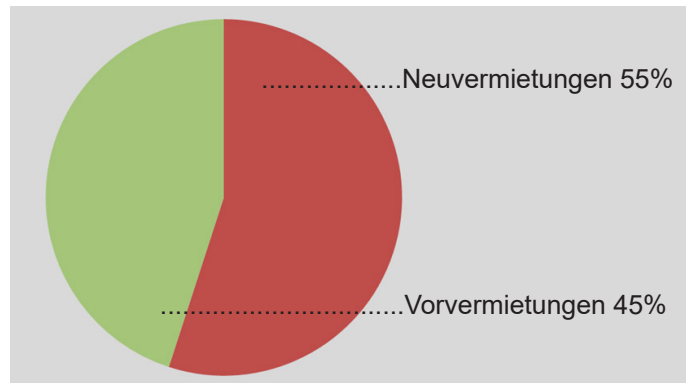
Die größte Vermietung fand laut Vienna Research Forum mit 28.000 m² im Submarkt (Bürostandort) Hauptbahnhof statt: die Vorvermietung an die BAWAG in „The Icon“, das von der SIGNA entwickelt wird und Mitte/Ende 2018 bezugsfertig sein soll. Diese Vorvermietung entspricht rund 40% der gesamten Vermietungsleistung im 4. Quartal. Weitere größere Vermietungen wurden in den Submärkten Erdberg - St. Marx (Osten) und Wienerberg (Süden) - mit

Submarkt-Analyse Q4 2016, 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 Q4 2016
CBD	2.201.623	942.979	1.258.644	3,1%	3.342
Donaucity	513.436	263.334	250.102	6,5%	2.761
Prater/Lassallestraße	592.603	491.215	101.388	6,9%	6.057
Erdberg	643.592	528.373	115.219	8,1%	14.412
Hauptbahnhof	427.489	284.188	143.301	4,0%	29.671
Wienerberg	542.629	268.848	273.781	10,6%	11.478
Norden	416.758	199.733	217.025	4,6%	650
Westen	255.989	140.693	115.296	8,1%	2.319
Gesamt	5.594.119	3.119.363	2.474.756	5,5%	70.690

5.200 m² bzw. 3.300 m² registriert. Insgesamt wurden im 4. Quartal 56 Vermietungen verzeichnet – das entspricht rund 20% von insgesamt 283 Vermietungen im gesamten Jahr 2016.

Vermietungen nach Vermietungsart bezogen auf die Flächen:



Betrachtet man die Vermietungsleistungen nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 55% der Fläche auf Neuvermietungen und 45% auf Vorvermietungen.

Leerstand: im 4. Quartal weiter gesunken

Ende des 4. Quartals 2016 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 5,5% und ist damit gegenüber dem 3. Quartal um 0,3 Prozentpunkte gesunken. Die niedrigsten Leerstandsquoten wurden mit 3,1% im CBD – Innere Bezirke (gegenüber 2,8% im 3. Quartal) und im Submarkt Hauptbahnhof mit 4,0% (gegenüber 6,6% im 3. Quartal) registriert, die höchste mit 10,6% im Submarkt Wienerberg-Süden, ist allerdings auch hier gegenüber dem 3. Quartal (11,1%) rückläufig.

Das VRF hat erstmals für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals aktualisiert: Er beträgt demnach rund 5.594.119 m²**, davon entfallen 60% auf Klasse A und 40% auf Klasse B Immobilien nach VRF Standard. Im 4. Quartal wurde ein Objekt mit insgesamt ca. 13.000 m² im Submarkt Erdberg – St. Marx (Osten) fertiggestellt.

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 bareal Immobilienrecht GmbH, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG Immobilienvermittlungsges.m.b.H., OTTO Immobilien GmbH und Spiegelfeld International GmbH. Sie bringen anonym und unabhängig von einander 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.

www.viennaresearchforum.at

Weitere Informationen:

Mitglieder des Vienna Research Forum:

bareal Immobilienrecht GmbH

T +43 1 205 215 16

Geschäftsführung: Mag. Alexandra Plessnig,
plessnig@bar.at

Research: Mag.(FH) Elisa Stadlinger,
stadlinger@bar.at

CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80

Geschäftsführung: Dr. Andreas Ridder,
andreas.ridder@cbre.com

Research: Ing. Martin Ofner,
martin.ofner@cbre.com

Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05 54

Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,
Projektentwicklung: Mag. Gabriele Seliger, MSc
MRICS, gabriele.seliger@colliers.at

EHL Immobilien GmbH

T +43 1 512 76 90

Geschäftsführung: Mag. Michael Ehlmaier, FRICS,
m.ehlmaier@ehl.at

Research: Mag. Stefan Wernhart, MRICS,
s.wernhart@ehl.at

immQu – Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft

T +43 1 997 13 27

Vorstandsvorsitzender immQu und Leiter VRF
Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,
office@immqu.at

ÖRAG Immobilien Vermittlungsgesellschaft m.b.H.

T +43 1 534 73 214

Geschäftsführung: Mag. (FH) Reinhard Prüfert,
pruefert@oerag.at
Research: Tanja Mölzer M.A.,
moelzer@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,
georg@spiegelfeld.eu
Research: Harald Rank,
harald.rank@spiegelfeld.eu

* Die Vermietungsleistung des Vorquartals kann durch Nachnennungen und Adaptierungen, die nach dem Erhebungsstichtag dem VRF bekannt wurden, angepasst werden.

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