

**Büromarkt Wien: Verhaltener Start im 1. Quartal 2017**

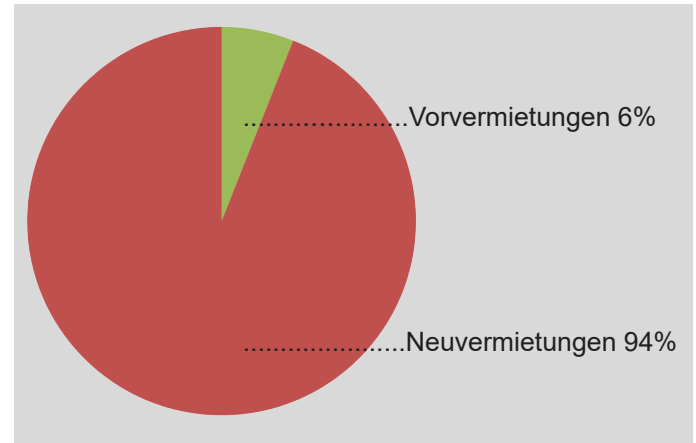
- Vermietungsleistung im 1. Quartal bei rund 26.000 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für knapp 17% der Vermietungen verantwortlich
- VRF kann erstmals Jahresvergleiche auf Quartalsbasis auswerten

Im 1. Quartal 2017 lag die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt bei 26.274 m<sup>2</sup> und fiel damit 57% niedriger aus als die Vermietungsleistung des 1. Quartals 2016.

Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der Ergebnisse des ersten Quartals 2017 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 4.565 m<sup>2</sup> im Submarkt (Bürostandort) Erdberg – St. Marx (Osten) statt. Sie entspricht rund 17% der gesamten Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 1. Quartal. Weitere größere Vermietungen wurden in den Submärkten Prater/Lassallestraße und CBD – Innere Bezirke mit 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.790 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 1. Quartal 46 Vermietungen verzeichnet – das sind um 43% weniger als im Vorjahreszeitraum.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 94% der Fläche auf Neuvermietungen und nur 6% auf Vorvermietungen\*.



**Leerstand im 1. Quartal unverändert bei 5,5%**

Ende des 1. Quartals 2017 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 5,5% und ist damit gegenüber dem 4. Quartal unverändert geblieben. Die niedrigste Leerstandsquote wurden mit 2,9% im CBD – Innere Bezirke (gegenüber 3,1% im 4. Quartal 2016) registriert, die höchste mit 9,8% im Submarkt Wienerberg-Süden. Allerdings war auch hier die Leerstandsquote gegenüber dem 4. Quartal 2016 (10,6%) rückläufig.

**Submarkt-Analyse Q1 2017, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:**

| Submarktname                 | aktive Objekte<br>Gesamtfläche<br>in m <sup>2</sup> | aktive Objekte<br>Gesamtfläche in m <sup>2</sup><br>Klasse A | aktive Objekte<br>Gesamtfläche in m <sup>2</sup><br>Klasse B | Leerstandsrate<br>in % | Vermietungsleistung<br>gesamt<br>Q1 2017 |
|------------------------------|---|--|--|------------------------|--|
| <b>CBD</b>                   | 2.201.623   | 942.979  | 1.258.644  | 2,9%                   | 10.732                                   |
| <b>Donaucity</b>             | 513.436   | 263.334  | 250.102  | 5,9%                   | 2.791                                    |
| <b>Prater/Lassallestraße</b> | 592.603   | 491.215  | 101.388  | 6,4%                   | 3.115                                    |
| <b>Erdberg</b>               | 643.992   | 528.373  | 115.619  | 9,6%                   | 5.389                                    |
| <b>Hauptbahnhof</b>          | 427.489   | 284.188  | 143.301  | 4,9%                   | 1.435                                    |
| <b>Wienerberg</b>            | 542.629   | 268.848  | 273.781  | 9,8%                   | 2.456                                    |
| <b>Norden</b>                | 416.758   | 199.733  | 217.025  | 4,7%                   | 356                                      |
| <b>Westen</b>                | 255.989   | 140.693  | 115.296  | 8,1%                   | 0  |
| <b>Gesamt</b>                | <b>5.594.519</b>                                    | <b>3.119.363</b>   | <b>2.475.156</b>   | <b>5,5%</b>            | <b>26.274</b>                            |

Das VRF hat erstmals für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals aktualisiert: Er beträgt demnach rund 5.594.519 m<sup>2</sup>\*\*, davon entfallen 56% auf Flächen der Klasse A und 44% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 1. Quartal 2017 wurde kein neues Objekt 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 Barreal Immobilientreuhand 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](http://www.viennaresearchforum.at)

## Weitere Informationen:

### Mitglieder des Vienna Research Forum:

#### bareal Immobilientreuhand 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  
Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,  
georg.muzicant@colliers.com  
Research: Gabriele Seliger, M.Sc, MComm, MRICS,  
gabriele.seliger@colliers.com

#### 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

\* Das VRF registriert als Vermietungsleistung nur Neu- und Vorvermietungen, keine Mietvertragsverlängerungen.

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