

# Vienna Research Forum:

## Büromarkt Wien: Vermietung kommt nur langsam in Schwung

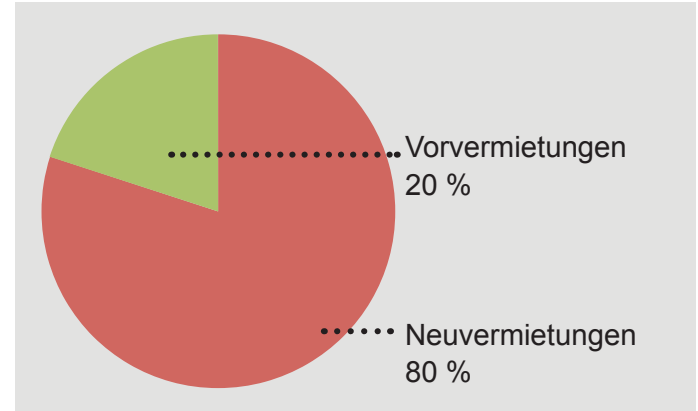
- Vermietungsleistung im 2. Quartal bei rund 28.000 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für knapp 11% der Vermietungen verantwortlich
- Leerstandsrate liegt bei 5,6%

Im 2. Quartal 2017 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 28.300 m<sup>2</sup> – das sind 40% weniger als im 2. Quartal 2016. Mit einer Vermietungsleistung von 54.600 m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2017 fiel das Ergebnis um 49 % geringer aus als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

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 fand laut Vienna Research Forum mit rund 3.200 m<sup>2</sup> im Submarkt Westen statt. Sie entspricht rund 11% der gesamten Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 2. Quartal. Weitere größere Vermietungen wurden in den Submärkten Prater/Lassallestraße und Hauptbahnhof mit rund 2.600 m<sup>2</sup> bzw. 1.900 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 2. Quartal 54 Vermietungen verzeichnet – das sind um 10 mehr als im Vorquartal und um 11 weniger als im Q2 2016.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 80% der Fläche auf Neuvermietungen und 20% auf Vorvermietungen\*.



## Leerstand im 2. Quartal auf 5,6% leicht gestiegen

Ende des 2. Quartals 2017 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 5,6% und ist damit gegenüber dem Vorquartal (5,5%) leicht gestiegen, liegt aber immer noch um 1,4% Punkte niedriger als im Vergleichszeitraum 2016. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 3,0% im CBD – Innere Bezirke registriert, die höchste mit 11,4% im Submarkt Wienerberg-Süden.

## Submarkt-Analyse Q2 2017, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung gesamt Q2 2017
Innere Bezirke - CBD	2.204.031	956.629	1.247.402	3,0%	10.131
Donaucity	513.436	263.334	250.102	5,8%	1.068
Prater/Lasallestraße	592.603	491.215	101.388	6,4%	4.465
Erdberg - St. Marx (Osten)	665.592	549.973	115.619	9,4%	3.101
Hauptbahnhof	427.489	284.188	143.301	4,5%	2.829
Wienerberg (Süden)	555.129	281.348	273.781	11,4%	2.377
Norden	416.758	199.733	217.025	4,6%	374
Westen	255.989	140.693	115.296	7,7%	3.978
<b>Gesamt</b>	<b>5.631.027</b>	<b>3.167.113</b>	<b>2.463.914</b>	<b>5,6%</b>	<b>28.323</b>

Das VRF hat erstmals für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 2. Quartals aktualisiert: Er beträgt demnach 5.631.027 m<sup>2</sup>\*\*, davon entfallen 56% auf Flächen der Klasse A und 44% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 2. Quartal 2017 wurde der Orbi Tower im Submarkt Erdberg – St. Marx (Osten), sowie der Bauteil 6 im Euro Plaza 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 Immobilitentreuhand 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 Immobilitentreuhand GmbH

T +43 1 205 215 16

Geschäftsführung: Mag. Cornelia Kluger,  
kluger@bar.at

Research: Alexander Sohn, BSc,  
sohn@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: Maximilian Rameis, BSc (WU),  
maximilian.rameis@colliers.at

#### EHL Immobilien GmbH

T +43-1-512 76 90

Geschäftsführer: 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: Katharina Kastner LLB oec MA,  
kastner@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.