

# Vienna Research Forum:

## Büromarkt Wien mit starker Vermietungsleistung im 3. Quartal: Fünf Großvermietungen für knapp 50% der Vermietungen verantwortlich - VRF berichtet erstmals Quartalszahlen

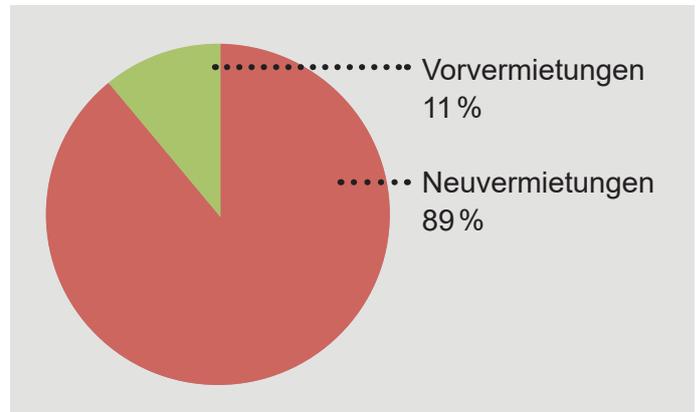
Starke Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt: im 3. Quartal wurden mit rund 91.500 m<sup>2</sup> fast doppelt so viele Flächen vermietet wie im 2. Quartal mit 46.800 m<sup>2</sup>.\* Die bisherige Vermietungsleistung für das Jahr 2016 betrug damit insgesamt 199.500 m<sup>2</sup>. Zu diesem Ergebnis kommt das neue Vienna Research Forum (VRF) in seinen erstmals präsentierten Quartalsergebnissen 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 15.700 m<sup>2</sup> im Submarkt (Bürostandort) Donaacity statt: die Vermietung an PWC im DC-Tower. Weitere größere Vermietungen wurden in den Submärkten Prater/Lassallestraße und CBD – Central Business District, Innere Bezirke - mit 8.500 m<sup>2</sup>, bzw. 6.780 m<sup>2</sup> registriert. Die fünf größten Vermietungen machten insgesamt 47% der Vermietungsleistung bezogen auf die Fläche aus, heißt es beim VRF weiter. Insgesamt wurden heuer im 3. Quartal 81 Vermietungen verzeichnet, das entspricht rund 36% von insgesamt 227 seit Jahresbeginn. Betrachtet man die Vermie-

tungsleistungen nach Anteil der Vermietungsart so ist festzustellen, dass 89% auf Neuvermietungen und 11% auf Vorvermietungen fallen.

## Vermietungen nach Vermietungsart bezogen auf die Flächen:



## Leerstand: Niedrig im CBD, hoch am Wienerberg

Die Leerstandsquote betrug im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien Ende des 3. Quartals 2016 5,8%. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,8% im CBD – Innere Bezirke – registriert, die zweitniedrigste im Submarkt Norden mit 4,7% und die höchste im Submarkt Wienerberg-Süden mit 11,1%.

Das VRF hat erstmals für Wien auch den Gesamtbestand an Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 3. Quartals aktualisiert: er beträgt demnach rund 5.568.900 m<sup>2</sup>\*\*, davon fallen 55% auf

## Submarkt-Analyse Q3 2016, 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 Q3 2016
Innere Bezirke - CBD	2.201.623	942.979	1.258.644	2,8%	31.244
Donaacity	513.436	263.334	250.102	7,0%	19.828
Prater/Lasallestraße	592.603	491.215	101.388	6,5%	11.074
Erdberg - St. Marx (Osten)	618.345	497.826	120.519	9,3%	9.319
Hauptbahnhof	427.489	284.188	143.301	6,6%	8.012
Wienerberg (Süden)	542.629	268.848	273.781	11,1%	9.896
Norden	416.758	199.733	217.025	4,6%	1.064
Westen	255.989	140.693	115.296	8,1%	1.091
<b>Gesamt</b>	<b>5.568.872</b>	<b>3.088.816</b>	<b>2.480.056</b>	<b>5,8%</b>	<b>91.528</b>

Klasse A und 45% auf Klasse B Immobilien nach VRF Standard. Bis Ende des 3. Quartals wurden 2 Objekte mit insgesamt ca. 9.400 m<sup>2</sup> im Submarkt CBD – Innere Bezirke fertiggestellt.

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 ImmobilienGmbHundSpiegelfeldInternationalGmbH. 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:

### **bareal Immobilientreuhand GmbH**

T +43 1 205 215

Geschäftsführung: Mag. (FH) Michael Zöchling,  
zoechling@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

\*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.