

# Presseausendung Vienna Research Forum - 07.04.2022

## Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 1. Quartal 2022

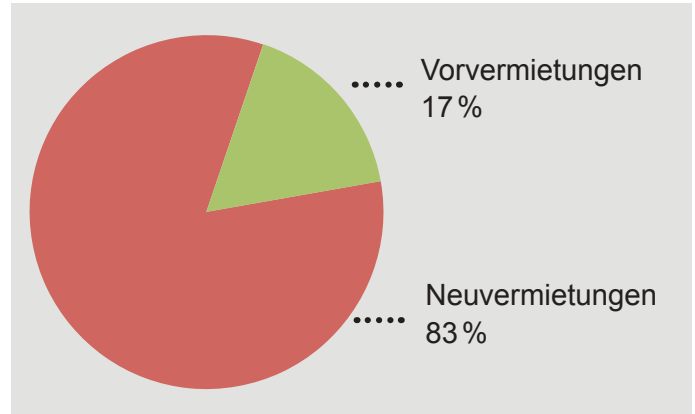
- Vermietungsleistung im 1. Quartal bei rund 36.000 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für rund 17% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,2%

Im 1. Quartal 2022 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 35.967 m<sup>2</sup> – das sind um 34% weniger als im 4. Quartal 2021 und um 3% weniger als im 1. Quartal 2021.

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 6.230 m<sup>2</sup> im Submarkt Prater/Lassallestraße statt und entspricht 17% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q1. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Donaacity mit ca. 5.200 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 1. Quartal 38 Vermietungen verzeichnet – das sind um 12 Vermietungen weniger als im Vorquartal und um 2 mehr als im Q1 2021.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen im Q1 2022 83% der Flächen auf Neuvermietungen und somit 17% auf Vorvermietungen\*.



## Leerstand im 1. Quartal auf 4,2% gesunken

Im 1. Quartal 2022 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,2%. Der Leerstand ist somit im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozentpunkte gesunken und im Vergleich zum Q1 2021 um 0,3 Prozentpunkte gestiegen.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,9% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 14,6% im Submarkt Airportcity Vienna.

## Submarkt-Analyse Q1 2022, 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 Q1 2022
Innere Bezirke - CBD	2.198.865	1.010.605	1.188.260	3,3%	9.817
Donaacity	537.736	287.634	250.102	5,9%	5.787
Prater	752.993	651.605	101.388	4,9%	13.689
Erdberg - St. Marx (Osten)	677.152	570.989	106.163	2,8%	1.190
Hauptbahnhof	519.820	424.754	95.066	1,9%	380
Wienerberg (Süden)	453.971	323.745	130.226	8,8%	2.523
Norden	429.392	225.317	204.075	3,0%	461
Westen	255.117	143.733	111.384	4,8%	1.837
Airportcity Vienna	106.947	70.147	36.800	14,6%	283
<b>Gesamt</b>	<b>5.931.993</b>	<b>3.708.529</b>	<b>2.223.464</b>	<b>4,2%</b>	<b>35.967</b>

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals 2022 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.931.993 m<sup>2\*\*</sup>, davon entfallen 63% auf Flächen der Klasse A und 37% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Weiters wurden bei sämtlichen Projekten die Leerstände überprüft und aktualisiert.

Im 1. Quartal wurde das Projekt Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13 im Submarkt Hauptbahnhof und das Projekt Schottenring 17 im Submarkt Innere Stadt - CBD in den Bestand aufgenommen.

## 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, 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](http://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 1 997 13 27

Gründungsvorstand immQu und Leiter VRF  
Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS  
office@immqu.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 nur Neu- und Vorvermietungen, keine Mietvertragsverlängerungen.

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