

# Presseausendung Vienna Research Forum - 11.10.2023

## Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 3. Quartal 2023

- Vermietungsleistung im 3. Quartal bei rund **31.100 m<sup>2</sup>**
- Größte Vermietung für **16,27%** der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei **3,83%**

Im 3. Quartal 2023 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 31.081m<sup>2</sup> – das sind um 11,78% weniger als im 2. Quartal 2023 und um 31,64% weniger als im 3. Quartal 2022.

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 (Neuvermietung) fand laut VRF mit 5.058 m<sup>2</sup> im Submarkt Innere Bezirke - CBD statt und entspricht 16,27% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q3. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt Innere Bezirke - CBD mit 3.689 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 3. Quartal 43 Vermietungen verzeichnet – das sind um 4 Vermietungen weniger als im Vorquartal und um 32 weniger als im Q3 2022.

Insgesamt wurden an das VRF 42.689 m<sup>2</sup> gemeldet, davon 31.081 m<sup>2</sup> Neuvermietungen und Vorvermietungen sowie 5.952 m<sup>2</sup> Untervermietungen. Das ergibt in Summe 37.035 m<sup>2</sup> welche für das VRF relevant sind.

**Neuvermietungen**  
77% (23.857m<sup>2</sup>)

**Vorvermietungen**  
23% (7.226m<sup>2</sup>)

## Leerstand im 3. Quartal bei 3,83%

Im 3. Quartal 2023 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,83%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,01% gestiegen und im Vergleich zum Q3 2022 um 0,27% gesunken.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,02% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 13,05% im Submarkt AirportCity Vienna, gefolgt vom Submarkt Wienerberg mit 7,23%.

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 3. Quartals 2023 aktualisiert: Er beträgt demnach 6.044.927 m<sup>2</sup>\*\*\*, davon entfallen rd. 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.

## Submarkt-Analyse Q3 2023, 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 Q3 2023
Innere Bezirke - CBD	2.183.223	989.133	1.194.090	2,78%	12.834
Donaucity	537.736	287.634	250.102	3,35%	260
Prater	754.083	668.495	85.588	5,98%	1.498
Erdberg - St. Marx (Osten)	722.170	616.867	105.303	4,47%	4.170
Hauptbahnhof	548.461	446.892	101.569	1,02%	556
Wienerberg (Süden)	495.981	342.945	153.036	7,23%	2.435
Norden	441.092	237.017	204.075	2,45%	900
Westen	259.117	147.733	111.384	3,82%	7.226
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	13,05%	1.202
<b>Gesamt</b>	<b>6.044.927</b>	<b>3.804.944</b>	<b>2.239.983</b>	<b>3,83%</b>	<b>31.081</b>

## 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, OPTIN 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 +43 699 181 15 181  
Gründungsvorstand immQu und Leiter VRF  
Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS  
office@immqu.at

#### OPTIN Immobilien GmbH

T +43 1 934 69 60 - 201  
Geschäftsführung/Research:  
Mag. (FH) Mag. Alexander Fenzl,  
alexander.fenzl@optin.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 Neu- und Vorvermietungen sowie Untermieten, keine Mietvertragsverlängerungen.

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