

# Presseaussendung Vienna Research Forum - 11.01.2020

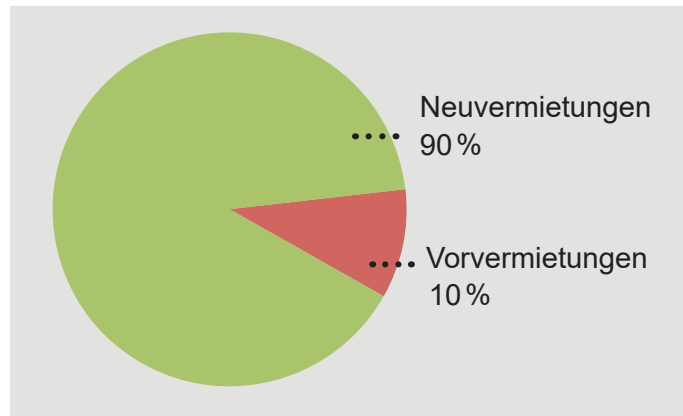
## Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 4. Quartal 2020

- Vermietungsleistung im 4. Quartal bei rund 50.300 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für rund 12% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,2%
- Vermietungsleistung im VRF-Markt 2020 bei 181.344 m<sup>2</sup> (= 89% der gemeinsam erhobenen Gesamtvermietungsleistung von 203.459 m<sup>2</sup>)

Im 4. Quartal 2020 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 50.296 m<sup>2</sup> – das sind um 34% mehr als im 4. Quartal 2019 und um 43% weniger als im 3. Quartal 2020.

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 Vienna Research Forum mit rund 6.000 m<sup>2</sup> im Submarkt Prater/Lassallestraße statt. Sie entspricht rund 12% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q4. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Norden mit 5.400 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 4. Quartal 56 Vermietungen verzeichnet – das sind um 13 Vermietungen mehr als im Vorquartal und um 9 mehr als im Q4 2019.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 90% der Flächen auf Neuvermietungen und 10% auf Vorvermietungen\*.



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

Im 4. Quartal 2020 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,2%. Der Leerstand ist damit im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozentpunkte und gegenüber dem Vergleichszeitraum Q4 2019 um 0,4 Prozentpunkt gesunken. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,0% im Submarkt Innere Bezirke - CBD registriert, die höchste mit 15,2 % im Submarkt Airportcity Vienna.

## Submarkt-Analyse Q4 2020, 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 Q4 2020
Innere Bezirke - CBD	2.225.852	978.045	1.247.807	2,0%	6.949
Donaucity	537.736	287.634	250.102	3,5%	7.297
Prater/Lassallestraße	735.793	634.405	101.388	5,3%	11.361
Erdberg - St. Marx (Osten)	694.290	578.671	115.619	4,6%	1.805
Hauptbahnhof	534.044	423.743	110.301	4,3%	9.385
Wienerberg (Süden)	451.571	304.345	147.226	6,9%	3.005
Norden	454.042	237.017	217.025	5,3%	9.258
Westen	255.117	143.733	111.384	7,8%	0
Airportcity Vienna	106.947	70.147	36.800	15,2%	1.236
<b>Gesamt</b>	<b>5.995.392</b>	<b>3.657.740</b>	<b>2.337.652</b>	<b>4,2%</b>	<b>50.296</b>

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2020 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.995.392 m<sup>2\*\*</sup>, davon entfallen 61% auf Flächen der Klasse A und 39% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 4. Quartal 2020 wurden 4 Projekte mit insgesamt rund 49.700 m<sup>2</sup> in den Bestand aufgenommen. 2.700 m<sup>2</sup> davon im Submarkt Innere Bezirke - CBD, ca. 37.000 m<sup>2</sup> im Submarkt Hauptbahnhof und 10.000 m<sup>2</sup> im Submarkt Wienerberg.

## 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: 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 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  
Vorstandsvorsitzender immQu und Leiter VRF  
Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,  
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.