

Presseaussendung Vienna Research Forum - 11.01.2022

Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 4. Quartal 2021

- Vermietungsleistung im 4. Quartal bei rund 54.900 m²
- Größte Vermietung für rund 29% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,6%
- Gesamtvermietungsleistung 2021 im VRF-Markt bei 136.406 m²

Im 4. Quartal 2021 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 54.872 m² – das sind um 88% mehr als im 3. Quartal 2021 und um 9% mehr als im 4. Quartal 2020.

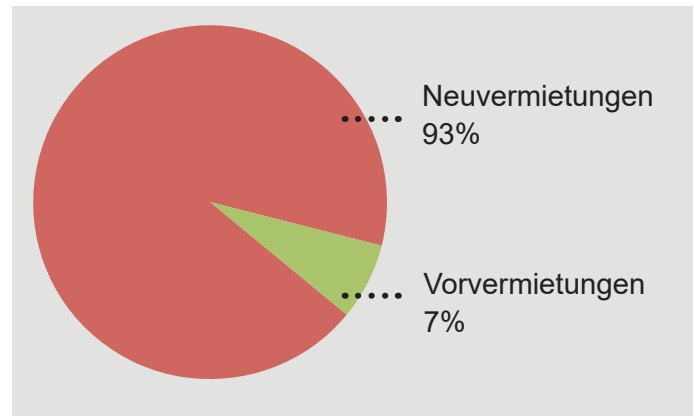
Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten des Wiener Büromarktes. Berücksichtigt werden vom VRF dabei nur moderne Büroflächen, die ab 1990 gebaut oder generalsaniert wurden und die gewisse Qualitätskriterien wie Klimatisierung, Lift oder IT-Standard erfüllen.

Die größte Vermietung (Neuvermietung) fand laut VRF mit 16.000 m² im Submarkt Innere Bezirke - CBD statt und entspricht 29% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q4. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt Innere Bezirke - CBD mit 4.300 m² registriert. Insgesamt wurden im 4. Quartal 50 Vermietungen verzeichnet – das sind um 11 Vermietungen mehr als im Vorquartal und um 6 weniger als im Q4 2020.

Submarkt-Analyse Q4 2021, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m ²	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung gesamt Q4 2021
Innere Bezirke - CBD	2.198.222	1.011.871	1.184.560	3,0%	30.278
Donaucity	537.736	287.634	250.102	6,2%	0
Prater/Lassallestraße	752.993	651.605	101.388	5,7%	9.330
Erdberg - St. Marx (Osten)	712.843	606.671	106.163	4,0%	1.960
Hauptbahnhof	516.321	418.605	97.716	2,1%	1.735
Wienerberg (Süden)	454.627	304.345	150.282	8,8%	3.158
Norden	444.192	225.317	204.075	5,2%	1.599
Westen	255.117	143.733	111.384	5,8%	6.526
Airportcity Vienna	106.947	70.147	36.800	14,8%	286
Gesamt	5.978.989	3.719.928	2.242.470	4,6%	54.872

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen im Q4 2021 93 % der Flächen auf Neuvermietungen und 7% auf Vorvermietungen*.



Leerstand im 4. Quartal auf 4,6% gestiegen

Im 4. Quartal 2021 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,6%. Der Leerstand ist somit im Vergleich zum Vorquartal um 0,5 Prozentpunkte und im Vergleich zum Q4 2020 um 0,4 Prozentpunkte gestiegen.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,1% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 14,8% im Submarkt Airportcity Vienna.

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2021 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.978.989 m^{2**}, davon entfallen 62% auf Flächen der Klasse A und 38% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Weiters wurden bei sämtlichen Projekten die Leerstände überprüft und aktualisiert.

Im 4. Quartal wurde das Projekt Austro Tower im Submarkt Erdberg - St. Marx (Osten) 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

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.