

Presseaussendung Vienna Research Forum - 10.10.2023

Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 4. Quartal 2022

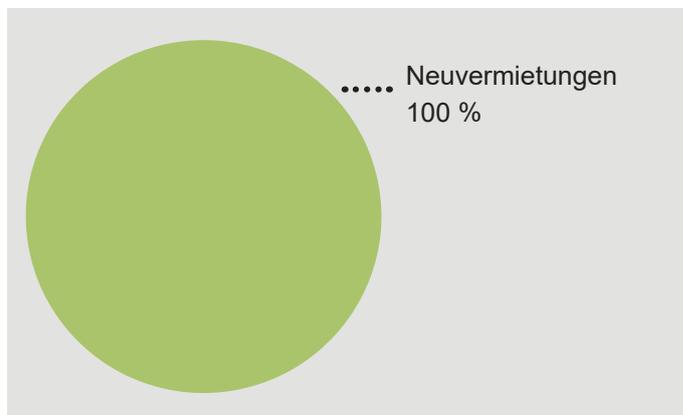
- Vermietungsleistung im 4. Quartal bei rund 29.600 m²
- Größte Vermietung für rund 14 % der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 3,9%

Im 4. Quartal 2022 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 29.621 m² – das sind um rund 35 % weniger als im 3. Quartal 2022 und um 48 % weniger als im 4. 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 (Neuvermietung) fand laut VRF mit 4.035 m² im Submarkt Airportcity Vienna statt und entspricht knapp 14 % der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im Q4. Eine weitere größere Vermietung wurde im Submarkt Erdberg mit 2.200 m² registriert. Insgesamt wurden im 4. Quartal 65 Vermietungen verzeichnet – das sind um 10 Vermietungen weniger als im Vorquartal und um 15 mehr als im Q4 2021.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen im Q4 2022 100 % der Flächen auf Neuvermietungen und 0 % auf Vorvermietungen*.



Leerstand im 4. Quartal bei 3,9 %

Im 4. Quartal 2022 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,9 %. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozentpunkte gesunken und im Vergleich zum Q4 2021 um 0,7 Prozentpunkte gesunken.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 0,36 % im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 13,3% im Submarkt Airportcity Vienna.

Submarkt-Analyse Q4 2022, 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 2022
Innere Bezirke - CBD	2.209.865	1.015.498	1.194.367	3.34%	5.702
Donaucity	537.736	287.634	250.102	2.63%	0
Prater	752.993	667.405	85.588	4.37%	7.452
Erdberg - St. Marx (Osten)	677.152	570.989	106.163	4.06%	4.195
Hauptbahnhof	519.820	424.754	95.066	0.95%	2.482
Wienerberg (Süden)	453.971	323.745	130.226	8.93%	437
Norden	429.392	225.317	204.075	2.62%	315
Westen	259.117	147.733	111.384	4.89%	4.175
Airportcity Vienna	106.947	70.147	36.800	13.32%	4.861
Gesamt	5.946.993	3.733.222	2.213.771	3.90%	29.621

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2022 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.946.993 m^{2**}, 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.

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 +43 699 181 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 nur Neu- und Vorvermietungen, keine Mietvertragsverlängerungen.

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