

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung leicht im Plus

Pressekontakt:

Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
Vienna Research Forum
Marc-Aurel-Straße 12/Top12
1010 Wien

presse@viennaresearchforum.at
T: +43 699 181 15 181

Das 4. Quartal 2024 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
46 Abschlüsse / 38.895 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt CBD mit 12.000 m²/30,85% der Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
38.895 m²/100% / 0 m²/0%
- Leerstandsquote: 3,56%

Im 4. Quartal 2024 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 38.895 m² – das sind um 81,63% mehr als im 3. Quartal 2024. Im Vergleich zum 4. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 0,84%, so das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten des Wiener Büromarktes. Berücksichtigt werden vom VRF dabei nur moderne Büroflächen, die nicht älter als 25 Jahre sind oder generalsaniert wurden und speziellen Qualitätskriterien wie unter anderem Klimatisierung, Lift oder Nachhaltigkeits-Standards erfüllen.

Größte Vermietung

Die größte Vermietung (Neuvermietung) fand mit 12.000 m² im Submarkt Innere Bezirke - CBD statt. Dies entspricht 30,85% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 4. Quartal 2024. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt Norden mit 4.700 m² registriert.

In Summe wurden im 4. Quartal 2024 46 Vermietungen verzeichnet – das sind um 4 mehr als im Vorquartal und um 2 weniger als im Q4 2023.

Insgesamt wurden an das VRF 45.617 m² gemeldet, davon entfallen 38.895 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 38.895 m² Neuvermietungen und 0 m² Vorvermietungen. An Untervermietungen wurden 1.155 m² gemeldet.

Leerstand im 4. Quartal 2024: 3,56%

Die Leerstandsquote betrug im 4. Quartal 2024 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,56%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,18% gestiegen. Gegenüber dem 4. Quartal 2023 bedeutet dies ein Minus von 0,05%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,65% im Submarkt Westen registriert, die höchste mit 8,12% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Prater/Lasallestraße mit 5,46%.

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.

Vermietungen auf Vorjahresniveau

In Summe wurden 2024 dem Vienna Research Forum Büro (VRF-B) 144 984 m² an Vermietungen gemeldet, um 0,21% mehr als 2023 (144 683 m²).

Auffallend allerdings ist der starke Rückgang an Vorvermietungen. Wurden 2023 noch 40.157 m² gemeldet waren es 2024 nur mehr 11.332 m², wobei in den beiden letzten Quartalen keine Vorvermietungen zu verzeichnen waren.

Quartalsweise betrachtet lag die Vermietungsleistung im 4. Quartal mit 38 895 m² leicht über Quartalsdurchschnitt von 36.246 m².

Submarkt-Analyse Q4 2024, 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 %	Vermietungs- leistung gesamt Q4 2024
Innere Bezirke - CBD	2.033.976	646.821	1.267.851	2,62%	21.388
Donaucity	547.736	125.110	405.768	4,31%	1.175
Prater	777.163	351.964	373.404	5,46%	4.453
Erdberg - St. Marx (Osten)	719.370	478.494	214.626	3,91%	970
Hauptbahnhof	550.660	421.225	102.435	3,26%	267
Wienerberg (Süden)	540.086	337.295	175.669	4,01%	3.121
Norden	468.092	291.023	134.014	3,17%	5.810
Westen	297.632	78.100	150.540	1,65%	877
AirportCity Vienna	103.064	71.741	31.323	8,12%	834
Gesamt	6.037.779	2.801.773	2.855.630	3,56%	38.895

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2024 aktualisiert: Er beträgt demnach 6.037.779 m², davon entfallen rd. 46,40% auf Flächen der Klasse A und 47,30% auf Flächen der Klasse B nach VRF-Standard. Weiters wurden bei sämtlichen Projekten die Leerstände überprüft und aktualisiert.

** Das Vienna Research Forum registriert als Vermietungsleistung Neu- und Vorvermietungen, jedoch keine Mietvertragsverlängerungen. Untermieten werden erfasst, aber nicht ausgewiesen.*

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

Mitglieder des Vienna Research Forum:

CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80

Geschäftsführung:

Dr. Andreas Ridder, FRICS

andreas.ridder@cbre.com

Research:

DI Lena Hirvonen

lena.hirvonen@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*

Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR

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

