

# Presseausendung Vienna Research Forum - 03.04.2020

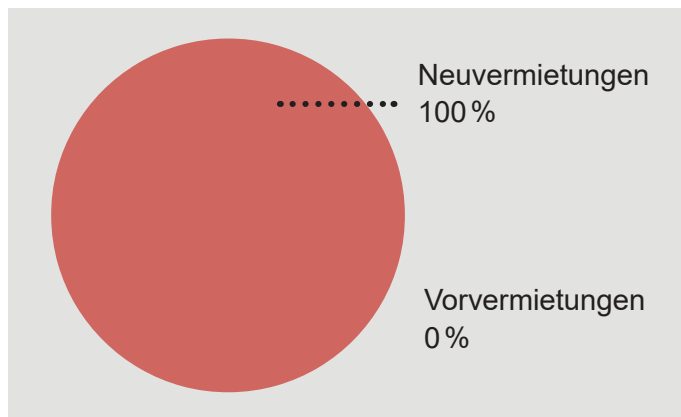
## Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 1. Quartal 2020

- Vermietungsleistung im 1. Quartal bei rund 13.000 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für rund 14% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,0%

Im 1. Quartal 2020 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 12.977 m<sup>2</sup> – das sind rund 65% weniger als im 1. Quartal 2019 und auch 65% weniger als im 4. Quartal 2019.

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 1.800 m<sup>2</sup> im Submarkt Prater/Lassallestraße statt. Sie entspricht rund 14% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 1. Quartal. Weitere größere Vermietungen wurden im Submarkt Wienerberg mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> und im Submarkt Innere Bezirke - CBD mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> registriert. Insgesamt wurden im 1. Quartal 39 Vermietungen verzeichnet – das sind um 8 Vermietungen weniger als im Vorquartal und um 9 weniger als im Q1 2019.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 100% der Fläche auf Neuvermietungen und 0% auf Vorvermietungen\*.



## Leerstand im 1. Quartal auf 4,0% gesunken

Im 1. Quartal 2020 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,0%. Der Leerstand ist damit im Vergleich zum Vorquartal um 0,6 Prozentpunkte und gegenüber dem Vergleichszeitraum Q1 2019 um 1,2 Prozentpunkte gesunken. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,65 % im Submarkt Airportcity Vienna registriert, die höchste mit 6,24 % im Submarkt Norden.

## Submarkt-Analyse Q1 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 Q1 2020
Innere Bezirke - CBD	2.214.152	966.345	1.247.807	1,9%	4.602
Donaucity	537.736	287.634	250.102	2,7%	0
Prater/Lassallestraße	735.793	634.405	101.388	6,2%	2.488
Erdberg - St. Marx (Osten)	694.290	578.671	115.619	5,2%	1.023
Hauptbahnhof	484.484	386.768	97.716	6,1%	459
Wienerberg (Süden)	455.471	308.245	147.226	5,1%	2.977
Norden	454.042	237.017	217.025	6,2%	845
Westen	244.177	132.793	111.384	6,2%	0
Airportcity Vienna	82.800	46.000	36.800	1,6%	583
<b>Gesamt</b>	<b>5.902.945</b>	<b>3.577.878</b>	<b>2.325.067</b>	<b>4,0%</b>	<b>12.977</b>

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals 2020 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.902.945 m<sup>2\*\*</sup>, davon entfallen 60% auf Flächen der Klasse A und 40% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 1. Quartal 2020 wurde das Projekt The Brick im Submarkt Wienerberg (Süden) in den Bestand aufgenommen. Ebenfalls für den Submarkt Wienerberg (Süden) wurde für das 4. Quartal 2019 eine Vermietungsleistung von 1.800 m<sup>2</sup> nachgemeldet. Damit stieg die Gesamtvermietungsleistung 2019 auf 191.153 m<sup>2</sup>. 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](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](mailto:andreas.ridder@cbre.com)

Research: Ing. Martin Ofner,

[martin.ofner@cbre.com](mailto:martin.ofner@cbre.com)

#### Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05

Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,

[georg.muzicant@colliers.com](mailto:georg.muzicant@colliers.com)

Research: Maximilian Rameis, BSc (WU),

[maximilian.rameis@colliers.at](mailto:maximilian.rameis@colliers.at)

#### EHL Gewerbeimmobilien GmbH

T +43-1-512 76 90

Geschäftsführer: Mag. Stefan Wernhart, MRICS,

[s.wernhart@ehl.at](mailto:s.wernhart@ehl.at)

Research: DI Alexandra Bauer, MRICS,

[a.bauer@ehl.at](mailto: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](mailto:office@immqu.at)

\* 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.

#### ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214

Geschäftsführung: Mag. Johannes Endl, MSc, MRICS,  
[endl@oerag.at](mailto:endl@oerag.at)

Research: Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS,  
[stadlinger@oerag.at](mailto:stadlinger@oerag.at)

#### OTTO Immobilien GmbH

T +43 1 512 77 77

Geschäftsführung: Dr. Eugen Otto, MRICS,  
[eugen@otto.at](mailto:eugen@otto.at)

Research: Martin Denner, BSc,  
[m.denner@otto.at](mailto:m.denner@otto.at)

#### Spiegelfeld Immobilien GmbH

T +43 1 513 23 13-0

Geschäftsführung: KR Georg Spiegelfeld, MRICS  
[georg@spiegelfeld.eu](mailto:georg@spiegelfeld.eu)

Research: Harald Rank,  
[harald.rank@spiegelfeld.eu](mailto:harald.rank@spiegelfeld.eu)



# Vienna Research Forum Press Release: 03/04/2020

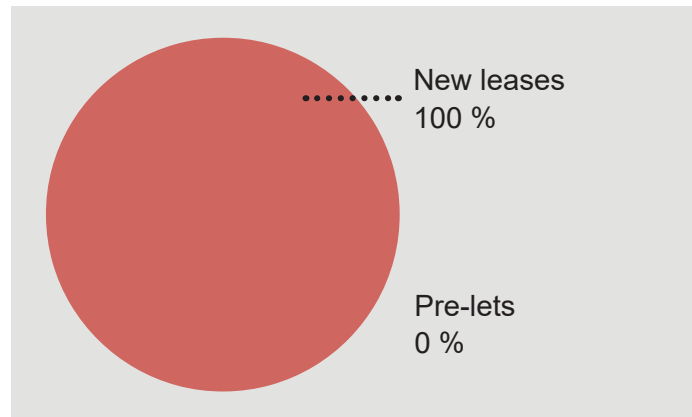
## Vienna office market: Vienna Research Forum publishes its figures for the 1st quarter of 2020

- Take-up in the first quarter at approx. 13,000 m<sup>2</sup>
- Largest rental accounts for about 14% of the total take-up
- Vacancy rate amounts to 4.0%

In the first quarter of 2020 take-up on the Vienna office market totaled 12,977 m<sup>2</sup> – around 65% less than in the first quarter of 2019 and also 65% less than in the fourth quarter of 2019.

This is what the results of the Vienna Research Forum (VRF) show after evaluating the current key data of the Vienna office market. The VRF only takes into account modern office space built since 1990 or completely renovated and office space which meets certain quality criteria such as indoor climate, elevators or IT standards. According to the Vienna Research Forum, the largest take-up was the new lease of around 1,800 m<sup>2</sup> in the Prater/Lassallestraße submarket. This corresponds to approx. 14% of the total take-up on the Vienna office market in the first quarter. Other large-scale lettings were registered in the Wienerberg (South) submarket with about 1,150 m<sup>2</sup> and in the Inner Districts - CBD submarket with around 1,000 m<sup>2</sup>. A total of 39 lettings were recorded in the first quarter – 8 less than in the previous quarter and 9 less than in the first quarter of 2019.

A closer look at take-up based on type of rental shows that 100% account for new leases and 0% for pre-lets\*.



## Vacancy rate decreased to 4.0% in 1st quarter

In the first quarter of 2020, the vacancy rate in the VRF portfolio of modern office buildings in Vienna amounted to 4.0%, which is a decrease of 0.6 percentage points compared to the previous quarter and a decrease of 1.2% percentage points to the same period of the previous year (Q1 2019). The submarket with the lowest vacancy rate was Airportcity Vienna with 1.65% and the submarket with the highest rate was North with 6.24 %.

## Submarket analysis Q1 2020, including vacancy and take-up:

Submarket name	Total usable building floor area in m <sup>2</sup>	Total class A usable building floor area in m <sup>2</sup>	Total class B usable building floor area in m <sup>2</sup>	Vacancy rate in %	Total new lease volume Q1 2020
Inner Districts - CBD	2,214,152	966,345	1,247,807	1.9%	4,602
Donaucity	537,736	287,634	250,102	2.7%	0
Prater/Lassallestraße	735,793	634,405	101,388	6.2%	2,488
Erdberg - St. Marx (East)	694,290	578,671	115,619	5.2%	1,023
Central Station	484,484	386,768	97,716	6.1%	459
Wienerberg (South)	455,471	308,245	147,226	5.1%	2,977
North	454,042	237,017	217,025	6.2%	845
West	244,177	132,793	111,384	6.2%	0
Airportcity Vienna	82,800	46,000	36,800	1.6%	583
<b>Total</b>	<b>5,902,945</b>	<b>3,577,878</b>	<b>2,325,067</b>	<b>4.0%</b>	<b>12,977</b>

For the first time in September 2016, the VRF collected the total stock of modern office space for Vienna which it updated at the end of the first quarter of 2020: it amounts to 5,902,945 m<sup>2\*\*</sup>, of which 60% belong to class A and 40% to class B real estate according to VRF standard. In the first quarter, the property The Brick in the Wienerberg (South) submarket was included in the stock. For the Wienerberg (South) submarket a letting of 1.800 m<sup>2</sup> was also subsequently filed for the fourth quarter of 2019, which raised the total take-up in 2019 to 191,153 m<sup>2</sup>. Furthermore, the vacancy rates of all projects were reviewed and updated.

### About the Vienna Research Forum:

The Vienna Research Forum initiator is the Association for quality promotion in the real estate sector (immQu) with the leading Vienna commercial real estate companies, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, OTTO Immobilien GmbH and Spiegelfeld International GmbH. They provide anonymously and independently of each other key parameters, such as take-up, vacancy rates, completions, to the VRF database. The data is then published quarterly to provide a comparative analysis which helps investors and companies.

## For more information:

[www.viennaresearchforum.at](http://www.viennaresearchforum.at)

### Members of the Vienna Research Forum:

#### CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80

Managing Director: 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

Managing Director: 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

Managing Director: 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

Chairman of the Management Board at immQu  
and head of VRF

Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,  
office@immqu.at

#### ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214

Managing Director: 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

Managing Director: 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

Managing Director: KR Georg Spiegelfeld, MRICS  
georg@spiegelfeld.eu

Research: Harald Rank,  
harald.rank@spiegelfeld.eu

\* The take-up registered by VRF only refers to new leases and pre-lets, renewals of rental agreements are not included.

\*\* The stock of office space can change from quarter to quarter due to regular adaptations of unclassified objects, conversions and completions.

