

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung im Minus

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 1. Quartal 2025 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
45 Abschlüsse / 34.062 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt Hauptbahnhof mit 7.000 m²/21,31% der
Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
25.843 m²/75,87% / 8.220 m²/24,13%
- Leerstandsquote: 3,77%

Im 1. Quartal 2025 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 34.062 m² – das sind um 12,43% weniger als im 4. Quartal 2024. Im Vergleich zum 1. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 2,21%, 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 7.000 m² im Submarkt Hauptbahnhof statt. Dies entspricht 21,31% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 1. Quartal 2025. Eine weitere größere Vermietung wurde ebenfalls im Submarkt Westen mit 3.222 m² registriert.

In Summe wurden im 1. Quartal 2024 45 Vermietungen verzeichnet – das sind um 1 weniger als im Vorquartal und um 7 mehr als im Q1 2024.

Insgesamt wurden an das VRF 48.215 m² gemeldet, davon entfallen 34.062 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 25.843 m² Neuvermietungen und 8.220 m² Vorvermietungen. Untervermietungen beliefen sich auf 419 m².

Leerstand im 1. Quartal 2025: 3,77%

Die Leerstandsquote betrug im 1. Quartal 2025 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 3,77%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,21% gestiegen. Gegenüber dem 1. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 0,30%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,30% im Submarkt Donaacity registriert, die höchste mit 8,07% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Prater/Lasallestraße mit 4,70%.

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.

Q2.23-Q1.24 vs Q2.24-Q1.25

In Summe wurden im Zeitraum Q2 24 bis Q1 25 dem Vienna Research Forum Büro (VRF-B) 145.736 m² an Vermietungen gemeldet, um 4,73% mehr als Q2 23 bis Q1 24 (138.845 m²).

Auf Neuvermietungen entfielen im Zeitraum Q2 24 bis Q1 25 124.609 m², um 10,71% mehr als in Q2 23 bis Q1 24. Bei den Vorvermietungen war in diesem Zeitraum ein Minus von 8,84% Prozent zu verzeichnen. Für den Zeitraum Q2 23 bis Q1 24 wurden 22.997 m² gemeldet, in den Quartalen Q2 24 bis Q1 25 hingegen nur 21.130 m².

Dies bedeutet einen Rückgang des Anteils an Vorvermietungen an der Vermietungsleistung in diesem Zeitraum um 18,14%.

Submarkt-Analyse Q1 2025, 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 Q1 2024
Innere Bezirke - CBD	2.042.805	823.767	1.126.171	3,72%	11.812
Donaucity	530.878	125.110	405.768	2,30%	1.331
Prater	746.779	351.964	394.815	4,70%	2.536
Erdberg - St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	3,27%	974
Hauptbahnhof	523.660	421.225	102.435	3,59%	8.523
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	4,11%	3.229
Norden	430.760	296.746	134.014	3,53%	443
Westen	220.140	78.100	142.040	4,37%	4.112
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	8,07%	1.102
Gesamt	5.812.939	3.025.380	2.694.692	3,77%	34.062

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.812.939 m², davon entfallen rd. 52,05% auf Flächen der Klasse A und 46,36% 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

