

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung pendelt sich auf niedrigem Niveau ein

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 2026 auf den Punkt gebracht

- **Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung**
53 Abschlüsse / 48.703 m²
- **Größte Vermietung/Vermietungsleistung:**
Submarkt Erdberg mit 7.000 m²/14,37 % der Vermietungsleistung
- **Neuvermietung/Vorvermietung**
41.211 m²/84,62% / 7.492 m²/15,38%
- **Leerstandsquote:** 4,37%

Im 1. Quartal 2026 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 48.703 m² – das sind um 5.353 m² (9,90%) weniger als im 4. Quartal 2025. Im Vergleich zum 1. Quartal 2025 bedeutet dies ein Plus von 14.641 m² (42,98%), 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 (Vorvermietung) fand mit 7.000 m² im Submarkt Erdberg statt. Dies entspricht 14,37% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 1. Quartal 2026. Eine weitere größere Vermietung wurde – im 3. Bezirk - Submarkt CBD - mit 6.500 m² (13,35% der Vermietungsleistung im 1. Quartal 2026) registriert.

In Summe wurden im 1. Quartal 2026 53 Vermietungen im VRF-Bestand verzeichnet – das sind um 2 weniger als im Vorquartal und um 8 mehr als im Q1 2025.

Insgesamt wurden an das VRF 77 Abschlüssen mit in Summe 67.067 m² gemeldet, davon entfallen mit 53 Abschlüssen 48.703 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 41.211 m² Neuvermietungen und 7.492 m² Vorvermietungen. An Untervermietungen wurden 2.008 m² gemeldet.

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.

Leerstand im 1. Quartal 2026: 4,37%

Die Leerstandsquote betrug im 1. Quartal 2026 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,37%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,23% gesunken. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 bedeutet dies ein Plus von 0,59%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 2,69% im Submarkt Erdberg - St. Marx (Osten) registriert, die höchste mit 8,69% im Submarkt Donaucity, gefolgt vom Submarkt AirportCity Vienna mit 7,56%.

Submarkt-Analyse Q1 2026, 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 Im Quartal
Innere Bezirke - CBD	2 079 000	945 184	1 093 018	3,85%	19 226
Donaucity	586 689	164 063	175 768	8,69%	7 486
Prater	758 559	351 964	406 595	4,18%	1 880
Erdberg - St. Marx (Osten)	693 120	514 176	178 944	2,69%	9 096
Hauptbahnhof	541 020	438 585	102 435	5,97%	641
Wienerberg (Süden)	532 733	357 064	170 069	3,07%	4 819
Norden	432 810	298 796	134 014	3,01%	0
Westen	220 140	43 437	135 140	4,06%	4 217
AirportCity Vienna	103 064	68 228	34 836	7,56%	1 338
Gesamt	5 947 135	3 181 497	2 430 819	4,37%	48 703

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 1. Quartals 2026 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.947.135 m², davon entfallen rd. 53,50% auf Flächen der Klasse A und 40,87% 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:
Lukas Schwarz
lukas.schwarz@cbre.com

Research:
Marc Steinke, MSc
marc.steinke@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:
Martin Ofner, BA
martin.ofner@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