

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung nach wie vor 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

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.

Das 2. Quartal 2025 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
50 Abschlüsse / 29.294 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt Wienerberg mit 3.601 m²/12,29 % der
Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
27.473 m²/93,78% / 1.821 m²/6,22%
- Leerstandsquote: 4,22%
-

Im 2. Quartal 2025 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 29.294 m² – das sind um 14,00% weniger als im 1. Quartal 2025. Im Vergleich zum 2. Quartal 2024 bedeutet dies ein Minus von 42,97%, 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 3.601 m² im Submarkt Wienerberg statt. Dies entspricht 12,29% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 2. Quartal 2025. Eine weitere größere Vermietung wurde – ebenfalls im Submarkt Wienerberg - mit 2.050 m² registriert.

In Summe wurden im 2. Quartal 2025 50 Vermietungen verzeichnet – das sind um 5 mehr als im Vorquartal und um 2 mehr als im Q2 2024.

Insgesamt wurden an das VRF 69 Abschlüssen mit in Summe 36.024 m² gemeldet, davon entfallen mit 50 Abschlüssen 29.294 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 27.473 m² Neuvermietungen und 1.821 m² Vorvermietungen. Untervermietungen wurden 871 m² gemeldet.

Leerstand im 2. Quartal 2025: 4,22%

Die Leerstandsquote betrug im 2. Quartal 2025 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,22%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,44% gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 0,69%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 3,07% im Submarkt Hauptbahnhof registriert, die höchste mit 7,76% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Donauey mit 5,68%.

Submarkt-Analyse Q2 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 Q2 2025
Innere Bezirke - CBD	2.042.805	916.634	1.126.171	4,35%	9 340
Donaucity	530.878	125.110	405.768	5,68%	604
Prater	746.779	351.964	394.815	4,39%	7 170
Erdberg - St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	3,40%	643
Hauptbahnhof	523.660	421.225	102.435	3,07%	1 718
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	3,77%	8 120
Norden	432.810	298.796	134.014	3,83%	1 379
Westen	220.140	78.100	142.040	4,37%	0
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,76%	320
Gesamt	5 814 989	3 120 297	2 694 692	4,22%	29 294

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 2. Quartals 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.814.989 m², davon entfallen rd. 53,66% auf Flächen der Klasse A und 46,34% 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:
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:
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