

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung bricht ein

Pressekontakt:

Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
Vienna Research Forum
Löwengasse 47A
1030 Wien

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

Das 2. Quartal 2026 auf den Punkt gebracht

- **Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung**
42 Abschlüsse / 16.140 m²
- **Größte Vermietung/Vermietungsleistung:**
Submarkt Westen mit 1.268 m²/7,86 % der Vermietungsleistung
- **Neuvermietung/Vorvermietung**
15 662 m²/97,04% / 479 m²/2,97%
- **Leerstandsquote:** 4,42%

Im 2. Quartal 2026 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 16.140 m² – das sind um 32 563 m² (-66,86%) weniger als im 1. Quartal 2026. Im Vergleich zum 2. Quartal 2025 bedeutet dies ein Minus von 13.154 m² (-44,90%), 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 fand mit 1.268 m² im Submarkt Westen statt. Dies entspricht 7,68% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 2. Quartal 2026. Eine weitere größere Vermietung wurde – im 10. Bezirk - Submarkt Hauptbahnhof - mit 1.015 m² (6,29% der Vermietungsleistung im 2. Quartal 2026) registriert. In Summe wurden im 2. Quartal 2026 42 Vermietungen im VRF-Bestand verzeichnet – das sind um 11 weniger als im Vorquartal und um 8 weniger als im Q2 2025.

Insgesamt wurden an das VRF 70 Abschlüssen mit in Summe 26.907 gemeldet, davon entfallen mit 42 Abschlüssen 16.140 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 15 662 m² Neuvermietungen und 479 Vorvermietungen. An Untervermietungen wurden 157 m² gemeldet.

Leerstand im 2. Quartal 2026: 4,42%

Die Leerstandsquote betrug im 2. Quartal 2026 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,42%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,06% gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2025 bedeutet dies ein Plus von 0,21%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 3,01% im Submarkt Norden registriert, die höchste mit 9,28% im Submarkt Donauey, gefolgt vom Submarkt AirportCity Vienna mit 7,08%.

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.

Submarkt-Analyse Q2 2026, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktnamen	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	2 080 500	945 184	1 118 292	3,79%	5 731
Donaucity	586 689	394 063	192 626	9,28%	885
Prater	758 559	351 964	406 595	3,64%	1 003
Erdberg - St. Marx (Osten)	693 120	514 176	178 944	3,32%	479
Hauptbahnhof	540 303	437 868	102 435	5,77%	1 545
Wienerberg (Süden)	532 733	357 064	175 669	3,12%	4 283
Norden	432 810	298 796	134 014	3,01%	0
Westen	220 140	43 437	135 140	5,02%	1 268
AirportCity Vienna	103 064	68 228	34 836	7,08%	946
Gesamt	5 947 918	3 410 780	2 478 551	4,42%	16 140

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 2. Quartals 2026 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.947.918 m², davon entfallen rd. 56,88% auf Flächen der Klasse A und 41,82% 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:

DI Maximilian Stimpfl

maximilian.stimpfl@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