

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung zieht an

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 3. Quartal 2025 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
48 Abschlüsse / 83.894 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt Hauptbahnhof mit 25.000 m²/29,80 % der
Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
58.207 m²/66,80% / 25.688 m²/29,48%
- Leerstandsquote: 4,51%
-

Im 3. Quartal 2025 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 83.894 m² – das sind um 186,39% mehr als im 2. Quartal 2025. Im Vergleich zum 3. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 291,75%, 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 25.000 m² im Submarkt Hauptbahnhof statt. Dies entspricht 29,80% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 3. Quartal 2025.

Diese Vermietung stellt einen Sonderfall dar, bei dem ein bestehender Untermietvertrag in einen Hauptmietvertrag überführt wurde. Der Vorgang wird statistisch als Vermietungsleistung erfasst und gewertet, beeinflusst jedoch nicht den ausgewiesenen Leerstand, da keine tatsächliche Neuvermietung einer zuvor leerstehenden Fläche erfolgt ist.

Eine weitere größere Vermietung wurde – im Submarkt Donaacity - mit 17.668 m² (21,06% der Vermietungsleistung im Q3/2025) registriert.

In Summe wurden im 3. Quartal 2025 48 Vermietungen im VRF-Bestand verzeichnet – das sind um 2 weniger als im Vorquartal und um 6 mehr als im Q3 2024.

Insgesamt wurden an das VRF 68 Abschlüssen mit in Summe 89.064 m² gemeldet, davon entfallen mit 48 Abschlüssen 83.895 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 58.207 m² Neuvermietungen und 25.688 m² Vorvermietungen. Untervermietungen wurden 45 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 3. Quartal 2025: 4,51%

Die Leerstandsquote betrug im 3. Quartal 2025 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,51%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,29% gestiegen. Gegenüber dem 3. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 1,13%.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 3,43% im Submarkt Wienerberg registriert, die höchste mit 7,76% im Submarkt AirportCity Vienna gefolgt vom Submarkt Norden mit 5,68%.

Submarkt-Analyse Q3 2025, 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 Q3 2025
Innere Bezirke - CBD	2.047.950	916.634	1.131.316	4,42%	11.816
Donaucity	530.878	125.110	405.768	5,68%	17.668
Prater	758.559	351.964	406.595	4,84%	4.206
Erdberg - St. Marx (Osten)	700.370	521.426	178.944	3,44%	10.658
Hauptbahnhof	530.211	427.776	102.435	4,47%	25.252
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	3,43%	2.156
Norden	432.810	298.796	134.014	5,14%	10.124
Westen	220.140	78.100	142.040	4,74%	1.652
AirportCity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,76%	362
Gesamt	5.845.715	3.134.098	2.711.617	4,51%	83.894

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 3. Quartals 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.845.865 m², davon entfallen rd. 53,61% auf Flächen der Klasse A und 46,39% 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:

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