Pressemitteilung

Vienna Research Forum

www.viennaresearchforum.at

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung legt im 3. Quartal 2026 deutlich zu

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

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

Das 3. Quartal 2026 auf den Punkt gebracht

- **Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung im VRF-Bestand**
  43 Abschlüsse / 28.695 m²
- **Größte Vermietung/Vermietungsleistung:**
  Submarkt CBD mit 1.300 m²/4,53 % der Vermietungsleistung
- **Neuvermietung/Vorvermietung**
  28.695 m²/100,00% / 0 m²/0 %
- **Leerstandsquote:** 4,53%

In Summe wurden dem VRF im 3. Quartal 2026 80 Abschlüsse mit einer Gesamtfläche von 51.356 m² gemeldet. Davon entfielen 43 Abschlüsse mit insgesamt 28.695 m² auf Flächen, die die VRF-Kriterien erfüllen. 28.695 m² davon entfielen auf Neuvermietungen. Zusätzlich wurden 543 m² an Untervermietungen gemeldet.
Damit lag die Vermietungsleistung im VRF-Bestand um 12.553 m² bzw. 77,78 % über dem Wert des Vorquartals. Im Jahresvergleich allerdings zeigt sich ein deutlicher Rückgang: Gegenüber dem 3. Quartal 2025 wurden um 55.201 m² bzw. 65,80 % weniger Flächen vermietet.
In die VRF-Auswertung fließen ausschließlich moderne Büroflächen ein, die maximal 25 Jahre alt oder zwischenzeitlich generalsaniert sind und definierte Qualitätskriterien erfüllen. Dazu zählen unter anderem Klimatisierung, Liftanlagen und Nachhaltigkeitsstandards. In der VRF-Auswertung werden nur Neu- bzw. Vorvermietungen ausgewiesen, sofern sich diese in Gebäuden mit über 1.000 Quadratmeter Bürofläche mit überwiegender Nutzung als Büro befinden. Verlängerungen werden nicht berücksichtigt.

Größte Vermietung im Submarkt Norden
Die größte Vermietung des 3. Quartals wurde mit 1.300 m² im Submarkt CBD registriert. Sie entsprach 4,53 % der gesamten Vermietungsleistung. Eine weitere größere Anmietung erfolgte im Submarkt Flughafen mit 1.275 m² bzw. 4,44 % der Quartalsleistung.
Insgesamt wurden im 3. Quartal 2026 43 Vermietungen im VRF-Bestand verzeichnet. Das ist um einen Abschluss mehr als im Vorquartal und 5 weniger als im 3. Quartal 2025.

Leerstand steigt leicht auf 4,53 %
Die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude lag im 3. Quartal 2026 bei 4,53 %. Damit erhöhte sie sich gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,10 Prozentpunkte. Im Jahresvergleich stieg der Leerstand um 0,02 Prozentpunkte.

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.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 3,00 % im Submarkt Erdberg - St. Marx (Osten) registriert. Am höchsten war sie im Submarkt Donaucity mit 8,82 %, gefolgt vom Submarkt Westen mit 6,83 %.

Vermietungsleistung gesamt und im VRF-Bestand

	Gemeldete Vermietungen Anzahl Gesamt	Summe m² Büro	Gemeldete Vermietungen Anzahl VRF	VRF m² Büro	davon Neuvermietungen m²	davon Vorvermietungen m²	Unter-vermietungen zusätzlich m²
2025 Q3	76	92.445	48	83.895	58.207	25.688	45
2025 Q4	87	62.592	59	54 056	47 722	6 334	124
2026 Q1	77	67 067	53	48 703	41 211	7 492	2 800
2026 Q2	70	26 907	42	16 141	15 662	479	0
2026 Q3	80	51.356	43	28.695	28.695	0	543

Submarkt-Analyse Q3 2026, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m²	aktive Objekte Gesamtfläche in m² Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m² Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungs-leistung gesamt Im Quartal
Innere Bezirke - CBD	2 097 900	977 208	1 119 692	4,30%	6 830
Donaucity	586 689	394 063	192 626	8,82%	3 074
Prater	758 559	351 964	406 595	3,62%	6 432
Erdberg - St. Marx (Osten)	693 120	514 176	178 944	3,00%	570
Hauptbahnhof	537 526	435 091	102 435	5,29%	2 157
Wienerberg (Süden)	532 733	357 064	175 669	3,22%	1 362
Norden	438 310	298 796	134 014	3,42%	6 256
Westen	190 854	43 437	147 417	6,83%	667
AirportCity Vienna	103 064	68 228	34 836	4,83%	1 345
Gesamt	5 938 755	3 440 027	2 492 228	4,53%	28 693

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und aktualisiert diesen fortlaufend: Er beträgt demnach. 5.938.755 m², davon entfallen rd. 57,93% auf Flächen der Klasse A und 41,97% 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:
Martin Denner, BSc
martin.denner@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:
Patricia Autengruber, BA BSc
Senior Analystin
P.Autengruber@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