

Büromarkt Wien

Vermietungsleistung verliert an Schwung

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 4. Quartal 2025 auf den Punkt gebracht

- Vertragsabschlüsse/Vermietungsleistung
55 Abschlüsse / 54 056 m²
- Größte Vermietung/Vermietungsleistung:
Submarkt Innere Bezirke -CBD mit 10.833 m²/20,04 % der
Vermietungsleistung
- Neuvermietung/Vorvermietung
47.722 m²/88,28,80% / 6.334 m²/11,72%
- Leerstandsquote: 4,60%

Im 4. Quartal 2025 summierte sich die Vermietungsleistung der den VRF-Kriterien entsprechenden Flächen auf dem Wiener Büromarkt auf 54.065 m² – das sind um 35,57% weniger als im 3. Quartal 2025. Im Vergleich zum 4. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 38,98%, 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 (Neuvermietung) fand mit 10.833 m² im Submarkt Innere Bezirke -CBD statt. Dies entspricht 20,04% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 4. Quartal 2025. Eine weitere größere Vermietung wurde – ebenfalls im Submarkt Innere Stadt – CBD – mit 8.118 m² (15,01% der Vermietungsleistung im Q4/2025) registriert.

In Summe wurden im 4. Quartal 2025 48 Vermietungen im VRF-Bestand verzeichnet – das sind um 7 mehr als im Vorquartal und um 9 mehr als im Q3 2024.

Insgesamt wurden an das VRF 80 Abschlüssen mit in Summe 61.401 m² gemeldet, davon entfallen mit 55 Abschlüssen 54 056 m² auf Flächen, welche die Kriterien des VRF erfüllen. Davon 47 722 m² Neuvermietungen und 6 334 m² Vorvermietungen. Untervermietungen wurden 124 m² gemeldet.

Leerstand im 4. Quartal 2025: 4,60%

Die Leerstandsquote betrug im 4. Quartal 2025 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,60%. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,09% gestiegen. Gegenüber dem 4. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 1,04%.

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 2,64% im Submarkt Wienerberg registriert, die höchste mit 10,13% im Submarkt Donaucity, gefolgt vom Submarkt AirportCity Vienna mit 7,76%.

Vermietungen auf Vorjahresniveau

2024 wurden dem VRF 100.340 ² an Fertigstellungen gemeldet. Dies entspricht dem Niveau von 2024 – 97.400 m².

In Summe wurden 2024 dem Vienna Research Forum Büro (VRF-B) 201 306 m² an Vermietungen gemeldet, um 38,85 % mehr als 2024 (144 984 m²).

Auffallend war die Entwicklung bei den Vorvermietungen, die sich von 23 332 m² im Jahr 2024 auf 42 063 m² nahezu verdoppelt haben.

Quartalsweise betrachtet lag die Vermietungsleistung nur im 3. Quartal 2025 mit 83 895 m² deutlich über Quartalsdurchschnitt von 50.327 m².

Submarkt-Analyse Q4 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 Im Quartal
Innere Bezirke - CBD	2 057 500	923 684	1 133 816	3,94%	30 130
Donaucity	586 689	164 063	405 768	10,13%	5 270
Prater	758 559	351 964	406 595	4,37%	6 491
Erdberg - St. Marx (Osten)	700 370	521 426	178 944	3,26%	1 635
Hauptbahnhof	532 988	430 553	102 435	4,78%	1 150
Wienerberg (Süden)	521 733	346 064	175 669	2,64%	5 801
Norden	432 810	298 796	134 014	4,57%	990
Westen	220 140	55 437	142 040	3,97%	1 536
AirportCity Vienna	103 064	68 228	34 836	7,76%	1 053
Gesamt	5 913 853	3 160 215	2 714 117	4,60%	54 056

Das VRF hat im September 2016 für Wien erstmals auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 4. Quartals 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 5.913.853 m², davon entfallen rd. 53,44% auf Flächen der Klasse A und 45,89% 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