

### MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
<b>34.062 / m<sup>2</sup></b> Vermietungsleistung	▲	▲
<b>3,77 %</b> Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▼	▲
<b>€ 28,50</b> Spitzenmiete	▲	▲

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
<b>-0,7%</b> BIP-Wachstumsrate Q4 2024	▼	▲
<b>3,1%</b> Inflationsrate Q1 2025	▲	▼
<b>8,1 %</b> Arbeitslosenrate Q1 2025	▲	▲

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Statistik Austria, VRF

### WIRTSCHAFT

Laut der jüngsten WIFO-Blitzschätzung (30.04.2025) zeigte das reale Bruttoinlandsprodukt Österreichs auch im 1. Quartal 2025 ein leichtes Plus von 0,2% gegenüber dem Vorquartal. Im Jahresvergleich zum 1. Quartal 2024 war jedoch ein Rückgang von 0,7% zu verzeichnen. Insgesamt setzte sich damit die verhaltene Entwicklung aus dem Jahr 2024 fort.

Die Bauwirtschaft blieb weitgehend stabil und verzeichnete einen leichten Rückgang der Wertschöpfung um 0,2%. Auf der Nachfrageseite stützte die Konsumnachfrage der privaten Haushalte nach wie vor das BIP und stieg schwach um 0,1%. Die Investitionsnachfrage war leicht rückläufig (-0,1%).

Das WIFO rechnet für 2025 mit einem leichten Rückgang der Inflationsrate auf 2,5% (nach 2,9% im Jahr 2024). Im ersten Quartal lag die Inflationsrate bei 3,1%. Gestiegene Netzentgelte und eine verstärkte CO<sub>2</sub>-Bepreisung führten zu einem Anstieg zu Jahresbeginn, der sich im weiteren Jahresverlauf abschwächen dürfte.

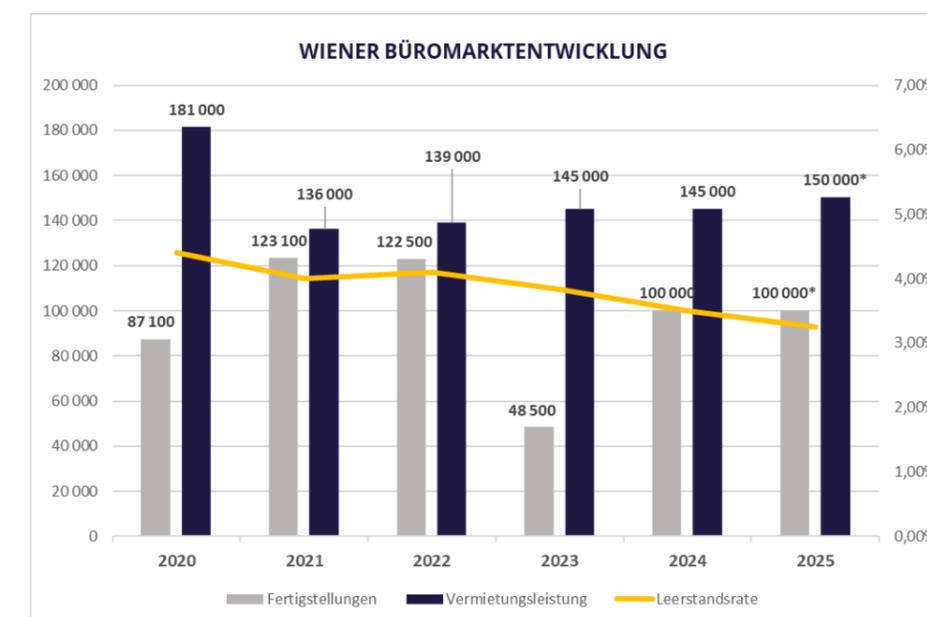
Die Arbeitslosenquote lag Ende März bei 7,4%, im ersten Quartal 2025 insgesamt bei 8,1%. Im Jahresschnitt 2024 betrug sie 7,0%, im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre – inklusive Corona-Pandemie – 8,0%.

### BÜRONACHFRAGE

Im Q1 2025 betrug die Vermietungsleistung im modernen Bürobestand laut VRF 34.062 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung am Gesamtbestand belief sich auf 48.215 m<sup>2</sup> – Untervermietungen wurden mit 419 m<sup>2</sup> beziffert.

Die größte Neuvermietung erfolgte mit 7.000 m<sup>2</sup> im Submarkt Hauptbahnhof. Zudem wurde im Submarkt Westen eine weitere bedeutende Vermietung über 3.200 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Insgesamt wurden 45 Vermietungen verzeichnet.

Im ersten Quartal 2025 wurden im modernen Bürobestand in Wien 34.062 m<sup>2</sup> an Vermietungen registriert, das entspricht einem Anstieg von 2,21% gegenüber dem ersten Quartal 2024 (33.320 m<sup>2</sup>). Der Anteil an Vorvermietungen ist im selben Zeitraum leicht gesunken, von 8.780 m<sup>2</sup> auf 8.220 m<sup>2</sup> (-6,4%).



Quelle: Market Research C&W CBS

\* Aktuelle Schätzung

BÜROPROJEKTVORSTELLUNG – VIENNA TWENTYTWO



© ARE/ VIENNA TWENTYTWO

BÜROANGEBOT

Für das Jahr 2025 ist in Wien mit der Fertigstellung von rund 100.000 m<sup>2</sup> neuer Büroflächen zu rechnen. Trotz einer insgesamt verhaltenen Projektpipeline bleibt die Nachfrage nach modernen, nachhaltig konzipierten Flächen auf einem hohen Niveau – insbesondere in zentralen Lagen mit guter öffentlicher Anbindung (U-Bahn).

Parallel dazu ist ein zunehmendes Angebot an hochwertigen Untermietflächen am Markt zu beobachten. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die verstärkte Etablierung hybrider Arbeitsmodelle, die Umsetzung moderner Arbeitsplatzkonzepte sowie strategische Flächenkonsolidierungen mit Fokus auf Effizienz und qualitative Aufwertung der genutzten Flächen.

Der moderne Büroflächenbestand in Wien lag Ende Q1 2025 bei rund 5,81 Mio. m<sup>2</sup>, davon etwa 52 % Klasse A und 46 % Klasse B. Der Gesamtbestand über alle Standards beträgt ca. 11,53 Mio. m<sup>2</sup>.

LEERSTAND

Im ersten Quartal 2025 betrug die Leerstandsrate für moderne Bürogebäude in Wien 3,77 %, was einem Anstieg von 0,21 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Aufgrund der geringen Fertigstellungsrate wird weiterhin eine sehr geringe Leerstandsquote erwartet.

Die niedrigsten Leerstandsraten weisen aktuell die Submärkte Donaacity mit 2,3 % und Erdberg/St. Marx mit 3,27 % auf.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Die Spitzenmieten bewegen sich je nach Lage in folgenden Bereichen:

- **EUR 18,00 - 28,50/m<sup>2</sup>** in **besten Lagen**
- **EUR 14,00 - 19,00/m<sup>2</sup>** in **guten Lagen**
- **EUR 12,00 - 15,00/m<sup>2</sup>** in **durchschnittlichen Lagen**

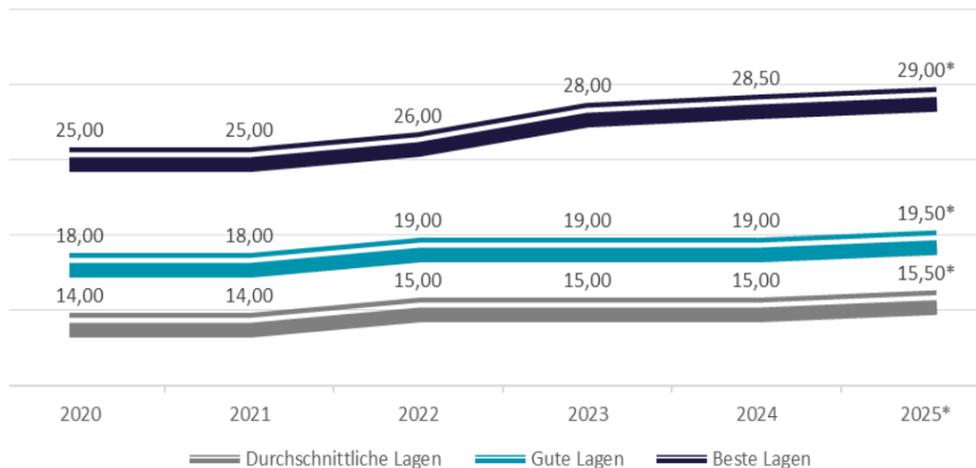
Ein Anstieg der Spitzenmieten wird auch für das Jahr 2025 prognostiziert. Einzelne Büroflächen in besten Lagen werden bereits zu einem Mietpreis von EUR 30,00/m<sup>2</sup>/Monat angeboten. Die tatsächlich erzielten Spitzenmieten dieser Flächen werden kontinuierlich analysiert und bewertet.

Die **Spitzenrenditen** für moderne Bürogebäude in Toplagen sind gleichbleibend im Vergleich zu Q4 2024 bei 5,25 %.

AUSBLICK

- 2025 wird für Österreich wohl ein wirtschaftlich herausforderndes Jahr. Dies insbesondere in Hinblick auf das beschlossene Sparpaket und eine stagnierende Wirtschaftsleistung.
- Die Inflation lag im Q1 2025 bei rund 3,1%, soll sich jedoch bis Ende 2025 auf 2,5 % reduzieren.
- Angesichts der verhaltenen Projektpipeline in den kommenden Jahren dürfte das Fertigstellungsvolumen von 100.000 m<sup>2</sup> problemlos absorbiert werden.
- Die Leerstandsrate befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau und dürfte aufgrund der kompakten Projektpipeline auch im Jahr 2025 auf diesem Niveau verbleiben.
- Nachdem die Mieten im Jahr 2024 insbesondere in Bestlagen deutlich gestiegen sind, zeigen sie sich seit Jahresbeginn stabil auf hohem Niveau. Aufgrund der hohen Baukosten ist auch bei Neubauprojekten in guten und durchschnittlichen Lagen mit einem Anstieg der Headline-Rents zu rechnen.

TREND – SPITZENMIETEN (€ / m<sup>2</sup> / Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

\* Aktuelle Schätzung

MARKTSTATISTIKEN Q1/2025

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m <sup>2</sup> )	KLASSE A (m <sup>2</sup> )	KLASSE B (m <sup>2</sup> )	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m <sup>2</sup> )
Innere Bezirke - CBD	2.042.805	823.767	1.126.171	3,72%	11.812
Donaucity	530.878	125.110	405.768	2,30%	1.331
Prater/Lassallestraße	746.779	351.964	394.815	4,70%	2.536
Erdberg / St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	3,27%	974
Hauptbahnhof	523.660	421.225	102.435	3,59%	8.523
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	4,11%	3.229
Norden	430.760	296.746	134.014	3,53%	443
Westen	220.140	78.100	142.040	4,37%	4.112
Flughafen Wien	103.064	68.228	34.836	8,07%	1.102
<b>Wien - Gesamt</b>	<b>5.812.939</b>	<b>3.025.380</b>	<b>2.694.692</b>	<b>3,77%</b>	<b>34.062</b>

Quelle: Vienna Research Forum

SUBMÄRKTE BÜRO



**Nikolaus Klaritsch LL.B. MBA**  
Head of Commercial Leasing



CBS International GmbH, exclusive affiliate of Cushman & Wakefield  
Schreyvogelgasse 2, 1010 Wien, Österreich  
T: +43 676 401 63 45  
nikolaus.klaritsch@cw-cbs.at  
[cushmanwakefield.com / cw-cbs.at](https://cushmanwakefield.com/cw-cbs.at)

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL RESEARCH PUBLICATION

©2025 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen stammen aus verschiedenen Quellen, die als zuverlässig angesehen werden, darunter auch von Cushman & Wakefield ("CWK") in Auftrag gegebene Berichte. Dieser Bericht dient nur zu Informationszwecken und kann Fehler oder Auslassungen enthalten; der Bericht wird ohne jegliche Garantie oder Zusicherung hinsichtlich seiner Richtigkeit vorgelegt. Dieser Bericht ist nicht als Indikator für die künftige Wertentwicklung der Wertpapiere von CWK zu verstehen. Sie sollten Wertpapiere von CWK oder einem anderen Unternehmen nicht auf der Grundlage der hierin enthaltenen Ansichten kaufen oder verkaufen. CWK lehnt jede Haftung für Wertpapiere ab, die auf der Grundlage der hierin enthaltenen Informationen gekauft oder verkauft wurden, und mit der Lektüre dieses Berichts verzichten Sie auf alle Ansprüche gegen CWK sowie gegen die verbundenen Unternehmen, leitenden Angestellten, Direktoren, Mitarbeiter, Agenten, Berater und Vertreter von CWK, die sich aus der Richtigkeit, Vollständigkeit, Angemessenheit oder Ihrer Verwendung der hierin enthaltenen Informationen ergeben.

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) ist ein weltweit führendes Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen für Immobilieneigentümer und -nutzer mit rund 52.000 Mitarbeitern in fast 400 Büros und 60 Ländern. Im Jahr 2023 verzeichnete das Unternehmen einen Umsatz von 9,5 Milliarden US-Dollar in den Kernbereichen Immobilien-, Anlagen- und Projektmanagement, Vermietung, Kapitalmärkte, Bewertung und andere Dienstleistungen. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Branchen- und Unternehmensauszeichnungen für seine preisgekrönte Unternehmenskultur und sein Engagement für Diversity, Equity and Inclusion (DEI), Nachhaltigkeit und mehr. Weitere Informationen finden Sie unter [www.cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com).