

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
29.294 m² Vermietungsleistung	▼	▲
4,22 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▲	▬
€ 28,50 /m² Spitzenmiete	▬	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
0,1 % BIP-Wachstumsrate Q2 2025	▲	▲
3,2 % Inflationsrate Q2 2025	▲	▼
7,0 % Arbeitslosenrate Q2 2025	▲	▬

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Statistik Austria, VRF

WIRTSCHAFT

Laut der jüngsten WIFO-Blitzschätzung (30.07.2025) zeigte das reale Bruttoinlandsprodukt Österreichs im 2. Quartal 2025 ein leichtes Plus von 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Im Jahresvergleich zum 2. Quartal 2024 war ebenfalls ein Zuwachs von 0,1 % zu verzeichnen. Insgesamt setzte sich damit die schwache wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Quartale fort.

Die Bauwirtschaft verzeichnete erneut einen Rückgang der Wertschöpfung um 0,5 %. Auf der Nachfrageseite stützte die Konsumnachfrage der privaten Haushalte das BIP und stieg um 0,3 %, während die Investitionsnachfrage ebenfalls leicht um 0,3 % zulegte.

Das WIFO rechnet für 2025 mit einem leichten Rückgang der Inflationsrate auf 2,5 % (nach 2,9 % im Jahr 2024). Im zweiten Quartal lag die Inflationsrate bei 3,2 %. Wie bereits im Q1 führten gestiegene Netzentgelte und eine verstärkte CO₂-Bepreisung zu einem Anstieg zu 1. Halbjahr, allerdings würde dieser Effekt laut WIFO nachlassen.

Die Arbeitslosenrate lag Ende Juni bei 6,7 %, im zweiten Quartal 2025 insgesamt bei 7,0 %. Damit liegt sie höher als Ende des 2. Quartals 2024, wo sie bei 6,5 % lag.

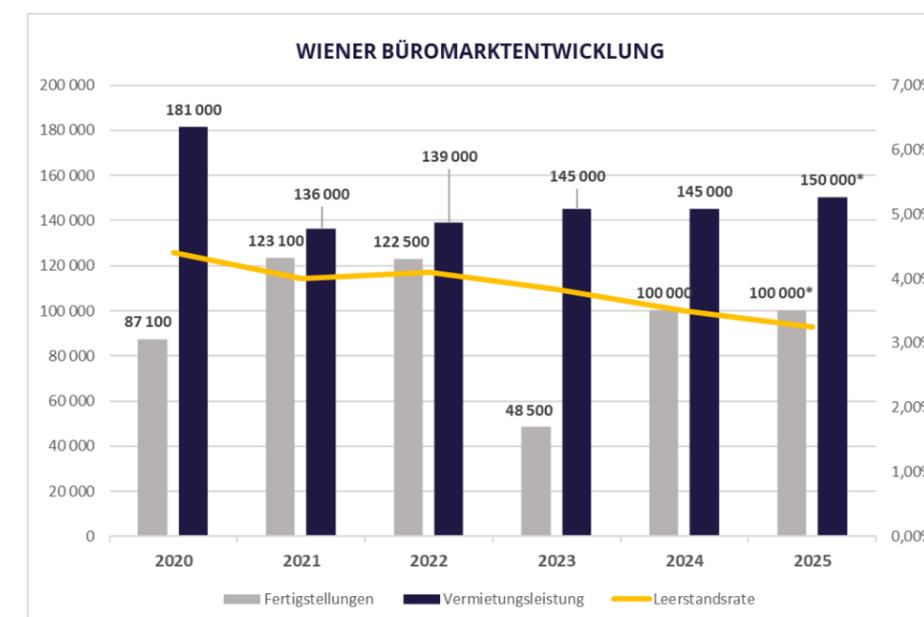
BÜRONACHFRAGE

Im Q2 2025 betrug die Vermietungsleistung im modernen Bürobestand laut VRF 29.294 m², was einem Rückgang von 14,0 % gegenüber dem ersten Quartal 2025 (34.062 m²) entspricht. Die Vermietungsleistung am Bürogesamtbestand in Wien belief sich auf 36.024 m².

Die größte Neuvermietung erfolgte mit 3.601 m² im Submarkt Wienerberg. Zudem wurde im Submarkt Wienerberg eine weitere bedeutende Vermietung über 2.050 m² abgeschlossen.

Insgesamt wurden 50 Vermietungen verzeichnet. Untervermietungen wurden mit 871 m² beziffert. Der Anteil an Vorvermietungen lag bei 1.821 m² (6,22 %).

Die Gesamtvermietungsleistung im ersten Halbjahr liegt somit bei 70.086 m² und sind somit nur knapp unter der Prognose für YE 2025.



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

BÜROPROJEKTVORSTELLUNG – STEPHANSPLATZ 3



BÜROANGEBOT

Derzeit zeigt sich eine Konsolidierung von Büroflächen, etwa durch Verkleinerungen, Zusammenlegungen oder geringere Belegungen infolge vermehrter Homeoffice-Nutzung. Die Nachfrage nach nachhaltigen Premiumflächen bleibt dennoch hoch, insbesondere bei ESG-konformen Bürogebäuden in Lagen mit guter U-Bahn-Anbindung. Hybride Arbeitsmodelle prägen weiterhin die Raumkonzepte – Unternehmen bevorzugen flexible Büros, die sowohl Kollaboration als auch Rückzug ermöglichen. Die Spitzenmieten liegen stabil bei ca. 28,50 €/ m² pro Monat.

Der moderne Büroflächenbestand in Wien lag Ende Q2 2025 bei rund 5,81 Mio. m², davon etwa 53,66 % Klasse A und 46,34 % Klasse B. Der Gesamtbestand über alle Standards beträgt ca. 11,53 Mio. m².

LEERSTAND

Die Leerstandsquote betrug im 2. Quartal 2025 im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,22 %. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um 0,44 % gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2024 bedeutet dies ein Plus von 0,69 %.

Die niedrigsten Leerstandsraten weisen aktuell der Submarkt Hauptbahnhof mit 3,07 % und Erdberg/St. Marx mit 3,40 % auf.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Die Spitzenmieten bewegen sich je nach Lage in folgenden Bereichen:

- **EUR 18,00 - 28,50 /m²** in **besten Lagen**
- **EUR 14,00 - 19,00 /m²** in **guten Lagen**
- **EUR 12,00 - 15,00 /m²** in **durchschnittlichen Lagen**

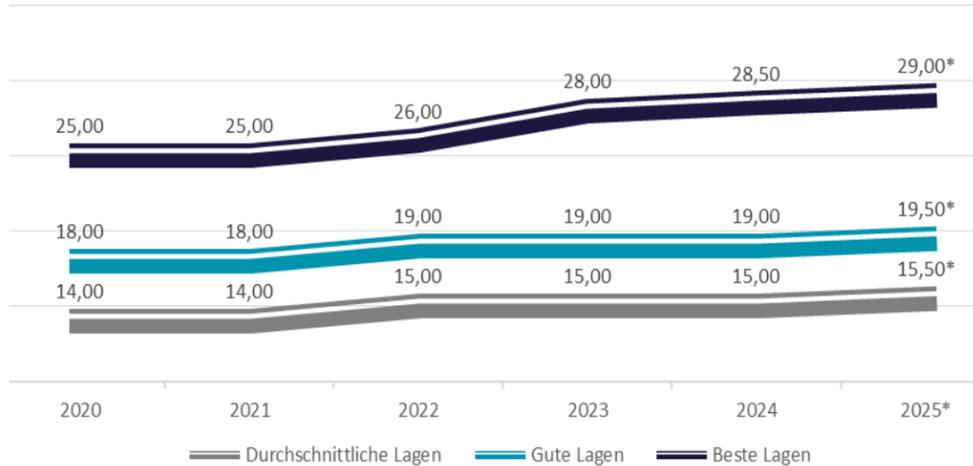
Ein Anstieg der Spitzenmieten wird auch für das Jahr 2025 prognostiziert. Einzelne Büroflächen in besten Lagen werden bereits zu einem Mietpreis von 30,00 €/ m² pro Monat angeboten. Die tatsächlich erzielten Spitzenmieten dieser Flächen werden kontinuierlich analysiert und bewertet.

Die **Spitzenrenditen** für moderne Bürogebäude in Toplagen sind gleichbleibend im Vergleich zu Q1 2025 bei **4,9 %**.

AUSBLICK

- 2025 ist für Österreich weiterhin ein wirtschaftlich herausforderndes Jahr. Die stagnierende Wirtschaftsleistung macht dem Gesamtmarkt weiterhin zu schaffen. Reformen stellen ebenfalls eine Herausforderung dar. Auch geopolitische Unsicherheiten wie der US – Zollstreit wirken sich aus.
- Die Inflation lag im Q2 2025 bei rund 3,2 % und soll 2026 auf 2,2 % sinken.
- Angesichts der verhaltenen Projektpipeline in den kommenden Jahren dürfte das Fertigstellungsvolumen von 100.000 m² vom Markt absorbiert werden.
- Die Leerstandsrate ist im Vergleich zu Q2 2024 um knapp 0,7 % gestiegen.
- Nach dem Anstieg der Mieten im Jahr 2024, zeigen sich diese auch im Q2 2025 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 (€/ m²/ Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

MARKTSTATISTIKEN Q2/2025

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m ²)	KLASSE A (m ²)	KLASSE B (m ²)	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m ²)
Innere Bezirke - CBD	2.042.805	916.634	1.126.171	4,35	9.340
Donaucity	530.878	125.110	405.768	5,68	604
Prater/Lassallestraße	746.779	351.964	394.815	4,39	7.170
Erdberg / St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	3,40	643
Hauptbahnhof	523.660	421.225	102.435	3,07	1.718
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	3,77	8.120
Norden	430.760	298.796	134.014	3,83	1.379
Westen	220.140	78.100	142.040	4,37	0
Flughafen Wien	103.064	68.228	34.836	7,76	320
Wien - Gesamt	5.812.939	3.025.380	2.694.692	4,22	29.294

Quelle: Vienna Research Forum

SUBMÄRKTE BÜRO



Nikolaus Klaritsch LL.B. MBA
Head of Commercial Leasing



CBS International GmbH, exklusiver Affiliate Partner von 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 2024 verzeichnete das Unternehmen einen Umsatz von 9,4 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.