

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
89.064 m ² Vermietungsleistung	▲	▼
4,51 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▲	▬
€ 28,50 / m ² Spitzenmiete	▬	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
0,1 % BIP-Wachstumsrate Q3 2025	▲	▲
4,0 % Inflationsrate Q3 2025	▲	▼
7,0 % Arbeitslosenrate Q3 2025	▲	▼

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Vienna
Research Forum (VRF)

WIRTSCHAFT

Laut der jüngsten WIFO-Blitzschätzung (30.10.2025) entwickelte sich die österreichische Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2025 mit einem leichten Plus von 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Zuwachs von +0,6 % gegenüber dem 3. Quartal 2024. Es zeigte sich eine leichte Dynamik auf breiter Basis. Die Erholung wird vom Konsum getragen, während der Warenaußenhandel wegen der schwachen weltweiten Nachfrage nach Investitionsgütern zunächst noch schrumpft. Sowohl der Industriels als auch der Dienstleistungssektor entwickelte sich eher verhalten. Die Bauwirtschaft verzeichnete erneut einen Rückgang der Wertschöpfung um 0,5 %.

Die Inflation befand sich am Ende des dritten Quartals bei 4,0% in Österreich, was eine Aufwärtskorrektur gegenüber der vorherigen Prognose darstellt. Für das Jahr 2026 wird eine Inflationsrate von ca. +2,5 % prognostiziert.

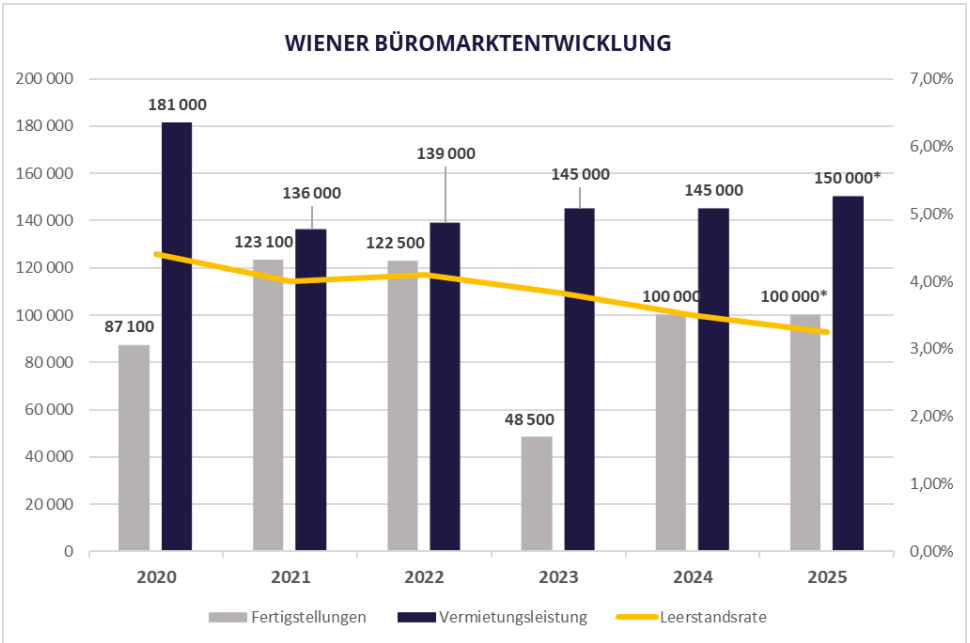
Die Arbeitslosenrate lag Ende September bei ca. 7,0 %, somit um ca. 1,9 % höher als Ende des 3. Quartals 2024. Dennoch wird angenommen, dass die Arbeitslosenrate den Plafond vorläufig erreicht hat.

BÜRONACHFRAGE

Im Q3 2025 betrug die Vermietungsleistung im modernen Bürobestand laut VRF 83.894 m², was einem starken Zuwachs in Höhe von ca. 186 % gegenüber dem zweiten Quartal 2025 (29.294 m²) entspricht. Hierzu ist zu erwähnen, dass die größte Transaktion des Quartals, einen gewissen Spezialfall darstellt: Hier wurden ca. 25.000 m² eines auslaufenden Untermietvertrages in ein Hauptmietverhältnis gewandelt.

Insgesamt wurden 68 Abschlüssen mit in Summe 89.064 m² gemeldet, davon entfielen ca. 94% der Flächen (83.895 m²) auf moderne Büroflächen. Diese Vermietungsleistung teilte sich auf 58.207 m² Neuvermietungen und 25.688 m² Vorvermietungen auf. Die nennenswerteste Vorvermietung - und gleichzeitig größte des Jahres 2025 - fand im Submarkt Donaacity mit ca. 18.000 m² statt.

Der Büromarkt zeigt somit im Q3 eine starke Dynamik trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Die Nachfrage insbesondere nach energieeffizienten, ESG-konformen und modernen Büroflächen mit flexiblen Raumkonzepten in gut angebundenen Lagen bleibt nachhaltig hoch.



Quelle: Market Research C&W CBS

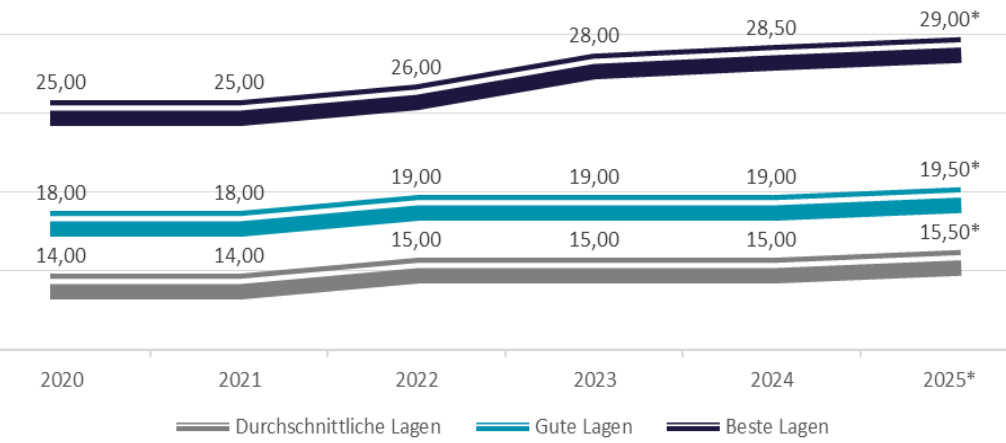
* Aktuelle Schätzung

BÜRO OBJEKTVORSTELLUNG – “ViE”



Das Bürogebäude „ViE“ an der Erdberger Lände in Wien-Landstraße verbindet die Vorzüge urbaner Nähe, naturnaher Umgebung und moderner Ausstattung. Derzeit stehen ca. 1.620 m² an hochwertiger Bürofläche für potenzielle Mieter zur Verfügung.

TREND – SPITZENMIETEN (€/ m²/ Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

BÜROANGEBOT

Der moderne Büroflächenbestand in Wien lag Ende Q3 2025 beinahe gleichbleibend bei rund 5,85 Mio. m², davon etwa 53,61 % Klasse A und 46,39% Klasse B. Der Gesamtbestand an Büroflächen über alle Klassen beträgt derzeit ca. 11,7 Mio. m².

Im dritten Quartal 2025 wurden keine neuen Büroprojekte fertiggestellt, jedoch werden im vierten Quartal einige Fertigstellungen von modernen Büroflächen den Markt bereichern. Insgesamt ist für das Jahr 2025 von rund 100.000 m² neuer Bürofläche auszugehen.

Für 2026 zeichnet sich bereits eine geringere Fertigstellungsmenge von etwa 80.000 m² ab, bevor das Volumen 2027 voraussichtlich nochmals deutlich sinken dürfte.

LEERSTAND

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 einen Anstieg von 1,13 %.

Die niedrigsten Leerstandsraten weisen aktuell der Submarkt Wienerberg mit 3,43 % während die höchste Leerstandsrate im Submarkt Flughafen mit 7,76% zu verzeichnen war.

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**

Die **Spitzenmieten** liegen aktuell in besten Lagen bei ca. EUR **28,50** / m² pro Monat. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in allen Lagen bis zum Jahresende weiter steigen werden. Speziell in besten Lagen und hochwertigen, nachhaltigen Neubauprojekten werden bereits Mieten von EUR 30,00 / m² pro Monat aufgerufen.

Die **Spitzenrendite** für moderne Bürogebäude in Toplagen liegt aktuell bei ca. **4,85 %**.

AUSBLICK

- 2025 ist für Österreich 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 stieg in Q3 2025 auf ca. 4,0 % und soll im Laufe des Jahres 2026 auf unter 3 % sinken.
- Angesichts der verhaltenen Projektpipeline in den kommenden Jahren zeichnet sich ab, dass das aktuelle Fertigstellungsvolumen von ca. 100.000 m² gut vom Markt aufgenommen wird.
- Die Leerstandsrate ist im Vergleich zu Q3 2024 um knapp 1 % gestiegen.
- Nach dem Anstieg der Spitzenmieten im Jahr 2024, zeigen sich diese auch im Q3 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.

MARKTSTATISTIKEN Q3/2025

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m²)	KLASSE A (m²)	KLASSE B (m²)	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m²)
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/Lassallestraße	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
Flughafen	103.064	68.228	34.836	7,76	362
Wien - Gesamt	5.845.715	3.134.098	2.711.617	4,51	83.894

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.