

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
54.056 m ² Vermietungsleistung	▲	▬
4,60 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▲	▬
€ 29,00 / m ² Spitzenmiete	▬	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
0,2 % BIP-Wachstumsrate Q4 2025	▲	▲
3,8 % Inflationsrate Q4 2025	▼	▼
7,4 % Arbeitslosenrate Q4 2025	▲	▼

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Vienna
Research Forum (VRF)

WIRTSCHAFT

Nach der aktuellen WIFO-Schnellschätzung zeigte sich im Q4 2025 eine leichte Belebung der österreichischen Wirtschaft. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %, im Jahresvergleich um rund 0,7 %. Damit setzte sich zum Jahresende eine moderate Erholung fort. Für das Gesamtjahr 2025 ergibt sich ein Wachstum von etwa +0,6 %, was auf eine vorsichtige Stabilisierung nach der wirtschaftlichen Schwächephase hindeutet.

Die Entwicklung verlief sektoral unterschiedlich: Der Dienstleistungsbereich und der private Konsum lieferten positive Impulse, während die Investitionstätigkeit gedämpft blieb. Die Bauwirtschaft verzeichnete erneut Rückgänge, und auch die Industrie entwickelte sich weiterhin verhalten.

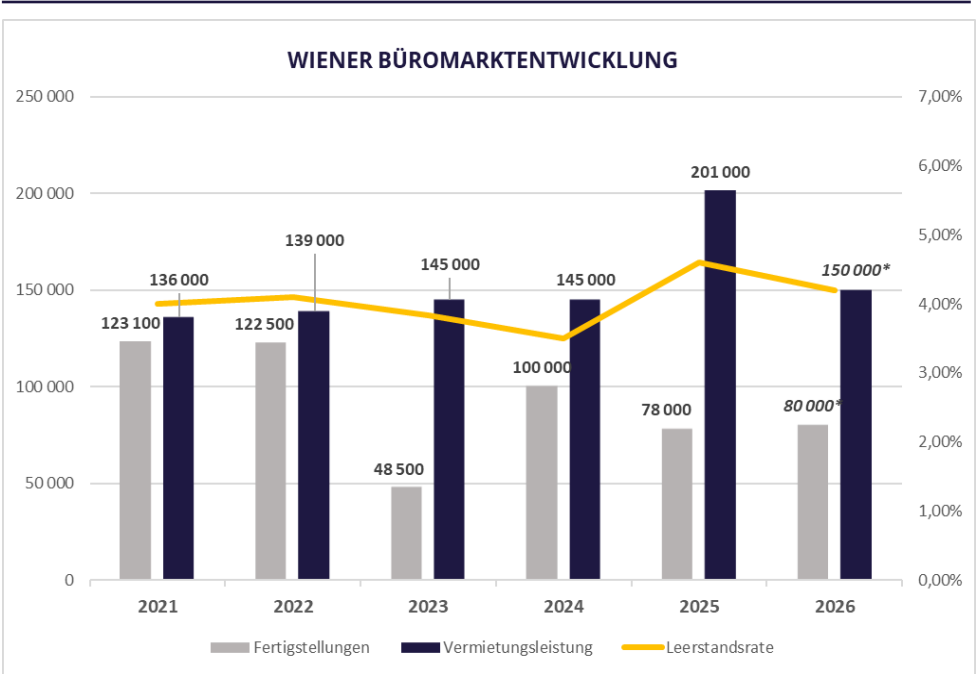
Die Inflation lag im Dezember 2025 bei rund 3,8 %, im Jahresdurchschnitt bei etwa 3,6 % und soll laut Prognose im Jahr 2026 weiter sinken.

Die Arbeitslosenquote bewegte sich 2025 im Schnitt zwischen 7 % und 7,5 %. Insgesamt zeigt sich damit zum Jahresende eine verhaltene, aber stabile wirtschaftliche Entwicklung mit ersten Anzeichen einer weiteren Erholung.

BÜRONACHFRAGE

Der Wiener Büromarkt zeigte sich im 4. Quartal 2025 stabil, wenn auch mit einer ruhigeren Dynamik als im Vorquartal. Die Vermietungsleistung belief sich auf rund 54.000 m², was einem Rückgang von etwa 36 % gegenüber dem sehr starken Q3 2025 entspricht. Die Gesamtvermietungsleistung im Jahr 2025 wies im Jahresvergleich ein deutliches Plus von ca. 39 % (2024: ca. 145.000 m²; 2025: ca. 201.000m²) aus, was den insgesamt robusten Wiener Büromarkt unterstreicht.

Die Nachfrage konzentrierte sich auf energieeffiziente, ESG-konforme und modernen Büroflächen sowie zentrale Lagen mit sehr guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung: Die beiden größten Vermietungen im Q4 wurden im CBD (Innere Bezirke) abgeschlossen und machten rund 35 % der Quartalsleistung aus. Insgesamt dominieren weiterhin Neuvermietungen (88 %), während Vorvermietungen mit etwa 12 % nur einen ergänzenden Anteil darstellen. In Summe präsentiert sich der Wiener Büromarkt zum Jahresende 2025 als stabil mit selektiver Nachfrage und Fokus auf Qualität.



Quelle: Market Research C&W CBS

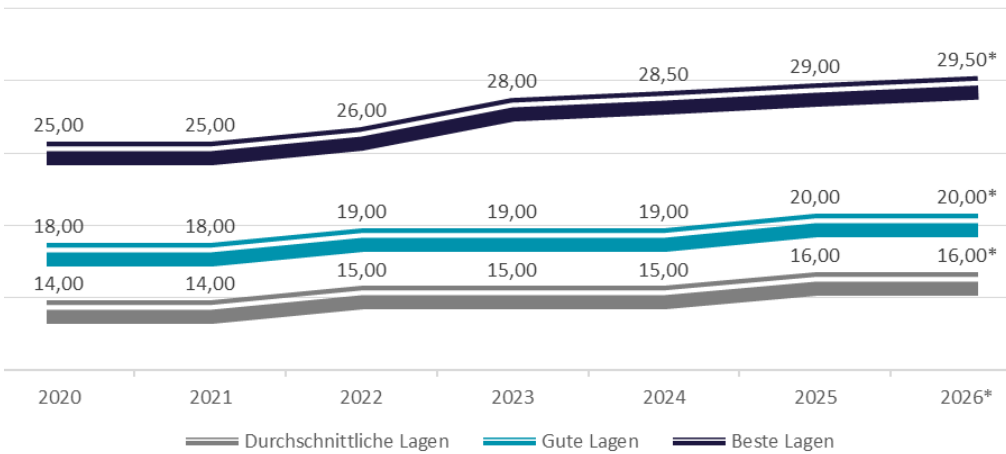
* Aktuelle Schätzung

OBJEKTVORSTELLUNG – LeopoldQuartier OFFICE



Das LeopoldQuartier OFFICE überzeugt mit einer hervorragenden Lage am Donaukanal und ist ein ausgezeichnetes Beispiel für nachhaltige Büroarchitektur. Das Holz-Hybrid-Gebäude bietet 22.000 m² moderne Büroflächen, DGNB-Gold-Zertifizierung, geothermische Heiz- und Kühltechnik sowie über 1.000 Photovoltaik-Paneele für einen nahezu klimaneutralen Betrieb.

TREND – SPITZENMIETEN (€/ m²/ Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

BÜROANGEBOT

Der Gesamtbestand moderner Büroflächen in Wien beträgt mit Q4 2025 rund 5,9 Mio. m². Davon entfallen etwa 53 % auf hochwertige Klasse-A-Flächen, knapp 46 % auf Klasse-B-Flächen. Der Gesamtbestand an Büroflächen über alle Klassen beträgt weiterhin ca. 11,8 Mio. m².

Im Q4 2025 wurden mehrere moderne Büroprojekte fertiggestellt, die das Wiener Marktangebot erweitern. Im CBD-Submarkt stehen die hochwertigen *Leopold Quartier Offices* für Mieter bereit, während in den äußeren Bezirken Projekte wie das *Silo Next* im 23. Bezirk mit flexiblen und hochwertigen Flächen zusätzliche Optionen für Unternehmen bieten.

Im Q1 2026 werden weitere hochwertige Büroprojekte fertiggestellt werden, wobei für das Gesamtjahr 2026 eine insgesamt geringere Fertigstellungsmenge von rund 80.000 m² erwartet wird. Dieses Volumen dürfte 2027 voraussichtlich noch einmal deutlich zurückgehen, wodurch 2026 ein günstiger Zeitpunkt für die Suche nach neuen Büroflächen ist.

LEERSTAND

Die Leerstandsquote im modernen Bürobestand in Wien lag im Q4 2025 bei ca. 4,60 %. Damit stieg der Leerstand gegenüber dem Vorquartal nur leicht um 0,1 %, im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 1,04 %.

Die niedrigste Leerstandsquote wurde erneut im Submarkt Wienerberg mit 2,64 % verzeichnet, die höchste im Submarkt Donaacity mit einer weiteren Steigerung auf 10,13 %.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Die Spitzenmieten bewegen sich je nach Lage in folgenden Bereichen:

- **EUR 18,00 – 29,00 /m²** in **besten Lagen**
- **EUR 14,00 – 20,00 /m²** in **guten Lagen**
- **EUR 12,00 – 16,00 /m²** in **durchschnittlichen Lagen**

Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in besten Lagen und hochwertigen, nachhaltigen Neubauprojekten weiterhin moderat steigen werden. Für einzelne Objekte werden bereits Mietpreise iHv. EUR 30,00 / m² aufgerufen.

Die **Spitzenrendite** für moderne Bürogebäude in Toplagen liegt aktuell bei ca. **4,80 %**.

AUSBLICK

- 2026 wird für Österreich voraussichtlich ein Jahr der moderaten Stabilisierung. Nach dem eher herausfordernden Jahr 2025 mit stagnierender Wirtschaftsleistung und anhaltender Unsicherheit durch geopolitische Entwicklungen sowie Reformen, wird für 2026 ein leichtes Wachstum der Wirtschaft erwartet.
- Im Jahresverlauf 2026 wird eine Reduktion der Inflation auf 2 % erwartet, was die Kaufkraft und die Investitionsbereitschaft stützen dürfte.
- Für das Jahr 2026 wird mit Fertigstellungen von modernen Büroflächen i.H.v. ca. 80.000 m² erwartet.
- Die Leerstandsquote wird für das Jahr 2026 auf einem niedrigen Niveau von rund 4,5% prognostiziert und dürfte im darauffolgenden Jahr erneut sinken.
- Die Spitzenmieten in guten und durchschnittlichen Lagen haben im Jahr 2025 nochmals deutlich angezogen. Für 2026 ist in diesen Lagen jedoch keine weitere spürbare Steigerung zu erwarten.

MARKTSTATISTIKEN Q4/2025

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m²)	KLASSE A (m²)	KLASSE B (m²)	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m²)
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/Lassallestraße	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
Flughafen	103.064	68.228	34.836	7,76	1.053
Wien - Gesamt	5.913.853	3.160.216	2.714.117	4,60	54.5056

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

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.