

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
16.140 m ² Vermietungsleistung	▼	▲
4,42 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▲	▲
€ 29,50 /m ² Spitzenmiete	▬	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
0,2% BIP-Wachstumsrate Q1 2026	▲	▲
3,4 % Inflationsrate Q2 2026	▲	▼
7,1 % Arbeitslosenrate Q2 2026	▲	▲

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Statistik Austria, VRF

WIRTSCHAFT

Die österreichische Wirtschaft zeigte sich im zweiten Quartal 2026 weiterhin verhalten. Nach dem herausfordernden Vorjahr setzte sich die wirtschaftliche Erholung nur langsam und mit begrenzter Dynamik fort. Zusätzliche Unsicherheit verbleibt durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine sowie das erneute aufflammen des Konflikts zwischen den USA und dem Iran. Insbesondere die Risiken für die Energieversorgung, die internationalen Handelswege und die Preisentwicklung belasteten die wirtschaftlichen Erwartungen. Für das Gesamtjahr 2026 wird ein reales Wirtschaftswachstum von rund 1,0 % erwartet, nach etwa 0,6 % im Jahr 2025.

Die Inflationsrate lag im zweiten Quartal 2026 bei durchschnittlich 3,4 % und damit leicht über dem Vergleichswert von 3,2 % im zweiten Quartal 2025. Ausschlaggebend waren vor allem steigende Dienstleistungspreise sowie höhere Preise für Treibstoffe, Heizöl und Flugtickets. Gegen Ende des Quartals ließ der Preisdruck jedoch nach, da sich insbesondere die Preissteigerungen bei Treibstoffen, Heizöl und Nahrungsmitteln abschwächten.

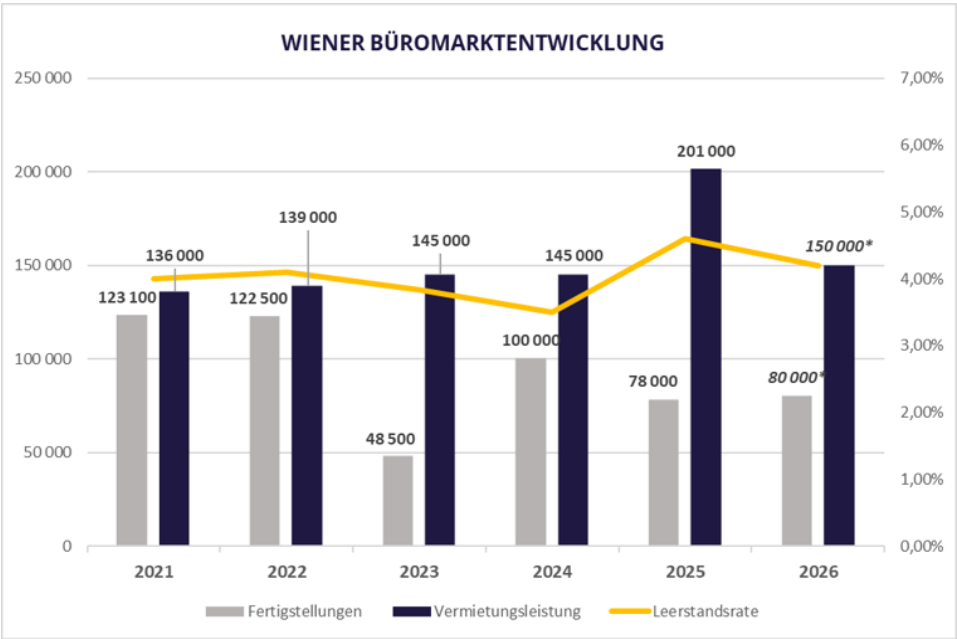
Die Arbeitslosenquote lag im zweiten Quartal 2026 bei 7,1 % und damit leicht über dem Vorjahreswert von 7,0 %. Angesichts der verhaltenen Konjunktur ist kurzfristig keine deutliche Entspannung zu erwarten. Auch 2027 dürfte die Arbeitslosenquote mit rund 7,3 % auf einem erhöhten Niveau bleiben.

BÜRONACHFRAGE

Der Markt zeigte sich im Q2 2026 dynamisch, allerdings überwiegend bei kleinen und mittleren Flächen. Insgesamt wurden 70 Abschlüsse mit einer Gesamtfläche von 26.907 m² gemeldet. Die Vermietungsleistung im modernen Bürobestand betrug laut VRF 16.140 m² und lag damit unter dem Niveau des zweiten Quartals 2025 mit 29.294 m². Die größten Neuvermietungen umfassten lediglich 1.268 m² im Submarkt Westen und 1.015 m² im Submarkt Hauptbahnhof.

Im modernen Bürobestand wurden 42 Vermietungen verzeichnet. Der Anteil der Vorvermietungen lag mit 479 m² erneut lediglich bei 2,97 % und unterstreicht, dass Vorvermietungen anhaltend schwer zu realisieren sind.

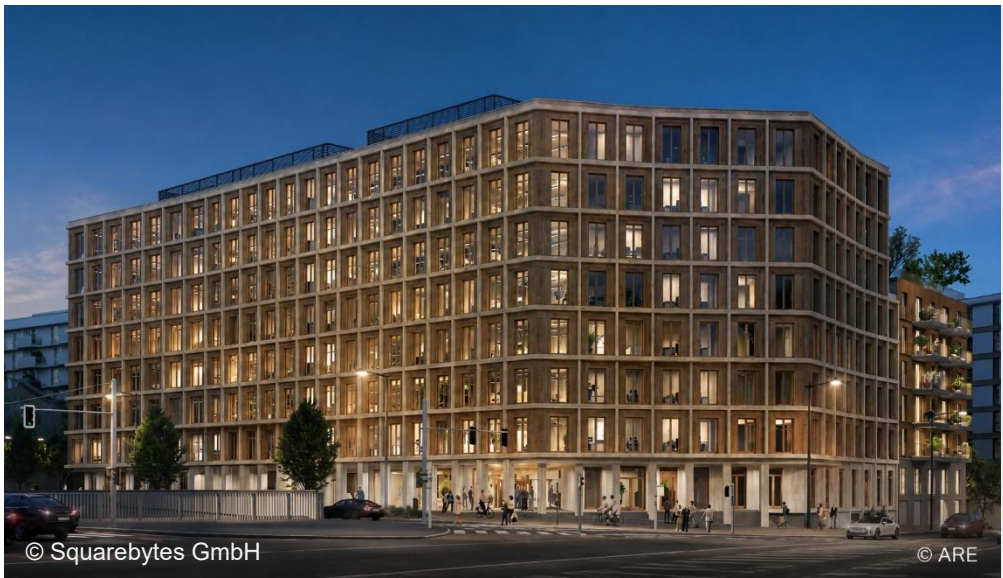
Die Gesamtvermietungsleistung im ersten Halbjahr 2026 liegt bei 64.843 m² und damit bei etwas weniger als der Hälfte der für das Gesamtjahr erwarteten 150.000 m².



Quelle: Market Research C&W CBS

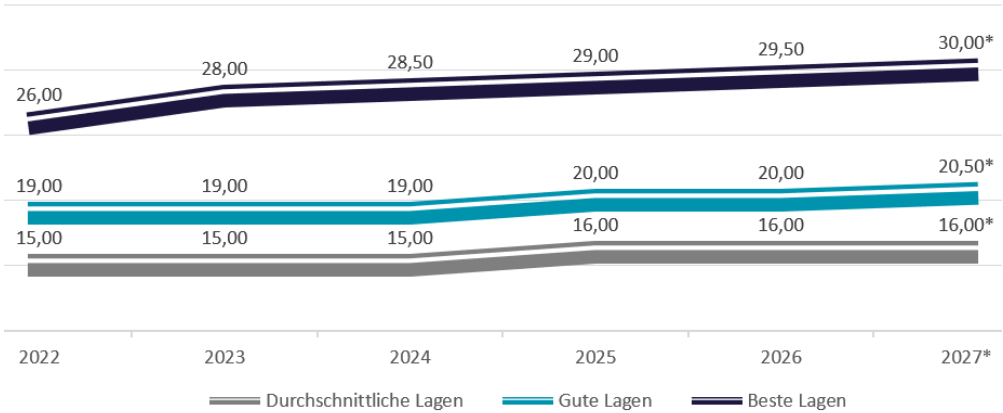
* Aktuelle Schätzung

BÜROPROJEKTVORSTELLUNG – ANCHOR



Mit geplanter Fertigstellung im Q2 / 2027 wird das Bürohaus ANCHOR rund 11.000 m² hochwertige und flexibel nutzbare Bürofläche in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise bieten. Moderne Büroinfrastruktur, großzügige Regelgeschoße sowie die Nähe zum Hauptbahnhof und perfekte Anbindung an die A23 und den Flughafen machen den Standort für nationale und internationale Unternehmen besonders attraktiv.

TREND – SPITZENMIETEN (€/ m²/ Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

BÜROANGEBOT

Im zweiten Quartal 2026 wurden keine größeren Büroprojekte fertiggestellt. Für das dritte Quartal wird die Fertigstellung des Projekts Salzgies 21 erwartet. Die Projektpipeline bleibt insgesamt verhalten, da hohe Baukosten, geringe Vorvermietungsraten und ein weiterhin hohes Zinsniveau die Finanzierung neuer Entwicklungen erschweren. Daher ist in den kommenden Quartalen nur mit einem moderaten Zuwachs des modernen Büroflächenbestands zu rechnen.

Der Gesamtbestand moderner Büroflächen in Wien belief sich mit Ende des zweiten Quartals 2026 auf rund 5,95 Mio. m². Davon entfallen rund 56,9 % auf Flächen der Klasse A und rund 41,8 % auf Flächen der Klasse B. Der gesamte Büroflächenbestand über alle Qualitätsklassen hinweg liegt bei rund 11,8 Mio. m².

LEERSTAND

Die Leerstandsquote verbleibt auf niedrigem Niveau und betrug im Q2 2026 bei modernen Bürogebäuden in Wien 4,42 %. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal marginal um 0,06 % gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2025 bedeutet dies ein Plus von 0,21 %.

Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen aktuell die Submärkte Norden mit 3,01 % und Wienerberg mit 3,12 % auf.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Die Spitzenmieten bewegen sich je nach Lage in folgenden Bereichen:

- **EUR 18,00 - 29,50 /m² in besten Lagen**
- **EUR 14,00 - 20,00 /m² in guten Lagen**
- **EUR 12,00 - 16,00 /m² in durchschnittlichen Lagen**

Einzelne Büroflächen werden bereits zu Mietpreisen über EUR 30,00/m² pro Monat angeboten. Ob sich dieses Niveau auch bei den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen durchsetzt, wird laufend analysiert. Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten um rund 1,8 % gestiegen

Die Spitzenrenditen für moderne Bürogebäude in Toplagen sind gleichbleibend im Vergleich zu Q1 2026 bei 4,9 %.

PERSÖNLICHER
AUSBLICK

Marina Löwenthal
Office Consultant



- Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie makropolitischen Unsicherheiten führen dazu, dass Unternehmen Investitions- und Standortentscheidungen hinausschieben, Entscheidungsprozesse verlängern und Flächenanforderungen genauer hinterfragen. Diese Prozesse aktiv zu begleiten und zu managen, wird somit umso mehr zu unserer Aufgabe.
- Die Vermietungen im ersten Halbjahr bestätigen den Trend zu kompakteren und effizienteren Büroflächen. Unternehmen prüfen ihren Bedarf kritischer und suchen vor allem hochwertige, flexible und gut erreichbare Flächen.
- Für überzeugende Qualität, gute Erreichbarkeit und moderne Ausstattung werden höhere Headline Rents akzeptiert, sofern das Gesamtpaket aus Fläche, Kosten und Standort überzeugt.
- Unsere Stay vs. Go Analysen zeigen, dass Eigentümer über eine gute Verhandlungsposition verfügen, wenn sie die Anforderungen der Mieter verstehen und gezielt in Ausbau, Technik und Flächenqualität investieren.

MARKTSTATISTIKEN Q2/2026

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND	KLASSE A	KLASSE B	LEERSTANDSRATE	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG
Innere Bezirke – CBD	2.080.500 m²	945.184 m²	1.118.292 m²	3,79 %	5.731 m²
Donaucity	586.689 m²	394.063 m²	192.626 m²	9,28 %	885 m²
Prater	758.559 m²	351.964 m²	406.595 m²	3,64 %	1.003 m²
Erdberg–St. Marx	693.120 m²	514.176 m²	178.944 m²	3,32 %	479 m²
Hauptbahnhof	540.303 m²	437.868 m²	102.435 m²	5,77 %	1.545 m²
Wienerberg	532.733 m²	357.064 m²	175.669 m²	3,12 %	4.283 m²
Norden	432.810 m²	298.796 m²	134.014 m²	3,01 %	0 m²
Westen	220.140 m²	43.437 m²	135.140 m²	5,02 %	1.268 m²
AirportCity Vienna	103.064 m²	68.228 m²	34.836 m²	7,08 %	946 m²
Wien gesamt	5.947.918 m²	3.410.780 m²	2.478.551 m²	4,42 %	16.140 m²

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

© 2026 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 und Inclusion (DEI), Nachhaltigkeit und mehr. Weitere Informationen finden Sie unter www.cushmanwakefield.com.