MARKETBEAT WIEN

BÜROFLÄCHEN Q3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-M. Prognose
28.695 m² Vermietungsleistung - moderne Büroflächen	▼	▲
4,53 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▲	▲
€ 29,50/m² Spitzenmiete	–	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-M. Prognose
0,2 % BIP-Wachstumsrate Q3 2026	▲	▲
3,6 % Inflationsrate Q3 2026	▲	▼
7,1 % Arbeitslosenrate Q3 2026	▲	–

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Statistik Austria, VRF, AMS

WIRTSCHAFT

Die **österreichische Wirtschaft** entwickelte sich im **dritten Quartal 2026** verhalten positiv und konnte gegenüber dem zweiten Quartal leicht zulegen. Unterstützt wurde die Entwicklung unter anderem durch den Dienstleistungssektor, welcher eine positive Tendenz aufweist. Demgegenüber blieb die Dynamik in der Industrie, sowie in der Bauwirtschaft schwach, sodass die gesamtwirtschaftliche Erholung weiterhin nur moderat ausfiel.

Die **Inflationsrate** lag im September 2026 bei durchschnittlich **3,6 %** und damit leicht über dem Niveau des Vorquartals (+ 0,2 %). Ausschlaggebend für den Anstieg waren insbesondere höhere Preise für Heizöl und Treibstoffe sowie weitere Preissteigerungen im Dienstleistungsbereich. Auch die Energiekosten erhöhten sich deutlich und lagen **14,5 %** über dem Vorjahresniveau.

Die **Arbeitslosenquote** für September 2026 lag bei **7,1 %** und somit marginal unter dem Vergleichswert des zweiten Quartals. Auf Grund der weiterhin verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung wird auch für 2027 von einer Arbeitslosenquote auf erhöhtem Niveau ausgegangen.

BÜROANGEBOT

Die **Fertigstellungstätigkeit** des dritten Quartals am Wiener Büromarkt bleibt insgesamt überschaubar. Unter anderem kamen mit der Fertigstellung des **Salzgries 12** rund **2.700 m²** revitalisierte Altbau-Bürofläche neu auf den Markt. Für November wird zudem mit dem DC 2 eine bedeutende Fertigstellung erwartet.

Insgesamt beläuft sich das Fertigstellungsvolumen 2026 voraussichtlich auf rund **80.350 m²**, wobei sich für 2027 mit rund **43.250 m²** eine deutlich geringere Neubauleistung abzeichnet. Hohe Baukosten und das weiterhin erhöhte Zinsniveau halten die Pipeline entsprechend schlank.

Der moderne Wiener Büroflächenbestand belief sich Ende Q3 2026 auf rund **5,94 Mio. m²** (57,9 % davon Klasse A). Über alle Qualitätsklassen hinweg umfasst der Wiener Bürobestand rund **11,8 Mio. m²**.

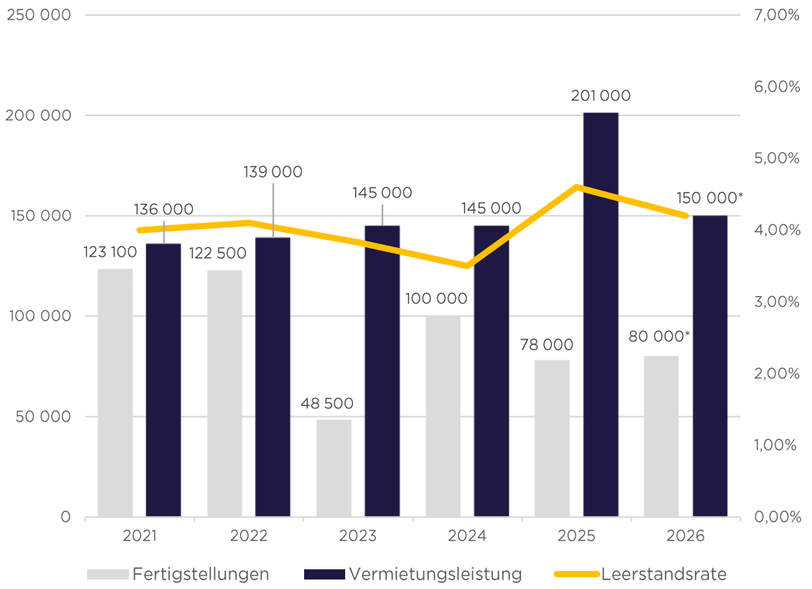
ANCHOR – VILLAGE IM DRITTEN



Zu den für 2027 erwarteten Projekten zählt unter anderem das Projekt **ANCHOR** mit rund 10.000 m² Bürofläche, dessen Fertigstellung im Frühjahr vorgesehen ist.

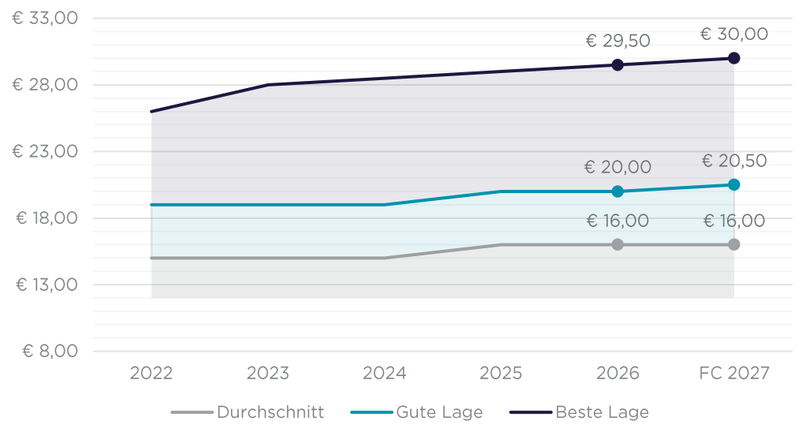
© 2026 Cushman & Wakefield | CBS International

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN



Quelle: Vienna Research Forum (VRF), Market Research C&W CBS ** Aktuelle Schätzung*

TREND SPITZENMIETEN



Quelle: Market Research C&W CBS

BÜRONACHFRAGE

Anhaltende **globale Unsicherheiten** prägen auch im dritten Quartal 2026 Unternehmensentscheidungen und sorgen für Zurückhaltung. Während klassische Expansionen weiter in den Hintergrund rücken, stehen bei vielen Unternehmen zunehmend **qualitative Verbesserungen** im Vordergrund. Dazu zählen insbesondere der Wunsch nach modernen Flächen, die Optimierung der Lage, sowie ein gezieltes Rightsizing des Flächenbedarfs.

In diesem Zusammenhang gewinnen **Stay-vs.-Go-Prozesse** an Bedeutung, bei denen bestehende Standorte und deren Optimierung einer möglichen Umsiedlung gegenübergestellt werden. Gleichzeitig legen Unternehmen bei der Flächenwahl verstärkten Wert auf **flexible Mietlaufzeiten** und **anpassbare Flächenkonzepte**.

Auf Basis der quartalsweisen erhobenen Marktdaten des **Vienna Research Forums (VRF)** wurden im Q3 2026 im modernen Bürobestand **43 Vermietungen** mit **28.695 m²** registriert, verglichen zu 29.512 m² im Q3 2025. Insgesamt wurden in Wien 80 Abschlüsse mit 51.356 m² verzeichnet. Die größten Neuvermietungen erreichten auch in diesem Quartal lediglich rund 1.300 m², womit großflächige Abschlüsse weiterhin ausblieben. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich für das Gesamtjahr 2026 eine geringere Vermietungsleistung als ursprünglich prognostiziert ab. Aktuell wird von einem Gesamtvermietungsvolumen im modernen Bürobestand von rund 125.000 m² ausgegangen.

LEERSTAND

Die **Leerstandsquote** moderner Bürogebäude lag im Q3 2026 laut VRF bei **4,53 %** und damit 0,10 %-Punkte über dem Vorquartal bzw. 0,02 %-Punkte über Q3 2025. Die niedrigsten Quoten weisen aktuell die Submärkte Erdberg – St. Marx mit **3,00 %** und Wienerberg mit **3,22 %** auf.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Im Jahresvergleich stiegen die Spitzenmieten um rund **1,7 %**. Bis zum Ende des Jahres gehen wir davon aus, dass im modernen Neubau in bester Lage und qualitativ hochwertigen Projekten eine Spitzenmiete von € 29,50 erreicht wird. Die **Spitzenmieten** bewegen sich je nach Lage im Q3 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

Die Spitzenrendite für moderne Bürogebäude in Toplagen blieb mit 5,00 % weitgehend unverändert.

© 2026 Cushman & Wakefield I CBS International

WIEN
OFFICE Q3 2026

MARKTSTATISTIKEN Q3/2026

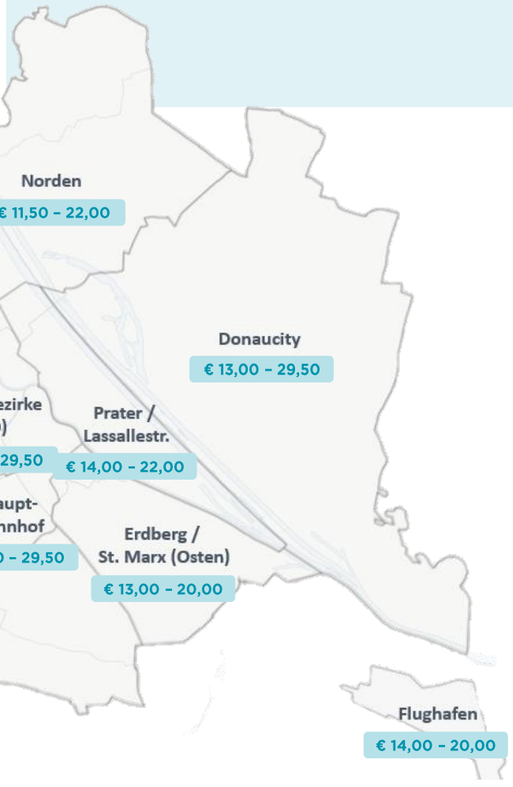
SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND	KLASSE A	LEERSTANDRATE	VERMIETUNGEN GESAMT	SPITZENMIETE
Innere Bezirke – CBD	2.097.900 m²	977.208 m²	4,30 %	6.830 m²	29,50 €
Donaucity	586.689 m²	394.063 m²	8,82 %	3.074 m²	29,50 €
Prater	758.559 m²	351.964 m²	3,62 %	6.432 m²	22,00 €
Erdberg – St. Marx	693.120 m²	514.176 m²	3,00 %	570 m²	20,00 €
Hauptbahnhof	537.526 m²	435.091 m²	5,29 %	2.157 m²	29,50 €
Wienerberg	532.733 m²	357.064 m²	3,22 %	1.362 m²	18,50 €
Norden	438.310 m²	298.796 m²	3,42 %	6.256 m²	20,00 €
Westen	190.854 m²	43.437 m²	6,83 %	667 m²	19,00 €
Airport City	103.064 m²	68.228 m²	4,83 %	1.345 m²	20,00 €
WIEN GESAMT	**5.938.755 m²**	**3.440.027 m²**	**4,53 %**	**28.693 m²**	

Quelle: Vienna Research Forum



NIKOLAUS KLARITSCH LL.B. MBA
Head of Commercial Leasing

T: +43 676 401 63 45
nikolaus.klaritsch@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 and Inclusion (DEI), Nachhaltigkeit und mehr. Weitere Informationen finden Sie unter www.cw-cbs.at.

© 2026 Cushman & Wakefield I CBS International