

Submarkt-Analyse - Wien

Submarkname	Aktive Gesamfläche in m ²	Davon Klasse A in m ²	Davon Klasse B in m ²	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung Q1/26 in m ²	Vermietungsleistung gesamt 2025 in m ²
Innere Bezirke - CBD	2.079.000	945.184	1.093.018	3,85%	19.226	63.098
Donaucity	586.689	164.063	175.768	8,69%	7.486	24.873
Prater/Lassallestraße	758.559	351.964	406.595	4,18%	1.880	20.403
Erdberg - St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	2,69%	9.096	13.910
Hauptbahnhof	541.020	438.585	102.435	5,97%	641	36.643
Wienerberg (Süden)	532.733	357.064	170.069	3,07%	4.819	19.306
Norden	432.810	298.796	134.014	3,01%	0	12.936
Westen	220.140	43.437	135.140	4,06%	4.217	7.300
Airportcity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,56%	1.338	2.837
Gesamt	5.947.135	3.181.497	2.430.819	4,37%	48.703	201.306

Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2025	Q1 2026
Wien	CBD	27,50 €	27,60 €	28,00 €	28,00 €
Wien	Innerhalb des Gürtels	19,00 €	19,50 €	20,00 €	20,00 €
Wien	Suburban	14,00 €	14,00 €	15,00 €	15,00 €
Wien	New Clusters	21,50 €	22,50 €	25,00 €	25,00 €
Graz		14,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Linz		14,50 €	16,00 €	18,00 €	18,00 €
Salzburg		14,50 €	16,00 €	18,00 €	18,00 €
Innsbruck		15,50 €	16,50 €	18,50 €	18,50 €

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



Quelle: ÖRAG Research, VRF

Wir (ÖRAG) möchten Sie höflichst darauf hinweisen, dass die obigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen von uns (ÖRAG) zusammengestellt wurden, einen unverbindlichen Charakter haben und auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren. Änderungen und Irrtümer werden jedoch ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Informationen und Daten sind vertraulich zu behandeln und sind nicht für Dritte bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist daher untersagt.

SUBMÄRKTE

Im Q1 2026 wurden 48.703 m² an Vermietungsleistung in modernen (VRF) Objekten erfasst. Die größte Vermietung fand im Submarkt Erdberg statt und war eine Vorvermietung von 7.000 m².

In Q1-Q4 2025 summiert sich die Vermietungsleistung auf über 200.000 m². Im gesamten Jahr 2024 waren es nur rund 145.000 m².

SPITZENRENDITEN

Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes (Zinsen, Baukosten) verzögern sich viele Projektentwicklungen und es gibt wenige Projekte in Bau. In Folge ist die Leerstandsquote niedrig. Große zusammenhängende Flächen sind rar. Eine Erholung wird prognostiziert. Die Fertigstellungen werden 2026 zunehmen.

Die Spitzenrenditen liegen aktuell in Top-Lagen bei 4,75%, diese steigen jedoch rasant bei Abnahme von Lage- und Objektqualität. Das Interesse nach Core Produkten ist von eigenkapitalstarken Investoren weiterhin deutlich zu spüren.

SPITZENMIETEN

Generell hat Österreich ein stabiles Niveau der Spitzenmieten. Mit Blick auf andere europäische Städte und die niedrige Fertigstellungsrate haben die Spitzenmieten das Potenzial, sich nach oben zu bewegen. Die Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige Büroflächen in guten Lagen – der Wettbewerb spitzt sich zu was Herausforderungen für Mieter darstellt. Mieten im Erstbezug in Top-Lagen mit guter Ausstattung und ESG-Kriterien sind gestiegen. Es bleibt abzuwarten, wie der Markt darauf reagiert. Es sind weiterhin Untermietflächen großer Büronutzer am Markt verfügbar.

Fertigstellungsvolumen in m² - Wien

