



Submarkt-Analyse - Wien

Submarktnamen	Aktive Gesamtfläche in m²	Aktive Objekte Gesamtfläche in m², Klasse A	Aktive Objekte Gesamtfläche in m², Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung Q4/25	Vermietungsleistung gesamt Q1-Q4 2025
Innere Bezirke –CBD	2.057.500	923.684	1.133.816	3,94%	30.130	63.098
Donaucity	586.689	164.063	405.768	10,13%	5.270	24.873
Prater/Lassallestraße	758.559	351.964	406.595	4,37%	6.491	20.403
Erdberg – St. Marx (Osten)	700.370	521.426	178.944	3,26%	1.635	13.910
Hauptbahnhof	532.988	430.553	102.435	4,78%	1.150	36.643
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	2,64%	5.801	19.306
Norden	432.810	298.796	134.014	4,57%	990	12.936
Westen	220.140	55.437	142.040	3,97%	1.536	7.300
Airportcity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,76%	1.053	2.837
Gesamt	5.913.853	3.160.215	2.714.117	4,60%	54.056	201.306

SUBMÄRKTE

Im Q4 2025 wurden 54.056 m² an Vermietungsleistung an modernen (VRF) Objekten erfasst. In den Submärkten Donaucity und Hauptbahnhof gab es besonders großvolumige Vermietungen.

In Q1-Q4 2025 summiert sich die Vermietungsleistung somit auf 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 leicht 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.

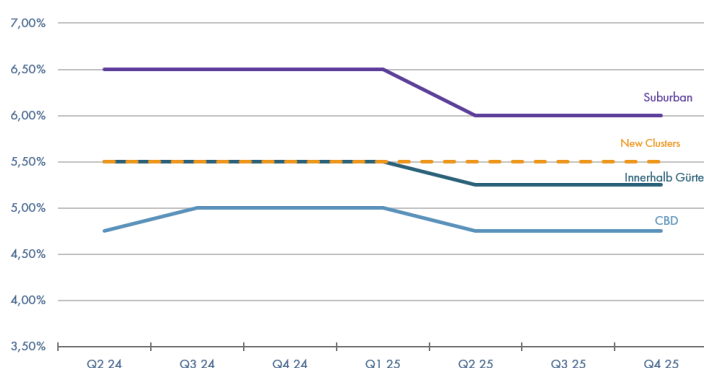
Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Wien	CBD	27,60 €	27,60 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €
Wien	Innerhalb des Gürtels	19,50 €	19,50 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Wien	Suburban	14,00 €	14,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Wien	New Clusters	21,50 €	22,50 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
Graz		15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Linz		16,00 €	16,00 €	16,50 €	17,00 €	18,00 €	18,00 €
Salzburg		15,00 €	16,00 €	17,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €
Innsbruck		16,50 €	16,50 €	17,00 €	18,50 €	18,50 €	18,50 €

SPITZENMIETEN

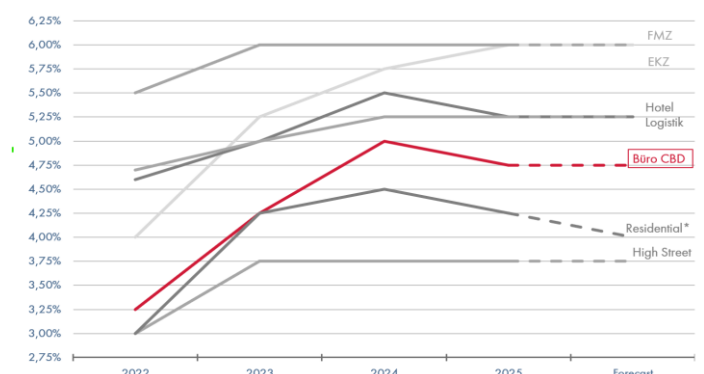
Generell hat Österreich ein stabiles Niveau der Spitzenmieten. Mit Blick auf andere europäische Städte und die niedrige Fertigstellungsrate haben die Spitzenmieten das Potenzial, sich nach oben zu bewegen. Die Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige Büroflächen in guten Lagen – der Wettbewerb spitzt 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.

Spitzenrenditen Büro Cluster - Wien



Quelle ÖRAG Research, VRF

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



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.