



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

CBS
INTERNATIONAL

MARKETBEAT • WIENER BÜROMARKT

WIENER BÜROMARKT

Q2 2026



Kompakte Flächen. Knapper Leerstand. Höhere Ansprüche.

Better never settles



DER MARKT BLEIBT AKTIV ABER SELEKTIV.

70 Abschlüsse zeigen Bewegung. Die Größenordnung der Abschlüsse zeigt Zurückhaltung.

70

ABSCHLÜSSE

gesamt gemeldete
Transaktionen

26.907_{m²}

VERMIETUNGSLEISTUNG

alle Büroflächen

16.140_{m²}

MODERNER BESTAND

laut VRF

Die größten Neuvermietungen lagen bei **1.268 m²** bzw. **1.015 m²**.
Der Markt wird damit vor allem von kleinen und mittleren Flächen getragen.

WAS HEISST DAS?

Unternehmen prüfen ihren Flächenbedarf genauer. Großvolumige Entscheidungen dauern länger – kompakte, gut nutzbare Flächen bleiben gefragt.



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CBS
INTERNATIONAL

VERMIETUNGSLEISTUNG H1

IM ERSTEN HALBJAHR BLEIBT DIE DYNAMIK UNTER ERWARTUNG.

VERMIETUNGSLEISTUNG IM MODERNEN BÜROBESTAND

64.843 m²

IM H1 2026

H1 ERREICHT

43%

Erwartung Gesamtjahr: 150.000 m²

64.843 m²

150.000 m²

479 m²

VORVERMIETUNGEN

2.97 %

AM VOLUMEN

Vorvermietungen bleiben schwer zu realisieren und machen nur einen geringen Anteil der gesamten Vermietungsleistung aus.

Die Nachfrage ist da – sie verteilt sich aber auf kleinere, hochwertige und flexible Flächen.

Better never settles

03



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CBS
INTERNATIONAL

MODERATER LEERSTAND KNAPPES ANGEBOT IN GUTEN LAGEN.

4.42 %

LEERSTANDSRATE

Moderner Bürobestand
Wien

5.95 Mio. m²

MODERNER BESTAND

Büroflächen
in Wien



PROJEKTPipeline

Im Q2 wurden keine größeren Büroprojekte fertiggestellt. Die Projektpipeline bleibt wegen hoher Baukosten, geringer Vorvermietungen und des hohen Zinsniveaus verhalten.

Better never settles



CUSHMAN &
WAKEFIELD

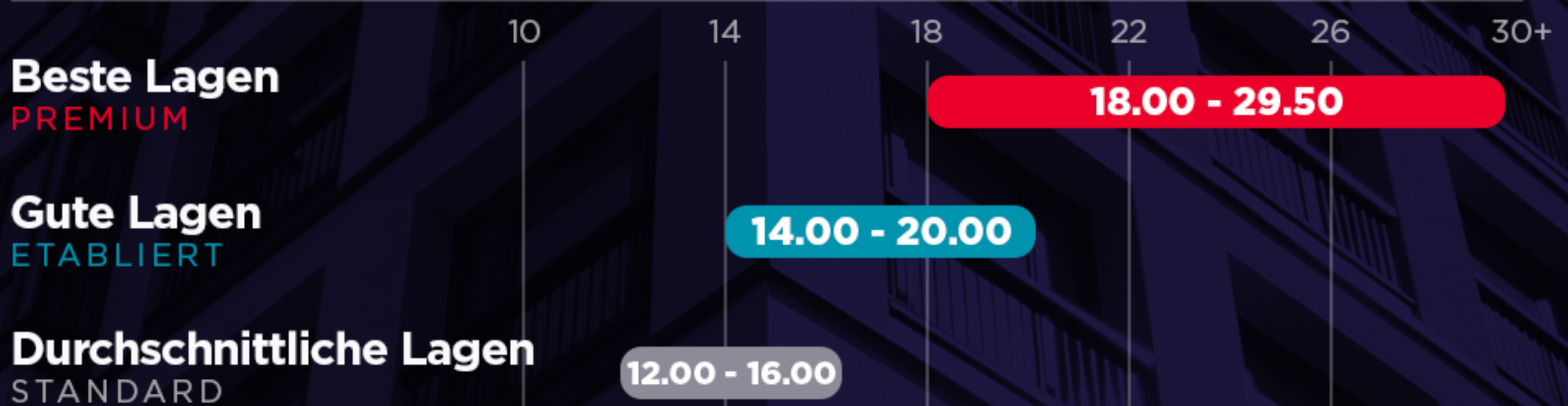
CBS
INTERNATIONAL

SPITZENMIETEN NACH LAGE

QUALITÄT HAT IHREN PREIS WENN DAS GESAMTPAKET STIMMT.

Spitzenmieten sind im Jahresvergleich um rund **1,8 %** gestiegen.

EUR / SQM / MONAT



4.90 %

SPITZENRENDITE

moderne Büros
in Toplagen

> 30 €

ANGEBOTSMIETEN

bei einzelnen
Flächen

Entscheidend ist nicht die Headline Rent allein: Nutzer akzeptieren höhere Mieten, wenn **Fläche, Kosten, Erreichbarkeit und Ausstattung** als Gesamtpaket überzeugen.

Better never settles

05



WAS HEISST DAS FÜR EIGENTÜMER:INNEN UND NUTZER:INNEN?

Der Report zeigt: **Qualität, Flexibilität und Erreichbarkeit** werden bei Flächenentscheidungen wichtiger.

01

FÜR EIGENTÜMER:INNEN

Qualität und **gezielte Investitionen** werden zur Verhandlungsbasis.

02

FÜR NUTZER:INNEN

Kompakte, effiziente und **gut erreichbare Flächen** gewinnen.

03

FÜR DEN MARKT

Die Pipeline bleibt verhalten – kurzfristig ist nur **moderater Bestandszuwachs** zu erwarten.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

CBS
INTERNATIONAL

FRAGEN ZUM WIENER BÜROMARKT?

Nikolaus Klaritsch ordnet mit Ihnen ein,
was die Marktentwicklung für Ihre
Flächenstrategie bedeutet.

NIKOLAUS KLARITSCH

HEAD OF COMMERCIAL LEASING

Kontakt für Fragen zum
Wiener Büromarkt, zu Büroflächen
und zur Flächenstrategie.



nikolaus.klaritsch@cw-cbs.at



+43 676 401 63 45

Better never settles

