BÜROMARKTBERICHT WIEN | H1 2026

Erstes Halbjahr 2026

MODESTA® REAL ESTATE

savills An International Associate of Savills

IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Austria | Slovakia

KUNDEN-ORIENTIERTE LÖSUNGEN IM FOKUS

MODESTA REAL ESTATE
unterstützt bei allen Fragen zum Thema Gewerbeimmobilien –
sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene.

Der Fokus dabei ist klar:
Kundenorientierte Lösungen, die gezielt und integriert
zum Gewinn führen.

BÜROMARKTBERICHT WIEN
H1 2026

Modesta Real Estate ist der Spezialist für die Suche nach Investmentobjekten, Büro-, Logistik-, Industrie- oder Gewerbeimmobilien in Österreich und in der CEE-Region sowie für die nachfolgenden Standortanalysen und Vertragsverhandlungen.

Genauso bietet Modesta Real Estate professionelle Beratung und Bewertungen, Corporate Real Estate Services sowie die Konzeption von höchsteffizienten Marketing-strategien für bestehende Immobilien. Mit ihrem Know-how helfen sie Kunden die richtigen Entscheidungen in immobilienspezifischen Fragen zu treffen. Das Netzwerk von Modesta Real Estate erstreckt sich dabei von den Standorten in Wien und Bratislava über ganz Österreich bis in die gesamte CEE-Region und umfasst europäische sowie amerikanische Investmentunternehmen und Kapitalgeber. Ein junges, dynamisches Team ist speziell im Gewerbeimmobilienbereich ausgebildet und gewährleistet so professionelle Immobilienberatung auf höchstem Niveau.

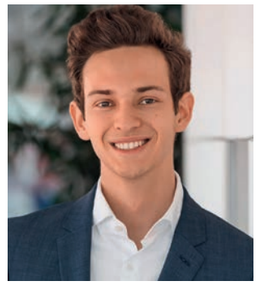
IHRE ANSPRECHPARTNER

Andreas Polak-Evans, SIOR
Managing Partner
Offices & CRES

Tel: + 43 (1) 513 29 39 - 20
evans@modesta.at

Bianca Isak, M.A.
Associate
Marketing and Research

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 12
isak@modesta.at



Fabian Muzik
Consultant
Commercial Real Estate

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 11
muzik@modesta.at

WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Zu Beginn des Jahres 2026 setzt sich die konjunkturelle Stabilisierung der österreichischen Wirtschaft fort, nachdem die Rezession der Jahre 2023 und 2024 überwunden werden konnte. Die vorliegenden Prognosen signalisieren ein wieder anziehendes, wenn auch verhaltenes Wachstum der Wirtschaftsleistung. Zugleich bleibt die Teuerung erhöht, während sich am Arbeitsmarkt erst allmählich eine Entspannung abzeichnet.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND BIP

Nachdem die Wirtschaftsleistung 2024 um rund 0,7 % geschrumpft war, kehrte die österreichische Volkswirtschaft 2025 mit einem realen BIP-Zuwachs von 0,5 % in den Wachstumsbereich zurück. Für 2026 rechnen die Institute mit einer Beschleunigung auf 1,2 %, gefolgt von 1,4 % im Jahr 2027. Die am Verbraucherpreisindex (VPI) gemessene Teuerung erwies sich zuletzt als hartnäckiger als erwartet:
Nach 2,9 % im Jahr 2024 zog die Inflation 2025 auf 3,5 % an. Für 2026 wird ein Rückgang auf 2,6 % prognostiziert, für 2027 auf 2,4 %.

INVESTITION UND INNOVATION

Die Investitionstätigkeit hatte in den vergangenen Jahren – vor allem in Industrie und Bauwesen – deutlich nachgelassen. Mit einer sich aufhellenden Konsumstimmung, gesunkenen Leitzinsen und einem stabileren internationalen Umfeld ist für 2026 jedoch mit einer schrittweisen Wiederbelebung der Investitionen zu rechnen. Getragen wurde die Erholung 2025 in erster Linie von den privaten Konsumausgaben sowie von einer wieder anziehenden Exportnachfrage, während die Bauinvestitionen allmählich einen Boden fanden. Mit dem Aufflammen der Krise im Nahen Osten zu Beginn des Jahres 2026 ist allerdings neuerlich Unsicherheit in den Markt zurückgekehrt, wodurch Investitions- und Standortentscheidungen teilweise verzögert werden.

ARBEITSMARKT

Am Arbeitsmarkt setzte sich der Aufwärtstrend bei der Arbeitslosigkeit fort: Nach 7,0 % im Jahr 2024 stieg die Arbeitslosenquote 2025 auf durchschnittlich 7,4 %. Für 2026 wird ein leichter Rückgang auf rund 7,3 % erwartet, für 2027 auf 7,0 %. Im längerfristigen Vergleich bewegt sich die Quote damit weiterhin auf einem moderaten Niveau.

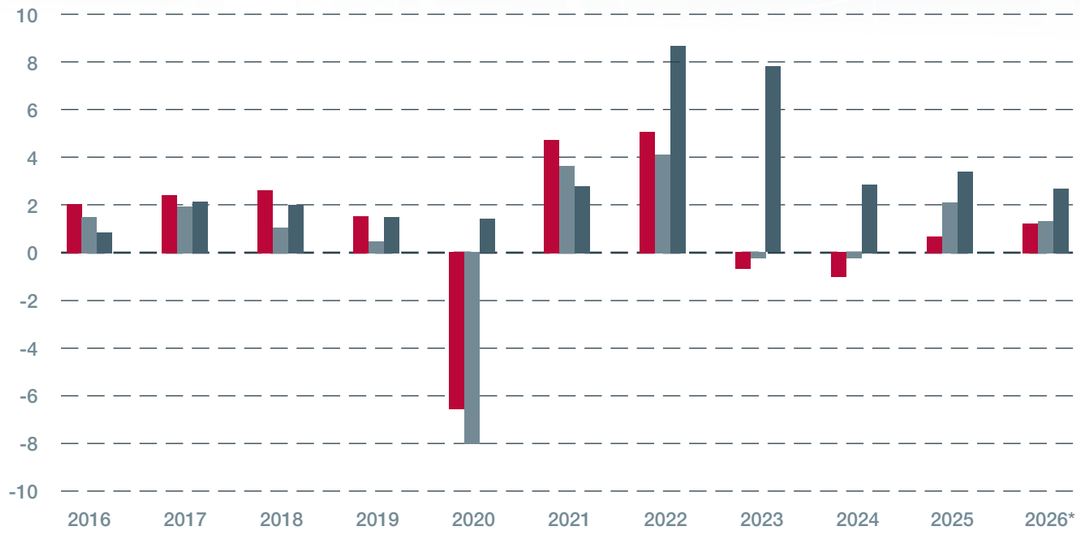
FAZIT: FORTGESETZTE ERHOLUNG BEI ANHALTENDER UNSICHERHEIT

Insgesamt präsentiert sich die österreichische Wirtschaft zu Jahresbeginn 2026 auf einem vorsichtigen Erholungspfad. Das BIP wächst wieder, gestützt von privatem Konsum, einer anziehenden Exportnachfrage und einer beginnenden Belebung der Investitionen. Die nach wie vor erhöhte Inflation und die geopolitischen Risiken bremsen die Dynamik jedoch, sodass für 2026 ein zwar stetiges, aber moderates Wachstum zu erwarten ist.

ÖSTERREICHISCHE WIRTSCHAFT AUF VORSICHTIGEM ERHOLUNGSPFAD

BÜROMARKTBERICHT WIEN
H1 2026

Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2016 – 2026



STAY vs GO 2026

KNAPPES ANGEBOT TRIFFT NEUE NACHFRAGETREIBER

Der Wiener Büromarkt ist selektiver geworden. Steigende Miet- und Baukosten, ein historisch niedriges Neuflächenangebot und eine spürbare Verschiebung der Nachfrage rücken eine strategische Frage in den Mittelpunkt vieler Unternehmen: bleiben oder wechseln. Der Prüfprozess „Stay vs. Go" ist längst kein Schlagwort mehr, sondern fester Bestandteil fundierter Standortentscheidungen.

STAY VS. GO: Vertragsverlängerung wird zur strategischen Option

Immer mehr Unternehmen stellen ihren Standort systematisch auf den Prüfstand – und erkennen dabei, dass auch der Verbleib in der Bestandsimmobilie erhebliche Potenziale bietet.
Der Grund liegt in der Preisentwicklung:
Während die Spitzenmiete auf 29,50 €/m² gestiegen ist, liegen viele vor Jahren voll indexierte Bestandsmieten inzwischen deutlich über dem aktuellen Marktniveau – im Extremfall rund ein Viertel über der heutigen Spitzenmiete. Für Mieter eröffnet das spürbare Spielräume bei der Neuverhandlung auslaufender Verträge.
Entsprechend hat die Zahl der Vertragsverlängerungen in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Gleichzeitig steigt auch auf Vermieterseite das Interesse an der Bindung bestehender Mieter, da Leerstand für beide Seiten nachteilig ist. Vertragsverlängerungen ermöglichen dabei nicht nur wirtschaftliche Optimierungen, sondern auch die Anpassung an neue Arbeitswelten – oft als sinnvolle Alternative zum Umzug.

KNAPPES ANGEBOT: Neuflächenproduktion auf historischem Tief

Wer sich dennoch für einen Standortwechsel entscheidet, trifft auf ein knappes Angebot an hochwertigen Flächen. Die Neuflächenproduktion sinkt 2026 auf rund 76.000 m² und damit auf das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit nahezu drei Jahrzehnten; auch für 2027 ist mit einer verhaltenen, rein nachfragegetriebenen Bautätigkeit zu rechnen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten führen dazu, dass neue Projekte fast ausschließlich im hochpreisigen Segment realisiert werden, während günstigere Flächen praktisch nicht mehr entstehen.
Die Folge ist ein zweigeteilter Markt:
Trotz einer moderaten Leerstandsquote von 4,37 % bleibt qualitativ hochwertige, gut angebundene Fläche in etablierten Lagen knapp, während funktional veraltete oder peripher gelegene Objekte zunehmend unter Vermarktungsdruck geraten. Lage und Qualität bleiben damit die entscheidenden Kriterien – und rechtfertigen weiterhin höhere Mietansätze.

NEUE NACHFRAGETREIBER: Digitalwirtschaft, KI und Life Science

Parallel verschiebt sich die Struktur der Nachfrage.
Im ersten Quartal 2026 entfiel mit rund einem Drittel der größte Anteil der Vermietungsleistung auf die Digitalwirtschaft, gefolgt vom öffentlichen Sektor. Über das Gesamtjahr betrachtet zählen zudem Pharma und Gesundheit sowie IT und High-Tech zu den stärksten Nachfragegruppen.
Besonders dynamisch entwickelt sich der Osten der Stadt:
Der Submarkt Erdberg – St. Marx profitiert von einer regen Nachfrage aus den Bereichen Künstliche Intelligenz und Life Science. Mit dem Life Science Center Vienna entstehen hier bis 2029 zusätzliche rund 14.000 m² Büro- und Laborflächen – ein Beleg dafür, dass wissensbasierte und forschungsnahe Branchen zu den prägenden Treibern des Wiener Büromarkts werden.

FAZIT: Der Markt belohnt vorbereitete Entscheidungen

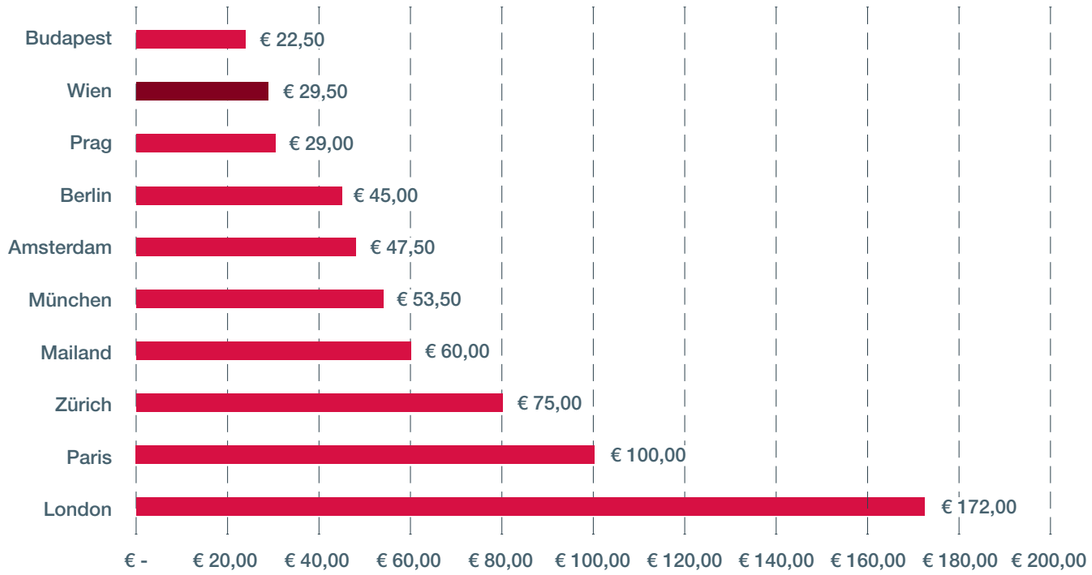
Der Wiener Büromarkt bleibt herausfordernd, bietet jedoch Chancen für jene, die Entwicklungen realistisch einordnen und Entscheidungen gut vorbereitet treffen.
Knappes Premium-Angebot, steigende Mieten und eine sich wandelnde Nachfrage machen eine fundierte Analyse wichtiger denn je – ob am bestehenden Standort oder im Neubau.
Genau hier setzt professionelle Beratung an:
Sie schafft die Transparenz, die aus der Frage **„Stay vs. Go"** eine belastbare Standortstrategie macht.

BÜROMARKT WIEN FRÜHLING / SOMMER 2026 | OVERVIEW

Mietpreise (pro m², netto)		
Spitzenmieten	€ 29,50	→
Mieten in guten Lagen	€ 15,00 – 19,00	↑
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 13,00 – 16,00	↑
Büroflächenvermietung		
2025	ca. 201.500 m² (VRF)	→
2026*	ca. 150.000 – 200.000 m²	→
Leerstand	4,37 % (VRF)	→
Büroflächenangebot		
Bestand gesamt	11,7 Mio m²	→
Bestand (Klasse A & B)	5,9 Mio m² (VRF)	→
Neuflächenproduktion 2025	ca. 106.000 m²	↑
Neuflächenproduktion 2026*	ca. 76.000 m²	↑

*Prognose

SPITZENMIETEN BÜRO IN EUROPA (pro m², netto)



BÜROMARKTBERICHT WIEN
H1 2026

MIETPREISE
WIEN & UMGEBUNG

Mietpreise: € 13,00 - 22,00

WIEN DONAU CITY
& Umgebung

Objekte:
· Andromeda Tower (1220)
· Ares Tower (1220)
· DC Tower 1 & 2 (1220)
· IZD Tower (1220)
· Saturn Tower (1220)
· Vienna TwentyTwo (1220)

Mietpreise: € 12,50 - 19,50

NORDEN

Objekte:
· Square One (1190)
· Carré Muthgasse (1190)
· Millenium Tower (1200)
· Optimum (1200)
· TwentyOne (1210)
· Plus Energy Quartier 21 (1210)
· Grand Central (1210)
· Peak Vienna (1210)

Mietpreise: € 10,00 - 19,00

WESTEN

Objekte:
· Hietzinger Kai 137 & 139
· Workstation Wien West (1140)
· Storchengasse 1 (1150)
· Forum Schönbrunn (1120)
· O.A.X. (1120)
· U4-Center (1120)
· VIO Plaza (Projekt, 1120)

Mietpreise: € 12,00 - 23,00

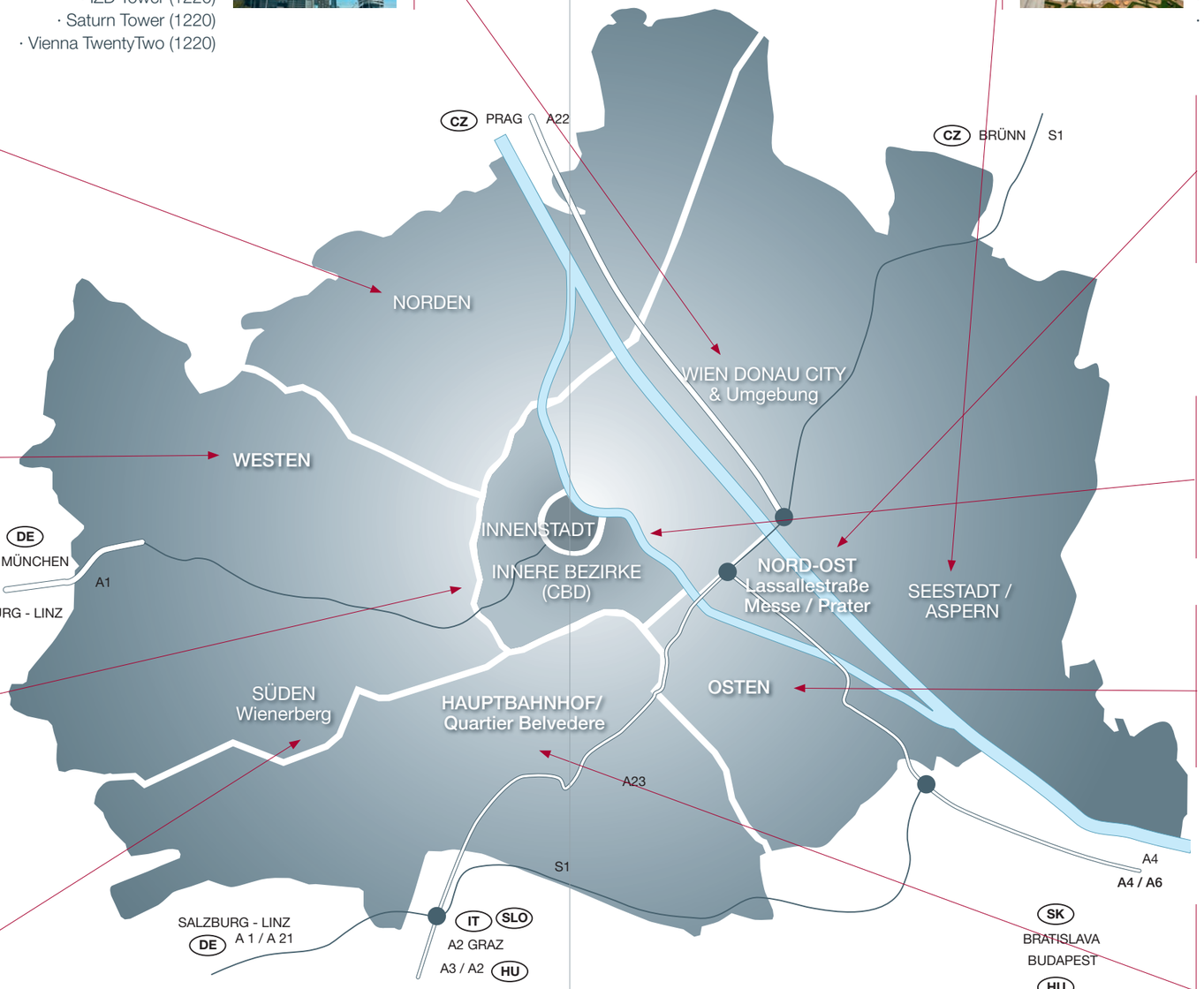
INNERE BEZIRKE
(CBD)

Objekte:
· LeopoldQuartier (1020)
· Ensemble Schwarzenbergplatz (1040)
· Francis (1090)
· myHive Ungargasse (1030)
· Doppio Due (1090)

Mietpreise: € 12,00 - 18,50

SÜDEN
Wienerberg

Objekte:
· Myhive am Wienerberg (1100)
· The Brick (1100)
· Euro Plaza (1120)
· Inno Plaza (1120)
· Silo Next (Projekt, 1230)
· Silo Plus (1230)
· Campus 21 (2345)



SEESTADT/ASPERN **Mietpreise:** € 12,00 - 18,00

Objekte:
· Campus West (1220)
· HOHO Wien (1220)
· Mischa (1220)
· Robin Seestadt (1220)
· SeeHub (1220)
· Seeparq (1220)
· Sirius (1220)
· Technologiezentrum Seestadt (1220)

NORD-OST
Lassallestraße /
Messe / Prater

Mietpreise: € 14,00 - 21,00

Objekte:
· Austria Campus (1020)
· 2nd Central (1020)
· E-Zone (1020)
· Quartier Lassalle (1020)
· Prater Glacis (1020)
· Weitblick, Viertel Zwei (1020)
· Galaxy Tower (1020)
· Nordbahnstraße 50 (1020)
· Vienna Works (1020)

INNENSTADT **Mietpreise:** € 16,00 - 28,50

Objekte:
· Goldenes Quartier Office (1010)
· Haus am Schottentor (1010)
· Strauchgasse 3 (1010)

OSTEN **Mietpreise:** € 11,50 - 19,50

Objekte:
· Austro Tower (1030)
· Landmarx (1030)
· MQM (1030)
· ENNA (1030)
· Solaris (1030)
· ORBI Tower (1030)
· ViE (1030)
· Tricore (1030)
· Office Campus Gasometer (1110)

HAUPTBAHNHOF
Quartier Belvedere

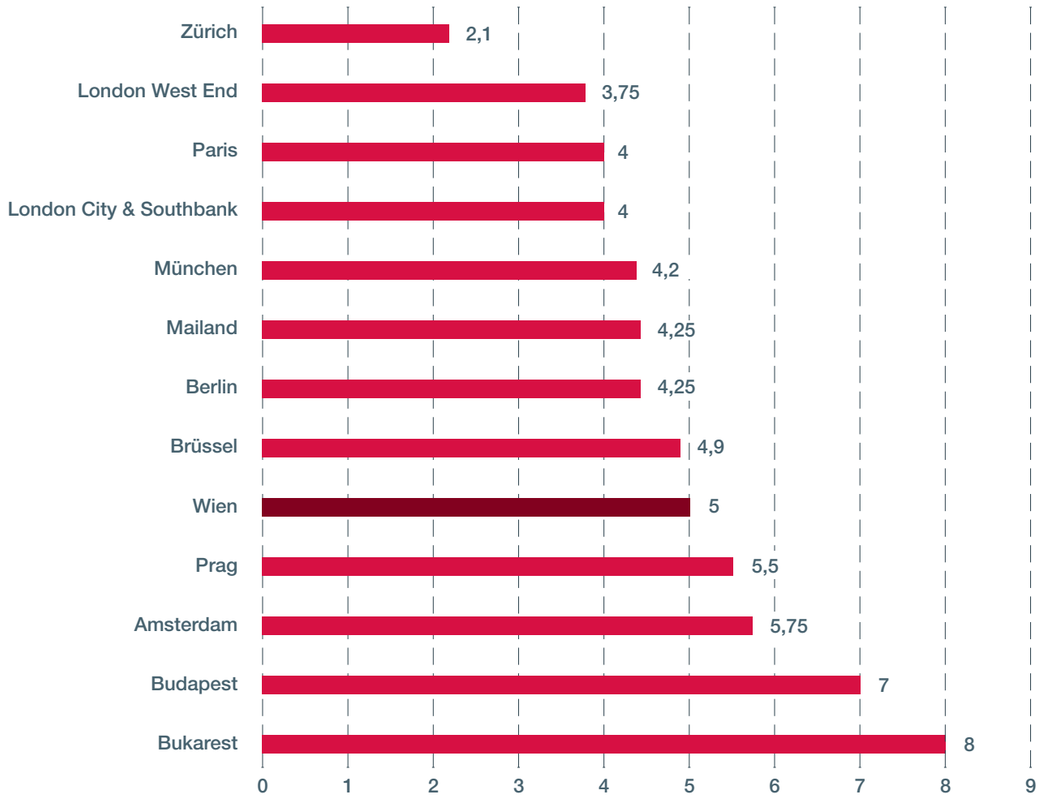
Mietpreise: € 15,00 - 23,00

Objekte:
· QBC 1+2 (1100)
· LAX 2B (1100)
· The ICON Vienna (1100)
· Bel & Main (1100)
· LMNT Offices (1110)
· Tower Canettistraße (1110)

BÜROMARKT WIEN FRÜHLING / SOMMER 2026 | OVERVIEW

Investment		
Investmentvolumen Q2 2026	ca. € 500 Mio.	↑
Spitzenrendite	5,00 %	↑
Rendite in B-Lagen	5,00 % – 8,00 %	↑

Spitzenrenditen Büro in Europa



VERMIETUNGEN H2 2025 / H1 2026

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Bezirke (CBD)	1020, LeopoldQuartier Office	IT-Unternehmen	3.800 m²
	1090, FRANCIS	Pharmaunternehmen	1.600 m²
Osten	1030, Litfaßstraße	Pharmaunternehmen	7.000 m²
	1030, QBIK	Öffentlicher Mieter	6.500 m²
	1110, Modecenterstraße 15	Handelsunternehmen	1.823 m²
	1110, Modecenterstraße 15	IT-Unternehmen	1.577 m²
	1030, Erdberger Lände 40	IT-Unternehmen	1.220 m²
Donaucity	1220, DC1	Handelsunternehmen	2.900 m²
	1220, TwentyTwo	Versicherungsunternehmen	1.800 m²
Nord-Ost Lassallestraße	1020, Lassallestraße 3	Non-Profit	1.781 m²
	1020, Rothschildplatz 2	Dienstleistung	1.020 m²
Süden	1230, Silo Next	Pharmaunternehmen	2.500 m²
	1120, Euro Plaza	Industrieunternehmen	1.100 m²
Westen	1120, U4-Center	IT-Unternehmen	2.300 m²

(geplante) FERTIGSTELLUNGEN 2026 – 2027

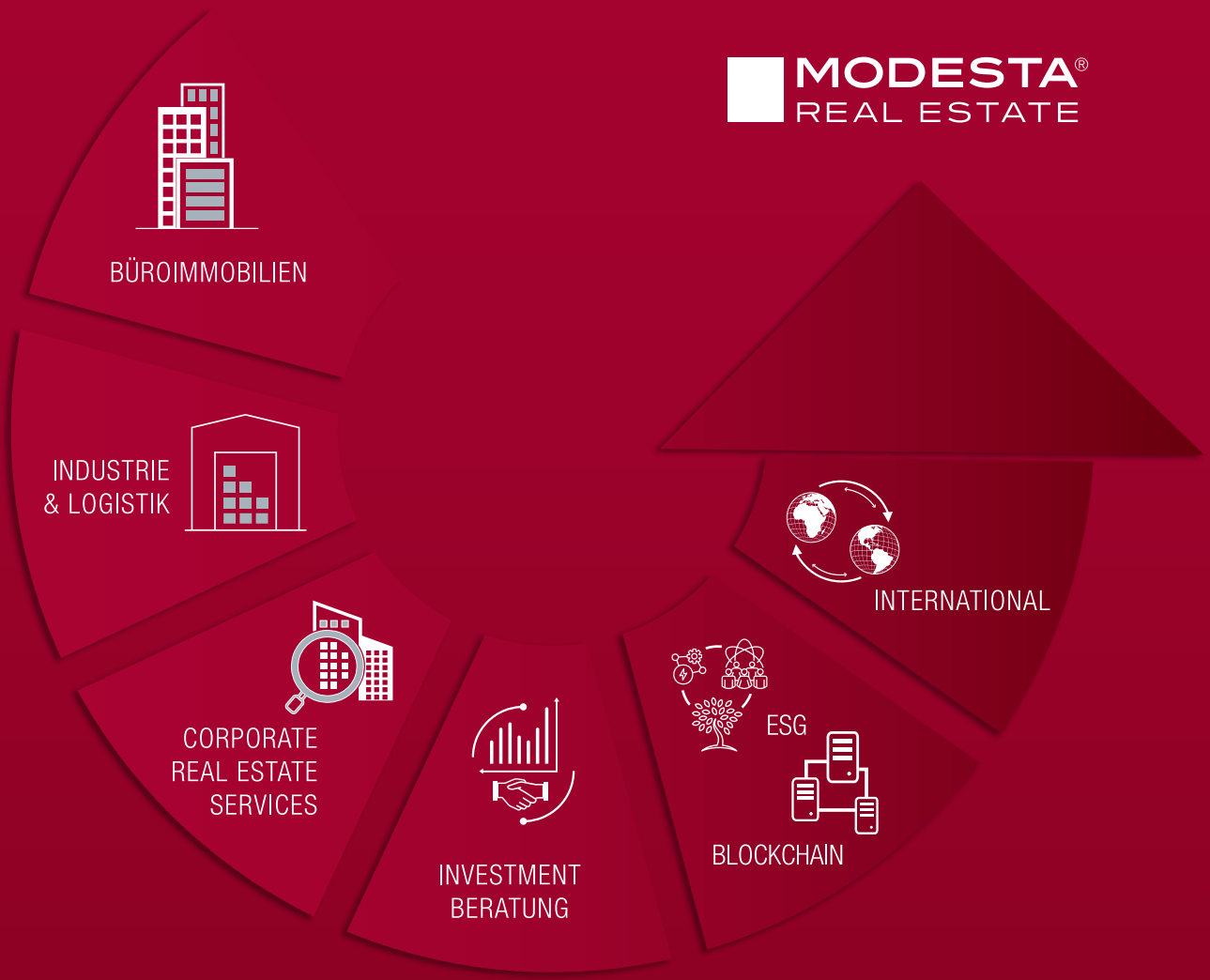
Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
VIENNA TWENTYTWO (BT1)	Donaucity	16.400 m²	2026
unique 22 (BT3)	Donaucity	3.500 m²	2026
DC Tower 2	Donaucity	26.600 m²	2026
ENNA	Osten	22.000 m²	2026
MC15	Osten	8.652 m²	2026
Village Works (BF 9A)	Hauptbahnhof	7.500 m²	2026
Salzgries 12*	Innere Bezirke (CBD)	2.700 m²	2026
Renngasse 13*	Innere Bezirke (CBD)	3.300 m²	2027
Village im Dritten (BF 4B)	Hauptbahnhof	9.850 m²	2027
BBRZ Büro	Donaucity	19.000 m²	2027
Boehringer Ingelheim	Wienerberg (Süden)	10.000 m²	2027

*Generalsanierung

DIE WICHTIGSTEN INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONEN 2025 / 2026

Objekt	Nutzungs-art	Fläche m²	Verkäufer	Käufer	Zeitraum
Renngasse 2	Büro	12.000	Signa Group	JR Real Invest	Q1 2025
Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3	Büro	7.654	UniImmo: Global	ATL Immoinvest Group	Q2 2025
Rinnböckstraße 3	Büro	8.120	Union Investment RE Austria	Buschmann Holding	Q1 2025
Haider Straße 39-40	Büro	12.130	Dattl Realinvest	Privat	Q2 2025
Thomas-Klestil-Platz 6	Büro	6.650	Bank Austria Real Invest	Buschmann Holding	Q1 2025
Thomas-Klestil-Platz 4	Büro	6.440	Bank Austria Real Invest	Buschmann Holding	Q1 2025
Hietzinger Kai 101–105	Büro	22.000	KGAL	Kollitsch Invest	Q1 2026
Muthgasse 11	Büro	18.200	Privatinvestoren	k. A.	Q1 2026
Franz-Jonas-Platz	Büro	11.000	S IMMO AG	k. A.	Q1 2026

MODESTA®
REAL ESTATE



SIOR

MODESTA REAL ESTATE – Austria
MG Real Estate GmbH
1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5
Tel.: +43/1/513 29 39-0, office@modesta.at
www.modesta.at

MODESTA REAL ESTATE – Slovakia
MRE Management, k.s.
81102 Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 7
Tel.: +421/2/3240 8888, office@modestagroup.com
www.modestagroup.com

Photocredits: Shutterstock, Pexels