

Wien, am 09.07.2026

Presseaussendung

Qualität setzt sich durch: OTTO Immobilien zieht vorsichtig optimistische Halbjahresbilanz im Gewerbebereich

Der Wiener Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2026 grundlegend stabil. In allen drei maßgeblichen Assetklassen – Büro, Retail sowie Industrie & Logistik – zeichnen sich strukturelle Verschiebungen ab: Qualität, Lage und Beratungstiefe sind die entscheidenden Parameter für nachhaltigen Vermarktungserfolg. Das ist das Fazit von Anthony Crow, Abteilungsleiter Gewerbe bei OTTO Immobilien, auf Basis der aktuellen Marktbeobachtungen und Kennzahlen zum Halbjahr: *„Der Markt belohnt 2026 konsequent Qualität – in der Immobilie, in der Lage und in der Beratung. Genau das ist unser Anspruch bei OTTO Immobilien.“*

Büromarkt Wien: Nachfrage normalisiert sich, knappes Angebot, steigende Spitzenmieten

Der Wiener Büromarkt bewegt sich auf einem ruhigeren Niveau als im Rekordjahr 2025. Nach einer Vermietungsleistung von rund 200.000 m² im Jahr 2025 – dem zweithöchsten Jahreswert des Vienna Research Forum (VRF) aller Zeiten und einem Plus von 39 % gegenüber 2024 – hat sich die Nachfrage nun erwartungsgemäß normalisiert. Im ersten Halbjahr 2026 wurden 64.843 m² Büroflächen vermietet, was einer leichten Steigerung von +2% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Besonders das 2. Quartal war mit 16.140 m² jedoch eines der schwächsten Quartalsergebnisse der letzten fünf Jahre. Der starke Jahresauftakt im 1. Quartal sichert dem ersten Halbjahr noch ein solides Gesamtergebnis. Vor allem öffentliche Mieter, die Ende 2025 noch einen hohen Anteil am Vermietungsgeschehen hatten, blieben im letzten Quartal vollständig aus.

Die Leerstandsquote liegt aktuell bei rund 4,4 % und zählt damit zu den niedrigsten im europäischen Vergleich. Die Spitzenmiete hat mit EUR 29,50 pro Quadratmeter und Monat einen neuen Höchststand erreicht. Die Durchschnittsmiete hat ebenfalls mit EUR 16,20 pro Quadratmeter und Monat nochmals leicht angezogen. Treiber dieser Entwicklung ist das weiterhin knappe Neubauvolumen: Die geringe Fertigstellungspipeline hält den Druck auf das Mietpreinsniveau aufrecht und dürfte die Leerstandsquote mittelfristig weiter reduzieren. Gefragt sind vor allem nachhaltige Erstbezugsflächen in etablierten Lagen – Bestandsobjekte ohne klare ESG-Perspektive geraten hingegen zunehmend unter Verwertungsdruck.

In der Beratungspraxis gewinnen sogenannte „Stay vs. Go“-Analysen an Bedeutung: Unternehmen prüfen systematisch, ob bestehende Flächen durch Modernisierung und Reorganisation weiterentwickelt werden können oder ob ein Standortwechsel langfristig wirtschaftlicher ist. Moderne Büroflächen punkten mit flexiblen Nutzungskonzepten, hochwertiger Aufenthaltsqualität, hybrider Meeting-Infrastruktur sowie energieeffizienter Gebäudetechnik und Hospitality-Angeboten.

Retailmarkt: Polarisierung setzt sich fort – 1A-Lagen bleiben knapp

Auch der Wiener Retailmarkt zeigt eine zunehmende Zweiteilung. Die Nachfrage internationaler Marken – insbesondere von Monolabels aus dem Midscale- und Premium-Luxury-Segment, Sport- und Outdoor-Anbietern sowie gehobenen Gastronomiekonzepten – nach Flächen in 1A-Lagen bleibt ungebrochen hoch. Das verfügbare Angebot an hochwertigen Highstreet-Flächen in Wien ist

dabei knapper denn je. Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot hält die Spitzenmieten in den Wiener Toplagen stabil auf hohem Niveau: Am Wiener Graben, einer der gefragtesten und teuersten Einkaufsstraßen der Stadt, liegt die aktuelle Spitzenmiete unverändert bei EUR 620 pro Quadratmeter und Monat.

Demgegenüber stehen Sekundärlagen und großflächige Objekte mit vertikaler Geschossstruktur unter strukturellem Druck. Gleichzeitig vollzieht sich ein spürbarer Wandel der Nutzungskonzepte: Handelsnahe Dienstleister, regionale Gastronomie, Fitness- und Health-Konzepte sowie Entertainmentformate ersetzen vielerorts klassischen Einzelhandel und setzen neue Impulse für Frequenz und Aufenthaltsqualität.

Industrie & Logistik: Stabilisierung unter veränderten Vorzeichen

Nach zwei herausfordernden Jahren zeichnet sich am Wiener Logistikmarkt eine Stabilisierung ab – allerdings unter gewandelten Marktbedingungen. Die spekulativen Großentwicklungen im Big-Box-Segment gehören vorerst der Vergangenheit an: Die Fertigstellungen gehen 2026 auf rund 83.000 m² zurück, etwa ein Drittel des Vorjahresvolumens. Developer realisieren in diesem Segment kaum noch Projekte ohne gesicherte Vorvermietung. Grund hierfür ist der anhaltend hohe Leerstand bei Projekten, die in den Jahren 2024 bis 2026 fertiggestellt wurden.

Strukturell verlagert sich die Nachfrage auf kleinere, flexible Einheiten zwischen rund 1.000 und 3.500 m² sowie auf Brownfield-Entwicklungen, die durch die EU-Taxonomie weiter an Bedeutung gewinnen. Im ersten Halbjahr 2026 wurden rund 104.000 m² vermietet bzw. in Betrieb genommen, was ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr darstellt. Rund die Hälfte davon sind Inbetriebnahmen von BuildtoSuit-Projekten zuzuschreiben. Auch bei den Mietpreisen zeigt sich Stabilität auf hohem Niveau: Die Spitzenmiete im liegt aktuell bei EUR 7,75 pro Quadratmeter und Monat.

Neue Dynamik entsteht durch technologiegetriebene Nutzungen: Rechenzentren und datenintensive Infrastrukturprojekte entwickeln sich zu einem zusätzlichen Nachfragetreiber für moderne Gewerbeflächen. Energieverfügbarkeit, Netzanschluss, ESG-Konformität und Flächeneffizienz rücken dadurch noch stärker in den Fokus von Investor:innen und Nutzer:innen.

Ausblick: Positive Dynamik und konkrete Chancen

Trotz anhaltender Komplexität in einzelnen Marktsegmenten überwiegen aus Sicht von OTTO Immobilien die positiven Entwicklungstendenzen. Die Marktdynamik zeigt eine zunehmende Stabilisierung, auch wenn das Niveau früherer Jahre in manchen Bereichen noch nicht wieder erreicht ist. *„Wir sehen konkrete Chancen, die wir aktiv nutzen wollen. Mit einem klaren Fokus auf Qualität, Marktkenntnis und partnerschaftliche Beratung blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Monate“*, schließt Anthony Crow.

Foto: Anthony Crow, © C. Steinbrenner/OTTO Immobilien

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit 70 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner. www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

M +43 660 3211107, presse@otto.at