

Wiener Büromarkt 2025: Neubauleistung steigt, Leerstand bleibt niedrig

- Neubauvolumen nimmt auf 107.400 m² zu, leichte Entspannung erwartet
- Historisch niedrige Leerstandsquote von 3,56 % unterstreicht hohe Nachfrage
- Nachhaltigkeit als Wachstumstreiber: ESG-konforme Büros bleiben im Fokus

Nach einem dynamischen, aber herausfordernden Vorjahr zeigt der Wiener Büromarkt 2025 Anzeichen einer leichten Erholung. Laut dem aktuellen Marktbericht von OTTO Immobilien wird das Neubauvolumen von 98.900 m² im Jahr 2024 auf 107.400 m² im Jahr 2025 steigen. Die Leerstandsquote bleibt mit 3,56 % auf einem der niedrigsten Werte der letzten fünf Jahre und unterstreicht die starke Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen.

„Der Wiener Büromarkt bleibt dynamisch, aber auch anspruchsvoll. Die Nachfrage nach Premiumflächen mit nachhaltigen Standards nimmt zu, während die Vermietung von Flächen in weniger attraktiven Lagen zunehmend herausfordernd wird“, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien.

Steigende Neubauleistung und konstante Vermietungsnachfrage

Im Jahr 2025 ist mit der Fertigstellung von insgesamt 107.400 m² Bürofläche zu rechnen. Der leichte Anstieg zeigt eine positive Tendenz, die auch im kommenden Jahr anhalten soll: Für 2026 ist eine Fertigstellung von knapp 125.700 m² prognostiziert, auch wenn einige Projekte noch auf Vorvermietungen warten, bevor der Baustart erfolgt. Mit Stand 4. Quartal 2024 waren nur rund 20.000 m² oder 19 % der neuen Flächen 2025 vorvermietet oder eigengenutzt.

Der Großteil der neuen Flächen entsteht in den Bezirken nördlich der Donau, darunter zwei Bauteile des VIENNA TWENTYTWO mit knapp 20.000 m², der TwentyOne Central Hub sowie DC Waterline in der Donaucity. Im Submarkt Erdberg (St. Marx) werden heuer noch die Projekte ENNA an der Erdberger Lände und MC15 in der Modecenterstraße sowie im Submarkt Hauptbahnhof das Village Works – ein Bauteil des Projektes Village im Dritten von ARE und UBM – mit rund 7.500 m² fertiggestellt. Ab 2026 gibt es neben dem im Viertel 2 gelegenen Büroturm Weitblick, der kürzlich von der Strabag RE gekauft wurde, und einem Baufeld am Kempelenpark aktuell keine konkrete Planung für weitere Büroprojekte.

Lage und Verkehrsanbindung sind maßgeblich für die Vermietungsquoten. Martin Denner, Abteilungsleiter Research von OTTO Immobilien: *„Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein Schlüsselfaktor. Die Ergebnisse unserer Mieterzufriedenheitsbefragung zeigen, dass ein guter U-Bahn-Anschluss ein entscheidendes Kriterium für die Anmietung ist.“* Das Research-Team hat analysiert, dass die durchschnittliche Gehzeit zur nächsten Station des öffentlichen Verkehrs bei neuen Projekten ab 2024 rund 7,5 Minuten beträgt – das stellt einen deutlichen Anstieg im Vergleich zu 4,9 Minuten bei Projekten der Jahre 2018 bis 2023 dar.

Hohe Nachfrage trifft auf limitiertes Angebot

Die Flächennachfrage blieb im Jahr 2024 mit insgesamt 144.985 m² stabil. Im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt von 149.001 m² entspricht das einem leichten Rückgang von 3 %. Im vierten Quartal stieg die Vermietungsleistung im Vergleich zum dritten Quartal jedoch um bemerkenswerte 82 %.

„Unternehmen setzen auf qualitative Upgrades. Die Nachfrage konzentriert sich klar auf zentrale Lagen und Premiumflächen. Besonders der erste Bezirk sowie die Gegend rund um den Hauptbahnhof sind äußerst begehrt. Hier stehen allerdings wenig freie Flächen zur Verfügung“, erläutert Anthony Crow, Abteilungsleiter Immobilienvermarktung Gewerbe bei OTTO Immobilien.

Die Leerstandsquote bleibt weiterhin niedrig und betrug im vierten Quartal 2024 nur 3,56 %, eine der niedrigsten Raten der letzten fünf Jahre. Diese Knappheit an verfügbaren Flächen verstärkt den Wettbewerb, insbesondere um hochwertige Neubauten.

Mietpreise steigen weiter, Nachhaltigkeit als zentraler Markttreiber

Die Mietpreise verzeichneten 2024 in allen Lagen deutliche Steigerungen. Die 20-Euro-Marke pro Quadratmeter wurde nicht nur im ersten Bezirk, sondern auch in vielen weiteren Lagen überschritten. Die Spitzenmieten liegen stabil bei 28,50 Euro. Barbara Linder, seit Jahresbeginn Teamleiterin Büro bei OTTO Immobilien, hebt hervor: *„Das hohe Baukostenniveau sowie die Fokussierung auf ESG-Kriterien treiben die Preise nach oben. Der Büro-Trend geht klar in Richtung ‚weniger Fläche, aber mehr Qualität‘. Das zeigt sich besonders bei Unternehmen, die gezielt nach ESG-konformen Büroflächen suchen und bereit sind, für hochwertige Flächen höhere Mieten zu zahlen.“*

Insbesondere moderne Büroflächen, die höchsten Standards entsprechen, erzielen überdurchschnittliche Mietpreise. Diese Entwicklung wird sich auch 2025 fortsetzen, wobei abzuwarten bleibt, wie der Markt auf die steigenden Preise reagiert. Innovative Konzepte wie Geothermie, Holzhybridbauweise und energieeffiziente Technologien gewinnen jedenfalls weiter an Bedeutung.

„Unternehmen wollen nicht nur moderne Arbeitswelten schaffen, sondern auch nachhaltige Gebäude nutzen und Mitarbeiter langfristig binden. Die Bereitschaft, für klimafreundliche Büroflächen mit stabilen Betriebskosten höhere Mieten zu zahlen, zeigt, dass Nachhaltigkeit ein fester Bestandteil des Marktes ist“, erklärt Barbara Linder. Der Fokus auf Nachhaltigkeit zeigt sich auch in der wachsenden Bedeutung von Refurbishment-Projekten. *„Bestandsgebäude, die modernisiert werden, bieten eine wirtschaftliche Alternative zu Neubauten und erfüllen gleichzeitig die wachsenden ESG-Anforderungen“,* so Anthony Crow.

Schrittweise Erholung 2025

Für 2025 erwartet OTTO Immobilien eine moderate Erholung des Marktes. Die Stabilisierung der Zinsen sowie eine leichte Belebung der Investmentmärkte könnten dazu beitragen, dass neue Projekte realisiert werden. *„Die Herausforderungen der vergangenen Jahre haben den Markt verändert, aber auch neue Chancen geschaffen. Besonders ESG-konforme Projekte und flexible Arbeitsmodelle werden den Markt nachhaltig beeinflussen. Durch innovative Konzepte werden neue Möglichkeiten entstehen. Wir sind optimistisch, dass sich der Aufwärtstrend am Wiener Büromarkt heuer Schritt für Schritt fortsetzt“,* schließt Eugen Otto.

Ausführliche Informationen sowie Details zu den einzelnen Wiener Bezirken im vollständigen Büro-Marktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/view/185095152/>

Anlage: Grafik (Credit: OTTO Immobilien) Entwicklung Fertigstellungsvolumen

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 mehr als 65 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-Kolarik, Presse und Kommunikation

Otto Immobilien GmbH

M +43 660 3211107

i.fueredi@otto.at

www.otto.at