

## Wiener Büromarkt: Starke Vermietungsleistung, Angebot an hochwertigen Flächen bleibt Engpass

- Vermietungsleistung steigt auf 201.500 m<sup>2</sup>, zweithöchster Jahreswert der VRF-Aufzeichnungen
- Neubauvolumen bleibt niedrig, hochwertige Büroflächen in etablierten Lagen weiterhin knapp
- 50. Ausgabe des Büro-Marktberichts von OTTO Immobilien

Der Wiener Büromarkt hat im Jahr 2025 eine Vermietungsleistung erreicht, wie sie seit Beginn der Vienna Research Forum (VRF)-Aufzeichnungen im Jahr 2016 nur einmal verzeichnet wurde. Laut der aktuellen, bereits 50. Ausgabe des Büro-Marktberichts von OTTO Immobilien wurden im Gesamtjahr rund 201.500 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Das entspricht einem Plus von 39 % gegenüber 2024 (145.000 m<sup>2</sup>) und markiert den höchsten Jahreswert seit 2018.

*„In allen Segmenten gab es eine deutliche Belebung der Vermietungsleistung. Ein genauerer Blick hinter die Zahlen zeigt, dass einige wenige Großabschlüsse einen wesentlichen Teil dazu beigetragen haben“, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien. „Viele Interessenten verbleiben letztlich in ihren Bestandsflächen. ‚Stay vs. Go‘ ist eine strategische Grundfrage, die sich immer mehr Unternehmen stellen.“*

Im Jahr 2025 wurden drei Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. In den drei Jahren davor gab es keinen einzigen Abschluss dieser Größenordnung. Diese Großvermietungen machten rund ein Viertel der gesamten Vermietungsleistung aus. Auch im vierten Quartal zeigte sich eine deutliche Dynamik: Mit 54.056 m<sup>2</sup> lag die Vermietungsleistung um 40 % über dem Vergleichsquartal 2024. Rund 88 % davon entfielen auf moderne Büroflächen nach VRF-Standard.

Martin Denner, Research-Leiter von OTTO Immobilien, ordnet ein: *„Die Marktdaten spiegeln weniger eine plötzliche Nachfragewelle wider, sondern vielmehr den Abschluss aufgeschobener Entscheidungen. Unternehmen, die ihren Flächenbedarf nicht weiter hinauszögern konnten, haben Kompromisse in Kauf genommen und Anmietungen realisiert, auch wenn diese nicht in allen Punkten ihren ursprünglichen Anforderungen entsprachen.“*

### Neubauleistung niedrig, Pipeline rückläufig

Dem gestiegenen Flächenumsatz steht ein weiterhin begrenztes Angebot gegenüber. Das Fertigstellungsvolumen lag 2025 bei lediglich 73.400 m<sup>2</sup>. Für 2026 wird mit 90.850 m<sup>2</sup> zwar ein leichter Anstieg erwartet, für 2027 zeichnet sich jedoch mit knapp 31.500 m<sup>2</sup> ein deutlicher Einbruch der Neubauleistung ab. Erst ab 2028 befinden sich wieder Projekte mit einem Volumen von rund 100.000 m<sup>2</sup> in der Pipeline.

Der Flächenzuwachs verteilt sich auf insgesamt acht Projekte in ganz Wien, wobei rund die Hälfte der neu entstehenden Büroflächen nördlich der Donau in den Bezirken 21 und 22 liegt. Dort werden unter anderem zwei Bauteile des Projekts VIENNA TWENTYTWO mit knapp 20.000 m<sup>2</sup> sowie der DC-Tower 2 in der Donaacity fertiggestellt. Im Submarkt Erdberg (St. Marx) kommen mit ENNA an der Erdberger Lände und dem MC15 in der Modecenterstraße weitere Projekte auf den Markt.

Der Gesamtbestand moderner Büroflächen in Wien beläuft sich aktuell auf rund 5,9 Mio. m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 46 % auf Büroflächen der Klasse A und rund 47 % auf Klasse B.

### Steigender Leerstand

Die Leerstandsquote erhöhte sich 2025 auf 4,6 % und erreichte damit den höchsten Stand der vergangenen vier Jahre. Der Anstieg ist jedoch nicht gleichbedeutend mit einer Entspannung am Markt. Ein erheblicher Teil der verfügbaren Flächen entspricht nicht den gestiegenen Anforderungen der Nutzer:innen, etwa in Bezug auf Lagequalität, Verkehrsanbindung oder Preis-Leistungs-Verhältnis.

*„Der Markt wirkt auf den ersten Blick widersprüchlich, es gibt steigenden Leerstand bei gleichzeitigem Nachfragedruck auf hochwertige Flächen. Für moderne, gut angebundene Büroflächen in etablierten Clustern besteht weiterhin ein klarer Nachfrageüberhang“,* sagt Barbara Linder, Teamleiterin Büroflächen bei OTTO Immobilien.

### Mietpreise weiter unter Aufwärtsdruck

Im Jahr 2025 kam es in allen Lagen zu Mietpreissteigerungen. Vor allem die Einstiegspreise für moderne Erstbezugsflächen haben sich in den letzten Jahren in allen Submärkten deutlich nach oben bewegt. Neubaupläne positionieren sich durchgehend auf einem hohen Mietniveau, was sowohl auf das anhaltend hohe Baukostenniveau als auch auf die gehobene Ausstattungsqualität und die konsequente Umsetzung von ESG-Kriterien zurückzuführen ist. Gleichzeitig entsteht ein Großteil der neuen Büroflächen nicht in etablierten Büroclustern und teilweise ohne unmittelbare Anbindung an hochrangige öffentliche Verkehrsinfrastruktur.

*„Es zeigt sich sehr klar, wofür Unternehmen bereit sind, hohe Mieten zu akzeptieren“,* so Barbara Linder. *„Für erstklassige Büroflächen in Top-Lagen mit entsprechender Qualität und ESG-Konformität besteht weiterhin Zahlungsbereitschaft. Lage und Qualität bleiben damit die entscheidenden Faktoren, die auch höhere Mietansätze rechtfertigen.“* Für 2026 ist vor diesem Hintergrund mit weiteren Mietpreissteigerungen zu rechnen, insbesondere im Segment hochwertiger Büroflächen in etablierten Lagen.

### Ausblick 2026: Differenzierter Markt, steigender Beratungsbedarf

Der Blick nach vorne bleibt differenziert. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, politische Unsicherheiten und Budgetrestriktionen beeinflussen weiterhin die Nachfrage. Gleichzeitig gewinnen Vertragsverlängerungen an Bedeutung. Viele Unternehmen setzen sich intensiver mit sogenannten Stay-vs.-Go-Analysen auseinander und prüfen, ob eine Optimierung am bestehenden Standort sinnvoller ist als ein Umzug.

Für Nutzer:innen, die aktiv nach neuen Flächen suchen, kann sich 2026 dennoch ein günstigeres Verhandlungsumfeld ergeben. Der steigende Vermietungsdruck bei Neubauprojekten eröffnet Spielräume bei Konditionen und Incentives. Qualität, Lage und ESG-Konformität bleiben dabei die entscheidenden Kriterien. *„Der Wiener Büromarkt ist komplexer geworden. Umso wichtiger sind fundierte Marktkennntnisse und strategische Beratung, die bei uns mittlerweile zusätzlich zur Maklertätigkeit sehr stark angefordert wird“,* sagt Eugen Otto. *„Gerade in dieser Phase zeigt sich, wie wertvoll eine realistische Einordnung und professionelle Begleitung für alle Marktteilnehmer ist.“*

**Ausführliche Informationen** sowie Details zu den einzelnen Wiener Bezirken im vollständigen Büro-Marktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/link/813086/>

**Anlagen: Grafiken** Fertigstellungsvolumen, Büromieten Frühjahr 26 (Credit: 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](http://www.otto.at)

**Rückfragen:**

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

OTTO Immobilien

M +43 660 3211107

[presse@otto.at](mailto:presse@otto.at)