

## Wiener Büromarkt 2024: Hohe Nachfrage und wachsendes Neubauvolumen

- **Fertigstellungsvolumen 2024 verdoppelt: rund 99.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen erwartet**
- **Leerstandsquote sinkt auf 3,5 %: Wien bleibt attraktiver Bürostandort**
- **Nachhaltige Büros im Trend: Unternehmen setzen auf ESG-Kriterien**

Der Wiener Büromarkt zeigt 2024 eine dynamische und stabile Marktlandschaft. Die Neubauleistung hat sich im Vergleich zu 2023 nahezu verdoppelt, die Vermietungsleistung bleibt auf einem konstant hohen Niveau. Das zeigt der aktuelle Marktbericht von OTTO Immobilien, der die Entwicklungen im zweiten Quartal und den Ausblick für das restliche Jahr detailliert beleuchtet.

### Steigende Neubauleistung und konstante Vermietungsnachfrage

Im Jahr 2024 wird ein **Fertigstellungsvolumen** von 98.900 m<sup>2</sup> erwartet, im Vergleich zu 45.300 m<sup>2</sup> in 2023 mehr als eine Verdopplung. Davon waren im 2. Quartal 2024 bereits rund 56.800 m<sup>2</sup> vorvermietet bzw. eigengenutzt und stehen somit dem Markt nicht mehr zur Verfügung. Für das Jahr 2025 ist derzeit mit 96.692 m<sup>2</sup> ebenfalls eine hohe Neuflächenproduktion zu erwarten, im Jahr 2026 und 2027 sollen rund 210.000 m<sup>2</sup> dazukommen, von denen sich zwei Drittel bereits in der Bauphase befinden. 2025 und 2026 konzentrieren sich die Projekte fast ausschließlich auf die Submärkte Erdberg–St. Marx, Norden, Hauptbahnhof und Donauey.

Die **Vermietungsleistung** wird für 2024 auf rund 150.000 m<sup>2</sup> geschätzt, nach 145.000 m<sup>2</sup> in 2023. Insbesondere Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> dominieren den Umsatz, im 2. Quartal 2024 machten sie rund 70 % aus. Im ersten Halbjahr 2024 wurden 84.674 m<sup>2</sup> vermietet, ein deutliches Plus von 14 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023.

*„Unsere Daten unterstreichen das anhaltend hohe Interesse und die – im internationalen Vergleich aktuell ungewöhnliche – Stabilität des Wiener Büromarktes. Die Verdopplung der Neubauleistung und die konstant hohe Vermietungsleistung zeigt das Vertrauen in Wien als Bürostandort. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen ist ungebrochen“,* sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien.

### Sinkende Leerstandsquote und stabile Spitzenmieten

Die **Leerstandsquote** in Wien fiel im zweiten Quartal 2024 leicht auf 3,5 % und blieb damit auf einem bemerkenswert niedrigen Niveau. Für das Gesamtjahr gehen die OTTO-Experten von einer steigenden Leerstandsquote aus, sie soll etwa 4,2 % ausmachen.

**Spitzenmieten** für Büroflächen bleiben stabil bei 28,50 Euro pro Quadratmeter, und die Durchschnittsmieten für Erstbezugsflächen liegen weiterhin bei 15,80 Euro pro m<sup>2</sup>. Stärkster Wiener Submarkt sind die **Inneren Bezirke** (CBD), mit einer Vermietungsleistung von 28.862 m<sup>2</sup> im 2. Quartal 2024 und einer niedrigen Leerstandsquote von 2,56 %. Der **Hauptbahnhof** erzielte mit 24,50 Euro/m<sup>2</sup> die zweithöchste Spitzenmiete und mit 1,73 % die niedrigste Leerstandsquote.

*„Wien zieht insbesondere langfristige Investitionen an. Die stabilen Spitzenmieten und die niedrige Leerstandsquote sind klare Indikatoren dafür“,* so Philipp Granabetter, Senior Berater Büroflächen

bei OTTO Immobilien. „Umfangreiche Infrastrukturprojekte, wie etwa der Ausbau der U-Bahn Linien U2 und U5, erhöhen die Attraktivität des Standorts weiter.“

### **Nachhaltigkeit und Effizienz im Fokus**

Ein wachsender Trend auf dem Wiener Büromarkt ist der Fokus auf Nachhaltigkeit und Effizienz. Unternehmen legen vermehrt Wert auf ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und Kosteneffizienz an ihren Standorten, was moderne, nachhaltige Bürogebäude besonders attraktiv macht. „Die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Büroflächen zeigt, dass Unternehmen zunehmend auf ökologische und ökonomische Effizienz achten. Diese Entwicklung wird den Markt in den kommenden Jahren prägen“, so Philipp Granabetter.

### **Ausblick: Stabile Perspektiven und weitere Investitionen**

Für das zweite Halbjahr 2024 erwartet OTTO Immobilien eine weiterhin starke Vermietungsleistung und die Fertigstellung weiterer hochwertiger Büroflächen. Im Jahr 2025 werden moderne Projekte wie Teile des Village im Dritten, das Objekt MC 15 in der Modecenterstraße 15 sowie die größten Bauteile des VIENNA TWENTYTWO fertiggestellt. Somit stehen dem Markt auch im kommenden Jahr hochwertige Erstbezugsflächen in gut angebenen Lagen zur Verfügung. Trotz einer historisch niedrigen Leerstandsquote bieten auch Bestandsobjekte interessante Chancen, da diese preislich attraktiver sind und zunehmend auf nachhaltige Kriterien aufrüsten.

„Wir gehen davon aus, dass sich der positive Trend auf dem Wiener Büromarkt fortsetzt. Mit der Fertigstellung von fast 100.000 m<sup>2</sup> neuen Büroflächen in 2024 und weiteren rund 100.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2025 bleibt Wien ein attraktiver Standort für Unternehmen und Investoren gleichermaßen“, so Anthony Crow, Leiter der OTTO Gewerbe-Immobilienvermarktung. „Wir sind zuversichtlich, dass sich in den kommenden Monaten sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Developer und Bestandhalter gute Chancen ergeben werden“, fasst Eugen Otto abschließend die Aussichten zusammen.

Ausführliche Informationen sowie Details zu den einzelnen Wiener Bezirken im vollständigen Büro-Marktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/view/184132499/>

### **Anlage: Grafiken** (Credit: OTTO Immobilien)

Büromieten  
Leerstandsquote  
Fertigungsvolumen

### **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](http://www.otto.at)

### **Rückfragen:**

Ildiko Füredi-Kolarik, Presse und Kommunikation  
Otto Immobilien GmbH  
M +43 660 3211107  
i.fueredi@otto.at  
[www.otto.at](http://www.otto.at)