

OTTO Immobilien-Analyse: Dynamik bei Stabilität auf Wiens Büromarkt

- Vermietungsleistung steigt 2023 auf 144.683 m² (+4 %), Leerstandsquote sinkt auf 3,61 %
- Neubauleistung soll sich 2024 auf 99.300 m² verdoppeln

Der Wiener Büromarkt hat sich 2023 mit einer deutlichen Zunahme der Neubauleistung und einer stabilen Vermietungsleistung resilient gezeigt. *„Stabile Spitzenmieten und sinkende Leerstandsquoten im vergangenen Jahr zeugen von einem robusten Markt“*, sagt Research-Leiter Martin Denner von OTTO Immobilien.

Neubauleistung und Vermietungsleistung steigen

Im Jahr 2024 soll die Neubauleistung auf 99.300 m² zunehmen, im Vergleich zu 2023 eine Verdopplung zum Fertigstellungsvolumen von 48.800 m². Für 2025 ist mit 158.152 m² eine erneut deutlich höhere Neufächenproduktion zu erwarten. Diese Entwicklung spiegelt das anhaltende Vertrauen in den Wiener Büromarkt wider: Trotz globaler wirtschaftlicher Herausforderungen und steigender Inflationsraten hat Wien seine Position als bevorzugter Standort für Unternehmen beibehalten und zieht insbesondere internationale Investoren an.

Die Gesamtvermietungsleistung des Jahres 2023 bestätigt diesen positiven Trend. Mit insgesamt 144.683 vermieteten Quadratmetern liegt die Vermietungsleistung um 4 % über dem Niveau von 2022 und deutlich über den ursprünglich konservativen Prognosen für das vergangene Jahr. Dieser Anstieg deutet auf eine fortgesetzte Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen in Wien hin, trotz globaler wirtschaftlicher Unsicherheiten. Mit Abstand am attraktivsten waren dabei die Inneren Bezirke mit einem Anteil von 28 % am gesamten Flächenumsatz.

Sinkende Leerstandsquoten und stabile Spitzenmieten zeugen von robustem Markt

Die Leerstandsquote lag Ende 2023 bei 3,61 %, ein geringer Wert im internationalen Vergleich, der die anhaltende Attraktivität Wiens als Bürostandort bestätigt. Die Mietpreise, insbesondere in den Spitzenlagen, haben sich ebenfalls stabilisiert. Im vierten Quartal 2023 beliefen sich die Spitzenmieten in der Wiener Innenstadt auf netto 28,50 Euro pro Quadratmeter, der Durchschnittspreis blieb bei 15,50 Euro/m², ein Zeichen für einen robusten und sich konsolidierenden Markt. *„Unsere Daten zeigen, dass Wien auch unter herausfordernden globalen Bedingungen ein Magnet für Unternehmen bleibt, die nach hochwertigen Büroflächen suchen. Diese Tendenz wird durch den Anstieg der Neubauleistung und den stabilen Spitzenmieten unterstrichen“*, so Steven Bill Scheffler, Teamleiter Bürovermietung bei OTTO Immobilien.

Investment-Boom und Renditechancen

Die Nachfrage nach zertifizierten Objekten in erstklassigen Lagen mit langen Mietvertragslaufzeiten hält an. 2023 erreichte das Transaktionsvolumen mit rund 1,3 Mrd. Euro den höchsten Wert seit 2019, ein Anstieg von 18 % gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Wien liegt aktuell bei 5 %. In B- und C-Lagen sind Renditen bis zu 7,5 % möglich.

Ausblick: Stabiles Wachstum und Innovationen

Für das Jahr 2024 prognostiziert OTTO Immobilien eine ähnliche Vermietungsleistung wie in 2023. Unternehmen haben ihre Strategien an die herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen angepasst, was Chancen für Neuanmietungen schafft. Mit der Fertigstellung von 99.300 m² an hochwertigen Büroflächen im Jahr 2024 und weiteren 158.000 m² im Jahr 2025 wird eine

Zunahme attraktiver Büroflächen erwartet. Diese Entwicklung bietet Unternehmen die Möglichkeit für kurzfristige Übersiedlungsprojekte als auch strategische Standortverlagerungen.

Die Indexierung gewerblicher Mietverträge führte in den letzten zwei Jahren zu deutlichen Preissteigerungen bei Bestandsmietverträgen. In der aktuellen Phase erhöhter Kostensensitivität ist die Entwicklung zu nachhaltigeren Baustoffen und energieeffizienten Maßnahmen ein kritischer Faktor. Projekte mit Fokus auf ökologische Optimierung werden steigend nachgefragt, gleichzeitig werden andere Projekte stärker auf Kosteneffizienz konzentriert, um preissensible Nutzer anzuziehen. Büroexperte Steven Bill Scheffler schließt: *„Wir sehen einen Markt, der sich durch Flexibilität und Innovationsbereitschaft auszeichnet und somit resilient und zukunftsfähig ist. 2024 und darüber hinaus wird der Fokus auf Nachhaltigkeit und Effizienz liegen, was den Wiener Büromarkt weiterhin attraktiv macht.“*

Ausführliche Informationen sowie Details zu den einzelnen Wiener Bezirken im vollständigen Büro-Marktbericht von OTTO Immobilien: [E-Paper Büromarktbericht](#)

Anlage: Grafiken (Credit: OTTO Immobilien)

Büromieten 2024

Leerstandsquote Q4 2023

Fertigstellungsvolumen 2023 vs. 2024

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

Riemergasse 8, 1010 Wien

M +43 660 3211107

i.fueredi@otto.at

www.otto.at