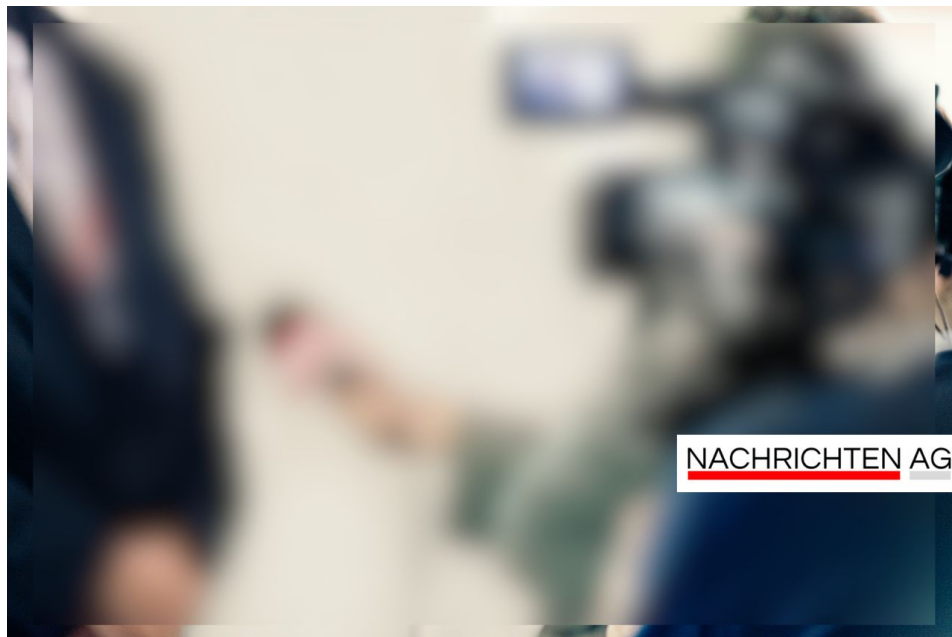


Wiener Büromarkt 2025: Aufschwung trotz Leerstand und hohe Kosten!

Die Neubauaktivitäten in Wien zeigen 2025 eine positive Entwicklung mit steigendem Büroflächenangebot und nachhaltigen Projekten.



Wien, Österreich - Im ersten Halbjahr 2025 zeigt der Wiener Büromarkt eine spannende, wenn auch herausfordernde Entwicklung. EHL Immobilien hat einen umfassenden Bericht veröffentlicht, der interessante Einblicke in die aktuellen Trends und zukünftigen Perspektiven gibt. Trotz geopolitischer Unsicherheiten und einem bedachten Ansatz vieler Unternehmen, die vorerst in Bestandsobjekten bleiben, zeigt der Markt eine hohe Dynamik, insbesondere in Bezug auf neue Projekte und geplante Neubauten. Laut **immobilien-redaktion.com** beläuft sich die Vermietungsleistung auf etwa 77.500 m², was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rund 20 % darstellt.

Durch die gestiegenen Rohstoff- und Personalkosten sind die Baupreise sowie die Mietpreise in den letzten Monaten angestiegen. Aktuell liegt die Spitzenmiete in Wien bei 29,00 Euro pro m² und Monat, mit einer weiteren Tendenz nach oben. Daher fragen sich viele, wo die besten Lagen sind, um ein gutes Geschäft zu machen. Die Nachfrage konzentriert sich deutlich auf gut erschlossene Businesscluster mit einer optimalen Verkehrsanbindung.

Neue Projekte und ihre Bedeutung

Besonders bemerkenswert sind die Projekte, die in diesem Jahr zur Fertigstellung anstehen. Unter anderem beinhalten die Highlights:

- LeopoldQuartier OFFICE (ca. 24.000 m², Holz-Hybrid-Bauweise)
- CENTRAL HUB im TwentyOne (ca. 21.000 m²)
- VIENNA TWENTYTWO beim Donau Zentrum (ca. 24.000 m²)
- Refurbishment enna the-work-life-building (ca. 22.500 m²)
- CARRÉ Muthgasse (ca. 13.000 m²)

Ein großer Trend ist der Fokus auf nachhaltige Bauweisen und die Erfüllung hoher ESG-Standards. Laut **die Presse** wird die Neubauproduktion in der zweiten Jahreshälfte 2025 zunehmen, wodurch das Marktvolumen von 98.900 m² im Jahr 2024 auf 107.400 m² ansteigt. Dies könnte dazu beitragen, die Marktbedingungen zu stabilisieren.

Fluktuation auf dem Markt und Ausblick

Trotz der insgesamt positiven Entwicklung zeigen Experten von Otto Immobilien, dass nicht alle neuen Büroflächen schnell vermietet sind. Nur etwa 20.000 m² der neuen Flächen für 2025 sind bislang vorvermietet oder eigengenutzt. Die Leerstandsrate stieg von 3,3 % auf 3,5 % und könnte bis zum Jahresende leicht

ansteigen. Doch insgesamt bleibt die Quote von 3,5 % immer noch niedrig, was zeigt, dass der Bedarf an Büroflächen weiterhin hoch ist.

Namhafteste Mietabschlüsse im ersten Halbjahr umfassten unter anderem 3.600 m² durch ein Versicherungsunternehmen im Euro Plaza und 1.800 m² durch ein Handelsunternehmen im enna. Diese Bewegungen verdeutlichen das Interesse an zentralen Lagen und qualitativ hochwertigen Büroflächen.

Für die nächste Zeit rechnen viele mit einer Markterholung, die durch stabile Zinssätze und eine Belebung der Investmentmärkte unterstützt wird. Der Expertenblick auf die Trends zeigt, dass innovative und nachhaltige Bürogebäude sowie flexible Arbeitsmodelle das Gesicht des Wiener Büromarktes bestimmen werden. Im nächsten Jahr erwartet uns beispielsweise der DC2 Tower The Place 2 Work 2 Live 2 Be mit beeindruckenden 37.000 m², der als erster Büroturm mit integrierter Photovoltaik-Fassade gilt.

Insgesamt lässt sich festhalten: Der Wiener Büromarkt ist in Bewegung. Unternehmen profitieren von einem begrenzten Angebot an hochwertigen Flächen und einem Anstieg in der Neuflächenproduktion, was sowohl Risiken als auch Chancen bedeutet. Wer jetzt auf nachhaltige Projekte setzt und sich gut positioniert, wird in den kommenden Jahren sicherlich davon profitieren.

Details	
Ort	Wien, Österreich
Quellen	• immobilien-redaktion.com • www.otto.at • www.diepresse.com

Besuchen Sie uns auf: mein-wien.net