

MARKTDATEN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
38.895 / m² Vermietungsleistung	▲	▲
3,56 % Leerstandsrate - moderne Büroflächen	▼	▲
€ 28,50 Spitzenmiete	▲	▲

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

	YoY Vergleich	12-Monate Prognose
-0,2% BIP-Wachstumsrate Q4 2024	▼	▲
2,0% Inflationsrate Q4 2024	▼	▲
8,3% Arbeitslosenrate Q4 2024	▲	▲

Quellen: WIFO Konjunkturprognose, Statistik Austria, VRF

WIRTSCHAFT

Laut der jüngsten WIFO-Blitzschätzung (30.01.2025) zeigte das reale Bruttoinlandsprodukt Österreichs auch im 4. Quartal 2024 keine großen Änderungen im YoY-Vergleich (-0,2%). Damit setzte sich die verhaltene Entwicklung aus den Quartalen Q2 und Q3 fort. Für das gesamte Jahr 2024 wurde somit eine Jahresveränderungsrate beim BIP von -1,0% errechnet.

Das Baugewerbe verzeichnete erneut eine Stagnation (0,0%). Auf der Nachfrageseite stützte die Konsumnachfrage der privaten Haushalte das BIP, diese wurde um 0,3% leicht ausgeweitet. Auch die Investitionsnachfrage zeigte Anzeichen einer Stabilisierung (+0,5%).

Mit 2,0 % erreichte die Inflation in Österreich im Dezember 2024 exakt das 2-Prozent-Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. In den vergangenen drei Monaten wurde es sogar leicht unterboten. Die nahezu unverändert günstigere Haushaltsenergie hatte nach wie vor den stärksten inflationsdämpfenden Effekt.

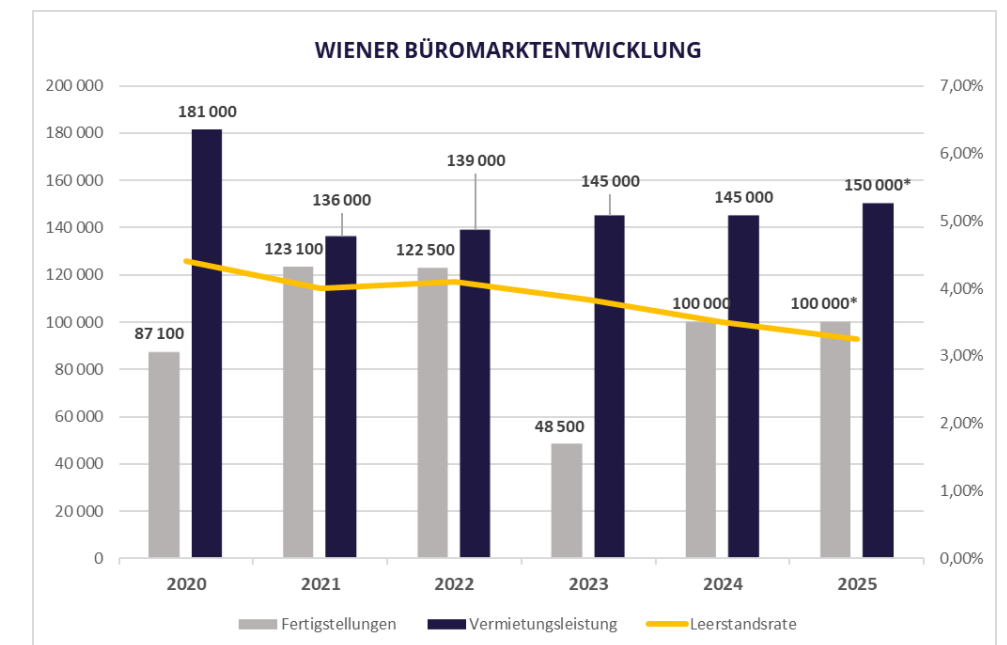
Die Arbeitslosenquote betrug mit Ende Dezember 8,3 %, gleichzeitig gab es einen Beschäftigungsrekord. Im Jahresschnitt 2024 lag die Arbeitslosenquote bei 7,0 %, im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre - inklusive Corona-Pandemie - waren es 8,0 %.

BÜRONACHFRAGE

Im 4. Quartal 2024 summierte sich die Vermietungsleistung im modernen Bürobestand laut VRF auf dem Wiener Büromarkt auf 38.895 m². Die Vermietungsleistung am Gesamtbestand belief sich auf 45.617 m² - Untervermietungen wurden mit 1.155 m² beziffert.

Die größte Neuvermietung erfolgte mit 12.000 m² im Submarkt Innere Bezirke - CBD. Zudem wurde im Submarkt Norden eine weitere bedeutende Vermietung über 4.700 m² abgeschlossen. Insgesamt wurden 46 Vermietungen verzeichnet.

In Summe wurden 2024 im modernen Bürobestand in Wien 144.984 m² an Vermietungen gemeldet, um 0,21% mehr als 2023 (144.683 m²). Auffallend ist der starke Rückgang an Vorvermietungen. Wurden 2023 noch 40.157 m² gemeldet waren es 2024 nur mehr 11.332 m².



Quelle: Market Research C&W CBS

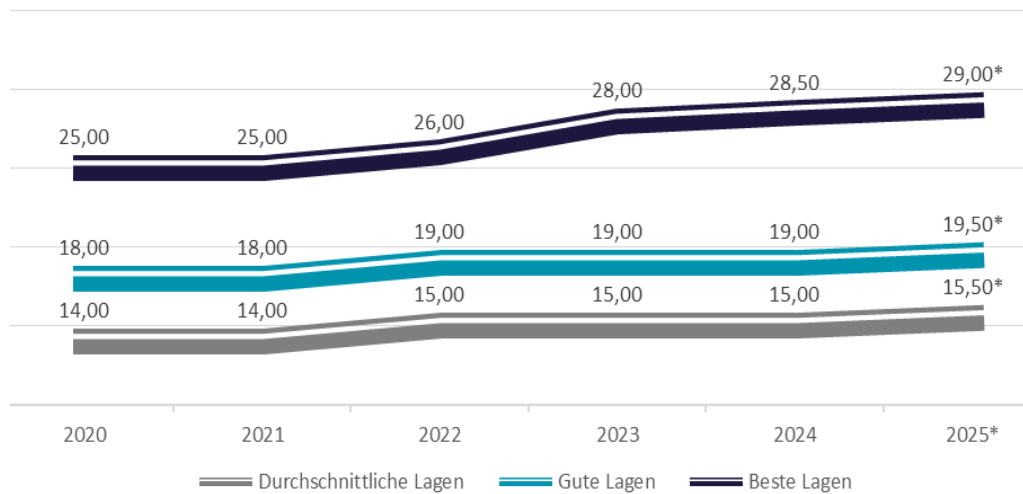
* Aktuelle Schätzung

BÜROPROJEKTVORSTELLUNG - ENNA



© Art-Invest Real Estate bzw. beyond visual arts

TREND - SPITZENMIETEN (€ / m² / Monat)



Quelle: Market Research C&W CBS

* Aktuelle Schätzung

BÜROANGEBOT

Im Jahr 2024 wurden in Wien ca. 100.000 m² an moderner Bürofläche fertiggestellt und dem Markt zur Verfügung gestellt. Der moderne Bürobestand beläuft sich im Q4/2024 auf ca. 6.050.000 m², davon entfallen rd. 46,40% auf Flächen der Klasse A und 47,30% auf Flächen der Klasse B.

Weiterhin besteht daher eine große Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Neubauten, besonders in zentralen Lagen mit direkter U-Bahnanbindung. Der Gesamtbestand an Büroflächen in Wiens, welcher Bürogebäude aller Standards umfasst, beläuft sich auf ca. 11.650.000 m².

2025 werden erneut ca. 100.000 m² an neuen Büroimmobilien auf den Markt gelangen. Aufgrund der anhaltend hohe Nachfrage nach nachhaltigen und effizienten Büroflächen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen rasch vom Markt aufgenommen werden. Durch die aufgeschobenen Baustarts in den letzten Jahren wird eine Erholung der Pipeline erst 2026/2027 erwartet.

LEERSTAND

Im vierten Quartal 2024 betrug die Leerstandsrate für moderne Bürogebäude in Wien 3,56 %, was einem Anstieg von 0,18 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Aufgrund der geringen Fertigstellungsrate wird weiterhin eine sehr geringe Leerstandsquote erwartet.

Die niedrigsten Leerstandsraten weisen aktuell die Submärkte Westen mit 1,65 % und die Inneren Bezirke - CBD mit 2,62 % auf.

SPITZENMIETEN & RENDITE

Die Spitzenmieten bewegen sich je nach Lage in folgenden Bereichen:

- **EUR 18,00 - 28,50/m²** in **Besten-Lagen**
- **EUR 14,00 - 19,00/m²** in **guten Lagen**
- **EUR 12,00 - 15,00/m²** in **durchschnittlichen Lagen**

Ein Anstieg der Spitzenmieten wird auch für das Jahr 2025 prognostiziert. Einzelne Büroflächen in besten Lagen werden bereits zu einem Mietpreis von EUR 30,00/m²/Monat angeboten. Die tatsächlich erzielten Spitzenmieten dieser Flächen werden kontinuierlich analysiert und bewertet.

Die **Spitzenrenditen** für moderne Bürogebäude in Toplagen liegen derzeit bei 5,25 %.

OUTLOOK

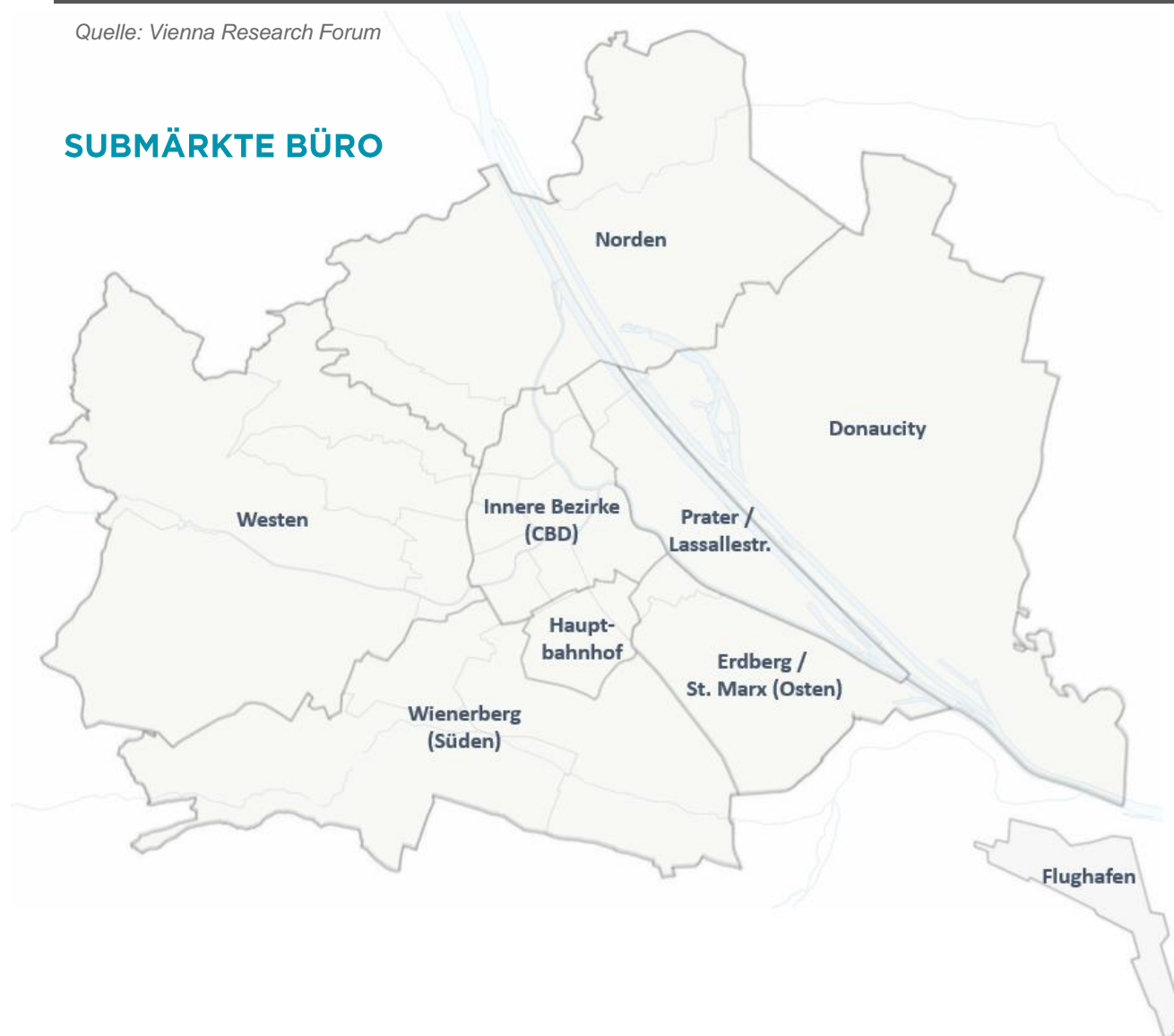
- 2025 wird für Österreich wohl ein wirtschaftlich herausforderndes Jahr. Dies insbesondere in Hinblick auf eine notwendige Bundesbudgetkonsolidierung und eine stagnierende Wirtschaftsleistung.
- Die Inflation lag 2024 im Jahresdurchschnitt bei rund 3%, wird sich jedoch bis Ende 2025 auf das langfristige Ziel von 2 % reduzieren.
- Das Fertigstellungsvolumen von 100.000 m² wird aufgrund anhaltend hoher Nachfrage nach modernen Büroflächen voraussichtlich gut absorbiert werden.
- Die Leerstandsrate befindet sich auf sehr niedrigem Niveau und wird aufgrund der kompakten Projektpipeline 2025 wohl auf diesem Niveau verbleiben.
- Ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten ist zu erwarten. Nachdem in den vergangenen Jahren vor allem die Mieten in Bestlagen gestiegen sind, werden aufgrund hoher Baukosten auch die Headline-Rents für Neubauprojekte in guten und durchschnittlichen Lagen zulegen.

MARKTSTATISTIKEN Q4/2024

SUBMÄRKTE	MODERNER BÜROBESTAND (m²)	KLASSE A (m²)	KLASSE B (m²)	LEERSTANDSRATE (%)	GESAMTVERMIETUNGSLEISTUNG (m²)
Innere Bezirke - CBD	2.033.976	646.821	1.195.990	2,62%	21.388
Donaacity	547.736	125.110	250.102	4,31%	1.175
Prater/Lassallestrasse	777.163	351.964	85.588	5,46%	4.453
Erdberg / St.Marx (Osten)	719.370	478.494	105.303	3,91%	970
Hauptbahnhof	550.660	421.225	101.569	3,26%	267
Wienerberg (Süden)	540.086	337.295	153.036	4,01%	3.121
Norden	468.092	291.023	165.175	3,17%	5.810
Westen	297.632	78.100	111.384	1,65%	877
Flughafen Wien	103.064	71.741	34.836	8,12%	834
Wien - Gesamt	6.037.779	2.801.773	2.855.630	3,56%	38.895

Quelle: Vienna Research Forum

SUBMÄRKTE BÜRO



Nikolaus Klaritsch LL.B. MBA
Head of Commercial Leasing



CBS International GmbH, exclusive affiliate of Cushman & Wakefield
Schreyvogelgasse 2, 1010 Wien, Österreich
T: +43 676 401 63 45
nikolaus.klaritsch@cw-cbs.at
[cushmanwakefield.com / cw-cbs.at](https://cushmanwakefield.com/cw-cbs.at)

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL RESEARCH PUBLICATION

©2025 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen stammen aus verschiedenen Quellen, die als zuverlässig angesehen werden, darunter auch von Cushman & Wakefield ("CWK") in Auftrag gegebene Berichte. Dieser Bericht dient nur zu Informationszwecken und kann Fehler oder Auslassungen enthalten; der Bericht wird ohne jegliche Garantie oder Zusicherung hinsichtlich seiner Richtigkeit vorgelegt. Dieser Bericht ist nicht als Indikator für die künftige Wertentwicklung der Wertpapiere von CWK zu verstehen. Sie sollten Wertpapiere von CWK oder einem anderen Unternehmen nicht auf der Grundlage der hierin enthaltenen Ansichten kaufen oder verkaufen. CWK lehnt jede Haftung für Wertpapiere ab, die auf der Grundlage der hierin enthaltenen Informationen gekauft oder verkauft wurden, und mit der Lektüre dieses Berichts verzichten Sie auf alle Ansprüche gegen CWK sowie gegen die verbundenen Unternehmen, leitenden Angestellten, Direktoren, Mitarbeiter, Agenten, Berater und Vertreter von CWK, die sich aus der Richtigkeit, Vollständigkeit, Angemessenheit oder Ihrer Verwendung der hierin enthaltenen Informationen ergeben.

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) ist ein weltweit führendes Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen für Immobilieneigentümer und -nutzer mit rund 52.000 Mitarbeitern in fast 400 Büros und 60 Ländern. Im Jahr 2023 verzeichnete das Unternehmen einen Umsatz von 9,5 Milliarden US-Dollar in den Kernbereichen Immobilien-, Anlagen- und Projektmanagement, Vermietung, Kapitalmärkte, Bewertung und andere Dienstleistungen. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Branchen- und Unternehmensauszeichnungen für seine preisgekrönte Unternehmenskultur und sein Engagement für Diversity, Equity and Inclusion (DEI), Nachhaltigkeit und mehr. Weitere Informationen finden Sie unter www.cushmanwakefield.com.