

Büromarkt- bericht 2026



Inhalt

- Globales Immobilien Know-how 4
- Büromarkt Expertise 6
 - 1 ESG am Büromarkt 8
 - 2 Büromarkt Wien 14
 - 3 Büromarkt Linz 20
 - 4 Büromarkt Graz 24
 - 5 Büromarkt Salzburg 28
 - 6 Investmentmarkt 34
- ESG-Dienstleistungen 44
- CBRE Research 45
- Glossar 46
- Kontakt 47

EINLEITUNG

Der Büromarkt im Spannungsfeld neuer Herausforderungen

Die österreichischen Büromärkte befinden sich weiterhin in einer Phase des Wandels. Geopolitische Unsicherheiten, ein verhaltenes Nutzerverhalten und steigende Anforderungen an Büroflächen prägen die Entwicklung des Marktes.

Der Strukturwandel an den österreichischen Büromärkten setzt sich 2026 weiter fort. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf moderne, energieeffiziente und ESG-konforme Flächen. Objekte, die diesen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, verlieren zunehmend an Marktfähigkeit und geraten unter wachsenden Vermietungsdruck. Umnutzungen bieten hier punktuell eine Möglichkeit zur Repositionierung.

Konjunkturelle Unsicherheiten belasten das Entscheidungsverhalten der Nutzer spürbar. Großflächige Anmietungen bleiben aus, die durchschnittliche Gesuchsgröße ist zurückgegangen und Anmietungsprozesse verlängern sich. Der strukturelle Flächenbedarf bleibt jedoch bestehen – auslaufende Mietverträge und betriebliche Erfordernisse machen Standortentscheidungen langfristig unumgänglich, sodass aufgeschobene Abschlüsse mittelfristig auf den Markt zurückkehren dürften.

In diesem Kontext gewinnen Mietverlängerungen zunehmend an Bedeutung. Eigentümer sind verhandlungsbereiter, da sie bestehende Mieter nicht verlieren wollen.

Die Angebotsentwicklung reagiert auf die verhaltene Nachfrage mit ausgeprägter Zurückhaltung. Spekulative Baustarts bleiben die Ausnahme, die überwiegende Mehrheit der Entwickler bindet Projektrealisierungen an ausreichende Vorvermietungsquoten. Neue Büroflächen entstehen damit überwiegend bedarfsorientiert, was einem Anstieg der Leerstandsraten entgegenwirkt, mittelfristig jedoch zu einer Angebotsknappheit bei modernen Flächen führen kann.

Lokale Privatinvestoren und Family Offices sind vor allem außerhalb Wiens aktiv, während sich internationale Käufer in der Bundeshauptstadt und insbesondere bei größeren Tickets engagieren. Kaufpreisdifferenzen sowie das fehlende Core-Produkt dämpfen das Transaktionsvolumen kurzfristig. Mit einer erwarteten Belebung des Vermietungsmarkts und einer voraussichtlich ab 2027 einsetzenden Renditekompression dürfte die Investmentaktivität im Bürosegment jedoch wieder anziehen.

GLOBALES IMMOBILIEN KNOW-HOW

Wer ist CBRE?

CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 155.000 Mitarbeitenden in über 600 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 140 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Workplace & Design
- Kaufmännisches und Technisches Property Management
- Shopping-Center-Management
- Immobilienbewertung
- Finanzierungsberatung
- Marktforschung, Studien und Analysen



OFFICE

INDUSTRIAL
& LOGISTICS

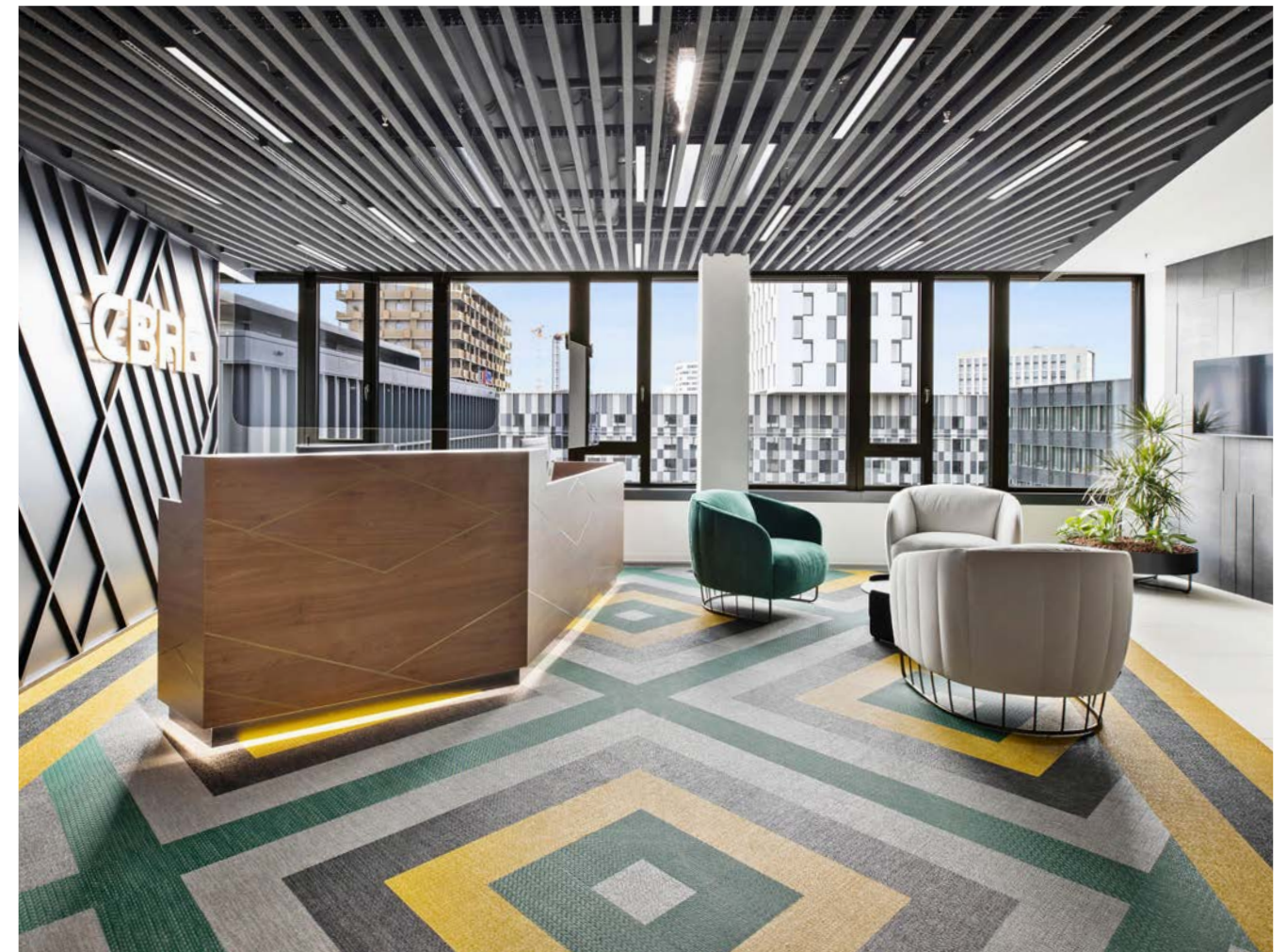
RESIDENTIAL



HOTEL



RETAIL



BÜROMARKT EXPERTISE

Büro im Wandel: Qualität setzt sich durch

Österreichs Büromärkte 2026: Zwischen Transformation und neuer Stärke.

Der österreichische Büromarkt befindet sich in einem grundlegenden Strukturwandel – und dieser schafft Klarheit. Geopolitische Unsicherheiten und ein verändertes Nutzerverhalten verschieben die Nachfrage: Mieter suchen gezielt nach modernen, energieeffizienten und ESG-konformen Flächen. Was den Anforderungen von heute entspricht, ist gefragt. Was zurückbleibt, gerät unter Druck. Der Markt sortiert sich neu – zugunsten von Qualität.

Auch auf der Angebotsseite prägt Disziplin das Bild: Spekulative Baustarts sind die Ausnahme, Projektrealisierungen erfolgen bedarfsorientiert. Das schützt den Markt vor einem Überangebot – und schafft perspektivisch Knappheit bei modernen Flächen. In Wien, Linz, Graz und Salzburg entstehen neue Büroflächen dort, wo echte Nachfrage besteht.

Am Wiener Büromarkt – mit über 11,6 Mio. m² der größte in Österreich – bleibt der Leerstand mit 3,9 % auf einem stabilen, niedrigen Niveau. Die Spitzenmiete im CBD liegt bei € 28,50/m² und zeigt weiter nach oben. In den Landeshauptstädten Linz, Graz und Salzburg zeichnet sich ein differenziertes Bild: starke Projektqualität trifft auf selektive Nachfrage – und moderne Flächen setzen neue Maßstäbe.

Nachhaltigkeit ist längst kein Differenzierungsmerkmal mehr, sondern Marktstandard. Rund 70 % der in den vier Städten neu errichteten oder sanierten Büroflächen (2020 – 2028) weisen eine ESG-Zertifizierung auf. Für Mieter wie Investoren ist das die Messlatte – und die Grundlage für zukunftsichere Immobilienentscheidungen.

Profitieren Sie von der Büromarkt-Expertise von CBRE Österreich

Ob Anmietung, Vermietung oder Investment – unsere Büromarkt-Experten begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, internationalem Netzwerk und datengestütztem Research durch alle Phasen Ihrer Immobilienentscheidung. Von Wien bis Salzburg, von der Standortanalyse bis zum Vertragsabschluss.

Sie ziehen um oder möchten Ihr Büro neu gestalten?

Die Workplace und Design-Experten freuen sich auf Ihr Projekt. Sie entwickeln für Ihr neues Büro ein individuelles Design basierend auf einer maßgeschneiderten Workplace-Strategie.



Sie suchen Büroflächen oder einen Mieter für Ihre Immobilie?

**Kontaktieren Sie unseren
Head of Agency Patrick Schild:
T +43 664 885 06 108**



Sie möchten Büroimmobilien an- oder verkaufen?

**Kontaktieren Sie unseren
Head of Capital Markets Manuel Bugl:
T +43 676 501 45 98**



Sie möchten mit einem Büromarkt-Spezialisten vor Ort in Ihrer Region sprechen?

**Österreich Süd: Sigrid Filzmoser
T +43 676 500 21 33
Österreich West: Christoph Oßberger
T +43 676 501 45 97**



CBRE-Research – Ihr Ansprechpartner für Marktdaten und Analysen.

**Kontaktieren Sie unseren
Head of Research Martin Denner:
T +43 676 501 78 26**

1

ESG am Büromarkt

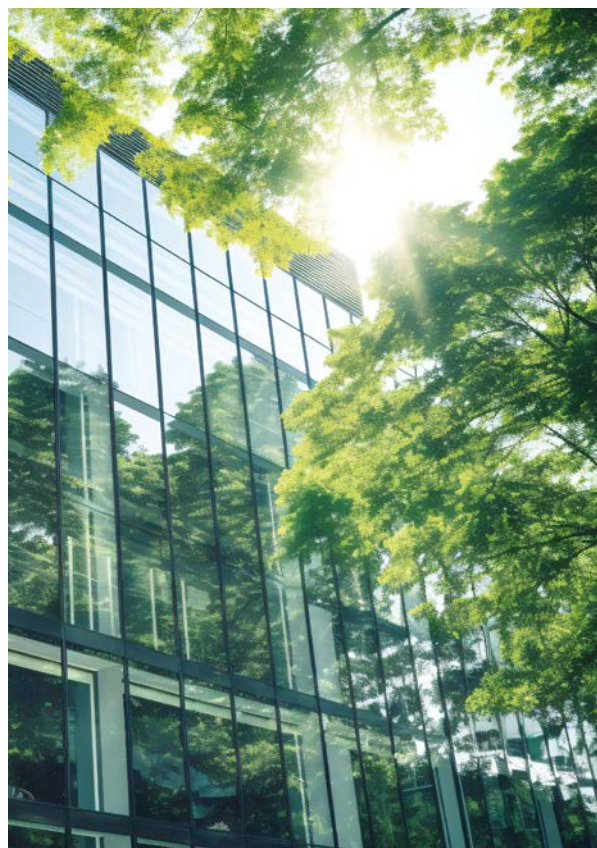
ESG AM BÜROMARKT

ESG-Zertifizierungen werden österreichweit zum Standard

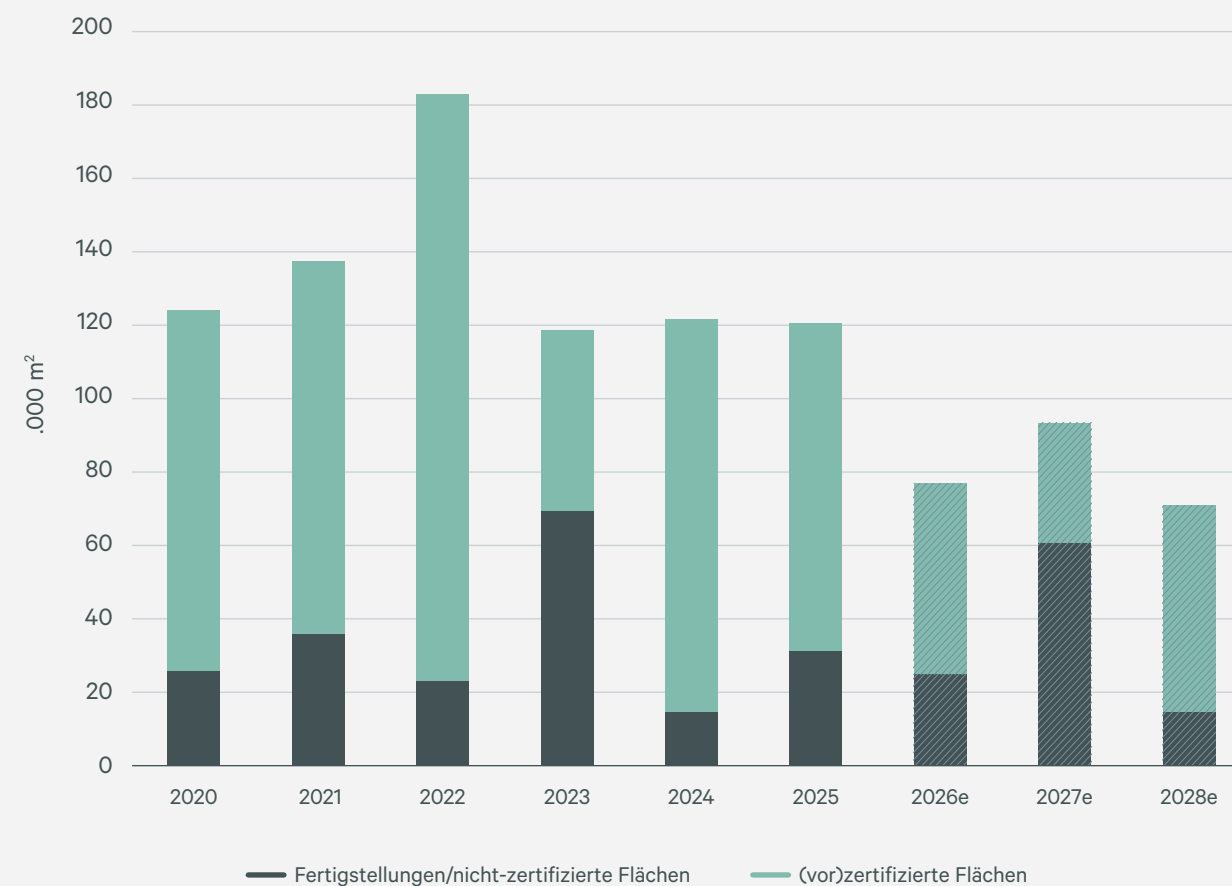
Die Zertifizierung von Bestandsimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend als Marktstandard etabliert und ist heute ein wesentlicher Bestandteil vieler Immobilientransaktionen. Insbesondere für institutionelle Investoren und Investmentfonds sind Nachhaltigkeitszertifikate mittlerweile eine wichtige Komponente der Ankaufsprüfung und beeinflussen Investitionsentscheidungen maßgeblich.

Im Zeitraum von 2020 bis 2028 sind rund 70 % der in Wien, Salzburg, Linz und Graz neu errichteten oder generalsanierten Büroflächen mit einer Zertifizierung nach ÖGNI, LEED, BREEAM oder klima:aktiv ausgezeichnet bzw. vorzertifiziert worden. Da insbesondere bei Projekten in Bau oder Planung die Zertifizierung häufig noch nicht abschließend feststeht, könnte sich dieser Anteil künftig weiter erhöhen.

Unter den untersuchten Büroflächen ist die ÖGNI-Zertifizierung am weitesten verbreitet und erreicht einen Anteil von rund 61 %. An zweiter Stelle liegt klima:aktiv mit rund 25 %. Auf LEED entfallen rund 11 %, auf BREEAM etwa 5 % der Flächen.



Anteil zertifizierter Flächen an fertiggestellten Büroflächen in Wien 2020 – 2028



ESG AM BÜROMARKT

Linz weist die höchste Zertifizierungsquote auf

Ein Vergleich der vier untersuchten Büromärkte Wien, Linz, Salzburg und Graz zeigt, dass Linz mit einer Zertifizierungsquote von rund 79 % den höchsten Anteil an zertifizierten bzw. vorzertifizierten Büroflächen im Zeitraum 2020 bis 2028 aufweist.

Einen wesentlichen Anteil daran haben Projekte wie die Dynatrace-Erweiterung, das Hafenportal Linz sowie die Techbase Linz, die allesamt mit einer ÖGNI Gold Zertifizierung ausgezeichnet wurden und hohe Standards in der nachhaltigen Gebäudeentwicklung erfüllen.

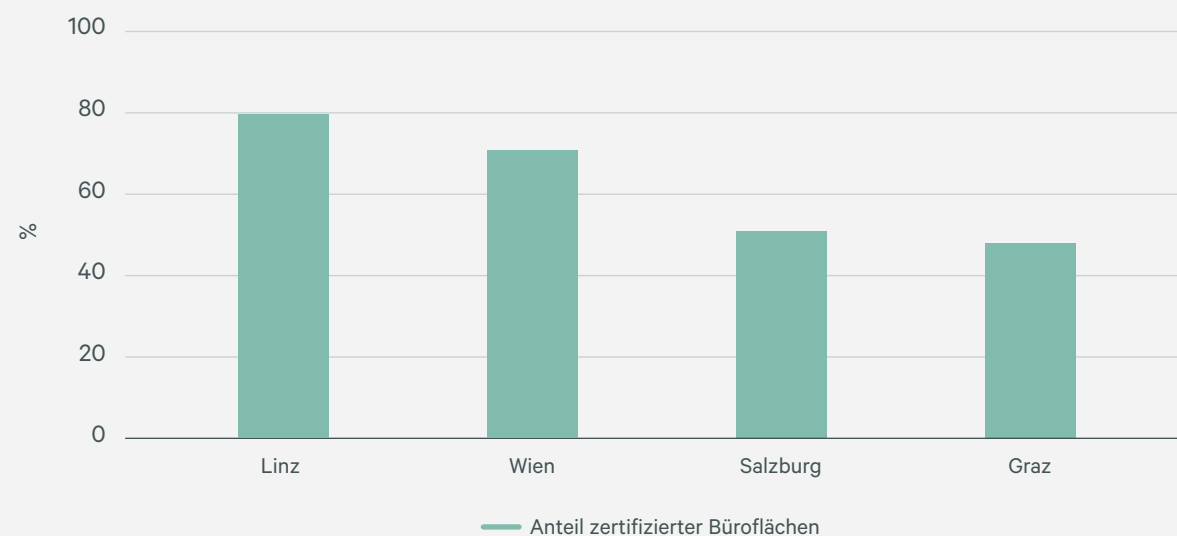
Mit rund 72 % zertifizierter bzw. vorzertifizierter Büroflächen zählt auch Wien zu den Vorreitern im Bereich nachhaltiger Immobilien. Zu den jüngst fertiggestellten Projekten gehören das Francis mit einer ÖGNI Platin Zertifizierung sowie das LeopoldQuartier, das mit einem DGNB Gold Zertifikat ausgezeichnet wurde.

In Salzburg trägt insbesondere das Projekt Helix mit einem ÖGNI Gold Zertifikat sowie das geplante Landesdienstleistungszentrum mit einer klima:aktiv Zertifizierung zur Zertifizierungsquote bei. Zusammen repräsentieren diese beiden Entwicklungen bereits knapp ein Drittel der im Betrachtungszeitraum erfassten Büroflächen.

In Graz weisen rund 49 % der Büroflächen eine Nachhaltigkeitszertifizierung oder Vorzertifizierung auf. Das Büroprojekt Caro an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße beispielsweise erreicht den Standard klima:aktiv Gold, der Messequadrant wurde mit einer ÖGNI Gold und einer klima:aktiv Zertifizierung ausgezeichnet.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass sich Nachhaltigkeitszertifizierungen als fester Bestandteil des österreichischen Büromarktes etabliert haben. Sie können aufgrund der höheren Gebäudequalität und Nachhaltigkeitsstandards auch zu einem Mietpremium gegenüber vergleichbaren nicht-zertifizierten Objekten beitragen.

Anteil zertifizierter Flächen an fertiggestellten Büroflächen (2020 – 2028) nach Büromarkt



Quelle: CBRE Research

ESG und Nachhaltigkeit by CBRE

Im Fokus: Taxo-Check & Klimaschutzfahrplan

Warum Taxo-Check & Klimaschutzfahrplan genau jetzt so wichtig sind?
Die EU-Taxonomie-Verordnung definiert nachhaltige Immobilien und bietet Finanzgebern Anreize für grüne Investments. Mit unserem Taxo-Check erfahren Sie, wie nachhaltig Ihre Immobilie ist und was nötig ist, um Taxonomie-konform zu werden.

Planen Sie, bis 2050 klimaneutral zu werden? Wir erstellen einen individuellen Klimaschutzfahrplan, der die richtigen Maßnahmen und Zeitpunkte festlegt.

Unsere ESG-Expert:innen stehen Ihnen mit maßgeschneiderten Lösungen zur Seite. Für mehr Infos kontaktieren Sie Elvis Penjo, Head of ESG, unter T +43 664 885 06 112 oder: elvis.penjo@cbre.com

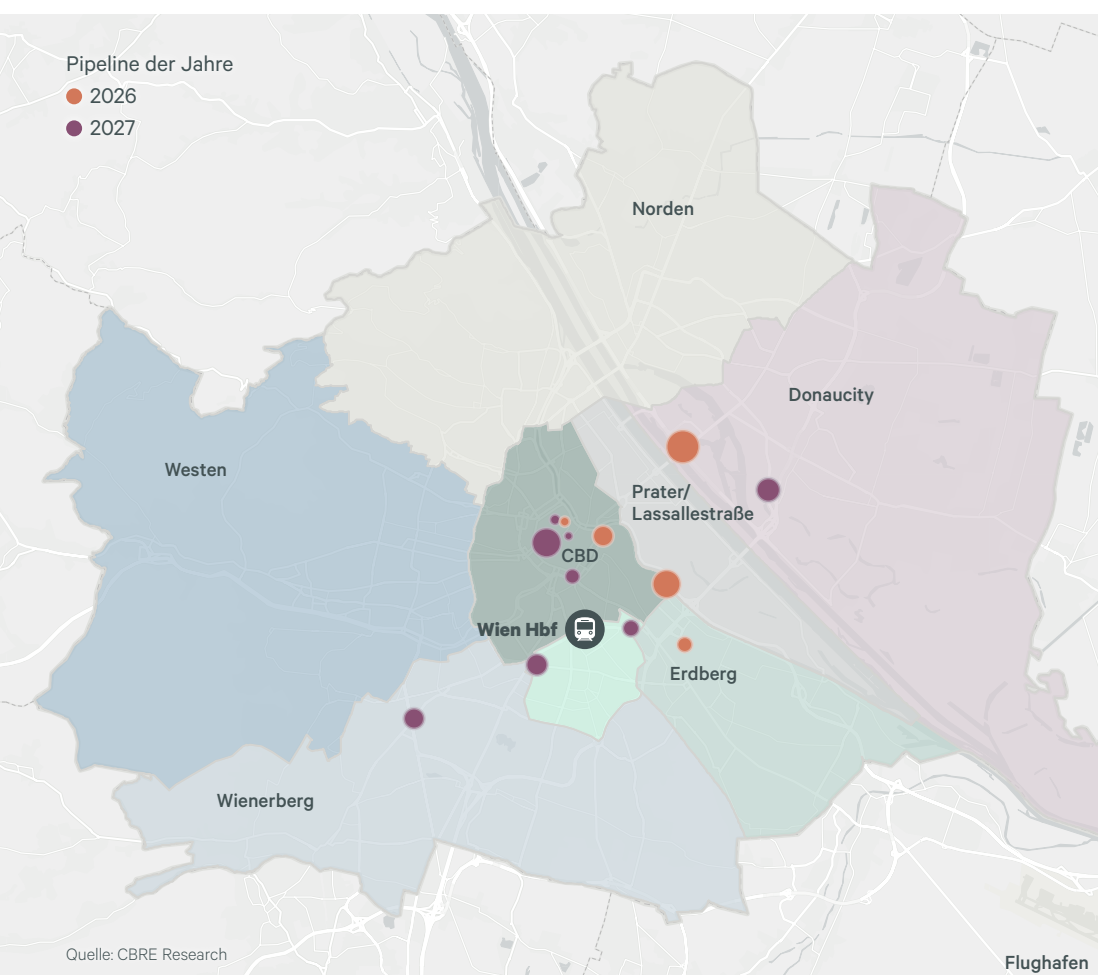
2

Büromarkt Wien



BÜROMARKT WIEN

Konzentrierte Nachfrage trifft auf knappes Angebot



BESTAND
 11,64 Mio. m²

PIPELINE
 147.000 m² bis 2027

VERMIETUNGEN
 74.700 m² (H1 2026)

LEERSTAND
 3,9 %

**LEERSTAND
 MODERNER
 BESTAND (A+B)**
 4,4 %

SPITZENMIETE
 € 28,50/m²/Monat

DURCHSCHNITTSMIETE
 € 17,25/m²/Monat



Bestand & Pipeline

Zum Ende des ersten Halbjahres 2026 umfasst der Wiener Büromarkt einen Bestand von mehr als 11,6 Mio. m² Bürofläche.

Davon entfallen gut 5,0 Mio. m² auf den Submarkt CBD, der die Inneren Bezirke umfasst und damit den größten Teil des Bürobestands auf sich vereint. Die übrigen Teilmärkte fallen hinsichtlich ihres Flächenvolumens deutlich kleiner aus. Dennoch verfügen die Submärkte Prater/Lassallestraße, Erdberg und Wienerberg jeweils über einen Bürobestand von mehr als 1,0 Mio. m².

Die Projektpipeline am Wiener Büromarkt bleibt weiterhin überschaubar und orientiert sich am tatsächlichen Flächenbedarf. Für das Gesamtjahr 2026 wird die Fertigstellung von rund 76.400 m² neuer Bürofläche erwartet.

Nachdem das Projekt ENNA bereits im ersten Quartal abgeschlossen wurde, befinden sich derzeit nur noch etwas mehr als 50.000 m² im Bau. Zu den laufenden Projektentwicklungen zählt der DC Tower 2, der derzeit das größte in Bau befindliche Büroprojekt der Stadt ist.

Das Fertigstellungsvolumen dürfte 2027 zwar leicht ansteigen, wird jedoch voraussichtlich weiterhin auf einem niedrigen Niveau verbleiben. Hochwertige und moderne Büroflächen dürften daher weiterhin ein knappes Gut bleiben. Darüber hinaus ist die mittel- bis langfristige Entwicklungspipeline begrenzt, da viele Projekte erst bei ausreichender Vorvermietung realisiert werden. Dies könnte zu weiteren Verzögerungen bei Baustarts und Fertigstellungen führen.

BÜROMARKT WIEN

Vermietungsleistung

Der Wiener Büromarkt erzielte im ersten Halbjahr 2026 einen Flächenumsatz von 74.650 m² und lag damit lediglich 5 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das insgesamt solide Halbjahresergebnis ist jedoch vor allem auf das erste Quartal zurückzuführen. Im zweiten Quartal wurden hingegen lediglich 20.559 m² Bürofläche vermietet, was dem niedrigsten Quartalsergebnis seit dem zweiten Quartal 2021 entspricht.

Die verhaltene Nachfrage ist vor allem auf das Ausbleiben von Großabschlüssen zurückzuführen, das durch die anhaltende geopolitische Unsicherheit begünstigt wird. Während im ersten Quartal noch mehrere Anmietungen über 1.000 m² sowie zwei Abschlüsse über 5.000 m² registriert wurden, blieb die Aktivität in diesem Flächen-segment im zweiten Quartal nahezu aus. Viele Unternehmen verschieben Standortentscheidungen angesichts steigenden Kostendrucks und längerer interner Abstimmungs-

prozesse. Der Flächenbedarf selbst bleibt jedoch bestehen, da auslaufende Mietverträge und betriebliche Anforderungen langfristig neue Anmietungen erforderlich machen.

Im ersten Halbjahr konzentrierte sich die Vermietungsaktivität am Wiener Büromarkt stark auf den CBD, der mit 42 % den größten Anteil an der gesamten Vermietungsleistung auf sich vereinte. Dahinter folgten die Teilmärkte Wienerberg und Erdberg, die jeweils 13 % des Flächenumsatzes erzielten.

Auf Branchenebene wurde das Vermietungsgeschehen im ersten Halbjahr vor allem von Unternehmen aus der IT-Branche, dem Dienstleistungssektor sowie den Bereichen Handel, Infrastruktur und Freizeit geprägt. Während der öffentliche Sektor im Gesamtjahr 2025 mit einem Anteil von 31 % noch der wichtigste Nachfrager war, entfielen im ersten Halbjahr lediglich rund 10 % des Flächenumsatzes auf ihn.

Das Vorjahresergebnis von 230.000 m² Vermietungsleistung wird voraussichtlich nicht erreicht werden. Für das zweite Halbjahr

zeichnet sich aber bereits eine deutlich höhere Aktivität ab, da zahlreiche laufende Prozesse und aufgeschobene Abschlüsse in der Pipeline stehen. Ob diese noch im laufenden Jahr realisiert werden, wird maßgeblich vom wirtschaftlichen Umfeld und dem Entscheidungsklima in den kommenden Monaten abhängen.

Leerstand

Der Leerstand blieb im ersten Halbjahr mit 3,9 % auf einem stabilen und weiterhin niedrigen Niveau. In den Gebäudeklassen A und B liegt die Leerstandsquote mit 4,4 % leicht über dem Marktdurchschnitt. Dies ist insbesondere auf kürzlich fertiggestellte Projektentwicklungen zurückzuführen, deren Flächen nach der Fertigstellung schrittweise vom Markt aufgenommen werden und daher noch nicht vollständig vermietet sind.

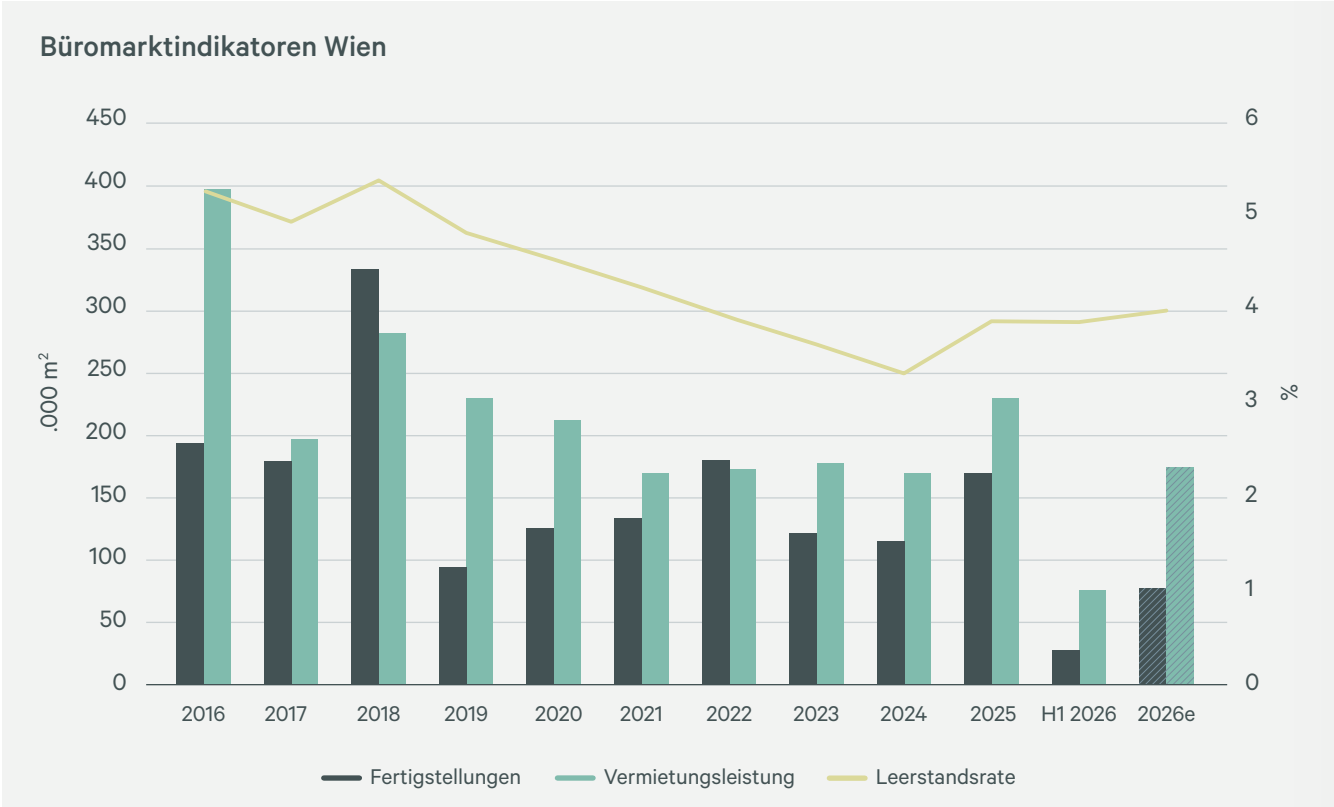
Mietentwicklung

Neue Premiumobjekte setzen am Wiener Büromarkt weiterhin die Maßstäbe bei den Mietpreisen. Besonders gefragt bleiben moderne, energieeffiziente Büroflächen in guten bis sehr guten Lagen, während ältere

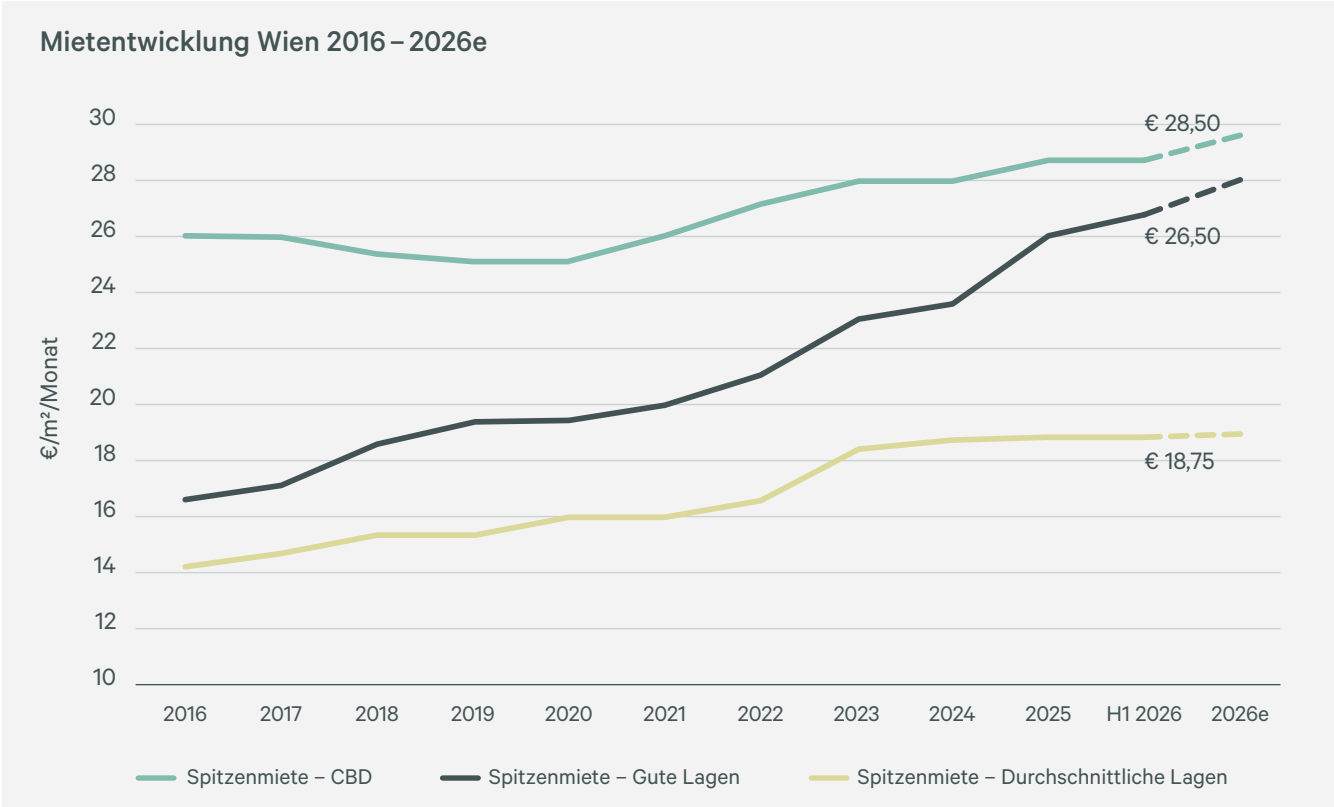
Bestände zunehmend unter Druck geraten. Die Spitzenmiete im CBD liegt derzeit stabil bei € 28,50/m² und dürfte bis Jahresende auf rund € 29,50/m² ansteigen. Noch dynamischer entwickelt sich das Segment der guten Lagen, insbesondere in der Donau City. Getrieben durch hochwertige Neubauprojekte wie den DC 2 werden hier Mietsteigerungen auf bis zu € 28,00/m² bis Jahresende erwartet – und das Potenzial für weitere Steigerungen ist durchaus vorhanden. Während die Spitzenmieten im CBD in den vergangenen fünf Jahren um rund 12 % zulegten, verzeichneten gute Lagen einen Anstieg von rund 40 %.

Die unterschiedliche Mietpreisentwicklung verdeutlicht, dass Lage- und Objektqualität die entscheidenden Preistreiber bleiben, wobei insbesondere gute Lagen von der begrenzten Flächenverfügbarkeit und den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im CBD profitieren.

Im europäischen Vergleich bietet Wien Unternehmen hochwertige Büroflächen zu kompetitiven Konditionen, was die Stadt für standortsuchende Unternehmen zunehmend attraktiv macht.



Quelle: CBRE Research



Quelle: CBRE Research

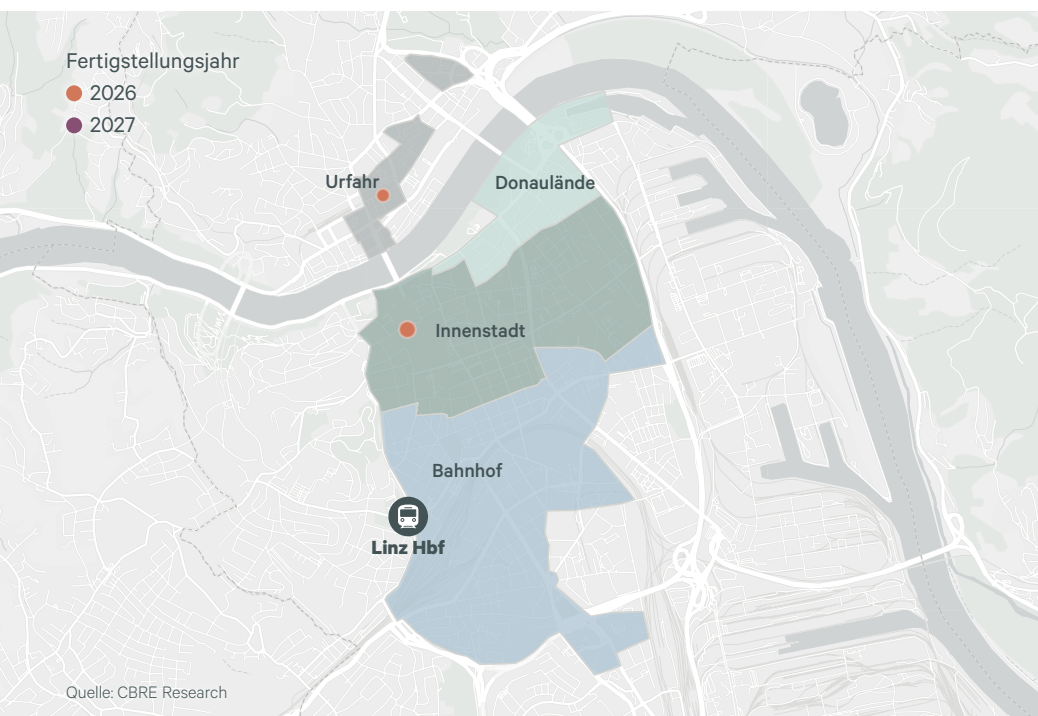
3

Büromarkt Linz



BÜROMARKT LINZ

Nach der Fertigstellung ist vor der Vermietung



BESTAND
820.000 m²

PIPELINE
0 m² bis 2027

SPITZENMIETE
€ 16,50/m²/Monat

SPANNE Ø MIETEN
€ 13,00 – 15,00/m²/Monat

Bestand & Pipeline

Der Büroflächenbestand in Linz beläuft sich aktuell auf rund 820.000 m². Davon konzentriert sich ein erheblicher Anteil auf den Submarkt Bahnhof, der mit etwa 350.000 m² die größte Bürolage des Marktes bildet.

Das Jahr 2025 markiert mit mehr als 60.000 m² fertiggestellter Bürofläche einen Höhepunkt im

Linzer Büromarkt. Maßgeblich dazu beigetragen haben insbesondere die Fertigstellung des Projekts Quadrill sowie die Erweiterung des Dynatrace-Standorts im Submarkt Linz-Donaulände.

Auf dieses außerordentlich starke Jahr folgt jedoch eine deutlich schwächere Entwicklungsphase. Im Jahr 2026 werden voraussichtlich lediglich rund 1.500 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Diese entfallen auf die SoLofts-

Büroflächen im Rahmen des Sonnenstein-Ensemble-Projekts auf dem ehemaligen Ringbrotwerke-Areal, die im ersten Quartal fertiggestellt wurden. Weiters wurde das Haupthaus der Sparkasse OÖ an der Promenade in Linz nach abgeschlossener Sanierung im ersten Halbjahr wiedereröffnet.

Die Entwicklung des rund 17.000 m² großen Nestlé-Areals, auf dem das Projekt Trinity Park vorgesehen ist, wird kurz- bis mittelfristig nicht weiterverfolgt. Pläne für ein Redevelopment des Areals bestehen jedoch weiterhin, sodass der Standort längerfristig auf den Markt kommen dürfte.

Für das Jahr 2027 sind derzeit keine Bürofertigstellungen vorgesehen. Erst im Jahr 2028 wird mit der Fertigstellung weiterer Büroflächen gerechnet.

Trotz frühzeitig gestarteter Vermarktungsaktivitäten konnte ein Teil der neu fertiggestellten Büroflächen bislang nicht absorbiert werden und steht weiterhin zur Verfügung.

Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das im Jahr 2025 fertiggestellte Volumen von mehr als 60.000 m² die kurzfristige Aufnahmefähigkeit des Regionalmarktes Linz deutlich übersteigt. Zusätzlich belasten die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld auch die Expansions- und Standortentscheidungen vieler Unternehmen in Linz. Dies führt zu einer erhöhten Zurückhaltung bei Neuanmietungen und beeinflusst die Vermarktungsgeschwindigkeit der verfügbaren Büroflächen negativ.

Linz profitiert allerdings von der Nähe zu bedeutenden Industrie- und Logistikstandorten sowie einer verkehrsgünstigen Lage. Vor diesem Hintergrund bietet das erweiterte Angebot an hochwertigen Büroflächen attraktive Optionen für Unternehmen mit Flächenbedarf.

Abseits des herausfordernden Vermietungsmarktes sorgte eine Transaktion für besondere Aufmerksamkeit: Im ersten Quartal 2026 fand

mit dem Erwerb eines Mehrheitsanteils am Hafenportal durch die Adal Holding eine der bedeutendsten Bürotransaktionen außerhalb Wiens statt.

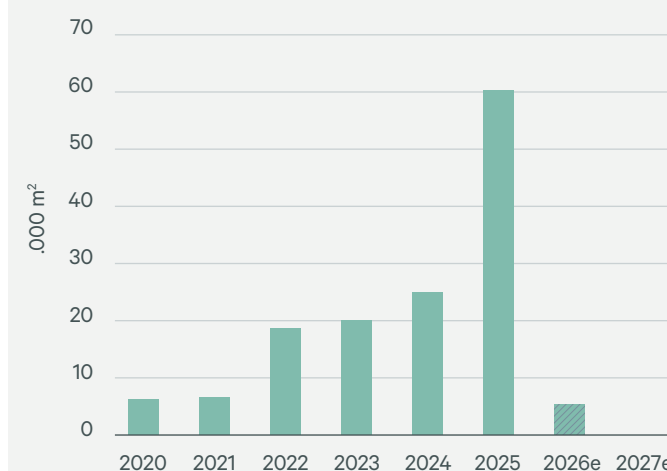
Mietentwicklung

Der Linzer Büromarkt weist weiterhin ein stabiles Mietniveau auf. Die Bandbreite der Durchschnittsmieten reicht von € 13,00/m² bis € 15,00/m², während die Spitzenmiete bei € 16,50/m² notiert.

In hochwertigen und modernen Büroprojekten wie dem Sonnenstein-Ensemble liegen die angebotenen Mietpreise für erstklassige Büroflächen sogar bei bis zu € 19,00/m². Das begrenzte Nachfragevolumen wirkt derzeit jedoch dämpfend und verhindert einen noch stärkeren Anstieg des Mietniveaus.

Der Linzer Büromarkt profitiert von einem modernen Flächenangebot und setzt mit hochwertigen Neubauprojekten neue Qualitätsstandards.

Fertigstellungen in Linz



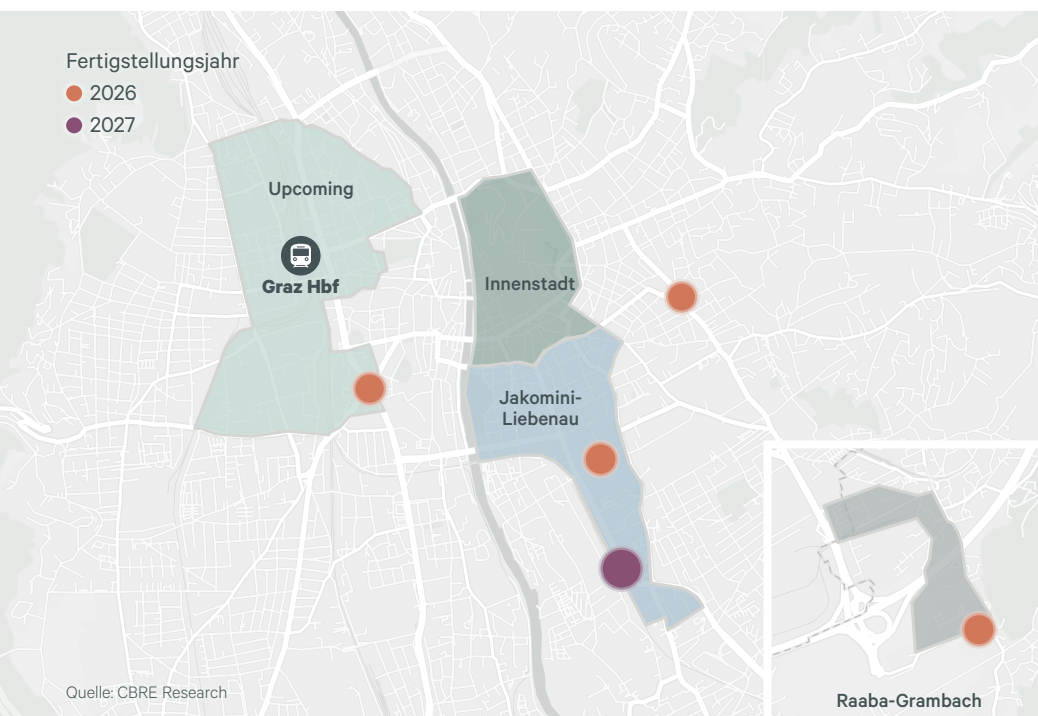
4

Büromarkt Graz



BÜROMARKT GRAZ

Zukünftiges Angebotswachstum



Bestand & Pipeline

Der Grazer Büroflächenbestand beläuft sich derzeit auf 805.000 m² und liegt damit knapp hinter Linz. Rund 80 % des Bestandes entfallen auf die Submärkte Innenstadt, Jakomini-Liebenau, Upcoming und Raaba-Grambach. Der restliche Bestand verteilt sich auf das übrige Stadtgebiet.

Mit derzeit mehr als 220.000 m² hat sich der Submarkt Upcoming in den letzten Jahren zum größten Bürostandort der Stadt entwickelt. Mitte 2026 wurde hier das gemischt genutzte Projekt Level KS1 mit 4.550 m² Bürofläche fertiggestellt. Auf den Arealen der Smart City und der Reininghausgründe sind für die kommenden Jahre weitere Büroprojekte geplant.

BESTAND
805.000 m²

PIPELINE
19.700 m² bis 2027

SPITZENMIETE
€ 16,50/m²/Monat

SPANNE Ø MIETEN
€ 12,00 – 14,50/m²/Monat

Dazu zählt ein Projekt in der Waagner-Biro-Straße 117, welches bis 2028 rund 10.000 m² Bürofläche schaffen soll.

Einen weiteren Entwicklungsschritt zeigt auch der südlich von Graz gelegene Submarkt Raaba-Grambach, in welchem 2026 das Myspace Grambach mit einer Bürofläche von 6.200 m² eröffnet hat.

Neben dem Submarkt Upcoming zählt Jakomini-Liebenau zu den Entwicklungshotspots der nächsten Jahre. Bereits dieses Jahr werden im MQG – Messequadrant noch rund 6.200 m² Bürofläche fertiggestellt. In den Folgejahren kommen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße weitere großvolumige Büroprojekte hinzu; darunter das Projekt Caro mit 13.500 m² sowie der erste Bauteil des Projekts Graz-Mitte mit rund 10.000 m².

Aufgrund der bestehenden Altstadtstrukturen ist das Entwicklungspotenzial in der Grazer Innenstadt stark begrenzt. Dennoch gibt es eine konstante Nachfrage nach kleinteiligen Büroflächen, die von den Vorzügen der innerstädtischen Lage profitieren.

Insgesamt zeigt sich in der ersten Jahreshälfte – nicht zuletzt auch aufgrund der strauchelnden Automotive- und Industriebranche – eine etwas gedämpfte Nachfrage am Grazer Büromarkt. Sollte die Nachfrage allerdings wieder anziehen, werden die geplanten modernen Flächen in den Submärkten Upcoming und Jakomini-Liebenau rasch absorbiert werden. Denn sowohl in der Smart City als auch in den Reininghausgründen sind derzeit kaum Büroleerstände vorhanden.

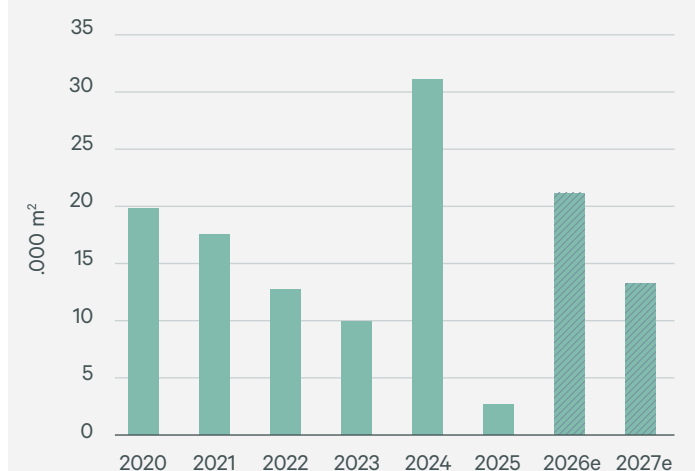
Mietentwicklung

Sowohl die Spitzenmiete als auch die durchschnittliche Mietrange liegen stabil bei € 16,50/m² bzw. € 12,00 bis € 14,50/m². Aufgrund der aktuell gedämpften Nachfrage hält sich der Druck auf die Mietpreise in Grenzen. Sollte diese mittelfristig ansteigen, wird sich auch der Druck auf das Mietniveau vergrößern.



Projekte in etablierten Bürolagen lassen für den Grazer Büromarkt ein konstantes Wachstum erwarten.

Fertigstellungen in Graz



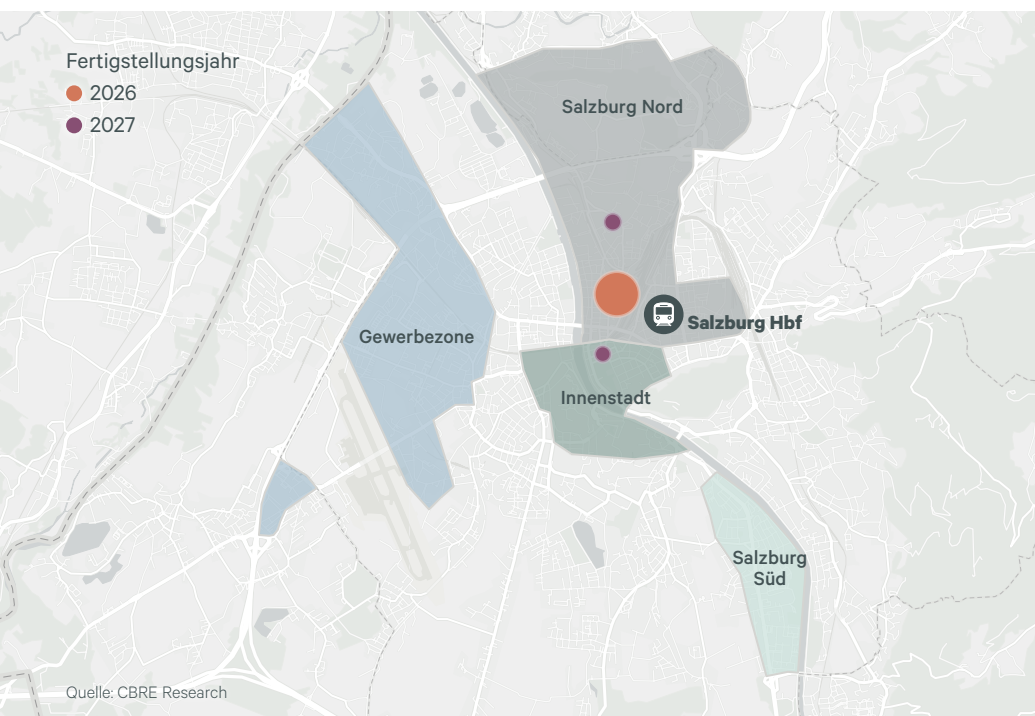
5

Büromarkt Salzburg



BÜROMARKT SALZBURG

Neues Landesdienstleistungszentrum prägt Büromarkt



BESTAND
536.000 m²

PIPELINE
29.400 m² bis 2027

SPITZENMIETE
€ 22,00/m²/Monat

SPANNE Ø MIETEN
€ 12,00 – 14,50/m²/Monat

Bestand & Pipeline

Mit einem Büroflächenbestand von derzeit über 536.000 m² ist Salzburg nach Wien, Graz und Linz der viertgrößte Büromarkt Österreichs. Mit seiner geplanten Fertigstellung noch in diesem Jahr wird das Landesdienstleistungszentrum am Hauptbahnhof mit rund 50.000 m² Gesamtfläche einen bedeutenden Beitrag zur weiteren Entwicklung des Standorts leisten.

Etwa 20.000 m² der Fläche sind für Büronutzungen vorgesehen. Die Liegenschaft befindet sich jedoch im Eigentum des Landes Salzburg und wird eigengenutzt, sodass das zusätzliche Flächenvolumen dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung steht. 2027 folgt mit dem Techno Head im Submarkt Norden ein weiteres Büroprojekt mit knapp 6.000 m² Bürofläche, das den dortigen Technologiestandort nachhaltig stärken wird.

Mit der Fertigstellung des Landesdienstleistungszentrum werden 25 bislang dezentral organisierte Verwaltungsstandorte des Landes Salzburg an einem Standort konsolidiert. Dadurch gelangen einige Bestandsflächen zurück auf den Markt, darunter auch Flächen im Eigentum der Stadt Salzburg. Da die Absorption dieses zusätzlichen Flächenangebots voraussichtlich nur schrittweise erfolgen wird, ist kurzfristig mit einem Anstieg des Leerstands zu rechnen.

Die steigende Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Büroflächen setzt ältere Bestandsobjekte zunehmend unter Druck. Nicht mehr wettbewerbsfähige Gebäude werden daher verstärkt umgenutzt, da umfassende Modernisierungen häufig wirtschaftlich schwer darstellbar sind. Der damit verbundene schrittweise Rückgang veralteter Flächen trägt zu einer qualitativen Aufwertung des Bürobestands bei. Gleichzeitig bleiben viele Bestandsflächen aufgrund ihres attraktiven Mietpreisniveaus weiterhin gefragt und stellen insbesondere für kostenbewusste Mieter eine attraktive Alternative zu Neubauflächen dar.

Die erwartete Zunahme von Leerständen durch die neue Landesdienstleistungszentrale und die vergleichsweise geringe Marktdynamik führen zu einer zurückhaltenden Einschätzung des Salzburger Büromarkts durch überregionale Investoren.

Auch der Salzburger Büromarkt ist von einer zurückhaltenden Mieterstimmung geprägt. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten erfolgen Anmietungsentscheidungen vielfach mit längeren Vorlaufzeiten. Aufgrund dieser Entwicklung stehen in einigen der kürzlich fertiggestellten modernen Büroflächen weiterhin Flächen leer.

Die Nachfrage nach größeren Büroflächen wird insbesondere durch internationale und

überregional tätige Unternehmen geprägt, während regionale Unternehmen überwiegend kleinere Flächen nachfragen oder als Eigennutzer auftreten.

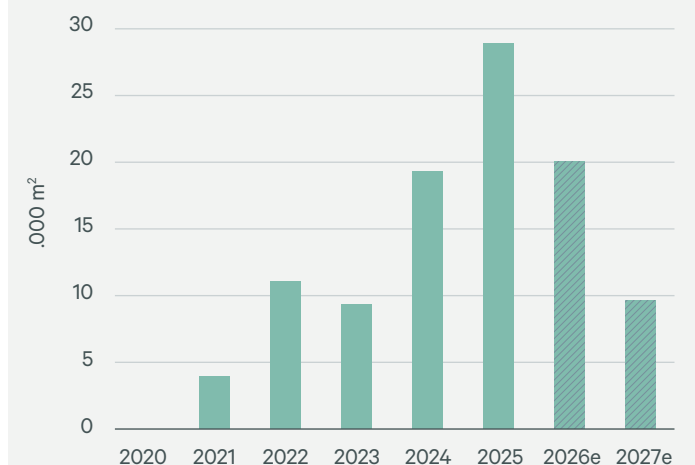
Mietentwicklung

Salzburg behauptet weiterhin seine Spitzenposition unter den österreichischen Landeshauptstädten (exklusive Wien) und verzeichnet mit € 22,00/m² die höchste Büromiete.

Für moderne Neubauflächen in guten Bürolagen bewegen sich die Mieten überwiegend zwischen € 17,00/m² und € 20,00/m². Gleichzeitig liegen die Durchschnittsmieten aktuell in einer Bandbreite von € 12,00/m² bis € 14,50/m².

Der Salzburger Büromarkt sortiert sich neu: Moderne Flächen setzen sich durch, ältere Bestände geraten zunehmend unter Druck.

Fertigstellungen in Salzburg



Quelle: CBRE Research

Sie möchten hoch hinaus?

Hier finden Sie die besten Büroflächen
auf höchstem Niveau und mit besten Erfolgsaussichten.

Weitblick
Meiereistraße 12
1020 Wien



DC2
Donau-City-Straße 5
1220 Wien



Level KS1
Kärntner Straße 1
8020 Graz



QUADRILL Tower
Gruberstraße 1
4020 Linz



6

Investmentmarkt



INVESTMENTMARKT

Gedämpfter Jahresauftakt am Büroinvestmentmarkt

Im ersten Halbjahr 2026 erreichte das Investmentvolumen bei Büroimmobilien in Österreich € 140 Mio. Aufgrund der aktuellen Kaufpreisdifferenzen und des mangelnden Core-Produkts am Wiener Markt dürfte das Vorjahresvolumen voraussichtlich jedoch nicht erreicht werden.

Gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 ist das Büroinvestmentvolumen um 44 % zurückgegangen. Mit einem Marktanteil von lediglich 12 % belegt die Assetklasse Büro damit nur den vierten Platz, hinter Retail, Hotel und Wohnimmobilien.

Die durchschnittliche Ticketgröße von € 20 Mio. unterstreicht das bisherige Ausbleiben von Großabschlüssen. Insbesondere in Wien kamen im bisherigen Jahresverlauf nur zwei Transaktionen zustande – entsprechend wurden 63 % des Investmentvolumens außerhalb des Wiener Marktes getätigt.

Ausschlaggebend hierfür sind sowohl das fehlende Core-Produkt am Markt als auch die anhaltenden Kaufpreisdifferenzen im Core+- und Value-Add-Segment, in denen Käufer und Verkäufer in den kommenden Monaten erst noch zueinanderfinden müssen.

Ein Blick auf die bisher abgeschlossenen Deals zeigt, dass attraktive Mietverhältnisse in Kombination mit einer guten Lage zu den ausschlaggebendsten Faktoren am Markt zählen. Für das passende Produkt sind Käufer durchaus bereit, marktfähige Preise zu zahlen.



Beim ohnehin knappen marktfähigen Neubau- bzw. Core-Produkt – welches dieses Jahr auf den Markt kommt – mangelt es derzeit jedoch noch häufig an der (Vor-)Verwertungsquote, um das nötige Investoreninteresse zu wecken. Mit einem wieder auflebenden Vermietungsmarkt kann sich dies allerdings ändern.

Bei Bestandsimmobilien in weniger attraktiven Lagen bleibt abzuwarten, wie schnell sich die bestehenden Kaufpreisdifferenzen zwischen Käufer und Verkäufer angleichen, da für ältere Assets in solchen Lagen mit Preisabschlägen zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass das Produkt aus Insolvenzverkäufen und Verkäufen offener Immobilienfonds nicht im selben Ausmaß verfügbar ist wie in anderen Assetklassen, in denen es das ausgebliebene Investmentvolumen teilweise gestützt hat.

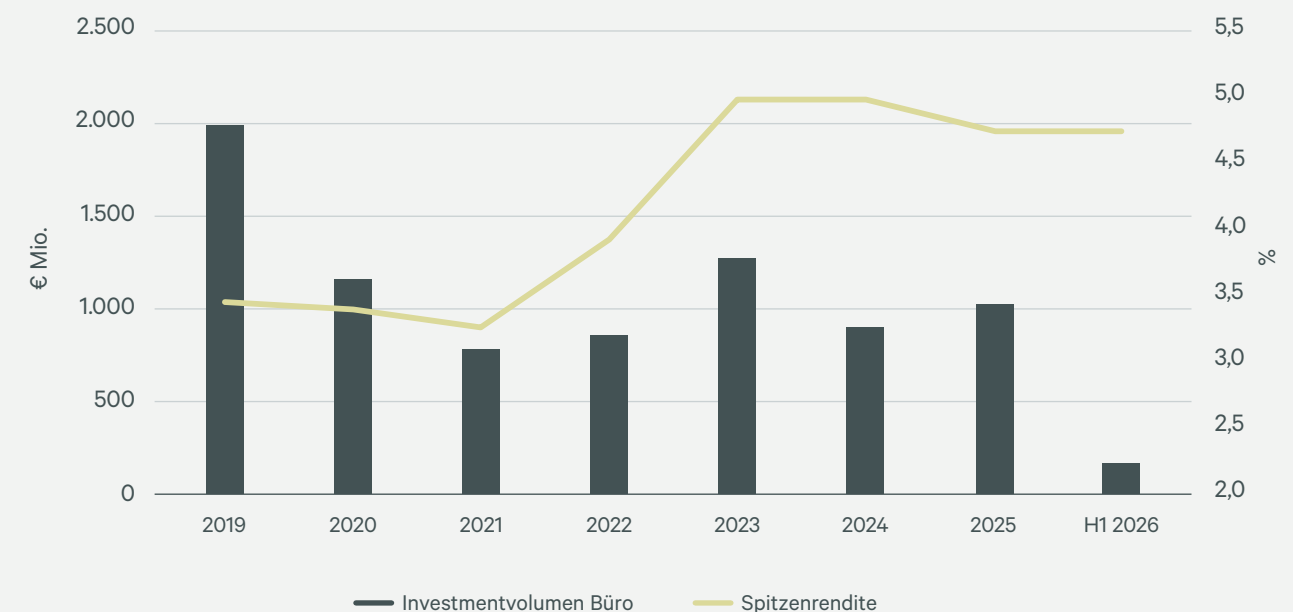
Aktiv auf der Käuferseite sind aktuell vor allem lokale Privatinvestoren und Family Offices außerhalb Wiens sowie internationale Käufer in der Bundeshauptstadt, wobei sich Letztere insbesondere bei größeren Tickets engagieren.

Dies zeigt sich auch durch einen Anteil von 54 % internationaler Investoren am gesamten Büroinvestmentmarkt 2026 – 10 %-Punkte mehr als im vergangenen Jahr 2025.

Vor dem Hintergrund der geopolitischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und eines Finanzierungsumfelds, das durch hohe und volatile langfristige Kapitalmarktzinsen belastet ist, ziehen sich Investmententscheidungen und Prüfungsprozesse weiterhin zunehmend in die Länge. Die derzeit bereits länger laufenden Prozesse deuten jedoch auf ein höheres Investmentvolumen in der zweiten Jahreshälfte hin. Das Vorjahresniveau dürfte dennoch nicht erreicht werden.

Da Core-Transaktionen bislang ausgeblieben sind, ist die Spitzenrendite gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben und liegt aktuell bei 4,75 %. Wie sich das Marktumfeld im weiteren Jahresverlauf entwickelt, bleibt abzuwarten; mit einem Rückgang der Spitzenrendite ist voraussichtlich jedoch erst 2027 zu rechnen.

Investmentvolumen und Spitzenrendite



Top-Büroflächen Wien

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns unter +43 1 533 40 80 33.
Mehr Infos zu diesen Top-Objekten erhalten Sie auf immo.cbre.at



© Squarebytes

LeopoldQuartier

Adresse: Obere Donaustraße 23–29, 1020 Wien
Fläche: ca. 21.500 m²



© Perrault Architecture DPA & Hoffmann-Janz ZT GmbH

Timber Marina Tower

Adresse: Wehlstraße 293, 1020 Wien
Fläche: ca. 45.000 m²



© STRABAG Real Estate/OLN

Weitblick

Adresse: Meiereistraße 12, 1020 Wien
Fläche: ca. 28.500 m²



© Deko Immobilien

CITY POINT

Adresse: Marxergasse 1b, 1030 Wien
Fläche: ca. 25.000 m²



© WOOW Studio

Francis

Adresse: Franz-Josefs-Bahnhof, 1090 Wien
Fläche: ca. 40.000 m²



© ZOOMVP

Ankerbrotfabrik

Adresse: Absberggasse 35 – 37, 1100 Wien
Fläche: ca. 65.000 m²



© S+B/OLN

DC2

Adresse: Donau-City-Straße 5, 1220 Wien
Fläche: ca. 30.000 m²



© Renderhouse

IZD Tower

Adresse: Wagramer Straße 17 – 19, 1220 Wien
Fläche: ca. 64.500 m²

Top-Büroflächen Graz

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns:
Sigrid Filzmoser, T +43 676 500 21 33 | sigrid.filzmoser@cbre.com
Mehr Infos zu diesen Top-Objekten erhalten Sie auf immo.cbre.at



© Granit-Hohensinn Architektur

CARO
Adresse: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 162, 8010 Graz
Fläche: ca. 13.500 m²



© VENTA

GrazMitte
Adresse: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 151, 8010 Graz
Fläche: ca. 11.543 m²



© Haring/bildraum.at

MQG
Adresse: Fröhlichgasse 23–35, 8010 Graz
Fläche: ca. 6.200 m²



© KS Baumanagement

LEVEL KS1
Adresse: Kärntner Straße 1, 8020 Graz
Fläche: ca. 4.500 m²

Top-Büroflächen Salzburg

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns:
Christoph Oßberger, T +43 676 501 45 97 | christoph.ossberger@cbre.com
Mehr Infos zu diesen Top-Objekten erhalten Sie auf immo.cbre.at



© PRISMA/Zuparino

Acht zwei vier Prisma
Adresse: Münchner Bundesstraße 1, 5020 Salzburg
Fläche: ca. 2.035 m²



© Backbone

Alpenstraße
Adresse: Alpenstraße 61, 5020 Salzburg
Fläche: ca. 6.500 m²



© CBRE

Fischer-von-Erlach-Straße
Adresse: Fischer-von-Erlach-Straße 49, 5020 Salzburg
Fläche: ca. 2.472 m²



© Backbone

Bundesstraße
Adresse: Bundesstraße 6, 5071 Wals
Fläche: ca. 6.710 m²

Top-Büroflächen Linz

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns:

Christoph Oßberger, T +43 676 501 45 97 | christoph.ossberger@cbre.com

Mehr Infos zu diesen Top-Objekten erhalten Sie auf immo.cbre.at



@ PLANET architects

Dynatrace

Adresse: Am Fünfundzwanziger Turm 20, 4020 Linz

Fläche: ca. 29.000 m²

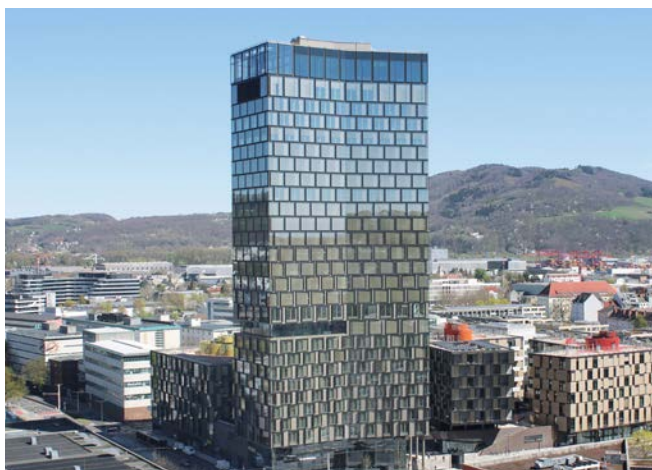


@ Sophie Gadermayr

Hafenportal

Adresse: Regensburger Straße 1a/b, 4020 Linz

Fläche: ca. 6.000 m²



@ BODNER Gruppe

QUADRILL

Adresse: Gruberstraße 1, 4020 Linz

Fläche: ca. 18.000 m²



@ Mark Sengstbratl

TechBase

Adresse: Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz

Fläche: ca. 34.800 m²

„Wir schaffen den idealen Raum für Ihr Unternehmen.“

CBRE verbindet Immobilienexpertise mit exzellentem Workplace Design: Unsere Office-Experten finden den richtigen Standort – unser Workplace & Design-Team entwickelt daraus hochwertige, nutzerorientierte Arbeitswelten mit internationalem Anspruch. Geschaffen für Unternehmen, die Raum als strategischen Erfolgsfaktor verstehen.

Alles aus einer Hand und je nach Bedarf:

- Standortsuche
- Flächenbedarfsermittlung
- Mietvertragsverhandlungen
- Workplace Beratung
- Test Fits & Belegungsplanung
- Visualisierungen
- Interior Design

Kontaktieren Sie unsere Experten für ein erstes unverbindliches Gespräch und setzen Sie damit den ersten Schritt in Richtung perfektes Büro!

T +43 1 533 40 80
officevienna@cbre.com
[cbre.at](https://immo.cbre.at)

CBRE



Mehr als 60 Zertifizierungen. Über die Hälfte mit „Exzellent“ bewertet.

CBRE gehört zu Österreichs Marktführern in der BREEAM-Zertifizierung von Bestandsimmobilien – mit mehr als 60 abgeschlossenen Projekten, darunter das höchste Bürogebäude und das drittgrößte Shoppingcenter des Landes.

Unser Ansatz: frühzeitige Identifikation von BREEAM-Potenzialen, detaillierte Gebäudebegehungen mit direkter Nachweissicherung vor Ort und gezielte Beratung bei der Dokumentation. Das reduziert den Aufwand für Eigentümer spürbar – und liefert Ergebnisse: Bei mehr als 50 % unserer Audits haben wir die Bewertungsstufe „Exzellent“ erreicht.

Nachhaltigkeit im Bürobestand – messbar und effizient zertifiziert.

Kontaktieren Sie unsere ESG-Experten für ein erstes unverbindliches Gespräch:

Pawel Urbanowski T +43 676 501 47 22
Elvis Penjo T +43 664 885 06 112



Entscheidungen brauchen Fakten.

Martin Denner
Director, Head of Research

In einer Welt von Fake-News ist es umso wichtiger geworden, sich an verlässlichen Informationen zu orientieren. Bei CBRE agieren wir in über 100 Ländern mit Zugriff auf profunde Daten, analysiert von einem weltweiten Netzwerk an Research-Expert:innen.

Dabei bietet das CBRE-Research zukunftsgerichtete Einblicke in globale Immobilitätstrends und -strategien und berät mit maßgeschneiderten Analysen und Handlungsempfehlungen, die wesentlich in der Entscheidungsfindung sind. Mit Hilfe von interaktiven Dashboards werden kundenspezifische Portfolios erstellt. So behalten unsere Kunden ihr Portfolio jederzeit und ohne internen Aufwand im Blick.

Unsere CBRE-Research Leistungen auf einen Blick:

- Maßgeschneiderte Studien und Reportings
- Marktprognosen
- Quartalsaktuelle Marktdaten für alle Assetklassen
- Markt- und Standortanalysen
- Wettbewerbsanalysen
- Kundenzugang zu globaler Datenplattform (ERIX)

Gut zu wissen.

Hier finden Sie unsere aktuellen CBRE-Research Reports zur Nachlese:



CBRE

Kontaktieren Sie unsere österreichischen CBRE-Research Expert:innen gerne! Wir freuen uns, Ihnen einen tiefgehenden Einblick in den lokalen und weltweiten Immobilienmarkt geben zu können.

Martin Denner
Director
T +43 676 501 78 26
martin.denner@cbre.com

Maximilian Stimpfl
Research Analyst
T +43 676 339 63 92
maximilian.stimpfl@cbre.com

Franziska Funder
Research Analyst
T +43 676 324 95 38
franziska.funder@cbre.com

Marlene Hohenecker
Associate Research Analyst
T +43 676 394 74 70
marlene.hohenecker@cbre.com

Glossar

Spitzenmiete

Die realisierte Spitzenmiete stellt das obere Preissegment eines Büromarktgebiets dar und gibt Auskunft über die in erstklassigen Büroimmobilien erzielten Mieten. Dabei werden die im Mietvertrag vereinbarten Nominalmieten berücksichtigt, d. h. vom Eigentümer gewährte Anreize (z. B. mietfreie Zeiten, Ausbaukostenzuschüsse) bleiben unberücksichtigt. Die realisierte Spitzenmiete wird in €/m²/Monat angegeben und bezieht sich immer auf die vergangenen 12 Monate.

Durchschnittsmiete

Die gewichtete durchschnittliche Büromiete stellt den Quotienten aus der Summe der Nominalmieten aller neu vermieteten Büroflächen in einer definierten Region und der Summe dieser Büroflächen dar. Grundlage sind alle Mietverträge der letzten zwölf Monate.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung ist die Summe aller Büroflächen, die in einem genau definierten (Teil-)Markt innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet oder untervermietet werden. Verlängerungen und Eigennutzer sind nicht enthalten.

Leerstandsrate

Die marktrelevante Büroleerstandsquote ist die Summe aller fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Miete oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten bezogen werden können. Untervermietungen zählen bei CBRE nicht als Leerstand und werden separat ausgewiesen. Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber weder zur Miete noch zum Verkauf angeboten werden, zählen nicht zum Leerstand.

Investmentvolumen

Berücksichtigt werden nur Investmenttransaktionen mit aktivem Cashflow, ausgenommen sind Eigennutzer, Projektentwicklungen und Grundstücksankäufe.

Rendite

In Österreich entspricht die Spitzenrendite, soweit nicht anders gekennzeichnet, der Bruttoanfangsrendite.

Zertifizierungen

Anbieter wie ÖGNI/DGNB, LEED, BREEAM und klima:aktiv zertifizieren nachhaltige Gebäude und Quartiere nach definierten Kriterien. Die Zertifizierungssysteme bestehen aus unterschiedlichen Kriterienkatalogen, die, entsprechend der jeweiligen Gebäudenutzung, einzelne Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung beinhalten. Während LEED aus den USA und BREEAM aus Großbritannien stammt, sind in Österreich insbesondere die Zertifizierungen von ÖGNI/DGNB sowie klima:aktiv des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft für verbreitet.

Regionen

Wiener Submärkte nach Lagen:

Spitzenmiete: CBD

Gute Lagen: Donau City, Prater/Lassallestraße, Erdberg, Hauptbahnhof, Wienerberg

Durchschnittliche Lagen: Norden, Westen

Kontakt



Ihr CBRE
Büromarkt-Experte
ist gerne für Sie da:

Patrick Schild
Senior Director
Head of Leasing, Workplace & Design
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

Lukas Schwarz
Managing Director
T +43 1 533 40 80
lukas.schwarz@cbre.com

SENIOR ADVISOR TO THE BOARD
Andreas Ridder
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

INVESTMENT
Manuel Bugl
Director
Head of Capital Markets
T +43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

VALUATION
Christian Aplienz
Senior Director
Head of Valuation
T +43 664 851 57 46
christian.aplien@cbre.com

ESG
Elvis Penjo
Director
Head of ESG
T +43 664 885 06 112
elvis.penjo@cbre.com

AGENCY
Patrick Schild
Senior Director | Head of
Leasing, Workplace & Design
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

PROPERTY MANAGEMENT
Petra Kern
Director
Head of Property Management
T +43 664 887 13 881
petra.kern@cbre.com

RESEARCH
Martin Denner
Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
martin.denner@cbre.com

RETAIL
Christoph Ecker
Director
Head of Retail Leasing
T +43 664 824 15 41
christoph.ecker@cbre.com

PROJECT MANAGEMENT
TURNER & TOWNSEND
Nadja Pröwer
Senior Director
Business Unit Lead Austria
T +43 676 500 48 13
nadja.proewer@cbre.com

Unsere Standorte und Kontaktmöglichkeiten

Office Wien
CBRE GmbH
Am Belvedere 10
1100 Wien
T +43 1 533 40 80
cbrevienna@cbre.com

cbre.at
LinkedIn: CBRE Austria

Office Graz
Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz
T +43 316 231 125 02

Sigrid Filzmoser
Director | Lead Region South
Advisory Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Office Salzburg
Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg
T +43 662 234 553 02

Christoph Oßberger
Director | Lead Region West
Advisory Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

