

# Büromarkt- bericht 2025



# Inhalt

---

Wer ist CBRE? 4

1 ESG am Büromarkt 6

2 Büromarkt Wien 12

3 Büromarkt Linz 22

4 Büromarkt Graz 26

5 Büromarkt Salzburg 30

6 Investmentmarkt 34

Glossar 42

Kontakt 45

## EINLEITUNG

---

# Licht und Schatten auf den Büromärkten

---

Die Polarisierung setzt sich auch auf den österreichischen Büromärkten weiter fort. Chancen und Herausforderungen liegen oftmals nah beieinander – während auf der einen Seite ESG-konforme Büroimmobilien moderne Arbeitswelten bieten, wächst bei vielen älteren Bürogebäuden der Investitionsbedarf und die Flächen werden zunehmend schwerer vermietbar.

Die Nachfrage bleibt aufgrund der geopolitischen wie makroökonomischen Unsicherheiten temporär gedämpft. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe zeigt sich vielerorts zurückhaltend, ebenso die Großanmietungen. Viele Flächengesuche sind in den vergangenen Jahren geschrumpft, stattdessen wird auf Qualität gesetzt.

Die überwiegend bedarfsorientierte Bautätigkeit auf den Büromärkten verhindert hingegen einen starken Anstieg der Leerstandsrate. Zwar sind auch in Wien, Linz und Graz vermehrt Untermietflächen auf dem Markt, jedoch bleibt die Auswahl an Neubauoptionen überschaubar.

Entwickler scheuen aktuell vor spekulativen Baustarts zurück, weshalb neue Büroflächen

lediglich im moderaten Umfang auf den Markt kommen. Die Büroleerstandsrate in Wien bleibt derweil mit unter 4% weiterhin eine der niedrigsten in Europa.

Im Gegenzug steigen vor allem für Top-Produkte die Büromieten weiter an. Nicht nur in Wien werden insbesondere Hochhausentwicklungen in ihren jeweiligen Submärkten neue Spitzenmieten verzeichnen. Auch in den Landeshauptstädten erreichen einzelne Projektentwicklungen Höchstmieten, die noch über den ausgewiesenen Spitzenmieten liegen.

Die Durchschnittsmieten sind hingegen tendenziell stabil, insbesondere in weniger gut angebundenen Lagen besteht aufgrund der geringen Nachfrage wenig Mietpreissteigerungspotenzial.

Der Investmentmarkt spiegelt diese Zweiteilung: Private Investoren treten als aktivste Käufer auf und kaufen sowohl Core- als auch Value Add-Produkt an. Institutionelle Investoren hingegen bleiben zurückhaltend und fokussieren sich auf die Portfoliobereinigung. Mit der bereits begonnenen Renditekompression wird jedoch zumindest mittelfristig die Marktaktivität auch im Bürosegment wieder steigen.

## FUTURE OF WORK

# Realizing potential in spaces

## Wir kennen Büros, deren Ausstattung und Design sowie die Bedürfnisse von Mitarbeitenden wie kein anderer. Und das weltweit. Wieso?

Ganz einfach. Wir unterstützen nicht nur bei der Büroflächen-Suche, sondern wir entwickeln und realisieren mit einem erfahrenen Team aus Workplace und Design-Expert:innen individuelle Bürokonzepte. So werden alle Prozesse von Anfang an abgestimmt und langfristige Lösungen bereitgestellt. Ganz gleich ob Neubau, Renovierung oder punktuelle Optimierung – jedes Unternehmen erhält ein auf seine Bedürfnisse zugeschnittenes Konzept.

Das CBRE-eigene globale Research liefert zudem neueste Erkenntnisse aufgrund von repräsentativen Umfragen sowie durch die Auswertung relevanter Daten und Fakten. So ist es CBRE möglich, Trends bereits frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und für unsere Kunden vorausschauend zu agieren.

### Sie möchten Ihre Büroflächen vermieten?

Sprechen Sie mit dem Team der CBRE Office Leasing. Wir füllen Ihr Bürogebäude mit nationalen und internationalen Unternehmen.

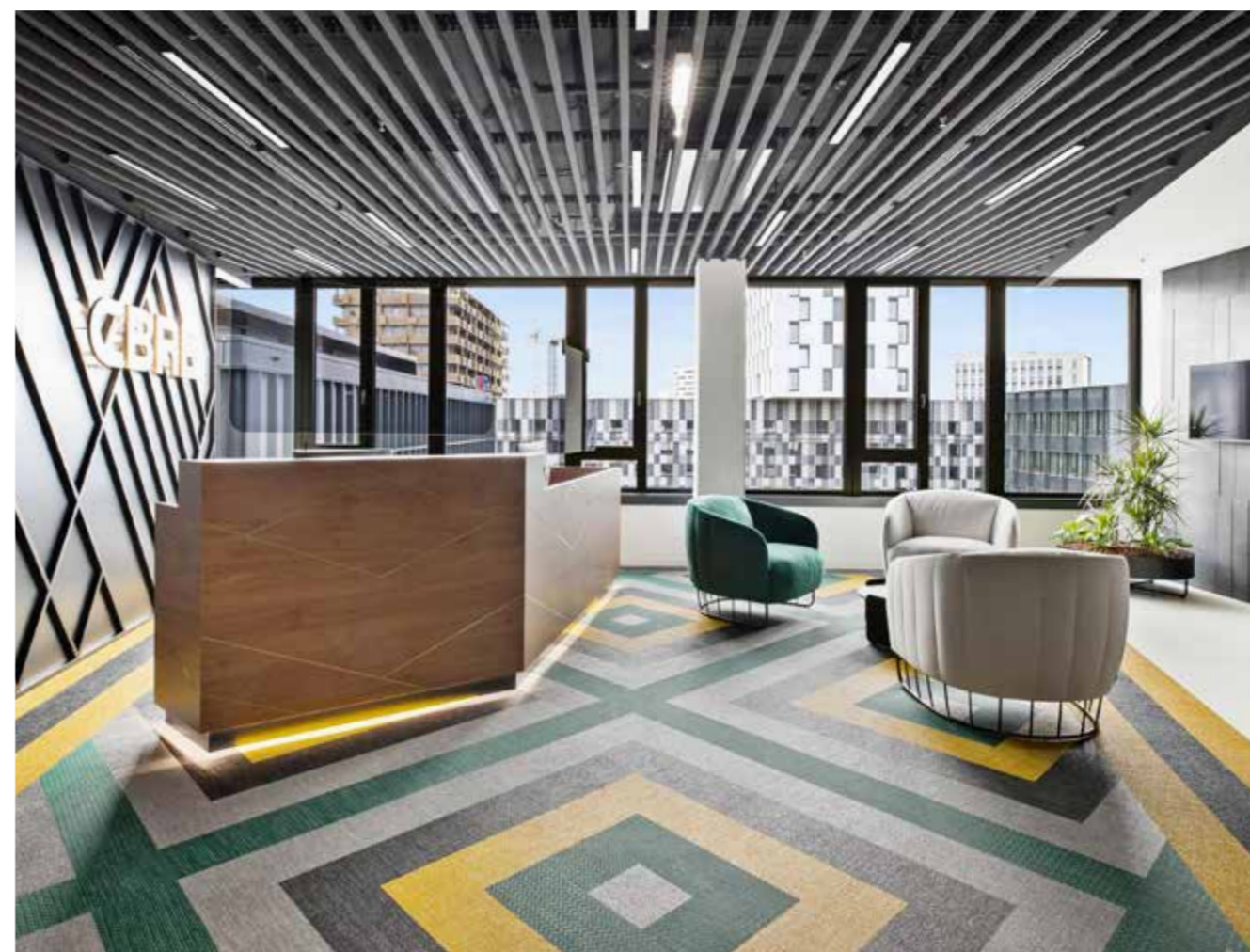
Dabei nutzen wir unser globales Netzwerk, unsere Branchenkenntnisse sowie fundierte Research-Daten. Im Bereich Vermarktung unterstützen wir Sie auf Wunsch mit unserer Full-Service Inhouse-Agentur.

### Sie suchen nach neuen Büroflächen?

Unsere Immobilienberater:innen kennen den aktuellen sowie zukünftigen Büro-markt und finden garantiert die für Sie optimalen Büroflächen. On Top begleiten die Expert:innen Sie bis zum Mietabschluss mit umfangreichen inkludierten Services und Zusatzleistungen.

### Sie ziehen um oder möchten Ihr Büro neu gestalten?

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



1

---

# ESG am Büromarkt



ESG AM BÜROMARKT

# Wien bleibt Vorreiter bei ESG, Regionen ziehen nach

**Zertifizierungen werden auch auf den österreichischen Büromärkten immer mehr zum Standard. 70 % aller zwischen 2020 bis 2027 fertiggestellten Flächen in Wien, Linz, Graz und Salzburg sind zertifiziert. Die Regionen unterscheiden sich dabei zwischen Angebot und Nachfrage, auch wenn die Unterschiede sich verringern.**

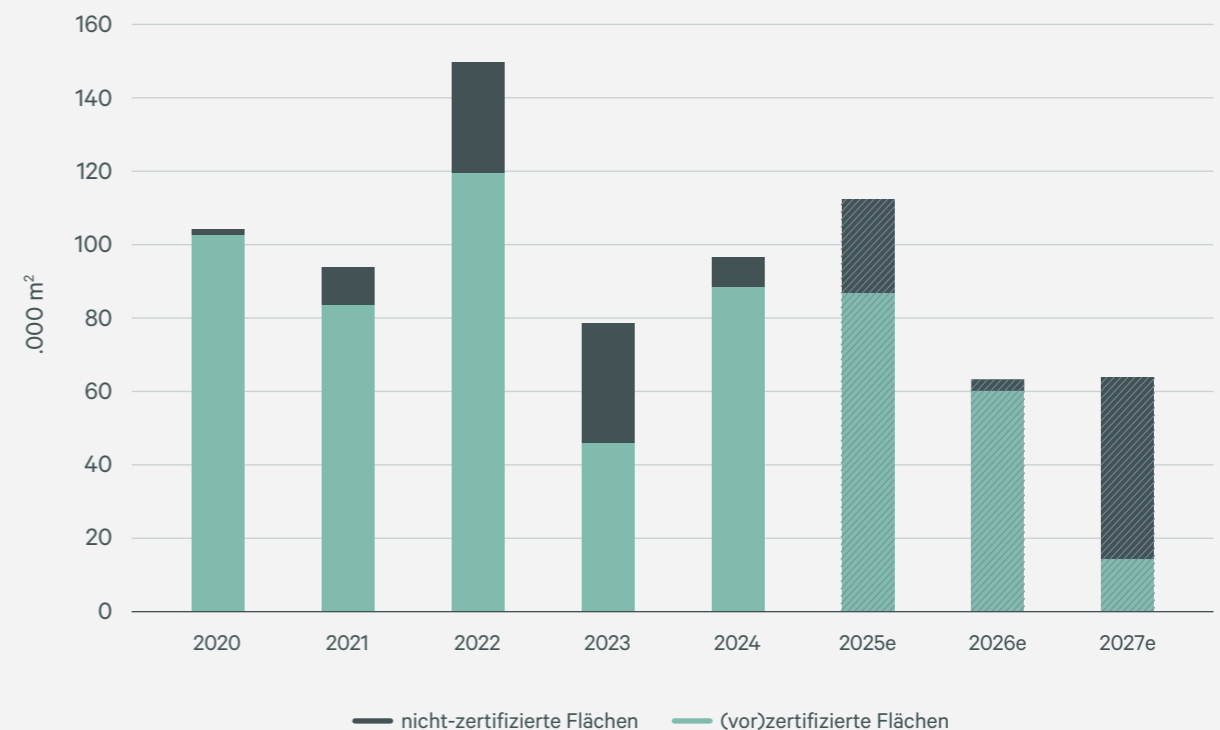
Wien bleibt der Vorreiter hinsichtlich Zertifizierungen. 78 % der zwischen 2020 – 2027 neu errichteten bzw. generalsanierten Bürofläche ist mit den Siegeln ÖGNI/DGNB, LEED, BREEAM oder klima:aktiv zertifiziert.

Der Wert kann sich noch erhöhen, weil insbesondere bei geplanten Projekten die Zertifizierung noch nicht abschließend feststeht. Zertifizierungen sind damit auf dem Wiener Markt fast zum Standard geworden und sind insbesondere bei Großunternehmen und internationalen Konzernen ein Anmietungskriterium. Bei Eigennutzern und Generalsanierungen ist die Bedeutung noch geringer.

Mit 69 % zertifizierter Bürofläche für den Zeitraum 2020 – 2027 folgt Salzburg knapp hinter der Bundeshauptstadt. Der mit klima:aktiv Gold zertifizierte Neubau des Landesdienstleistungszentrums und auch das HELIX treiben hier den Wert nach oben.



Anteil zertifizierter Flächen an fertiggestellten Büroflächen in Wien 2020 – 2027



Quelle: CBRE Research

## ESG AM BÜROMARKT

In Linz ist knapp mehr als die Hälfte der Bürofläche im Untersuchungszeitraum zertifiziert worden. Das Hafentportal, das Quadrill und die Dynatrace-Erweiterung sowie das MIC HQ sind allesamt zertifiziert.

Auf dem Grazer Büromarkt ist die Bedeutung mit 42 % zertifizierter fertiggestellter Bürofläche noch am geringsten. Obwohl die Zertifizierung für viele Mieter und Entwickler noch nicht ganz oben auf der Liste steht, sind mit dem Smart Center Office, Smart Tower, MySpace Grambach, Messequadrant und LEVEL KS1 Tower zahlreiche Projekte zertifiziert worden.

### ÖGNI, klima:aktiv und LEED am gefragtesten

Mit 58 % der Bürofläche ist ÖGNI/DGNB der mit Abstand beliebteste Zertifizierer. Es folgen klima:aktiv (21 %), was insbesondere von

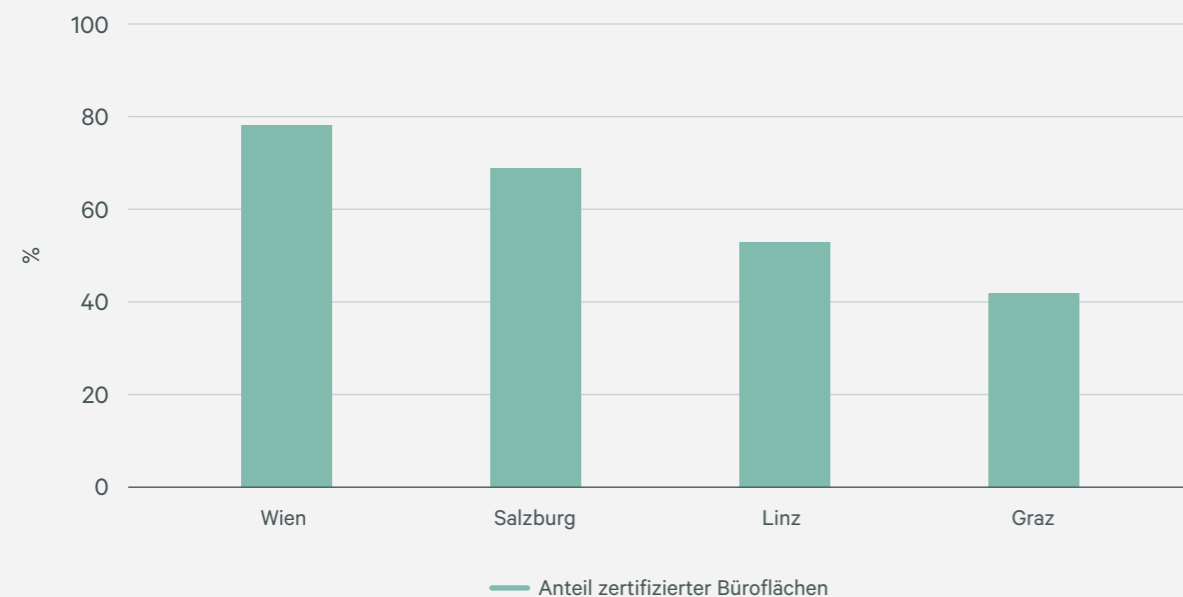
öffentlichen Bauträgern bevorzugt wird, sowie LEED (16 %). BREEAM (5 %) spielt insbesondere im Bestand eine wichtige Rolle.

70 % der Fläche wurde mit dem Level Gold zertifiziert. Platin-zertifizierte sind häufig Landmark-Projekte und mit 18 % noch vergleichsweise selten sowie auf den Wiener Markt konzentriert.

### Mietaufschlag für Zertifizierungen

Zertifizierte Büroflächen erreichen aufgrund ihrer höheren Gebäude- und Ausstattungsqualität ein Mietpremium im Vergleich zu nicht-zertifizierten Flächen. Der jüngsten CBRE-Untersuchung zufolge erreicht Wien hier europaweit ein überdurchschnittliches Plus von 10 %.

Anteil zertifizierter Flächen an fertiggestellten Büroflächen (2020 – 2027) 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](mailto:elvis.penjo@cbre.com)

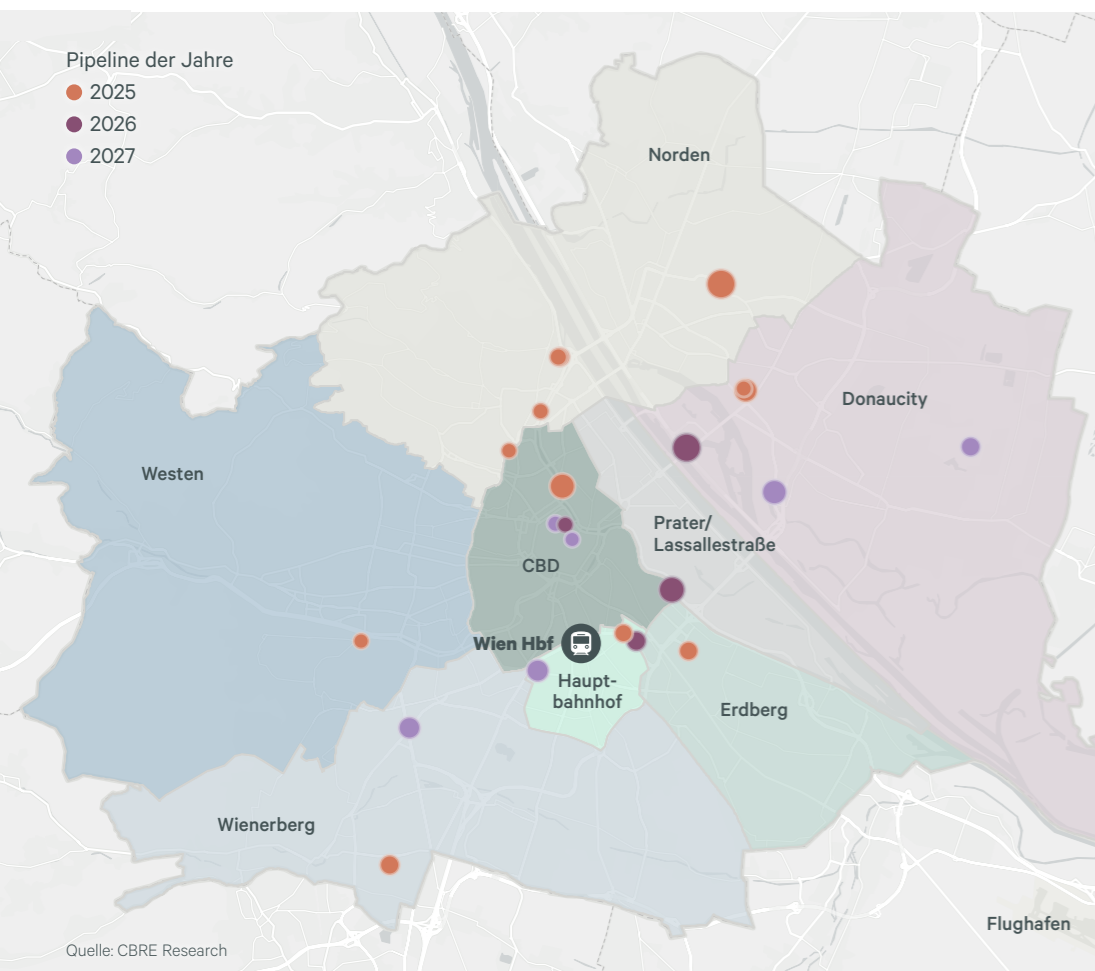
2

# Büromarkt Wien



## BÜROMARKT WIEN

# Mehr Dynamik auf dem Wiener Büromarkt erwartet



**BESTAND**  
11,57 Mio. m<sup>2</sup>

**PIPELINE**  
239.800 m<sup>2</sup> bis 2027

**VERMIETUNGEN**  
74.100 m<sup>2</sup> (H1 2025)

**LEERSTAND**  
3,6 %

**LEERSTAND A**  
4,9 %

**LEERSTAND B**  
3,4 %

**SPITZENMIETE**  
€ 28,50/m<sup>2</sup>/Monat

**DURCHSCHNITTSMIETE**  
€ 17,25/m<sup>2</sup>/Monat



## Bestand & Pipeline

Der Wiener Büromarkt verfügt zum Ende des ersten Halbjahres 2025 über einen Bürobestand von knapp 11,6 Mio. m<sup>2</sup>.

Gut 5,0 Mio. m<sup>2</sup> davon entfallen auf den Submarkt CBD, der die Inneren Bezirke umfasst. Die weiteren Submärkte sind vom Bürobestand deutlich kleiner, auch wenn Prater/Lassallestraße, Erdberg und Wienerberg jeweils über mehr als 1,0 Mio. m<sup>2</sup> verfügen.

Mit 53 % bzw. rund 6,1 Mio. m<sup>2</sup> entfällt mehr als die Hälfte des Gesamtbestands auf den modernen Bürobestand der Gebäudeklassen A und B, wobei Submärkte mit einer hohen Bautätigkeit wie der Hauptbahnhof einen besonders hohen Anteil verzeichnen.

Die Fertigstellungspipeline ist für 2025 gut gefüllt. 113.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen werden

bis Jahresende auf den Markt kommen. Dieses Jahr werden neben dem Leopold Quartier, Village Works und dem Vienna Twentytwo mehrere Büroprojekte bezugsfertig. 2026 folgen dann das ENNA und der DC Tower 2.

Ab 2026 wird sich die Fertigstellungsleistung deutlich reduzieren, da aktuell eine bedarfsorientierte Bautätigkeit mit wenigen spekulativen Baustarts überwiegt. Gutes Produkt wird also auf dem Wiener Büromarkt weiterhin knapp bleiben.

## Vermietungsleistung

Der Wiener Büromarkt konnte im ersten Halbjahr 2025 eine Vermietungsleistung von 74.100 m<sup>2</sup> verzeichnen. Im Vorjahreshalbjahr wurden noch 92.900 m<sup>2</sup> erzielt (-20 %), der fünfjährige Mittelwert wurde allerdings nur um 2 % verfehlt.

## BÜROMARKT WIEN

Verantwortlich für die gedämpfte Nachfrage sind fehlende Großabschlüsse. Lediglich vier Neuvermietungen über 2.000 m<sup>2</sup> konnten verzeichnet werden, stattdessen optieren viele Großmieter aktuell zu Verlängerungen.

Die Nachfrage nach Submärkten war im ersten Halbjahr breit gestreut. Mehr als ein Drittel der Fläche wurden im CBD vermietet. Je 16 % wurden in den Submärkten Prater/Lassallestraße sowie Wienerberg vermietet. Die wenigen Großabschlüsse sorgten in den Submärkten Hauptbahnhof (14 %) und Westen (11%) für größere Vermietungsumsätze.

Das Vorjahresergebnis von 162.000 m<sup>2</sup> sollte aber auch 2025 mindestens wieder erreicht werden. Die zweite Jahreshälfte zeigt sich bislang dynamischer, mehrere Großabschlüsse wurden bereits unterfertigt oder befinden sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Der öffentliche Sektor bleibt im aktuellen Marktumfeld der stärkste Nachfrager mit einem Marktanteil von 29% im ersten Halbjahr. Zugleich zeigten sich IT-Unternehmen in der ersten Jahreshälfte mit 11% zurückhaltender. Industrieunternehmen liegen aufgrund von Abschlüssen aus der Lebensmittel- und Energiewirtschaft gleichauf mit dem Technologiesektor. Finanzdienstleister kommen insbesondere durch Fintech-Unternehmen und Versicherungen auf 9%.

### Leerstand

Der Leerstand stieg im ersten Halbjahr 2025 leicht an auf rund 392.000 m<sup>2</sup> sowie 3,6%. In keinem Submarkt liegt die Leerstandsrate höher als 6,0%. Damit gehört die Leerstandsquote in Wien weiterhin zu den niedrigsten in Europa. Bis Jahresende wird ein leichter Anstieg erwartet, wobei der Leerstand auf einem niedrigen Niveau bleiben wird.

Der Leerstand in der Gebäudeklasse A ist mit 4,9% temporär leicht erhöht. Dies liegt



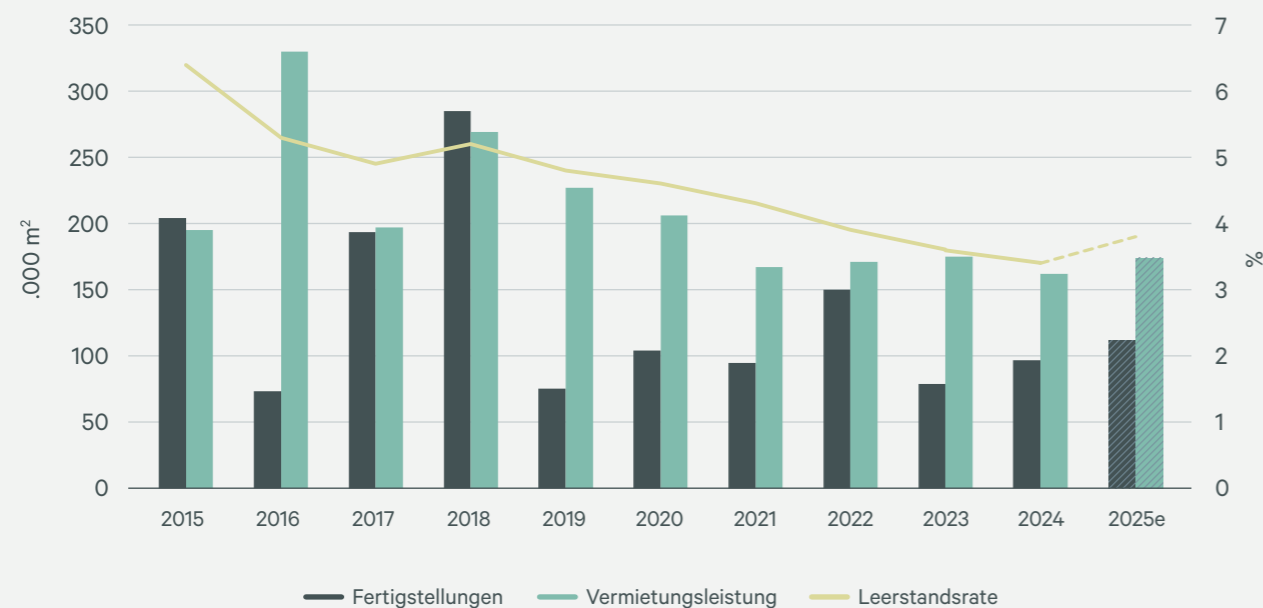
an fertiggestellten Projektentwicklungen, die noch nicht komplett vermietet sind und sich noch in der Vermarktung befinden.

### Mietentwicklung

Die Büromieten konnten im ersten Halbjahr dennoch zulegen. Insbesondere die Nachfrage nach hochwertigen ESG-konformen Büroflächen treibt die Spitzenmieten an.

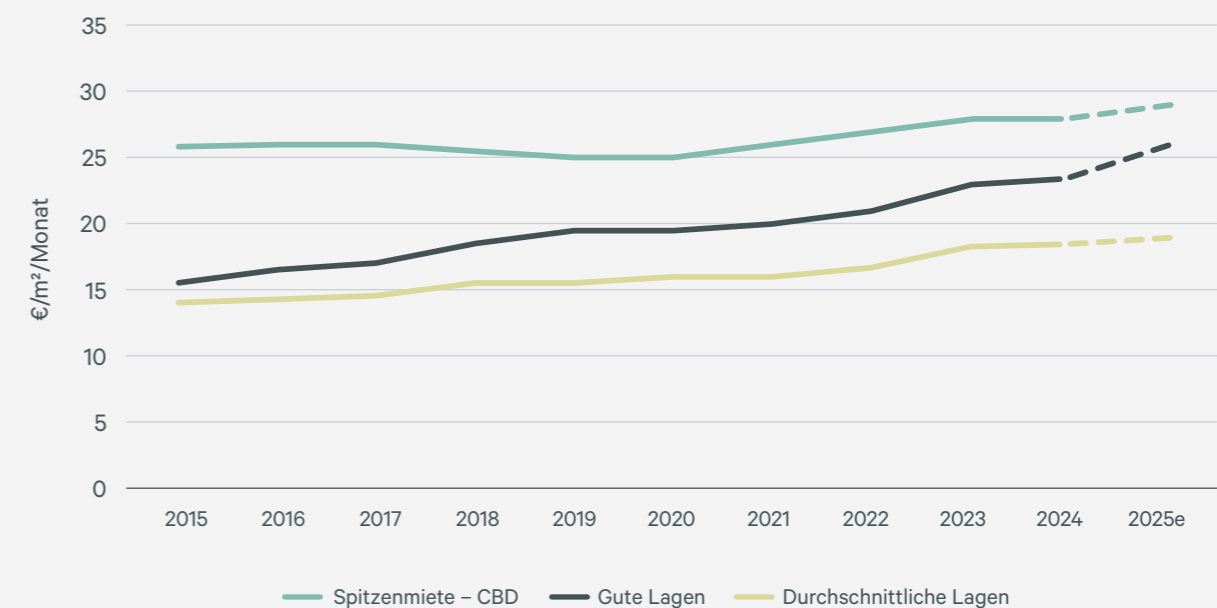
Diese steigt im ersten Halbjahr 2025 auf € 28,50/m<sup>2</sup>, nachdem sie zuletzt länger stagnierte. In guten Lagen außerhalb des CBD stiegen die Mieten aufgrund von Projektentwicklungen stärker auf € 24,50/m<sup>2</sup> – ein Plus von 7% zum Vorjahr. Zum Jahresende ist hier insbesondere aufgrund von Hochhausprojekten ein weiteres Wachstum zu erwarten. Die Wiener Durchschnittsmiete kletterte zum Vorjahr um 3% auf € 17,25/m<sup>2</sup>.

Büromarktindikatoren Wien



Quelle: CBRE Research

Mietentwicklung Wien 2015 – 2025e



Quelle: CBRE Research

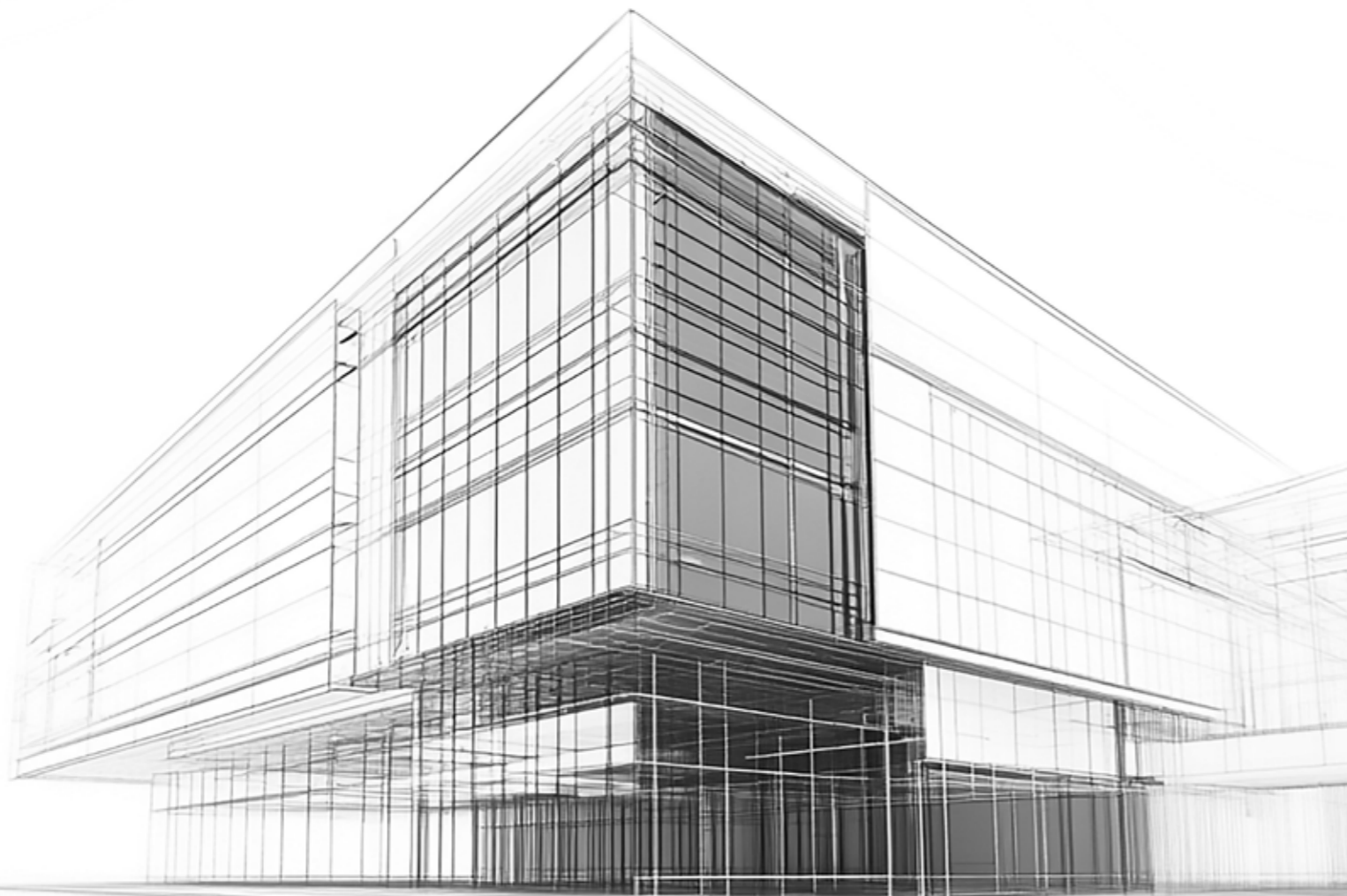
**In wenigen Schritten zum perfekten Büro.**

# Workplace

Was muss ein Arbeitsplatz erfüllen, um Mitarbeitern, Kunden und der Unternehmensphilosophie gerecht zu werden?

Mit dem Team von CBRE Workplace wird gemeinsam mit Ihnen der strategische Rahmen für neue Arbeitswelten erarbeitet und dabei aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Fragen rund um die Bürofläche und deren Nutzer werden genauestens analysiert, beantwortet und zielgerichtet zusammengefasst. Damit Sie und Ihr Unternehmen genau wissen, nach welchem Büro Sie suchen oder wie Sie Ihr aktuelles Büro besser nutzen können.

Diese professionelle Vorgangsweise einer Bürosuche verkürzt den gesamten Prozess, spart auf lange Sicht hohe Kosten und führt zu einem langfristig perfekten Büro für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.



# Design

Dank der Workplace Analyse wissen Sie, wonach Sie suchen. Jetzt finden die CBRE Office Leasing-Berater den für Sie und Ihr Unternehmen passenden Bürostandort und die dazugehörige Bürofläche. Und was noch nicht passend ist, wird von CBRE Design passend gemacht.

Mittels Test Fit und Belegungsplanung entwickeln die Workplace und Design-Experten eine individuelle Bürolösung für Ihre Bedürfnisse.

Das Designkonzept wird abgestimmt auf Ihre Unternehmensphilosophie sowie den gesamten Unternehmensauftritt. Jeder Raum wird individuell betrachtet und erhält ein maßgeschneidertes Design mit passenden Farben, Möbeln, Beleuchtung sowie Akustik. Nach der Fertigstellung aller Detailzeichnungen für die Ausschreibung begleitet das Design-Team das Projektmanagement und Bauteam, um die Ausführung des Designs und die entsprechende Qualität sicherzustellen.

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

**Patrick Schild**

Senior Director | Head of Leasing, Workplace & Design

T +43 664 885 06 108

patrick.schild@cbre.com



**Workplace & Design – Referenzen.**



**JTI AUSTRIA**  
2.300 m<sup>2</sup>



**AMEX IMPORT EXPORT**  
1.300 m<sup>2</sup>



**IZD TOWER REFURBISHMENT**  
6.000 m<sup>2</sup>



**SANOFI-AVENTIS**  
930 m<sup>2</sup>

3

# Büromarkt Linz



BÜROMARKT LINZ

# Angebot wächst auf dem Linzer Markt, Nachfrage noch zurückhaltend



**BESTAND**  
766.000 m<sup>2</sup>

**PIPELINE**  
61.100 m<sup>2</sup> bis 2027

**SPITZENMIETE**  
€ 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

**SPANNE Ø MIETEN**  
€ 11,50 – 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

**Bestand & Pipeline**

Der Linzer Büromarkt gilt gleichauf mit Graz als der zweitgrößte des Landes nach Wien. Der Büromarkt umfasst aktuell rund 766.000 m<sup>2</sup>. Davon liegt ein Großteil von 714.000 m<sup>2</sup> in den von CBRE definierten Submärkten (Urfahr, Donaulände, Innenstadt und Bahnhof), der Rest im Stadtgebiet außerhalb der Submärkte.

Fast die Hälfte entfällt auf den Submarkt Bahnhof, der mit 347.000 m<sup>2</sup> die größte Bürolage der Stadt bildet.

Die Bautätigkeit auf dem Linzer Markt ist in der Regel bedarfsorientiert und wenig spekulativ. Seit 2022 hat die Fertigstellungsleistung jedoch zugenommen und wird 2025 in einem neuen Rekord an Fertigstellungen münden – insgesamt 61.100 m<sup>2</sup> sollen bis Jahresende auf

den Markt kommen. Während vergangenes Jahr das Hafenportal Linz eröffnet wurde, sind im ersten Halbjahr die Zentrale der MIC und die Bauteile 3 und 4 der Techbase fertiggestellt worden. Bis Jahresende werden im Submarkt Donaulände die Tabakfabrik Linz mit dem Hochhaus Quadrill sowie die Erweiterung der Dynatrace Zentrale eröffnen.

Diese Projekte bringen viele hochwertige ESG-konforme Büroflächen auf den Markt, die noch nicht komplett vermietet sind. Zudem werden in einigen Projekten größere Untermietflächen hinzukommen.

Die allgemeine Nachfrage ist aufgrund der wirtschaftlichen Lage ruhiger. Dennoch prägen institutionelle und internationale Unternehmen die Nachfrage bei Neubau-Büroflächen in Linz. Kleinere regionale Akteure agieren hingegen zurückhaltender und präferieren im Zweifel niedrigere Mieten in Bestandsobjekten. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird die Absorption der neuen Flächen also noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Entsprechend werden neue Projekte wie das Franck Kontor, der Trinity Park auf dem ehemaligen Nestlé-Areal oder auch die Post City vorerst verschoben und erst bei entsprechender Vorvermietung realisiert.

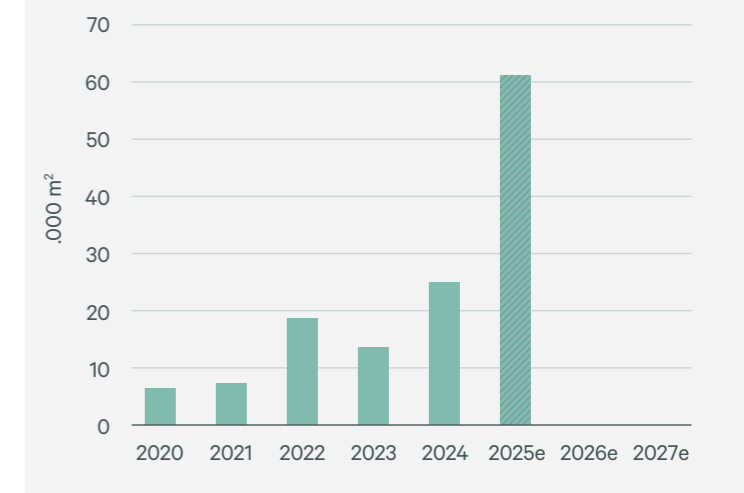
**Mietentwicklung**

Das Büromietenniveau bleibt in Linz weiterhin recht stabil. Die Durchschnittsmiete liegt in einer Spannbreite von € 11,50 – € 14,50/m<sup>2</sup>. Damit ist die Untergrenze zum Vorjahr um € 0,50/m<sup>2</sup> gestiegen. Es sind vereinzelt günstigere Objekte verfügbar, diese weisen dann jedoch einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Im Gegenzug sind aufgrund der gestiegenen Baukosten insbesondere die Mieten in den Neubauprojekten gestiegen, sodass trotz des großen Angebots die Spitzenmiete leicht auf € 16,50/m<sup>2</sup> gestiegen ist. Für Top-Flächen werden in Landmark-Projekten noch Mietpreise deutlich darüber erzielt, die sich in Richtung der € 20,00/m<sup>2</sup> bewegen. Lediglich die gedämpfte Nachfrage verhindert hier vorerst einen noch stärkeren Anstieg.



**Der Büromarkt Linz stellt sich mit attraktiven ESG-konformen Projekten neu auf – Mieter aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds vorerst noch zögerlich.**

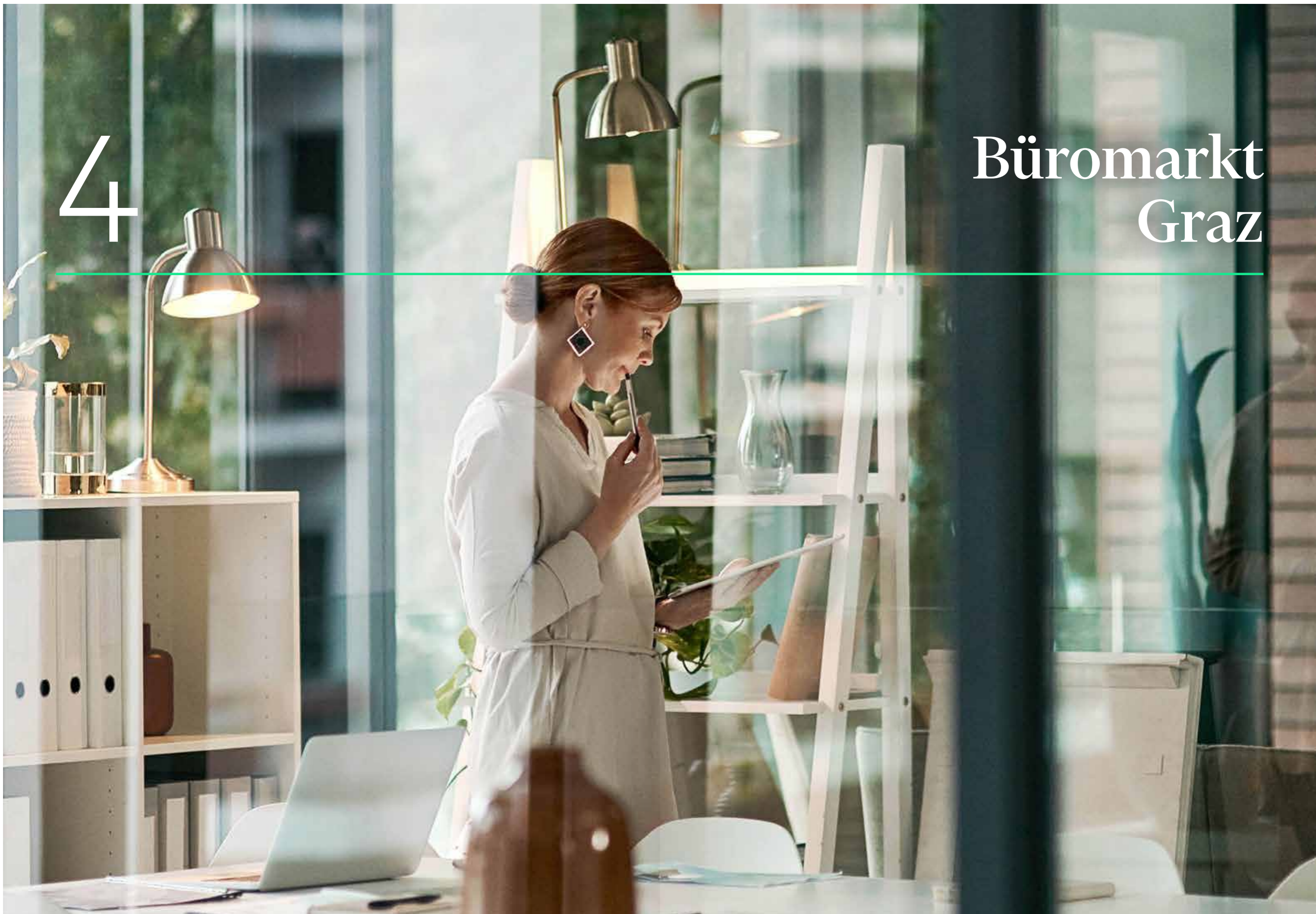
Fertigstellungen in Linz



Quelle: CBRE Research

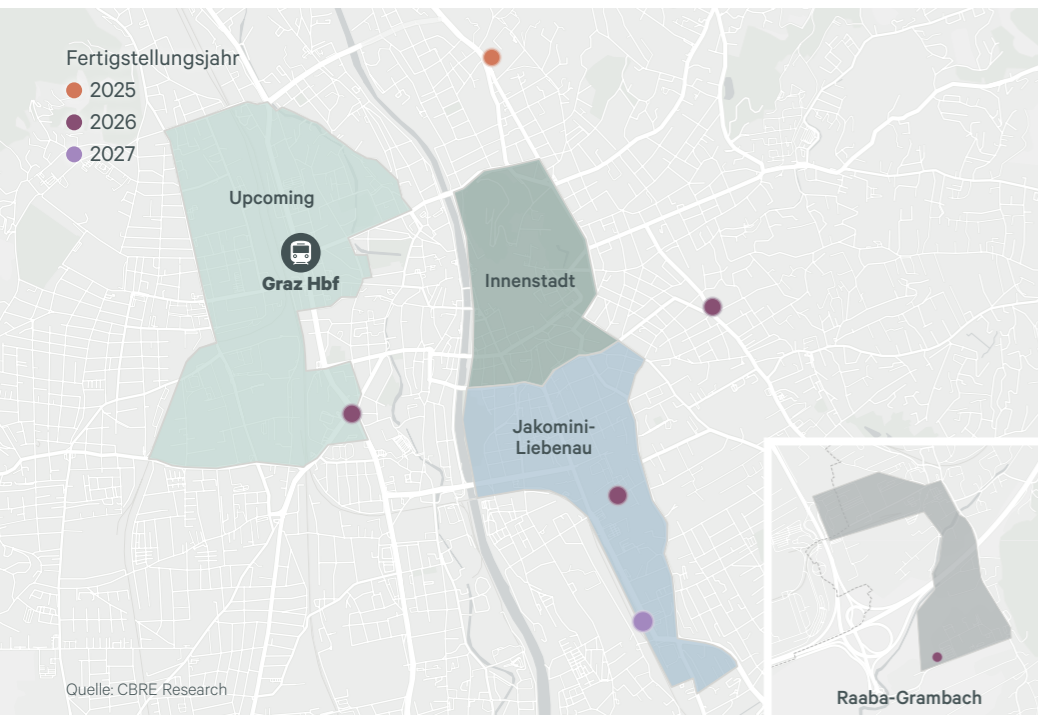
4

# Büromarkt Graz



BÜROMARKT GRAZ

# Neue Büroflächen in Graz bei anziehender Nachfrage



**BESTAND**  
**779.900 m<sup>2</sup>**

**PIPELINE**  
**43.400 m<sup>2</sup> bis 2027**

**SPITZENMIETE**  
**€ 16,50/m<sup>2</sup>/Monat**

**SPANNE Ø MIETEN**  
**€ 12,00 – 14,50/m<sup>2</sup>/Monat**

**Bestand & Pipeline**

Graz ist gleichauf mit Linz der zweitgrößte Büromarkt nach Wien. Der Bürobestand beläuft sich auf 779.900 m<sup>2</sup>. Auf die vier Submärkte Innenstadt, Jakomini-Liebenau, Raaba-Grambach sowie Upcoming entfallen davon 576.800 m<sup>2</sup>, der Rest verteilt sich auf das übrige Stadtgebiet.

Im Submarkt Upcoming westlich der Mur wurde die vergangenen Jahre besonders viel gebaut, vor allem in den neuen Stadtteilen Smart City und den Reininghausgründen. Mit fast 200.000 m<sup>2</sup> ist es mittlerweile der größte Submarkt.

Die Innenstadt folgt mit 143.400 m<sup>2</sup>, auch wenn hier aufgrund der dichten Bebauung die Entwicklungspotenziale begrenzt sind.

Der Submarkt Raaba-Grambach südlich der Stadt weist ebenso eine dynamische Entwicklung auf und folgt mit 138.900 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der hier angesiedelte Technopark Raaba ist einer der größten Anbieter von Büroflächen in der Region.

Die Fertigstellungsleistung war in Graz in den letzten Jahren stärker spekulativ orientiert als in anderen Landeshauptstädten. Entsprechend wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche neue, moderne Bürohäuser errichtet.

2024 kamen zuletzt der Bauteil 7 des Technopark Raaba, das Smart Center Office sowie der Impuls Campus auf den Markt. Bis 2027 sind weitere 43.400 m<sup>2</sup> in der Pipeline. 2025 kommen allerdings keine neuen Flächen zur Vermietung mehr auf den Markt.

Mehrere gerade im Bau befindliche Objekte werden 2026 fertiggestellt: Mit dem Wohn- und Bürohochhaus LEVEL KS1 Tower kommen westlich der Mur ebenso wie südlich der Stadt mit dem My Space Grambach neue Flächen hinzu. Der Baustopp des MQG-Messequadranten wurde inzwischen wieder aufgehoben. Der neue Fertigstellungstermin liegt mit Q3 2026 nun genau ein Jahr später.

Neben dem Grazer Stadion werden das Bürohaus Caro ab 2027 13.500 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie das Projekt Graz Mitte ab 2028 rund 10.000 m<sup>2</sup> bieten.

Die Büroflächennachfrage war auch in Graz im ersten Halbjahr 2025 verhalten. Die Industrie befindet sich in einer herausfordernden Lage, weshalb es im Jahr 2025 auch zu einigen Flächenreduzierungen gekommen ist. Zurückhaltend agieren auch internationale Mieter aus dem Forschungs- und universitären Umfeld.

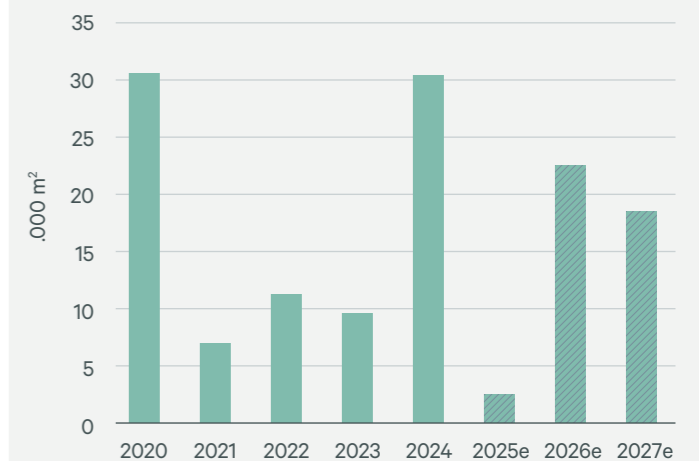
**Mietentwicklung**

Die Spitzenmiete liegt seit längerer Zeit konstant bei € 16,50/m<sup>2</sup>. Einzelne Höchstmieten liegen für ausgewählte Neubauten darüber. Aufgrund des größeren Angebots und der gedämpften Nachfrage wird Druck auf die Mieten ausgeübt. Die Spanne durchschnittlicher Mieten bleibt allerdings noch stabil zwischen € 12,00 – € 14,50/m<sup>2</sup>.



**Die Spitzenmiete bleibt stabil bei € 16,50/m<sup>2</sup>. Einzelne Höchstmieten in Top-Objekten und Top-Lagen liegen darüber.**

Fertigstellungen in Graz



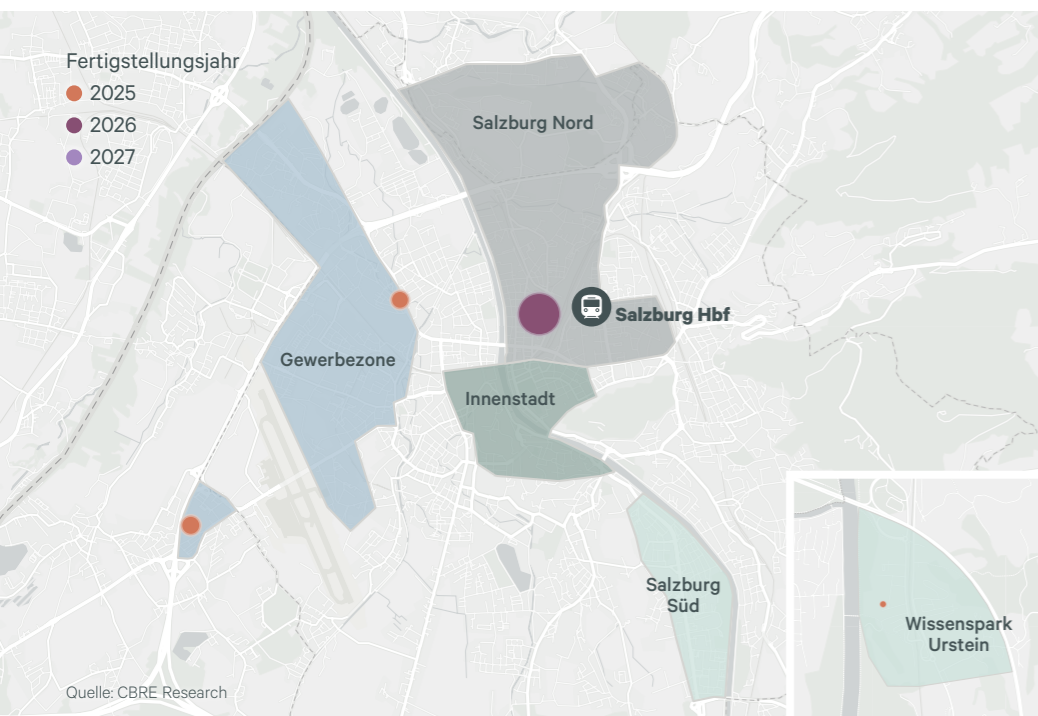
5

# Büromarkt Salzburg



BÜROMARKT SALZBURG

# Salzburger Pipeline bleibt bedarfsorientiert



**BESTAND**  
501.800 m<sup>2</sup>

**PIPELINE**  
67.600 m<sup>2</sup> bis 2027

**SPITZENMIETE**  
€ 22,00/m<sup>2</sup>/Monat

**SPANNE Ø MIETEN**  
€ 12,00 – 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

## Bestand & Pipeline

Salzburg ist nach Wien, Graz und Linz der viertgrößte Büromarkt des Landes. Der Bürobestand umfasst rund 501.800 m<sup>2</sup>. Davon liegt mit 444.500 m<sup>2</sup> die Mehrheit in den vier Submärkten – die Innenstadt westlich des Kapuzinerberges, Salzburg Süd, Salzburg Nord und die Gewerbezone im Westen der Stadt.

Der Submarkt Salzburg Süd, der auch den Wissenspark Urstein umfasst, weist mit 152.900 m<sup>2</sup> den größten Bestand auf.

Der Submarkt Innenstadt weist aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur mit 78.300 m<sup>2</sup> einen vergleichsweise kleinen Bürobestand auf.

Die Fertigstellungspipeline ist noch stärker als in Linz und Graz bedarfsorientiert und auf eine

kleinteilige Vermietungsstruktur zugeschnitten. Entsprechend wurden in den vergangenen Jahren in der Regel maximal 20.000 m<sup>2</sup> p.a. fertiggestellt. 2026 bildet eine Ausnahme – dann wird mit 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche das neue Landesdienstleistungszentrum am Hauptbahnhof in Betrieb gehen, das sich allerdings im Eigentum des Landes befindet. Im Gegenzug zieht das Land Salzburg im größeren Umfang angemietete Büroflächen frei, für die bereits Nachnutzungsmöglichkeiten gesucht werden.

Doch auch einige neue Vermietungsobjekte sind in den vergangenen Quartalen auf den Markt gekommen. Neben dem bereits 2024 fertiggestellten HELIX beim Europark und dem Bauteil A im Wissenspark Urstein wurden 2025 zwei Bürobauteile auf dem AlpAreal sowie das Quartier Acht Zwei Vier fertiggestellt. Darüber hinaus bezieht die UKO noch dieses Jahr ihren eigengenutzten UKO Tower im Wissenspark Urstein.

Die Nachfrage auf Mieterseite war dieses Jahr bislang auch in Salzburg verhalten. Der Büromarkt profitiert zwar von einem Grundrauschen an kleinteiligen Gesuchen, allerdings sind große Mietgesuche, insbesondere von internationalen Unternehmen, bislang rar. Auch wenn die Nachfrage nach Neubauf Flächen vorhanden ist, prüfen Unternehmen besonders lange die Anmietungsoptionen.

## Mietentwicklung

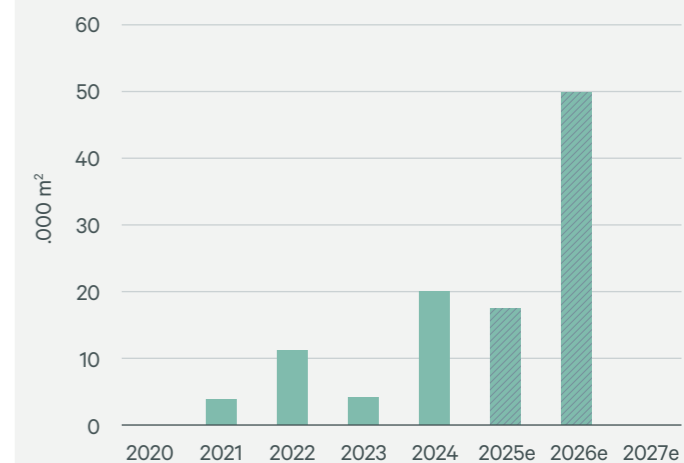
Die Bürospitzenmiete in Salzburg liegt deutlich über den anderen Landeshauptstädten und notierte im Vergleich zum Vorjahr stabil bei € 22,00/m<sup>2</sup>. Neben diesen Topmieten liegen Neubauten in den Bürolagen bei einer Range von € 16,50 – € 20,00/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Büromieten sind zuletzt leicht gestiegen und liegen zwischen € 12,00 – € 14,50/m<sup>2</sup>. Damit liegt Salzburg hier auf dem Niveau der anderen Landeshauptstädte.



**Aufgrund der Flächenknappheit in den zentralen Innenstadtlagen bleibt der Entwicklungsschwerpunkt in Salzburg auf den gut angebundenen Bürolagen.**

Fertigstellungen in Salzburg





6

# Investmentmarkt

INVESTMENTMARKT

# Bürotransaktionen weiter mit angezogener Handbremse

**€ 215 Mio. wurden im ersten Halbjahr 2025 österreichweit in Büroimmobilien investiert. Das reicht zwar knapp für den zweiten Platz hinter Wohnimmobilien, allerdings ist der Marktanteil von 17% so niedrig wie seit 2021 nicht mehr. Große Transaktionen sind rar, private Investoren im Segment bis € 50 Mio. sind weiterhin die aktivsten Ankäufer.**

Im Bürosegment tun sich institutionelle Verkäufer schwerer beim Abverkauf, zu groß bleibt oft der Unterschied bei den Kaufpreiserwartungen auf Verkäufer- und Käuferseite. Top-Produkte finden hingegen weiterhin ihre Käufer: In einem der wenigen Core-Deals auf dem Büromarkt wechselte das Bürohaus QBC 3 am Wiener Hauptbahnhof den Besitzer. Abseits davon dominieren Bestandsgebäude aus den Risikoklassen Core Plus/Value Add den Markt.

Zu große Ticketgrößen sind ebenfalls insbesondere im Bürosegment weiterhin nur schwer marktgängig. Neben dem QBC 3 ist der Verfassungsgerichtshof an der Freyung der einzige weitere Deal über € 30 Mio. im ersten Halbjahr 2025.

Damit zeichnet sich auch ein klarer Fokus auf die Bundeshauptstadt ab. 90% des im ersten Halbjahr investierten Kapitals wurden in Wien registriert.

Einheimische Investoren aus Österreich dominieren weiterhin die Käuferseite. Auffällig ist weiterhin die relative Zurückhaltung deutscher Kapitalquellen. Internationale Käufer bevorzugen aktuell andere Assetklassen wie Hotel, Retail und Wohnen.

Auf Verkäuferseite überwiegen hingegen weiterhin die institutionellen Investoren. Die großen Immobilienfonds und Bestandshalter



trennen sich zur Liquiditätsbeschaffung von Beständen. Während die Verkaufsbereitschaft durchaus vorhanden ist, werden Büroimmobilien mit umfangreicherem Investitions- und Refurbishmentbedarf von Käuferseite nur mit größeren Abschlägen übernommen. Wertsteigernde Nachvermietungs- und Umnutzungsszenarien können ausschlaggebend für eine erfolgreiche Transaktion sein.

Der Büroinvestmentmarkt bleibt daher auch heuer ein klarer Käufermarkt. Ankaufsprüfungen seitens potenzieller Kaufinteressenten können sich langwierig gestalten, zudem können aktuelle geopolitische wie makroökonomische Entwicklungen Ankaufsentscheidungen beeinflussen. Das Marktumfeld bleibt daher volatil.

Projekt- und Grundstücksverkäufe, die nicht zum Transaktionsvolumen hinzugezählt werden, bleiben hoch im Kurs. Neben dem Verkauf an neue Projektentwickler übernehmen oft auch Mezzanin- und Finanzierungsgeber das Projekt, wobei der Einstieg hier oft nur temporär ist, bis sich ein geeigneter Endinvestor gefunden hat.

Der Trend zu ESG-konformen Büros in zentralen Lagen bei entsprechenden Mietpreissteigerungen sorgt jedoch auch auf dem Investmentmarkt für längerfristig positive Perspektiven und eine lebhaftere Marktaktivität im Core-Segment. Aufgrund der bedarfsorientierten Fertigstellungspipeline, insbesondere auf dem Wiener Büromarkt, aber auch in den Landeshauptstädten, werden ESG-konforme Büroinvestments perspektivisch knapp und gefragt bleiben.

Die sukzessiven Zinssenkungen von Seiten der EZB, die den Leitzins auf zuletzt 2,15% gesenkt hat, helfen auch dem Core-Segment. So ist die Bruttoanfangsrendite für Top-Büroimmobilien im zweiten Quartal auf 4,75% gesunken. Damit liegt sie nun 25 Basispunkte unter dem Höchststand aus 2024. In der Langfristprognose werden perspektivisch Renditerückgänge von bis zu 10 Basispunkten pro Jahr erwartet. Diese Aussichten dürften sukzessive viele Akteure wieder zurück an den österreichischen Markt bringen, insbesondere auch internationales Kapital.

Investmentvolumen und Spitzenrendite



Quelle: CBRE Research

# Top-Büroflächen

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](http://immo.cbre.at)

## Wien



© Squarebytes

### LeopoldQuartier

Adresse: Obere Donaustraße 23–29, 1020 Wien  
Fläche: ca. 21.500 m<sup>2</sup>



© Value One/www.ohn.at

### Weitblick

Adresse: Meiereistraße 12, 1020 Wien  
Fläche: ca. 28.500 m<sup>2</sup>



© Deko Immobilien

### CITY POINT

Adresse: Marxergasse 1b, 1030 Wien  
Fläche: ca. 25.000 m<sup>2</sup>



© beyond visual arts GmbH

### enna

Adresse: Erdberger Lände 40–48, 1030 Wien  
Fläche: ca. 22.500 m<sup>2</sup>



© WOOW Studio

### Francis

Adresse: Franz-Josefs-Bahnhof, 1090 Wien  
Fläche: ca. 40.000 m<sup>2</sup>



© Irene Schanda

### TwentyOne Central Hub

Adresse: Siemensstraße 95, 1210 Wien  
Fläche: ca. 25.000 m<sup>2</sup>



© S+B/OLN

### DC2

Adresse: Donau-City-Straße 5, 1220 Wien  
Fläche: ca. 30.000 m<sup>2</sup>



© K18

### TwentyTwo

Adresse: Dr. Adolf-Schärf-Platz, 1220 Wien  
Fläche: ca. 21.000 m<sup>2</sup>

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns:

**Graz:** Sigrid Filzmoser T +43 676 500 21 33 | sigrid.filzmoser@cbre.com

**Salzburg & Linz:** Christoph Oßberger T +43 676 501 45 97 | christoph.ossberger@cbre.com

## Graz



© bildraum.at

### MQG Messequadrant

Adresse: Fröhlichgasse 23–35, 8010 Graz

Fläche: ca. 4.000 m<sup>2</sup>



© KS Baumanagement GmbH

### LEVEL KS1

Adresse: Kärntner Straße 1, 8020 Graz

Fläche: ca. 4.400 m<sup>2</sup>



© Michael Pachleitner Group GmbH

### MP09

Adresse: Liebenauer Tangente 4, 8041 Graz

Fläche: ca. 2.000 m<sup>2</sup>

## Salzburg



© Backbone

### Alpenstraße

Adresse: Alpenstraße 61, 5020 Salzburg

Fläche: ca. 6.500 m<sup>2</sup>

## Linz



© CBRE

### TechBase

Adresse: Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz

Fläche: ca. 34.800 m<sup>2</sup>



© Gregor Hartl

### QUADRILL

Adresse: Gruberstraße 1, 4020 Linz

Fläche: ca. 18.000 m<sup>2</sup>



© CBRE

### ARE Gerstnerstraße

Adresse: Gerstnerstraße 14, 4040 Linz

Fläche: ca. 1.511 m<sup>2</sup>



© CBRE

### AlpAreal

Adresse: Alte Bundesstraße 12, 5071 Wals

Fläche: ca. 5.830 m<sup>2</sup>

# 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 und Ausbaukosten-zuschüsse) bleiben unberücksichtigt. Die realisierte Spitzenmiete wird in €/m<sup>2</sup>/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 werden. Verlängerungen, Untervermietungen 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



**Marc Steinke**  
Associate 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 Immobilitrends 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:



**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.**

**Marc Steinke**  
Associate Director  
T +43 676 501 78 26  
marc.steinke@cbre.com

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

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



# 10., An der Hölle

## Liegt Ihr Büro an der richtigen Adresse?

### Wir geben Ihnen die Antwort.

Ganz gleich, ob die Zusammenlegung mehrerer Standorte oder nur einziger Standortwechsel – ein Büroumzug muss gut durchdacht sein.

Nutzen Sie jetzt unsere CBRE Standort-Analyse. Was das ist? Unsere Expert:innen zeigen Ihnen mit Hilfe unseres digitalen Hub Analytics Tool, wo der ideale Standort für Ihr Unternehmen und vor allem für Ihre Mitarbeiter:innen liegt.



### Die Vorteile unserer Standort-Analyse:

- Planbarkeit der Pendelzeit Ihrer Mitarbeiter:innen
- Planbarkeit von Remote Work
- Messung der Auswirkungen eines Umzuges

**Kontaktieren Sie uns jetzt: T 01 533 40 80 33**  
Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch!

### Andreas Ridder

Managing Director  
T +43 1 533 40 80  
andreas.ridder@cbre.com

### AGENCY

#### Patrick Schild

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

#### Daniel Pfeiffer

Associate Director  
Head of Sector Industrial  
& Logistics Leasing  
T +43 664 518 45 12  
daniel.pfeiffer@cbre.com

### INVESTMENT

#### Lukas Schwarz

Senior Director  
Head of Capital Markets  
CBRE Capital Markets GmbH  
T +43 676 799 51 60  
lukas.schwarz@cbre.com

### RESEARCH

#### Marc Steinke

Associate Director  
Head of Research  
T +43 676 501 78 26  
marc.steinke@cbre.com

### VALUATION

#### Christian Apliance

Senior Director  
Head of Valuation  
T +43 664 851 57 46  
christian.apliance@cbre.com

### PROPERTY MANAGEMENT

#### Petra Kern

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

### RETAIL

#### Walter Wölfler

Senior Director  
Head of Retail Leasing  
T +43 664 544 25 60  
walter.woelfler@cbre.com

### ESG

#### Elvis Penjo

Director  
Head of ESG  
T +43 664 885 06 112  
elvis.penjo@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](https://www.cbre.at)  
[LinkedIn: CBRE Austria](#)

#### Office Graz

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

Liebenauer Hauptstraße 34  
8041 Graz

#### Office Salzburg

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

Rainbergstraße 3A  
5020 Salzburg

