

Austria - Vienna

Key Performance Indicators

Prime Yield

4,75%

Expected Investment Returns
Change YoY: 0 bps

Prime Rent

€ 28,50

Monthly, per sq m
Change YoY: 0,0%

Average Rent

€ 17,25

Monthly, per sq m
Change YoY: 0,0%

Office Investment Volume

€ -

In Vienna during Q2 2026
€ 812M (Rolling 12 months)

Take Up

21K

Square Meter
75K Year2Date

Vacancy Rate

3,90%

Percentage of Stock vacant
Change YoY: 30 bps

Completions

-

Square Meter
23K Year2Date

Total Stock

11.640K

Square Meter
11.186K Occupied Stock

(Forecast) Completions

76K (2026)

Square Meter
93.531 (2027) // 71.986 (2028)

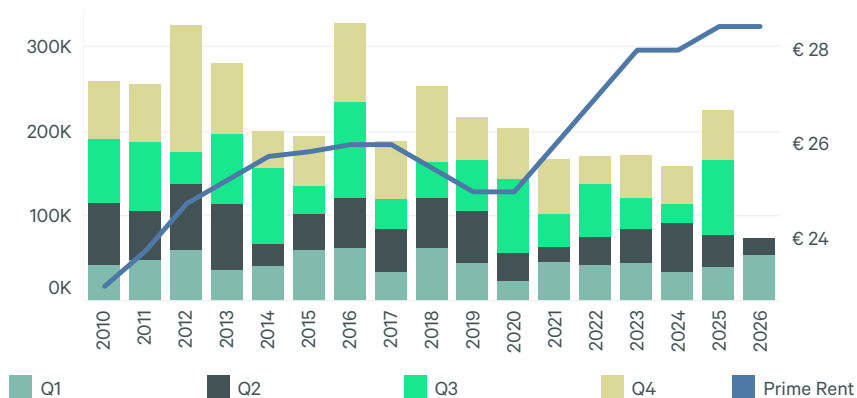
Der Wiener Büromarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2026 zweigeteilt. Mit einer Halbjahresvermietungsleistung von 74.650 m² liegt das erste Halbjahr 2026 lediglich fünf Prozent unter dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis ist jedoch vor allem auf ein starkes erstes Quartal zurückzuführen, das zweite Quartal fiel mit 20.559 m² deutlich verhaltener aus und markiert das schwächste Quartalergebnis seit Q2 2021. Großvolumige Anmietungen sind von längeren Entscheidungsprozessen geprägt, während die Nachfrage nach modernen ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen stabil bleibt.

Die Mieten blieben zum Vorquartal stabil, auch wenn insbesondere für hochwertige Bürogebäude in Top-Lagen weiteres Steigerungspotenzial besteht. Die Wiener Spitzenmiete notiert weiterhin bei €28,50/m² und dürfte bis Jahresende auf rund €29,00/m² steigen. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei €17,25/m².

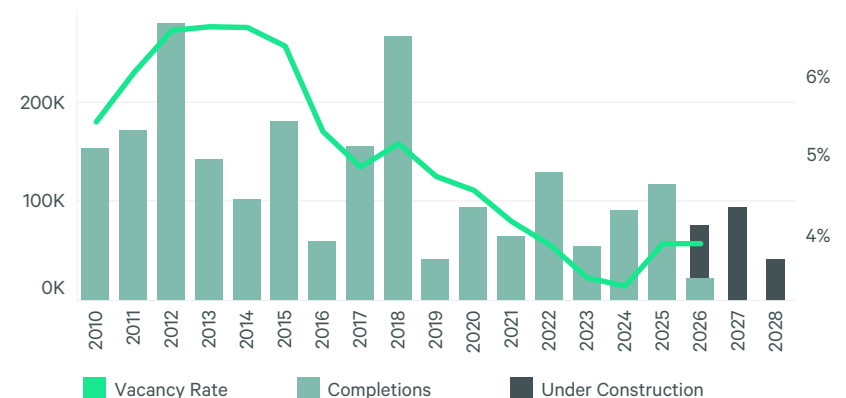
Die Fertigstellungsleistung beläuft sich 2026 auf rund 76.400 m². Nachdem das Projekt ENNA bereits im ersten Quartal übergeben wurde, befinden sich noch etwas mehr als 50.000 m² im Bau, darunter der DC Tower 2.

Die Leerstandsquote stieg leicht von 3,8 auf 3,9 Prozent, im modernen Bestand blieb sie mit 4,4 Prozent stabil. Wien zählt damit weiterhin zu den europäischen Hauptstädten mit den niedrigsten Leerstandsquoten.

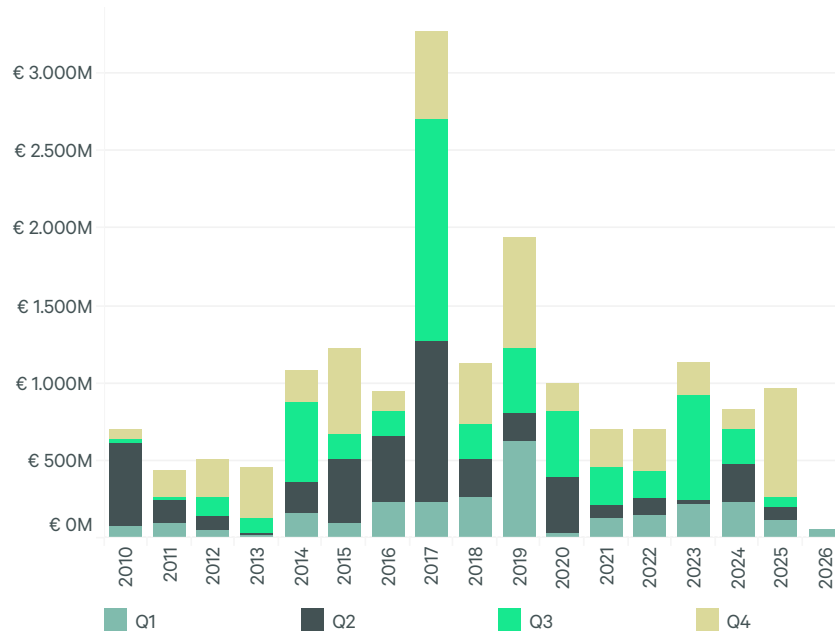
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



Vienna Office Investment Volumes



Note: 2026 annual numbers till 30.06.2026

Contacts

Max Stimpfl

Research Analyst
Maximilian.Stimpfl@cbre.com
+43 6763396392

Patrick Schild

Head of A&T Agency
patrick.schild@cbre.com
+43 664 885 06 108

Manuel Bugl

Head of Investment
manuel.bugl@cbre.com
+43 676 501 45 98

Büroinvestments in Wien verzeichneten im ersten Halbjahr 2026 ein Gesamtvolumen von €53 Mio., ein Ergebnis, das die verhaltene Marktstimmung deutlich widerspiegelt. Dabei konzentrierte sich die gesamte Transaktionsaktivität auf das erste Quartal, während das zweite Quartal ohne einen einzigen Büroabschluss blieb. Die globalen Entwicklungen gegen Ende des ersten Quartals sowie das veränderte Zinsumfeld führten zu einer spürbar vorsichtigeren Haltung vieler Investoren, wodurch Kaufentscheidungen zunehmend in die Länge gezogen werden.

Die Nachfrage im Bürosegment bleibt klar lage- und qualitätsgetrieben. Besonders gefragt sind hochwertige Objekte in Spitzenlagen mit nachhaltiger moderner Ausstattung, bonitätsstarken Mietern und langfristig gesicherten Cashflows.

Die Bruttospitzenrenditen in Wien sind zum Halbjahr jedoch vorerst stabil geblieben. Büroimmobilien notieren somit in der Spitze weiterhin bei 4,75 % und in B-Lagen bei 6,05 %.

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

