

Austria - Vienna

Key Performance Indicators

Prime Yield

4,75%

Expected Investment Returns
Change YoY: -10 bps

Prime Rent

€ 28,50

Monthly, per sq m
Change YoY: 1,8%

Average Rent

€ 17,25

Monthly, per sq m
Change YoY: 1,5%

Office Investment Volume

€ 12M

In Vienna during Q1 2026
€ 895M (Rolling 12 months)

Take Up

54K

Square Meter
54K Year2Date

Vacancy Rate

3,80%

Percentage of Stock vacant
Change YoY: 51 bps

Completions

23K

Square Meter
23K Year2Date

Total Stock

11.640K

Square Meter
11.198K Occupied Stock

(Forecast) Completions

76.442 (2026)

Square Meter
93.531 (2027) // 101411 (2028)

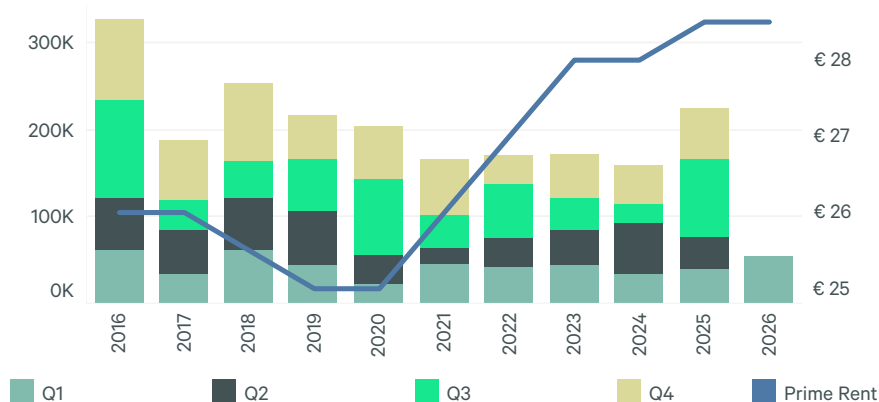
Der Wiener Büromarkt zeigt trotz des anhaltend herausfordernden Marktumfeldes weiterhin Erholungssignale. Die registrierte Vermietungsleistung von 54.100 m² liegt 30% über dem Vorjahr und stellt das stärkste erste Quartal seit 2018 dar. Der zehnjährige Mittelwert konnte um 2 % knapp übertroffen werden.

Die Mieten blieben zum Vorquartal stabil, auch wenn insbesondere für hochwertige Bürogebäude in Top-Lagen weiteres Steigerungspotenzial besteht. Die Wiener Spitzenmiete notiert somit weiterhin bei €28,50/m². Der Hauptbahnhof notiert mit €26,00/m² lediglich knapp dahinter und 8 % über dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete über alle Abschlüsse konnte leicht auf €17,25/m² zulegen.

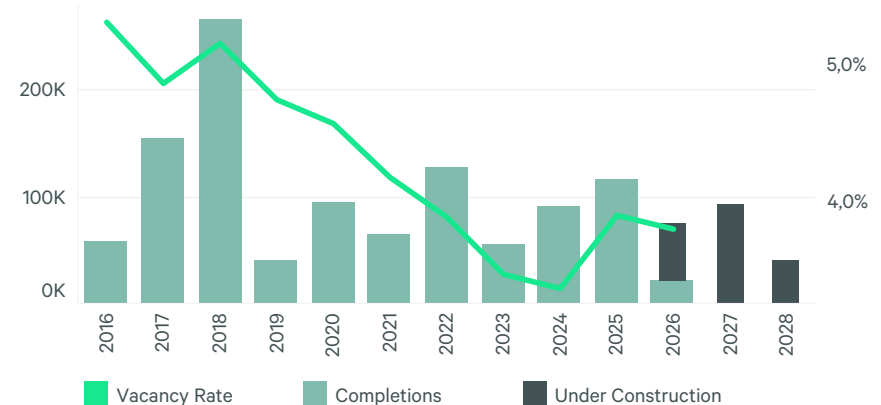
Die Fertigstellungsleistung wird 2026 voraussichtlich auf rund 76.400 m² zurückgehen. Hier wird die deutlich gedrosselte spekulative Bautätigkeit besonders deutlich sichtbar. Das ist das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit fast 30 Jahren. 2027 wird die Büroflächenproduktion voraussichtlich leicht auf 93.500 m² ansteigen, aber weiterhin moderat und bedarfsorientiert bleiben.

Die Leerstandsquote für den Wiener Gesamtbestand ist aufgrund des begrenzten Neuzugangs an Flächen zu Jahresbeginn leicht gesunken auf 3,8 %. Die Leerstandsrate für den modernen Bestand hat zum Vorquartal ebenfalls leicht nachgegeben auf 4,4 %.

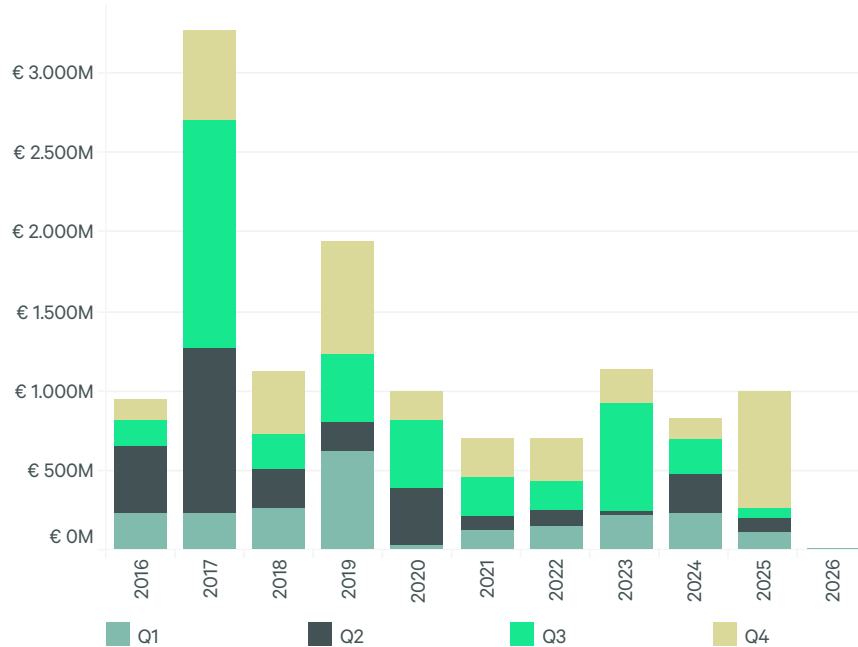
Market Trend (Take-Up | Prime Rent)



Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



Vienna Office Investment Volumes



Note: 2026 annual numbers till 31.03.2026

Contacts

Marc Steinke

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

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 liegen mit rund € 80 Mio. sowie 15 % Marktanteil österreichweit auf Platz 3 im ersten Quartal. Prägten im Vorquartal noch mehrere Großdeals den Bürosektor, zeigten mit dem Verkauf des Science Park Urfahr sowie mit dem Anteilsverkauf des Hafentor Linz, dass hochwertige Bürogebäude mit guter Lage und Vermietungssituation auch in den Landeshauptstädten gefragt bleiben. In Wien wurde im ersten Quartal ein kleines Büroinvestment getätigt.

Nachdem zum Jahresende 2025 noch zahlreiche Deals über die Ziellinie gebracht werden konnten, zeigte sich das erste Quartal erwartungsgemäß ruhiger. Käufer agieren weiterhin sehr selektiv. Die Markterholung hat zudem durch die geopolitischen Konflikte einen weiteren Dämpfer erhalten. Die Zinsen für Staatsanleihen und Swap Rates sind seit Jahresende 2025 um rund 30 Basispunkte gestiegen und sind weiterhin sehr volatil. Auch die Inflation wird heuer höher ausfallen als ursprünglich erwartet. Die Dauer und Entwicklung der Konflikte wird das Marktgeschehen im weiteren Jahresverlauf deutlich beeinflussen.

Punktuell ist mit einem Aufwärtsdruck auf die Renditen zu rechnen. Die Bruttospitzenrenditen in Wien sind zum Jahresbeginn jedoch vorerst stabil geblieben. Büroimmobilien notieren somit in der Spitze weiterhin bei 4,75 % (-10 Basispunkte zum Vorjahr), und in B-Lagen bei 6,00 % (-10 Basispunkte) zum Vorjahr.

© 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.

