

IMMOBILIENMARKT RETAIL ÖSTERREICH

Q2 2026

Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
Wien	Kärntnerstraße / Graben	340,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €
Wien	Mariahilfer Straße	145,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Wien	Kohlmarkt	430,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €
Graz	Herrengasse	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
Linz	Landstraße	120,00 €	120,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
Salzburg	Getreidegasse	125,00 €	125,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
Innsbruck	Maria Theresienstraße	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €

Spitzenrenditen - Österreich

Stadt	Submarkt	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
Wien	Kärntnerstraße / Graben	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Wien	Mariahilfer Straße	4,25%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Wien	Kohlmarkt	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Graz	Herrengasse	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Linz	Landstraße	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
Salzburg	Getreidegasse	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Innsbruck	Maria Theresienstraße	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Shop-Struktur

Kennzahlen	Innenstadt Wien	davon A-Lage	Mariahilfer Straße
Straßenlänge	10.500 m	1.600 m	5.000 m
Anzahl der Shops	1.454	260	802
Verkaufsfläche	213.700 m ²	79.700 m ²	210.900 m ²
Ø Shop Größe	146 m ²	307 m ²	262 m ²
Leerstandsquote	4,5%	1,4%	4,8%
Fluktuationsrate	12,7%	10,9%	14,6%

Quelle ÖRAG Research, Standort + Markt

Wir (ÖRAG) möchten Sie höflichst darauf hinweisen, dass die obigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen von uns (ÖRAG) zusammengestellt wurden, einen unverbindlichen Charakter haben und auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren. Änderungen und Irrtümer werden jedoch ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Informationen und Daten sind vertraulich zu behandeln und sind nicht für Dritte bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist daher untersagt.

FREQUENZEN

Im Tourismus wird Wien weiterhin als beliebtes Reiseziel entdeckt. Auch die ÖsterreicherInnen selbst sind wieder mehr unterwegs und die Frequenzen auf den High Streets befinden sich nun auf dem Niveau von 2019, teilweise saisonal darüber. Bezirkseinkaufsstraßen gewinnen ebenfalls wieder an Attraktivität für die Einheimischen.

NEUVERMIETUNGEN

Retailer fokussieren sich bei der Anmietung von Flächen primär auf Top-Lagen, weswegen Konkurrenzdruck und Preissteigerungen dort besonders zunehmen. B- und C-Lagen stehen daher weiter unter Druck und müssen oftmals alternativen Nutzungen zugeführt werden. Zu bemerken ist eine erhöhte Vorsicht und längere Prüfung der Retailer bei der Auswahl ihrer Flächen, die auch mit einer Verkleinerung bestehender Handelsflächen zusammenhängt.

INCENTIVES

Langzeitmietverträge oder Verlängerungen von Bestandsmietern erfordern ein Umdenken auf Vermieterseite. Sonderkündigungsrechte nach 3-5 Jahren, Schwellenwerte und Caps zur Anpassung von Indexierungen, erhöhte Mietfreistellungen, Staffelmieten und Baukostenzuschüsse werden künftig immer relevanter.

BESTLAGEN

Die Märkte für High-Street Retail sind in Wien sehr komprimiert und beschränken sich primär auf das „Goldene U“ sowie die Mariahilfer Straße. Nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten finden sich davon abgesehen primär auf den Bezirkseinkaufsstraßen. Das Interesse der meisten Retailer wandert allgemein weiter Richtung High-Street, wo nicht nur Flächenmangel herrscht sondern auch diverse Verschiebungen stattfanden. Die Preisniveaus sind daher stabil und steigen teilweise weiter an.

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien

