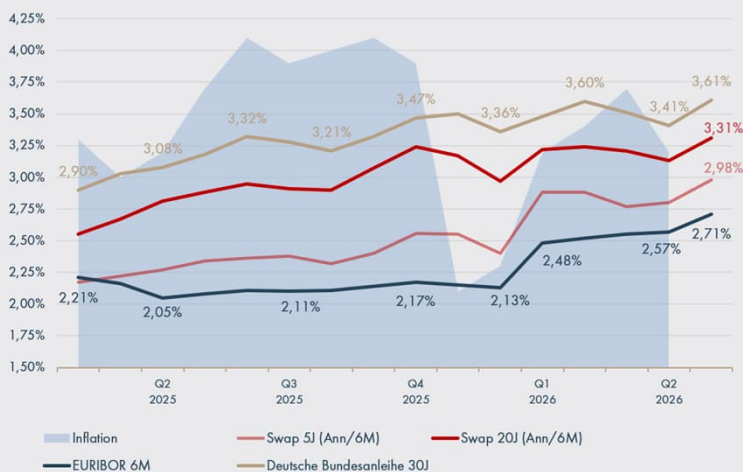


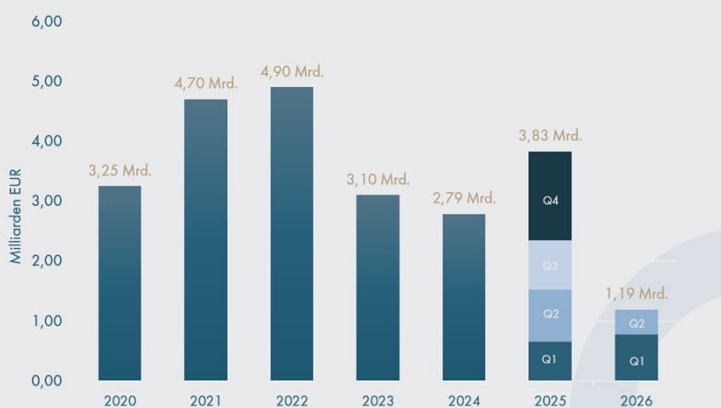
Volkswirtschaftliche Indikatoren - Österreich

	Q4 25		Q1 26		Q2 26
Veränderung des realen BIP zum Vorquartal	0,02%	↗	0,21%		-
HVPI zum Vorjahr	3,80%	↘	3,10%	↗	3,20%
EZB Leitzinssatz Einlagen	2,00%	→	2,00%	↗	2,25%
Arbeitslosenquote (AMS)	8,40%	↘	7,50%	↘	6,90%
EURIBOR 3M	2,02%	↗	2,11%	↗	2,50%

Zinsumfeld



Transaktionsvolumen - Österreich



Quelle: ÖRAG Research, Statistik Austria, OENB, AMS

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.

INDIKATOREN

Mit einer Veränderung von 0,21% im ersten Quartal 2026 stieg das reale BIP im Vergleich zum Vorquartal leicht an. Die Verbraucherpreise, im HVPI zum Vorjahr, stiegen im Q2 2026 etwas stärker an wie zuvor. Die EZB hat den Leitzinssatz der Einlagenfazilität im Juni 2026 angehoben, er liegt bei 2,25%. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorquartal um 0,60% gesunken.

MARKT AKTUELL

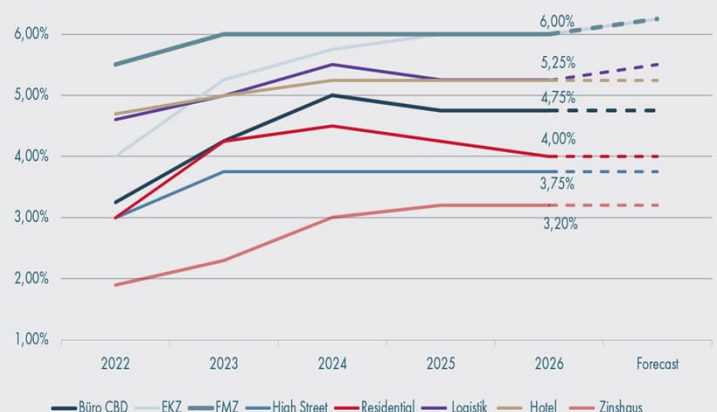
Im ersten Halbjahr 2026 belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,2 Milliarden Euro und liegt somit etwa 24% unter dem Vorjahresniveau. Zu den volumsmäßig stärksten Assetklassen zählten Retail und Hotel, wobei Industrial aufgrund einer sehr großvolumigen Transaktion knapp vor Hotel an zweiter Stelle liegt. Käufer sind in vielen Fällen Asset Manager mit Spezialmandaten bzw. eigenkapitalstarke Investoren.

AUSBLICK

Die anhaltende geopolitische Unsicherheit, wie die US-Handelspolitik und der Krieg im Nahen Osten, hat zu einem spürbaren Anstieg der langfristigen Zinsen geführt, kurzfristige Zinsen sind nachgezogen. Trotz stabiler Spitzenrenditen könnte aufgrund der unsicheren globalen Lage ein leichter Anstieg der Renditen möglich sein.

Die Neubaupipeline für alle Assetklassen bleibt weiterhin schwach, da die Gleichung aus Bau- und Finanzierungskosten sowie Rendite- und Mieterwartungen schwer zu lösen ist, was den Neubau bremst. Dies führt zu einer Verknappung des Angebots an neuen Objekten, insbesondere in Ballungszentren.

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



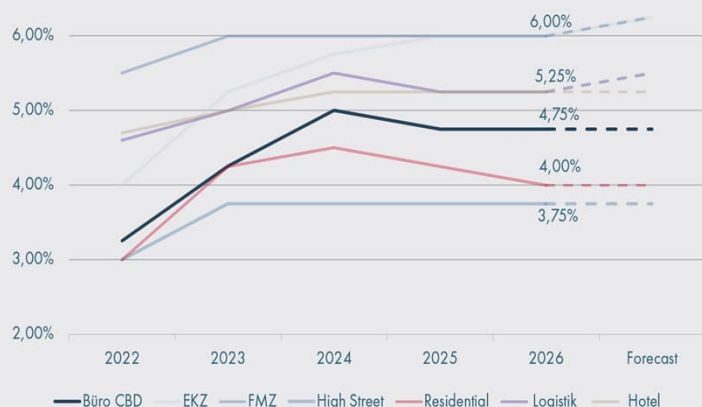
Submarkt-Analyse - Wien

Submarktnamen	Aktive Gesamtfäche in m²	Davon Klasse A in m²	Davon Klasse B in m²	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung Q2/26 in m²	Vermietungsleistung gesamt 2025 in m²
Innere Bezirke – CBD	2.080.500	945.184	1.118.292	3,79%	5.731	63.098
Donaucity	586.689	164.063	192.626	9,28%	885	24.873
Prater/Lassallestraße	758.559	351.964	406.595	3,64%	1.003	20.403
Erdberg – St. Marx (Osten)	693.120	514.176	178.944	3,32%	479	13.910
Hauptbahnhof	540.303	437.868	102.435	5,77%	1.545	36.643
Wienerberg (Süden)	532.733	357.064	175.669	3,12%	4.283	19.306
Norden	432.810	298.796	134.014	3,01%	0	12.936
Westen	220.140	43.437	135.140	5,02%	1.268	7.300
Airportcity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,08%	946	2.837
Gesamt	5.947.918	3.410.780	2.478.551	4,42%	16.140	201.306

Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
Wien	CBD	27,50 €	27,60 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €
Wien	Innerhalb des Gürtels	19,00 €	19,50 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Wien	Suburban	14,00 €	14,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Wien	New Clusters	21,50 €	22,50 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
Graz		14,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Linz		14,50 €	16,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €
Salzburg		14,50 €	16,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €
Innsbruck		15,50 €	16,50 €	18,50 €	18,50 €	18,50 €

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



Quelle: ÖRAG Research, VRF

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.

SUBMÄRKTE

Im Q2 2026 wurden 16.140 m² an Vermietungsleistung in modernen (VRF) Objekten erfasst. Die größte Vermietung fand – mit 1.268 m² – im Submarkt Westen statt und war eine Neuvermietung.

Im H1 2026 summiert sich die Vermietungsleistung auf knapp 65.000 m². Im gesamten Jahr 2025 waren es über 200.000 m².

SPITZENRENDITEN

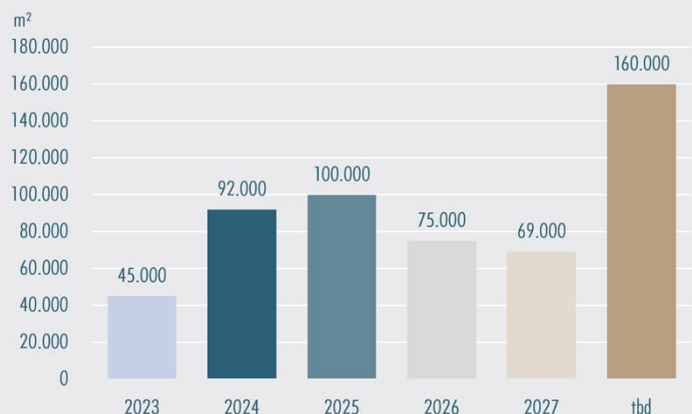
Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes (Zinsen, Baukosten) verzögern sich viele Projektentwicklungen und es gibt wenige Projekte in Bau. In Folge ist die Leerstandsquote niedrig. Große zusammenhängende Flächen sind rar. Eine Erholung wird prognostiziert. Die Fertigstellungen werden 2026 voraussichtlich bei 76.000 m² liegen.

Die Spitzenrenditen liegen aktuell in Top-Lagen bei 4,75%, diese steigen jedoch rasant bei Abnahme von Lage- und Objektqualität. Das Interesse nach Core Produkten ist von eigenkapitalstarken Investoren weiterhin deutlich zu spüren.

SPITZENMIETEN

Generell hat Österreich ein stabiles Niveau der Spitzenmieten. Mit Blick auf andere europäische Städte und die niedrige Fertigstellungsrate haben die Spitzenmieten das Potenzial, sich nach oben zu bewegen. Die Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige Büroflächen in guten Lagen – der Wettbewerb spitzt sich zu was Herausforderungen für Mieter darstellt. Mieten im Erstbezug in Top-Lagen mit guter Ausstattung und ESG-Kriterien sind gestiegen. Es bleibt abzuwarten, wie der Markt darauf reagiert. Es sind weiterhin Untermietflächen großer Büronutzer am Markt verfügbar.

Fertigstellungsvolumen in m² - Wien



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.

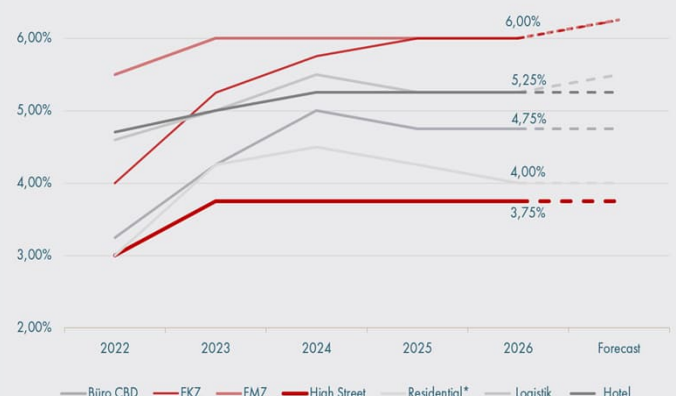
INCENTIVES

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



AKTUELLE MARKTSITUATION

Der Logistik- und Industriebestand in und um Wien beläuft sich aktuell auf rund 8,61 Mio. m². Im ersten Halbjahr 2026 gab es einen Flächenumsatz von 103.971 m². Der Gesamtumsatz 2025 betrug 104.357 m² laut dem VRF.

AUSBLICK

Konsolidierungen, Insolvenzen und Umstrukturierungen sorgen zusätzlich dafür, dass zunehmend Logistik- und Produktionsflächen auf den Markt kommen. In der Folge ist der Leerstand auf ein sehr hohes Niveau gestiegen. Entwickler haben mittlerweile vermehrt das Thema Brownfield-Entwicklung in ihre Planungen aufgenommen.

AKTUELLE MIETPREISE

Die Nettomieten für Logistik- und Industrieimmobilien liegen zwischen EUR 7,00 und für Flächen im Neubauprojekt bis zu EUR 9,00 pro m² und Monat und sind stark von der Qualität und der Lage abhängig. Steigende Grundstücks- und Baukosten sowie steigende Finanzierungskosten im Zuge der Zinserhöhungen, führten zu einem Anstieg der Mieten.

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien

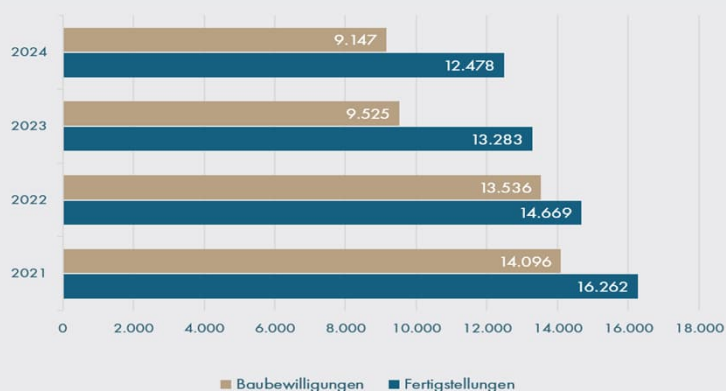


Wir (ÖRAG) möchten Sie höflichst darauf hinweisen, dass die obigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen von uns (ÖRAG) zusammengestellt wurden, einen unverbindlichen Charakter haben und auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren. Änderungen und Irrtümer werden jedoch ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche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

Mietpreisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

Bezirk	Tendenz Miete	Bezirk	Tendenz Miete
1., Innere Stadt	↗	13., Hietzing	↗
2., Leopoldstadt	→	14., Penzing	↗
3., Landstraße	↗	15., Rudolfsheim-Fünfhaus	↗
4., Wieden	→	16., Ottakring	↗
5., Margareten	→	17., Hernals	↗
6., Mariahilf	→	18., Währing	→
7., Neubau	↗	19., Döbling	↗
8., Josefstadt	↗	20., Brigittenau	↗
9., Alsergrund	↗	21., Floridsdorf	→
10., Favoriten	↗	22., Donaustadt	↗
11., Simmering	→	23., Liesing	→
12., Meidling	↗		

Fertigstellungen vs. Baubewilligungen



MIETPREISENTWICKLUNG

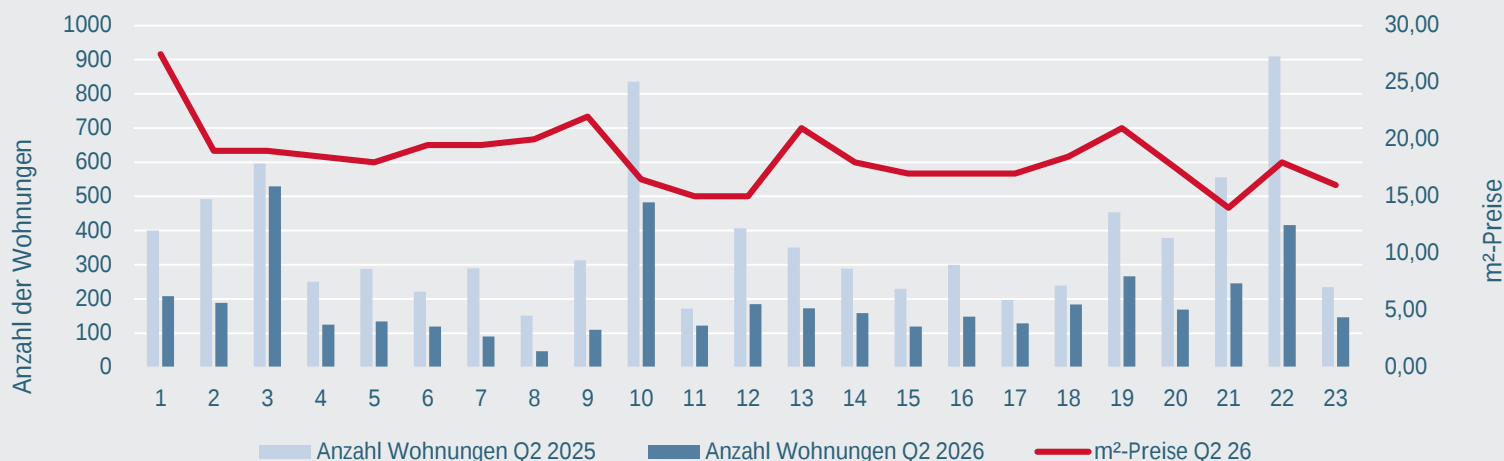
In Wien steigen die Mietpreise weiterhin an, da das Wohnungsangebot zunehmend knapper wird und die Nachfrage ungebrochen wächst. Verzögerungen bei Neubauten sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnraum führen dazu, dass die Verfügbarkeit von Wohnungen stark eingeschränkt ist.

Die aktuelle Marktsituation für Wohnraum in Wien ist von steigenden Mietpreisen und einem angespannten Verhältnis von Angebot und Nachfrage geprägt. Die Bauaktivitäten haben sich durch hohe Baukosten und steigende Finanzierungskosten verlangsamt, wodurch das Angebot an neuen Wohnungen hinter den Bedürfnissen der Bevölkerung zurückbleibt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an, sowohl durch Bevölkerungswachstum als auch durch den Zuzug in die Stadt.

WOHNUNGSBESTAND WIEN

76% der Haushalte, welche einen Hauptwohnsitz in Wien gemeldet haben, zählen zur Miete. Insgesamt werden derzeit in etwa 969.000 Wohnung als Hauptwohnsitz bewohnt. Daraus resultieren ca. 189.000 Eigentumswohnungen bzw. Häuser. Die Mietwohnungen unterteilen sich unter anderem in Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen sowie freifinanzierte Gebäude. Letzterer Bereich umfasst in Summe etwa 413.000 Haushalte.

Anzahl aktueller Wohnungen am Markt in Relation zu den m²-Preisen für Erstbezüge – Wien



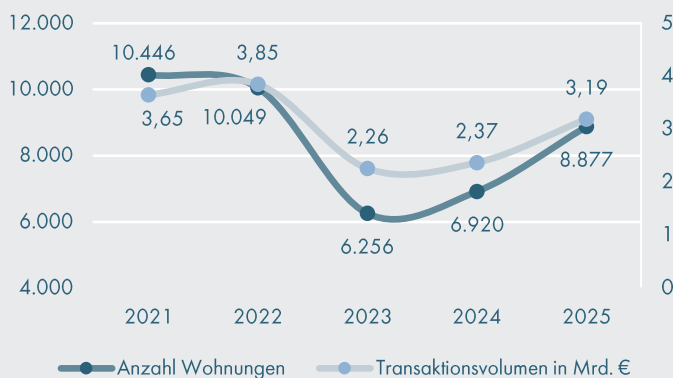
Quelle ÖRAG Research

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.

Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

Bezirk	Tendenz gebrauchte Wohnungen	Tendenz Wohnungen Erstbezug	Bezirk	Tendenz gebrauchte Wohnungen	Tendenz Wohnungen Erstbezug
1., Innere Stadt	→	→	13., Hietzing	↓	→
2., Leopoldstadt	→	↓	14., Penzing	↓	→
3., Landstraße	↓	→	15., Rudolfsheim-Fünfhaus	→	→
4., Wieden	→	→	16., Ottakring	→	→
5., Margareten	↓	→	17., Hernals	↓	→
6., Mariahilf	→	↓	18., <u>Währing</u>	→	→
7., Neubau	→	↓	19., Döbling	→	↓
8., Josefstadt	→	→	20., Brigittenau	→	↓
9., Alsergrund	→	↓	21., Floridsdorf	→	→
10., Favoriten	→	→	22., Donaustadt	↓	→
11., Simmering	→	→	23., Liesing	→	→
12., Meidling	→	→			

Ø Transaktionsvolumen & Anzahl verkaufter Wohnungen im Jahresverlauf



ERHOLUNGSTENDENZ

Im Eigentumssegment steigt die Anzahl der Transaktionen. Im Neubausegment sind in einzelnen Bezirken leichte Preisnachlässe zu verzeichnen. Gebrauchte Wohnungen blieben weitgehend stabil. Abzuwarten bleibt die Marktentwicklung auf das restriktivere Finanzierungsumfeld.

FINANZIERUNGSUMFELD

Die Erhöhung des Leitzinssatzes um 25 Basispunkte und die damit verbundenen verschärften Kreditbedingungen können sich dämpfend auf die Leistbarkeit von Wohnungseigentum auswirken. Wohnkredite werden sorgfältiger kalkuliert, was sich in einer längeren Vermarktungsdauer widerspiegelt.

EZB - LEITZINSSATZ

Im 2. Quartal 2026 gab es eine Erhöhung des Leitzinssatzes der EZB (Hauptrefinanzierungssatz), er liegt seit 17. Juni 2026 bei 2,40 Prozent.

Die langfristigen Zinsen sind aufgrund geopolitischer Unsicherheit gestiegen.

DÄMPFENDE ENTWICKLUNG IM NEUBAU

Der Mangel an verfügbaren adäquaten Baugrundstücken und die zunehmenden Gestehungskosten haben den vormals jahrelangen Bauboom und die Realisierung von Neubauprojekten stark eingedämmt. Längerfristig ist daher weiter mit einem reduzierten Neubauangebot zu rechnen. Dies führt zu einer Verknappung am Wohnungsmarkt und zu erhöhtem Preisdruck.

Anzahl der am Markt angebotenen Wohnungen - Wien

