

Volkswirtschaftliche Indikatoren - Österreich

	Q1 25		Q2 25		Q3 25
Veränderung des realen BIP zum Vorquartal	+0,14%	↓	-0,13%		-
HVPI zum Vorjahr	3,1%	↓	3,0%	↑	4,1%
EZB Leitzinssatz Einlagen	2,50%	↓	2,00%	→	2,00%
Arbeitslosenquote (AMS)	7,4%	↓	6,7%	↑	7,0%

INDIKATOREN

Im dritten Quartal 2025 zeigte das reale BIP im Vergleich zum Vorquartal – mit -0,14 – einen kleinen Rückgang. Die Verbraucherpreise im HVPI stiegen im Q3 2025 um etwa 4,1% im Vergleich zum Vorjahr. Die EZB hat den Leitzinssatz der Einlagenfazilität seit Juni dieses Jahres nicht verändert, er liegt bei 2,00%.

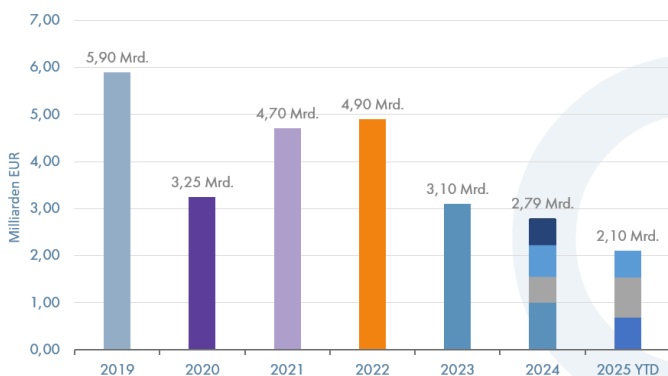
MARKT AKTUELL

Im dritten Quartal 2025 belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 2,10 Milliarden Euro, und liegt somit annähernd auf dem Vorjahresniveau. Hotel-, Wohn- und Industrieimmobilien wurden im dritten Quartal am häufigsten gehandelt. Käufer sind in vielen Fällen Asset Manager mit Spezialmandaten bzw. eigenkapitalstarke Investoren. Die mit Abstand stärkste Assetklasse war Wohnen.

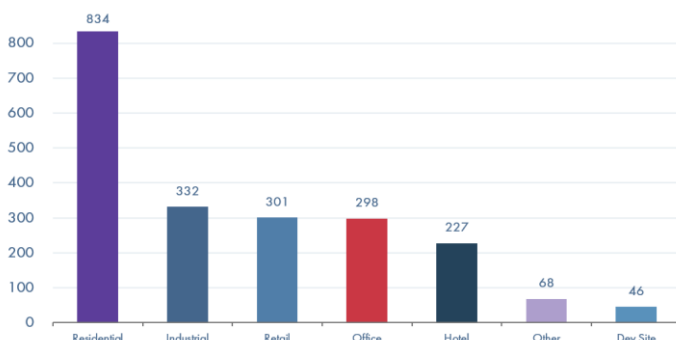
AUSBLICK

Im Jahr 2025 werden die Spitzenrenditen insgesamt auf einem weitgehend stabilen Niveau bleiben. Institutionelle Investoren werden langsam wieder aktiver und sondieren mit wachsendem Interesse neue Anlagemöglichkeiten. Der Fokus bleibt auf den Assetklassen Wohnen, (Core) Büro, Hotel, Logistik und Zinshaus. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilienangeboten bleibt stabil. Bei Neubauten ist jedoch die Problematik abgerissener Pipelines präsent. Hohe Bau- und Finanzierungskosten verhindern Neubauprojekte bei aktuellem Mietniveau und einer vermierterfeindlichen innenpolitischen Lage. Im vergangenen Jahr waren Family Offices, Privatstiftungen und Asset Manager mit Spezialmandaten, wie z.B. Pensionsfonds & Industrielle, als Käufer besonders stark vertreten. Das unsichere Umfeld lässt Immobilieninvestments für eigenkapitalstarke Investoren weiterhin attraktiv erscheinen.

Transaktionsvolumen - Österreich

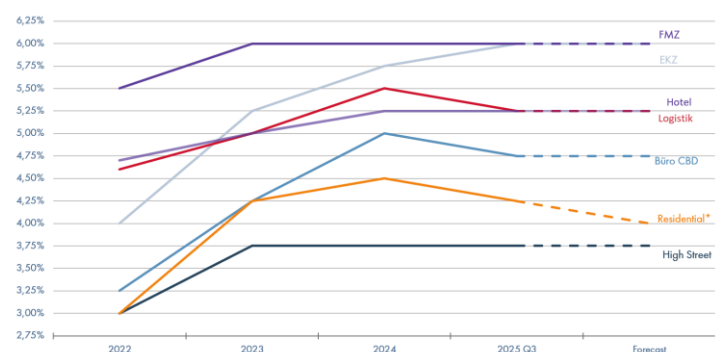


Transaktionsvolumen nach Assetklasse in Mio.



Quelle: ÖRAG Research, Statistik Austria, OENB, AMS

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.



Submarkt-Analyse - Wien

Submarktnamen	Aktive Gesamtfläche in m²	Aktive Objekte Gesamtfläche in m²; Klasse A	Aktive Objekte Gesamtfläche in m²; Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung Q3/25	Vermietungsleistung gesamt Q1-Q4 2024
Innere Bezirke –CBD	2.047.950	916.634	1.131.316	4,42%	11.816	69.013
Donaucity	530.878	125.110	405.768	5,68%	17.668	8.957
Prater/Lassallestraße	758.559	351.964	406.595	4,84%	4.206	12.774
Erdberg – St. Marx (Öden)	700.370	521.426	178.944	3,44%	10.658	10.498
Hauptbahnhof	530.211	427.776	102.435	4,47%	25.252	1.728
Wienerberg (Süden)	521.733	346.064	175.669	3,43%	2.156	18.196
Norden	432.810	298.796	134.014	5,14%	10.124	13.025
Westen	220.140	78.100	142.040	4,74%	1.652	5.109
Airportcity Vienna	103.064	68.228	34.836	7,76%	362	5.684
Gesamt	5.845.715	3.134.098	2.711.617	4,51%	83.894	144.984

SUBMÄRKTE

Im Q3 2025 wurden 83.894 m² an Vermietungsleistung an modernen (VRF) Objekten erfasst. In den Submärkten Donaucity und Hauptbahnhof gab es besonders großvolumige Vermietungen.

In Q1-Q3 2025 summiert sich die Vermietungsleistung somit auf 147.250m². Im gesamten Jahr 2024 waren es rund 145.000 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 2025 leicht zunehmen.

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.

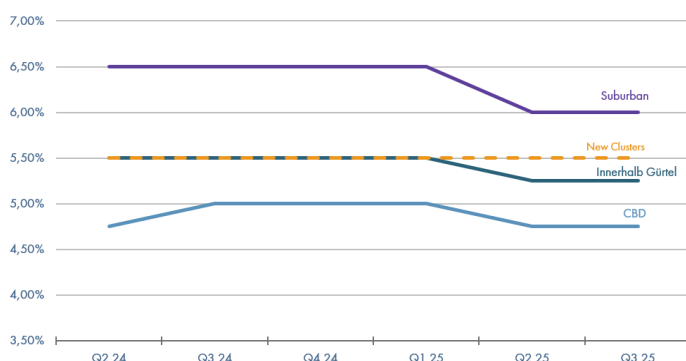
Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Wien	CBD	27,60 €	27,60 €	27,60 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €
Wien	Innerhalb des Gürtels	19,50 €	19,50 €	19,50 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Wien	Suburban	14,00 €	14,00 €	14,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Wien	New Clusters	21,50 €	21,50 €	22,50 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
Graz		14,50 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Linz		15,00 €	16,00 €	16,00 €	16,50 €	17,00 €	18,00 €
Salzburg		14,50 €	15,00 €	16,00 €	17,00 €	18,00 €	18,00 €
Innsbruck		16,00 €	16,50 €	16,50 €	17,00 €	18,50 €	18,50 €

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 am Markt verfügbar.

Spitzenrenditen Büro Cluster - 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.

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien





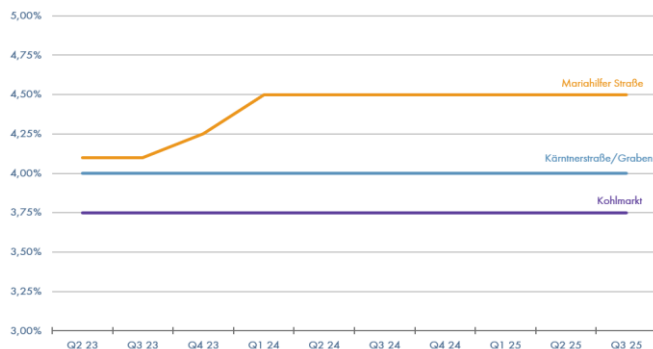
Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Wien	Kärntnerstraße/Graben	340,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €
Wien	Mariahilfer Straße	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Wien	Kohlmarkt	430,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €
Graz	Herrengasse	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
Linz	Landstraße	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	100,00 €	100,00 €
Salzburg	Getreidegasse	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	115,00 €	115,00 €
Innsbruck	Maria Theresienstraße	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €

Spitzenrenditen - Österreich

Stadt	Submarkt	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Wien	Kärntnerstraße/Graben	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Wien	Mariahilfer Straße	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Wien	Kohlmarkt	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Graz	Herrengasse	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Linz	Landstraße	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
Salzburg	Getreidegasse	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Innsbruck	Maria Theresienstraße	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

High Street Renditen - 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.

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



Submarkt-Analyse - Wien & Umgebung

Submarktnamen	Objekte Gesamfläche in m²	Logistik Objekte Gesamfläche in m²	Produktion / Industrie Objekte Gesamfläche in m²	Flächenumsatz gesamt H1 2025	Flächenumsatz gesamt H1 + H2 2024
Wien Nord	795.184	314.021	481.163	8.777	13.380
Wien Ost	707.612	282.982	424.630	0	0
Wien Süd	1.113.504	535.563	577.941	0	10.685
Wien West	44.823	21.823	23.000	0	0
Wien Umland Nord	1.243.683	441.060	802.623	0	11.800
Wien Umland Ost	957.156	796.156	161.000	5.739	69.213
Wien Umland Süd	1.273.135	815.928	457.207	11.000	12.247
Eisenstadt	206.100	100.100	106.000	0	0
Wiener Neustadt und Baden	1.583.980	397.180	1.186.800	7.772	0
St. Pölten	263.800	233.500	30.300	0	0
Gesamt	8.188.977	3.938.313	4.250.664	33.288	117.325

AKTUELLE MARKTSITUATION

Der Logistik- und Industriebestand in und um Wien beläuft sich aktuell auf rund 8,19 Mio. m². Im ersten Halbjahr 2025 gab es einen Flächenumsatz von 33.288 m². Der Gesamtumsatz im Vorjahr betrug ca. 117.300 m² laut dem VRF.

Betrachtet man den Flächenumsatz nach dem Anteil Logistik- bzw. Industrieflächen, so entfielen rund 67% auf Logistikflächen und etwa 33% auf Produktions- und Industrieflächen.

AUSBLICK

Der Mangel an dringend benötigten Flächen hat viele der größten Industrie- und Logistikentwickler nach Österreich gezogen, was einen Bauboom auslöste. Projekte, die schon lange vor Fertigstellung vorvermietet werden, sind nur noch selten anzutreffen. Mittlerweile stehen spekulativ errichtete Flächen zur Verfügung, was zur Stabilisierung des Marktes beiträgt.

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.

Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Wien	Logistik	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€
Graz	Logistik	6,50€	6,50€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€
Linz	Logistik	6,20€	6,20€	7,20€	7,20€	7,20€	7,20€	7,20€
Wien	Light Industrial	8,00€	8,00€	9,00€	9,00€	9,00€	9,00€	9,00€
Graz	Light Industrial	6,50€	6,50€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€
Linz	Light Industrial	6,20€	6,20€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€

Logistik Submärkte - Wien & Umgebung



Quelle ÖRAG Research, VRF

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.

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., Währing	→	→
7., Neubau	→	↘	19., Döbling	→	↘
8., Josefstadt	→	→	20., Brigittenau	→	↘
9., Alsergrund	→	↘	21., Floridsdorf	→	→
10., Favoriten	→	→	22., Donaustadt	↘	→
11., Simmering	→	→	23., Liesing	→	→
12., Meidling	→	→			

Im Durchschnitt erzielte m²-Preise Q3 2025 - Wien

Bezirk	Eigentum gebraucht		Erstbezug	
	Ø €/m ²	max. €/m ²	Ø €/m ²	max. €/m ²
1	11.400	14.300	15.000	19.200
2	4.900	6.500	8.000	10.400
3	5.000	8.200	7.500	9.500
4	5.300	8.800	8.300	13.400
5	4.300	5.300	7.300	8.300
6	5.300	6.800	7.100	8.500
7	5.800	6.500	6.900	7.800
8	5.700	6.700	6.800	7.200
9	5.600	6.700	6.900	7.900
10	3.200	4.800	5.800	7.000
11	3.100	3.900	5.200	5.700
12	4.100	5.300	6.300	6.800
13	4.400	5.900	7.200	8.600
14	4.100	5.700	6.700	8.000
15	4.000	5.000	5.200	7.000
16	4.500	5.500	6.200	7.000
17	4.600	5.500	7.100	7.700
18	5.300	6.200	7.900	9.100
19	5.400	7.800	8.600	11.700
20	3.900	5.700	5.900	6.900
21	3.800	4.200	5.600	6.900
22	4.200	5.800	6.000	7.900
23	4.200	5.600	5.600	6.900

Alle angegebenen Preise sind auf den €/m² Wohnnutzfläche bezogen. Ohne Dachgeschosswohnungen.

Stand Oktober 2025 | Quelle: ImmoUnited

STABILE NACHFRAGE IM EIGENTUMSEGMENT

Der Eigentumsmarkt verbucht weiterhin stabile Transaktionszahlen. Am Sekundärmarkt ist ein Preisrückgang zu bemerken. Die Vermarktungsdauer führt zu längeren Abwicklungszeiten sowie Servicierung der Kunden bis zum Kaufvertrag.

PRIVATE IMMOBILIENKÄUFE: WEGFALL DER KIM-VERORDNUNG

Seit Wegfall der KIM-Verordnung Mitte 2025 wird Kreditvergabe langsam wieder angekurbelt. Eine Erleichterung für den Kauf des Eigenheimes soll durch den Entfall der Grundbuchs- und Pfandeintragungsgebühr geschaffen werden.

Der Trend zeigt, nachhaltige Neubauprojekte mit kompakten Grundrissen sind stark gefragt. Auch der Sekundärmarkt zieht wieder an.

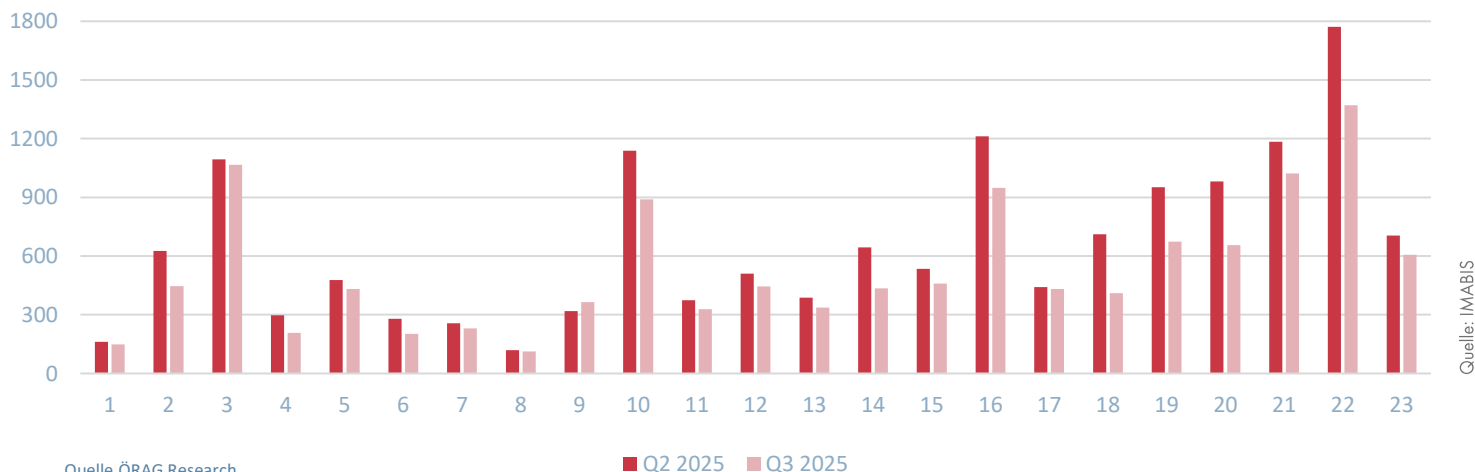
EZB - LEITZINSSATZ

Seit dem 2. Quartal 2025 gab es keine Veränderung des Leitzinssatzes der EZB (Hauptrefinanzierungssatz), er liegt seit 11. Juni 2025 bei 2,15 Prozent.

RÜCKGANG NEUBAU - PROJEKTENTWICKLUNG

Der Mangel an verfügbaren günstigen Baugrundstücken und die zunehmenden Gestehungskosten haben den vormals jahrelangen Bauboom und die Realisierung von Neubauprojekten stark eingedämmt. Bauverzögerungen und Baustopps führten zu einer Verknappung am Wohnungsmarkt. Längerfristig ist mit einem reduzierten Neubauangebot zu rechnen.

Anzahl der am Markt angebotenen Wohnungen - 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	↗		

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



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.

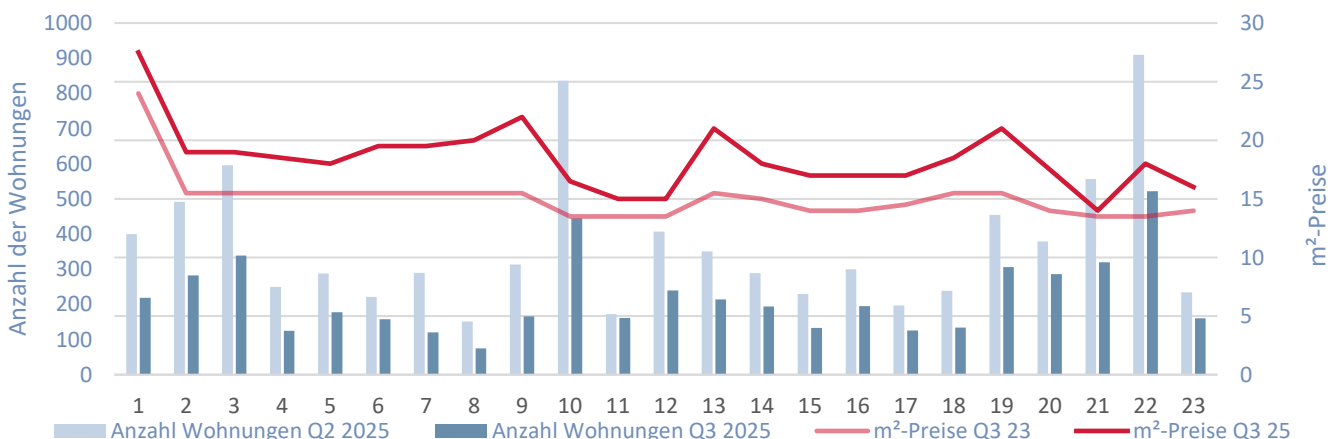
WOHNRAUMKNAPPHEIT

Die Knappheit an leistbarem Wohnraum führt zu einem weiteren Anstieg der Mieten, insbesondere im frei finanzierten Wohnungssegment. Steigende Lebenshaltungskosten verschärfen diese Situation zusätzlich. Diese Dynamik treibt die Mietpreise weiter nach oben und erschwert besonders die Suche nach leistbarem Wohnraum in der 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.