

Stabile Highstreets, neue Dynamik: Wiens Einkaufsstraßen behaupten sich

- Neuer Retail-Marktbericht erstmals mit umfassender Analyse ausgewählter Wiener Einkaufsstraßen
- Wiens Toplagen bleiben robust, B- und C-Lagen weiter unter Anpassungsdruck
- Mariahilfer Straße überzeugt mit hoher Frequenz und neuen Konzepten

Wiens Einzelhandelslandschaft zeigt sich 2025 trotz globaler Herausforderungen und veränderter Konsumgewohnheiten in bemerkenswerter Stabilität. Laut dem heute erschienenen Retail-Marktbericht von OTTO Immobilien bleibt die Nachfrage in den besten Wiener Lagen hoch, Leerstände sind in A-Lagen weiterhin selten. *„Der stationäre Handel in Wien beweist einmal mehr seine Anpassungsfähigkeit“*, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien. *„Wer den Standort strategisch wählt, konsequent Markenidentität kommuniziert und auf Qualität setzt, wird auch künftig erfolgreich sein.“*

Fundierte Datengrundlage für Wiens wichtigste Handelslagen

Erstmals hat OTTO Immobilien eine umfassende Erhebung der bedeutendsten Wiener Einkaufsstraßen durchgeführt. darunter Kärntner Straße, Graben, Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier sowie die innere Mariahilfer Straße. Insgesamt wurden rund 500 Shops in A-Lagen erfasst und nach Verkaufsflächen, Branchen und Nutzung analysiert.

Die Gesamtsumme der Verkaufsflächen in diesen Toplagen beläuft sich auf rund 203.000 m². Davon entfallen 118.000 m² auf die Mariahilfer Straße, wo der Leerstand im Herbst 2025 3,8 % beträgt. Die Innenstadtlagen – Graben, Kohlmarkt, Goldenes Quartier, Bognergasse und Kärntner Straße – bringen es gemeinsam auf 85.000 m² Verkaufsfläche, mit einem nahezu vernachlässigbaren Leerstand.

Bemerkenswert ist der Anteil an neu bespielten Flächen: Auf der Mariahilfer Straße rund 11.700 m² (etwa 10 % der Gesamtverkaufsfläche in A-Lage), in den Innenstadtlagen rund 4.000 m² (knapp 5 %). Diese hohe Marktdynamik spiegelt die gesunde Fluktuation wider, die für vitale Handelszonen charakteristisch ist. *„Diese Analysen geben uns ein sehr genaues Bild davon, wie leistungsfähig Wiens Highstreets sind“*, sagt Anthony Crow, Leiter Gewerbe bei OTTO Immobilien. *„Vor allem in den Premiumlagen ist die Stabilität bemerkenswert. Leerstand ist dort kaum existent, und neue Marken und Konzepte drängen weiterhin auf den Markt.“*

Mieten bleiben stabil, Spitzenwerte in den Luxuslagen

Auch auf Mietseite zeigen sich die Wiener Einkaufsstraßen beständig. Laut OTTO Immobilien haben sich die Preise in den vergangenen zwölf Monaten weitgehend auf konstantem Niveau gehalten. Moderate Steigerungen sind bei kleineren Geschäftsflächen bis 100 m² zu beobachten. In den Toplagen des ersten Bezirks erreichen die Spitzenmieten bis zu 620 Euro/m² am Graben und 570 Euro/m² am Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier. Auf der Mariahilfer Straße liegt das Topniveau bei 160 Euro/m². In B- und C-Lagen ist dagegen eine leichte Abwärtsbewegung erkennbar.

Mariahilfer Straße als Pulsgeber des Wiener Handels

Die Mariahilfer Straße behauptet auch 2025 eindrucksvoll ihre Rolle als wichtigste und längste Einkaufsstraße Österreichs. Mit ihrer Mischung aus internationalem Markenauftritt, wachsendem Gastronomieangebot und nachhaltigen Konzepten präsentiert sie sich als hochfrequente, lebendige Handelslage. Trotz infrastruktureller Herausforderungen – etwa dem laufenden U-Bahn-

Ausbau U2/U5 und der Neuentwicklung des Lamarr-Projekts – zeigt sich der Standort bemerkenswert widerstandsfähig.

Im Gegenteil: Die Straße erlebt aktuell eine Phase spürbarer Belebung und Aufwertung. Zahlreiche Neueröffnungen setzen Impulse und stärken die Attraktivität der Lage: So eröffnete C&A im Frühjahr 2025 eine dreigeschossige Filiale gegenüber des Gerngross Centers (vermittelt durch OTTO Immobilien), ARKET (H&M-Gruppe) belebte das traditionsreiche Gebäude der ehemaligen Zentralsparkasse neu, Adidas übernahm die frühere Nike-Fläche, und Woolworth zieht im Herbst 2025 im ehemaligen Esprit-Store ein (co-exklusiv vermittelt durch OTTO Immobilien).

Diese Entwicklungen verdeutlichen den ungebrochenen Expansionswillen vieler Retailer und die anhaltend hohe Nachfrage nach Handelsflächen in der stark frequentierten Achse zwischen Stiftgasse und Neubaugasse. *„Die Mariahilfer Straße ist ein Lehrbeispiel dafür, wie urbaner Handel mit Vielfalt, Frequenz und laufender Erneuerung funktionieren kann. Sie schafft es, auf neue Formate und Zielgruppen zu reagieren, ohne ihre Identität zu verlieren. Das ist der Schlüssel für langfristige Stabilität“,* sagt Anja Mutschler, Teamleiterin Retail bei OTTO Immobilien. *„Selbst während großer Bauphasen bleibt sie für nationale und internationale Marken eine der begehrtesten Lagen des Landes.“*

Auch die kontinuierlichen Frequenzmessungen bestätigen diese Dynamik: In Spitzenzeiten – insbesondere in der Vorweihnachtsperiode – passieren in den Geschäftszeiten von 9 bis 20 Uhr bis zu rund 60.000 Personen die Einkaufsstraße. An gewöhnlichen Samstagen sind es im Schnitt rund 48.000, womit die Mariahilfer Straße zu den meistbesuchten Retailmeilen Europas zählt.

Neue Akteure, klare Marken und veränderte Nutzungskonzepte

Während sich im Luxussegment des ersten Bezirks eine gewisse Konsolidierung abzeichnet, gewinnen Lifestyle-Labels und Erlebnisanbieter zunehmend an Bedeutung. *„Viele Marken haben erkannt, dass Shopping längst mehr ist als Produktverkauf – es geht um Emotion, Begegnung und Erlebnis“,* so Anja Mutschler. *„Konzepte, die Atmosphäre schaffen und Kundinnen wie Kunden emotional ansprechen, haben die besten Zukunftschancen.“*

Neben neuen Retail-Formaten beleben auch Gastronomie- und Entertainmentkonzepte die Innenstadtlagen. Immer häufiger werden ehemalige Handelsflächen umgenutzt oder kombiniert, um ein vielfältigeres Erlebnis zu schaffen – von Feinkost über Pop-up-Galerien bis hin zu immersiven Museen. Hochwertige Marken mit klarer Positionierung investieren weiter, während B- und C-Lagen Flexibilität und Kreativität fordern. *„Der Handel hat eine Marktbereinigung erlebt, die sich weiter fortsetzt“,* resümiert Eugen Otto. *„Einfallsreich zu sein ist Trumpf. Wer Qualität bietet, authentisch auftritt und Erlebnisse schafft, wird auch künftig Erfolg haben. Die Zukunft des stationären Handels ist nicht nur möglich, sondern vielversprechend – vorausgesetzt, sie wird bewusst und zeitgemäß gestaltet.“*

E-Paper: Ausführliche Informationen zur Retail-Marktentwicklung sowie Details zu den wichtigsten Lagen in Wien und den Bundesländern im vollständigen Marktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/view/876977007/>

Anlage: Grafik Mietpreis-Übersicht Wiener Einkaufsstraßen (Credit: OTTO Immobilien)

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit mehr als 65 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner. www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

M +43 660 3211107

presse@otto.at