Presseaussendung

Wien, am 3.11.2026

Retail-Marktbericht 2026: Spitzenmieten in Wiens Einkaufsstraßen ziehen an, Leerstand bleibt niedrig

- **Spitzenmieten steigen in den Toplagen, etwa am Kohlmarkt auf 590 Euro/m² (2025: 570 Euro/m², +3,5 %)**
- **Leerstand auf der Mariahilfer Straße sinkt auf 3,3 % (2025: 3,8 %), Kohlmarkt und Graben bleiben nahezu vollvermietet**
- **Geringeres Neuvermarktungsvolumen: Mariahilfer Straße rund 5.400 m² (2025: 11.700 m²), Innere Stadt rund 2.400 m² (2025: 4.000 m²)**

Wiens Einkaufsstraßen behaupten sich 2026 in einem Markt, in dem die Toplagen gefragt bleiben. Der heute erschienene Retail-Marktbericht von OTTO Immobilien erfasst knapp 500 Shops in den A-Lagen – Kärntner Straße, Graben, Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier und Bognergasse sowie die innere Mariahilfer Straße – mit zusammen rund 203.000 m² Verkaufsfläche. Verändert hat sich die Dynamik: Es wurden deutlich weniger Flächen neu bespielt als im Vorjahr, bei anhaltend niedrigem Leerstand. *„Die Nachfrage nach den besten Adressen ist ungebrochen, das Angebot bleibt dort äußerst begrenzt. Das zeigt sich am Mietniveau und am Leerstand“*, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien.

Einkaufsstraßen: Stabilität der A-Lagen

Der Leerstand auf der Mariahilfer Straße beträgt im Herbst 2026 3,3 % (2025: 3,8 %). Am Kohlmarkt und am Graben liegt er bei nahezu 0 %. Auf der Kärntner Straße steigt er aufgrund des temporären Leerstands des ehemaligen Benetton-Multistores in der Kärntner Straße 43 auf 2,1 % (2025: 0,2 %, +1,9 Prozentpunkte), intensive Gespräche mit internationalen Marken laufen jedoch bereits. Die kleinere Benetton-Fläche von rund 200 m² in der Kärntner Straße 14 wurde bereits von Lululemon übernommen.

„Der Markt ist sehr stabil: Am Kohlmarkt und am Graben sind die Flächen praktisch vollvermietet, frei werdende Flächen werden dort rasch nachvermietet. Dass dennoch weniger Flächen neu bespielt wurden, werten wir bei diesem niedrigen Leerstand vor allem als Zeichen von Stabilität und Widerstandsfähigkeit“, sagt Patricia Autengruber, Senior Analystin bei OTTO Immobilien.

Der Markt ist durch weniger großvolumige Neuvermietungen geprägt: Auf der Mariahilfer Straße wurden im Beobachtungszeitraum November 2025 bis Oktober 2026 rund 5.400 m² neu bespielt (2025: rund 11.700 m², -54 %), in den A-Lagen der Inneren Stadt rund 2.400 m² (2025: rund 4.000 m², -39 %). Das entspricht etwa 4,6 % beziehungsweise 2,9 % der Verkaufsfläche (2025: rund 10 % beziehungsweise knapp 5 %). Nach außen hin ist damit weniger Dynamik wahrnehmbar als in der starken Vorperiode, in der auf der Mariahilfer Straße bereits viele Großflächen neu vermietet wurden. Off-Market befinden sich jedoch bereits einige prestigeträchtige Objekte in Verhandlung oder Vorbereitung.

Mieten: Kohlmarkt legt in allen Größenklassen zu

Die Spitzenmieten in den Toplagen steigen. Am Kohlmarkt inklusive Goldenem Quartier legten die Mieten in allen Größenklassen zu, die Spitzenmiete liegt bei 590 Euro/m² (2025: 570 Euro/m², +3,5 %). Am Graben erreicht sie 630 Euro/m² (2025: 620 Euro/m², +1,6 %), auf der

Mariahilfer Straße 170 Euro/m² (2025: 160 Euro/m², +6,3 %). Die hohe Nachfrage nach Nebenlagen, die unmittelbar an die High Streets grenzen, bleibt bestehen – wie sich etwa an den Neueröffnungen von Arcteryx im Trattnerhof oder demnächst Mr Marvis in der Wallnerstraße zeigt – und hält das Mietniveau dort stabil. Weiter entfernte B- und C-Lagen stehen dagegen nach wie vor unter Preisdruck. Auf der Mariahilfer Straße bleibt die Nachfrage für gut geschnittene Flächen bis rund 200 m² stark, was sich in leicht gestiegenen Mietpreisen bemerkbar macht. Größere Einheiten werden je nach Lage, Zuschnitt und Objektmerkmalen differenziert bewertet.

„Bei kleinen und mittelgroßen Flächen trifft hohe Nachfrage auf wenig Angebot. Das stützt die Mieten in den Toplagen. Viele Nachvermietungen in den A-Lagen des ersten Bezirks laufen diskret im Off-Market-Bereich“, sagt Anja Mutschler, Teamleiterin Retail bei OTTO Immobilien. *„Wer eine Spitzenlage will, muss dafür auch bei den Konditionen Kompromisse eingehen.“*

Kohlmarkt, Graben, Kärntner Straße: Luxus und Lifestyle expandieren

Am Kohlmarkt zieht Loro Piana an den ehemaligen Dior-Standort in der Hausnummer 6, Juwelier Wellendorff sicherte sich am Kohlmarkt 11 eine Ecklage. Im Goldenen Quartier mieteten Hackett London und Zimmermann an. In den angrenzenden Nebenlagen eröffneten MCM in der Wallnerstraße sowie Polène am Michaelerplatz. Am Graben betreibt Bucherer seit dem Frühjahr 2026 einen temporären Multi-Label-Store in Nummer 16, danach zieht dort die neue Rolex-Boutique ein. Diptyque Paris hat sich neu angesiedelt, für die Fläche am Graben 26 nach dem Auszug von Escada und der Schwäbischen Jungfrau steht eine Neupositionierung an.

Auf der Kärntner Straße ist die Eröffnung des umgebauten Bucherer-Hauptgeschäfts geplant. Zusätzliche Impulse am Beginn der Kärntner Straße werden von der Neupositionierung des Kärntner Ring-Hofs und von der Sanierung des Hotels Bristol erwartet.

Mariahilfer Straße: Expansion trotz Baustellen

Die Mariahilfer Straße bleibt trotz des U2/U5-Ausbaus eine gefragte Handelslage. Die dänische Drogeriekette Normal eröffnete im Frühjahr 2026 in der Mariahilfer Straße 32. TK Maxx vergrößerte sich auf rund 4.300 m² Verkaufsfläche und betreibt damit einen der größten Standorte des Unternehmens in Europa. Im Gastronomiebereich kamen etwa Max & Benito (Mariahilfer Straße 88a) oder die Patisserie Kashtan hinzu. *„Auf der Mariahilfer Straße gibt es viel Bewegung und Impuls trotz der Baustellen, weil Frequenz und Vielfalt stimmen“*, sagt Anja Mutschler. *„Dass die Spitzenmiete hier über dem Vorjahreswert liegt, zeigt das Vertrauen der Händler:innen in die Lage.“*

Ausblick: Erlebnis wird zum Standortfaktor

Gastronomie, Beauty, Fitness und Entertainment gewinnen als Frequenzbringer an Bedeutung. Sie ergänzen den Einzelhandel und verlängern die Verweildauer in der Straße. Handelskonzepte kommen zudem häufig mit kleineren Flächen aus, sofern Lage und Schaufensterpräsenz stimmen. *„Der klassische Handel verschwindet nicht, aber seine Rolle verändert sich. Gefragt sind Geschäfte, in denen Menschen gerne Zeit verbringen“*, sagt Anja Mutschler. Zugleich steigt der Bedarf an flexiblen Immobilien mit passender technischer Ausstattung. Hochwertige Pop-ups und Zwischennutzungen können längere Leerstandsphasen überbrücken.

„Highstreets entwickeln sich zu Orten der Begegnung, und dafür braucht es Handel, Eigentümer:innen und Stadt gemeinsam“, resümiert Eugen Otto. *„Die besten Lagen bleiben knapp und teuer. In allen anderen Lagen entscheidet das Konzept über den Erfolg.“*

E-Paper: Ausführliche Informationen zur Retail-Marktentwicklung sowie Details zu den wichtigsten Lagen in Wien und den Bundesländern im Marktbericht von OTTO Immobilien:
https://epaper.otto.at/link/475819/

Anlage: Grafik Mietpreis-Übersicht der Wiener Einkaufsstraßen, Herbst 2026 (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 70 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
OTTO Immobilien
M +43 660 3211107
presse@otto.at