

Leadersnet.at 4.11.2025: **Marktbericht zeigt Miethöhe in Top-Einkaufsstraßen**
"Wiens stationärer Handel erweist sich als äußerst anpassungsfähig"

Tobias Seifried / 04.11.2025

Detaillierter Retail-Marktbericht zeigt die Miethöhe in Wiens beliebtesten Einkaufsstraßen. In der Erhebung finden sich Kärntner Straße, Graben, Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier sowie die innere Mariahilfer Straße. Insgesamt wurden rund 500 Shops in A-Lagen nach Verkaufsflächen, Branchen und Nutzung analysiert. In Top-Lagen sind die Mieten teils exorbitant hoch, rechnen sich scheinbar aber dennoch.

Trotz globaler Herausforderungen und veränderter Konsumgewohnheiten zeigt sich Wiens Einzelhandelslandschaft 2025 stabil. Laut dem aktuellen Retail-Marktbericht von **Otto Immobilien** bleibt die Nachfrage in den besten Lagen hoch, Leerstände sind in A-Lagen weiterhin selten. "Der stationäre Handel in Wien beweist einmal mehr seine Anpassungsfähigkeit", sagt Geschäftsführer **Eugen Otto**. Wer seinen Standort strategisch wähle, Markenidentität konsequent kommuniziere und auf Qualität setze, werde auch künftig erfolgreich sein, so Otto. (Foto rechts: Eugen Otto, Geschäftsführer von Otto Immobilien)



Datengrundlage für Wiens wichtigste Handelslagen

Erstmals erhob das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen umfassend die bedeutendsten Wiener Einkaufsstraßen – darunter **Kärntner Straße, Graben, Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier** sowie die **innere Mariahilfer Straße**. Insgesamt wurden rund 500 Shops in A-Lagen nach Verkaufsflächen, Branchen und Nutzung analysiert.

Die analysierten Toplagen umfassen den Angaben zufolge rund 203.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, davon 118.000 Quadratmeter auf der Mariahilfer Straße mit einem Leerstand von 3,8 Prozent. Die Innenstadtlagen – Graben, Kohlmarkt, Goldenes Quartier, Bognergasse und Kärntner Straße – kommen auf 85.000 Quadratmeter bei nahezu vernachlässigbarem Leerstand. Bemerkenswert sei der Anteil an neu bespielten Flächen: rund zehn Prozent auf der Mariahilfer Straße und etwa fünf Prozent in den Innenstadtlagen.

"Diese Analysen geben uns ein sehr genaues Bild davon, wie leistungsfähig Wiens Highstreets sind", sagt **Anthony Crow**, Leiter Gewerbe bei Otto Immobilien. Besonders in den Premiumlagen sei die Stabilität bemerkenswert, Leerstand kaum existent.

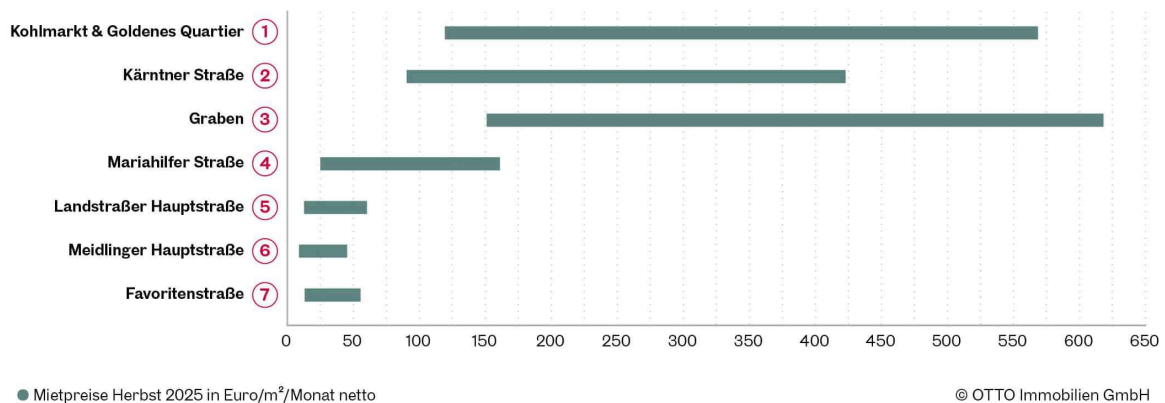
Mieten bleiben stabil

Auch die Mietpreise zeigen sich demnach beständig. Laut Otto Immobilien blieben sie im Jahresvergleich weitgehend konstant, kleinere Geschäftsflächen bis 100 Quadratmeter verzeichneten moderate Steigerungen. In den Toplagen des ersten Bezirks liegen die Spitzenmieten bei bis zu **620 Euro pro Quadratmeter** am Graben und 570 Euro am Kohlmarkt inklusive Goldenes Quartier. Für einen 300 Quadratmeter großen Shop mach das zwischen 186.000 Euro (Gaben) und 171.000 Euro (Kohlmarkt) im Monat. Auf der Mariahilfer Straße erreicht das Topniveau rund 160 Euro pro Quadratmeter. In B- und C-Lagen ist dagegen eine leichte Abwärtsbewegung zu beobachten.

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
Daten und Fakten (A-Lage)	Kohlmarkt & Goldenes Quartier (inkl. Bognergasse) ¹	Kärntner Straße inkl. westlicher Stephansplatz ¹	Graben ¹	Mariahilfer Straße ¹	Landstraßer Hauptstraße ²	Meidlinger Hauptstraße ²	Favoritenstraße ²
Verkaufsfläche in m²	18.800	51.400	14.300	118.100	54.600	25.700	54.600
Anzahl der Shops	73	110	60	244	264	145	181
Durchschnittliche Shopgröße in m²	258	400	238	462	207	177	302
Leerstandsrate in %	2,0	0,1	0,0	3,8	1,5	6,4	2,5
Mietpreise in Euro/m²/Monat netto	120,- bis 570,-	90,- bis 420,-	150,- bis 620,-	25,- bis 160,-	13,- bis 60,-	9,- bis 45,-	13,- bis 55,-

Quellen: ¹ OTTO Immobilien Research (Erhebung Herbst 2025) © OTTO Immobilien GmbH
² Standort + Markt, City Retail 2024/2025; OTTO Immobilien (Mietpreise)

Weniger exponierte Lagen deutlich günstiger



Im Vergleich dazu sind die Preise in ebenfalls hochfrequentierten Einkaufsstraßen, deren Lage aber nicht so exponiert ist, vergleichsweise günstig: in der **Landstraßer Hauptstraße** sind es maximal 60 Euro, in der **Meidlinger Hauptstraße** maximal 45 Euro und in der **Favoritenstraße** bis zu 55 Euro.

Mariahilfer Straße als Pulsgeber

Die Mariahilfer Straße behauptet auch 2025 ihre Rolle als wichtigste und längste Einkaufsstraße Österreichs. Trotz infrastruktureller Herausforderungen – etwa durch den U-Bahn-Ausbau U2/U5 und dem Lamarr-Projekt – zeigt sie sich widerstandsfähig. Zahlreiche Neueröffnungen wie C&A, ARKET, Adidas und Woolworth tragen zur Belebung bei.

"Die Mariahilfer Straße ist ein Lehrbeispiel dafür, wie urbaner Handel mit Vielfalt, Frequenz und laufender Erneuerung funktionieren kann", sagt **Anja Mutschler**, Teamleiterin Retail bei Otto Immobilien. Selbst während großer Bauphasen bleibe sie für nationale und internationale Marken eine der begehrtesten Lagen.

Laut Frequenzmessungen passieren in Spitzenzeiten – etwa in der Vorweihnachtszeit – bis zu 60.000 Personen täglich die Einkaufsstraße. An gewöhnlichen Samstagen sind es rund 48.000.

Neue Konzepte und wandelnde Formate

Während sich im Luxussegment eine gewisse Konsolidierung abzeichnet, gewinnen Lifestyle-Labels und Erlebnisanbieter an Bedeutung. Viele Marken hätten erkannt, dass Shopping "mehr ist als Produktverkauf – es geht um Emotion, Begegnung und Erlebnis", so Mutschler.

Auch Gastronomie- und Entertainmentkonzepte prägen zunehmend die Innenstadtlagen. Ehemalige Handelsflächen werden häufiger kombiniert oder umgenutzt – etwa für Pop-up-Galerien oder Feinkostangebote. "Der Handel hat eine Marktbereinigung erlebt, die sich weiter fortsetzt", resümiert **Eugen Otto**. Erfolg hätten künftig jene, die Qualität bieten, authentisch auftreten und Erlebnisse schaffen.

Weitere Informationen zur Retail-Marktentwicklung sowie Details zu den wichtigsten Lagen in Wien und den Bundesländern gibt es im vollständigen Marktbericht zum Durchblättern als [E-Paper](#).

www.otto.at