

Retailmarkt- bericht 2026





RETAILMARKTBERICHT

Inhalt

Globales Immobilien Know-how 4

Retailmarkt Expertise 6

1 Ökonomischer Rahmen 8

2 Allgemeines 12

3 Highstreet Wien 18

4 Highstreet Linz 30

5 Highstreet Graz 36

6 Highstreet Salzburg 42

7 Investmentmarkt 48

Glossar 52

Kontakt 54

Globales Immobilien Know-how

Wer ist CBRE?

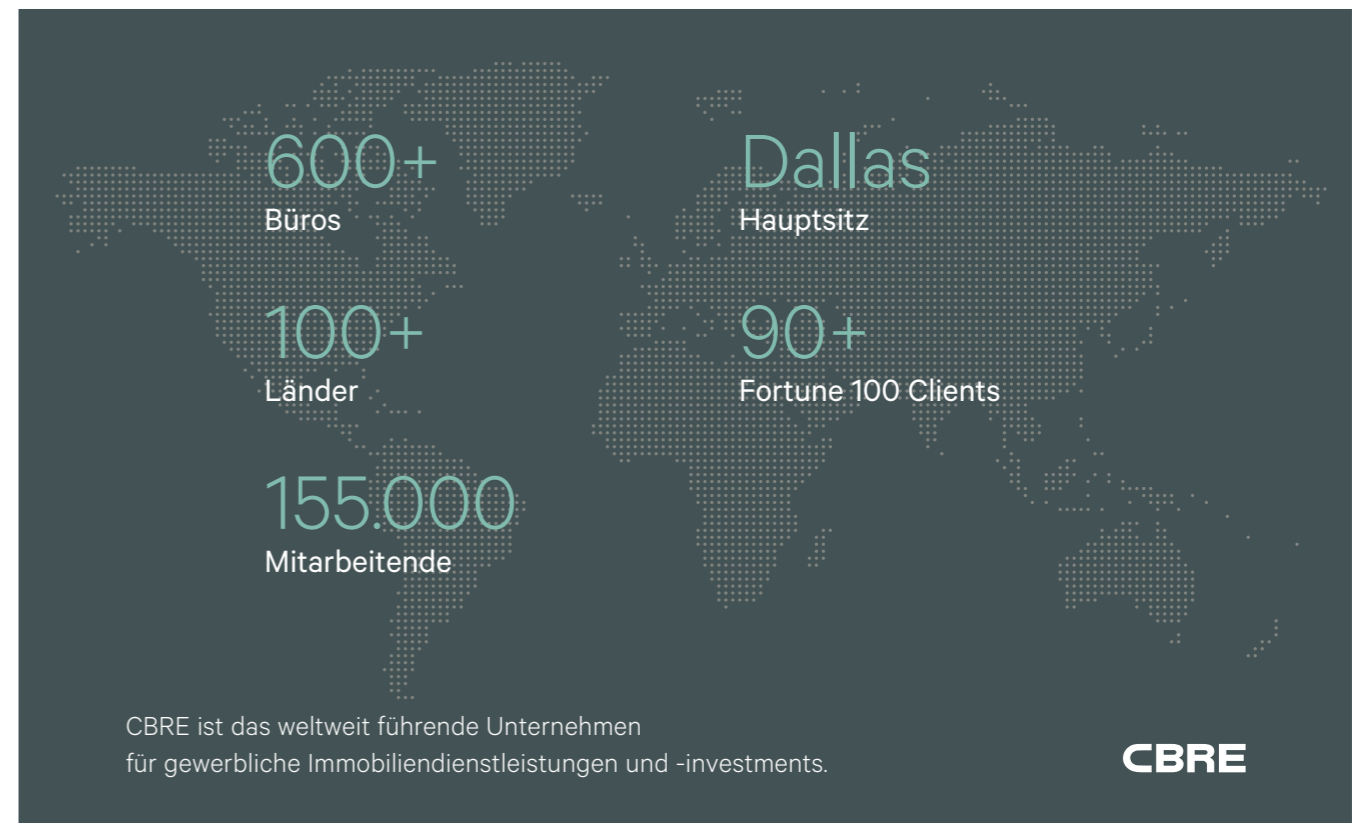
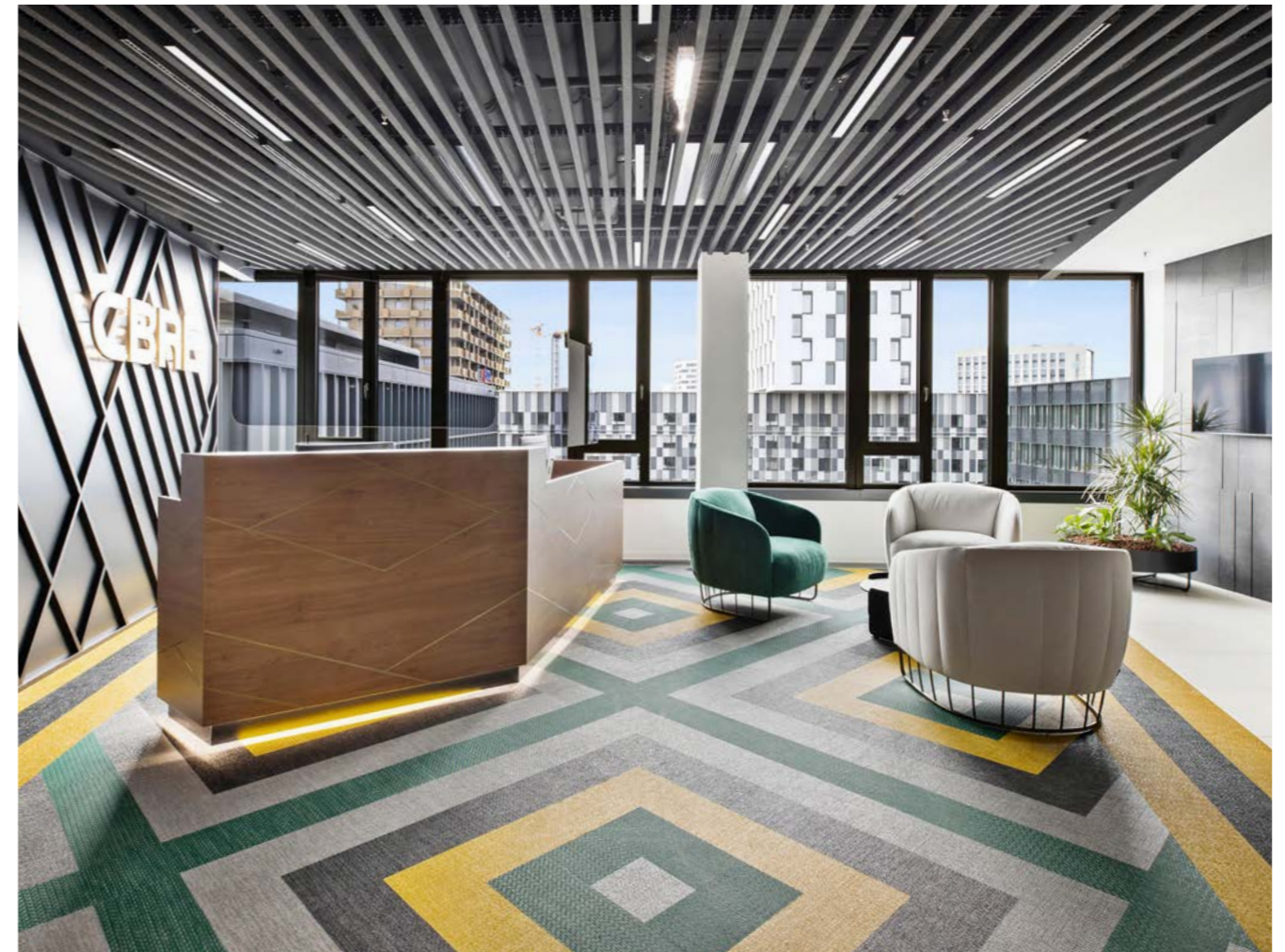
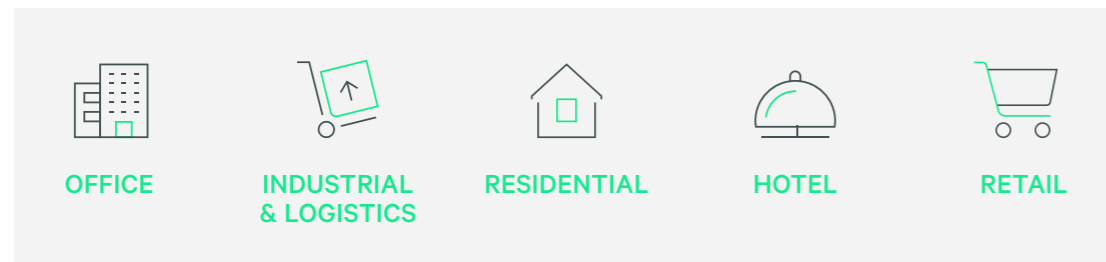
CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 155.000 Mitarbeitenden in über 600 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 140 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Workplace & Design
- Kaufmännisches und Technisches Property Management
- Shopping-Center-Management
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen



* New York Stock Exchange: CBG ** Basis: Umsatz 2025

RETAILMARKT EXPERTISE

Handel im Aufbruch

Österreichs Retailmarkt zeigt neue Stärke und befindet sich im Wandel.

Der österreichische Handel blickt verhalten optimistisch nach vorne. Nach der wirtschaftlichen Durststrecke der vergangenen Jahre mehren sich die Zeichen der Stabilisierung: Wachstum kehrt zurück, der Markt wird aktiver – und zugleich moderner. Zwar bleiben Inflation und Konsumzurückhaltung spürbar, doch der Wandel wirkt zunehmend als Chance statt als Bremse.

Klar erkennbar ist: Der stationäre Handel erfindet sich neu. Nicht mehr die Größe von Flächen entscheidet, sondern Qualität, Lage und ein stimmiges Nutzungskonzept. Einkaufszentren und Innenstädte entwickeln sich zu multifunktionalen Orten, an denen Handel, Gastronomie, Freizeit und Services zusammenkommen. Erlebnis, Aufenthaltsqualität und Nahversorgung rücken in den Vordergrund.

Österreichs Highstreets – allen voran Wien – profitieren von Tourismus, Urbanisierung und internationalem Markeninteresse. Neue Markteintritte, Gastronomiekonzepte und selektives Wachstum sorgen für Dynamik, auch wenn Anpassungen und Marktberichtigungen Teil der Entwicklung bleiben.

Auch Investoren setzen wieder verstärkt auf Retail: Gefragt sind klar positionierte Objekte, frequenzstarke Lagen und Fachmarktzentren mit stabilem Fundament. Der Trend ist eindeutig – weg von Masse, hin zu nachhaltigen, resilienten Handelsformaten. Der österreichische Handel steht damit nicht vor dem Ende, sondern mitten in einer selbstbewussten Transformation.

Profitieren Sie von vielfältiger Retail-Expertise

Ganz gleich, ob High Street, Shopping-Center, Retail Parks, Stand Alones, Mixed Use oder Food & Beverage sowie Sport & Entertainment – unsere Retail-Experten unterstützen Investoren/Vermieter und Nutzer/Retailer bei allen Fragen rund um Geschäftsflächen und Mixed-Use-Immobilien. Mit unserem exklusiven Zugang zum weltgrößten Retail-Experten-Netzwerk, unserem marktführenden Research sowie unserer lokalen Expertise bringen wir neue Trends und Marken nach Österreich und entwickeln das richtige Retail-Konzept für jeden Bedarf und jede Lage.



Sie möchten Retailimmobilien an- oder verkaufen?

Kontaktieren Sie unseren
Head of Investment Manuel Bugl:
T +43 676 501 45 98



Sie sind auf der Suche nach neuen Geschäftsflächen, suchen nach einem Mieter oder möchten neue Nutzungsmöglichkeiten Ihrer Immobilie kennenlernen?

Kontaktieren Sie unseren
Retail-Experten Christoph Ecker:
T +43 664 824 15 41



Sie möchten mit einem Retail-Spezialisten vor Ort in Ihrer Region sprechen?

Österreich Süd: Sigrid Filzmoser
T +43 676 500 21 33
Österreich West: Christoph Oßberger
T +43 676 501 45 97

1

Ökonomischer Rahmen

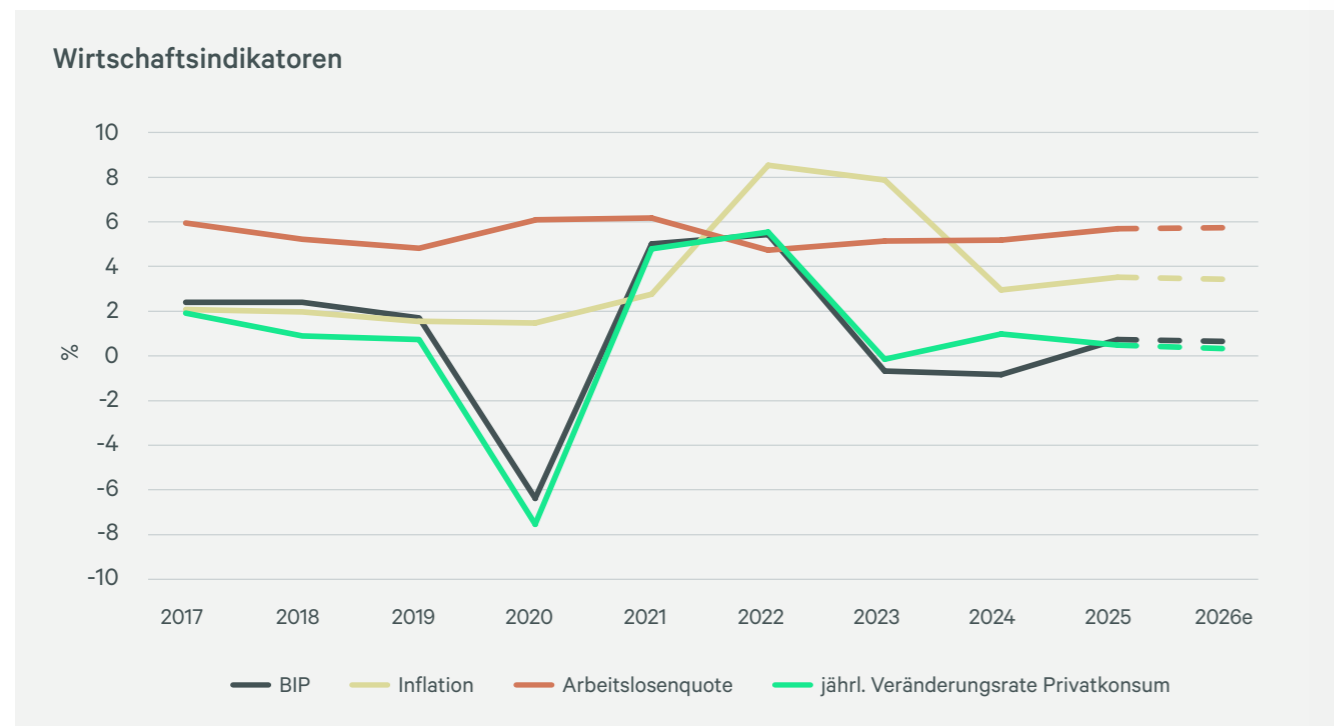


ÖKONOMISCHER RAHMEN

Wirtschaftliche Erholung mit Gegenwind

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von moderatem, aber zunehmend stabilem Wachstum geprägt. Nach zwei Jahren Rezession konnte Österreich 2025 erstmals wieder einen kleinen Konjunkturaufschwung von 0,7% verzeichnen. Für 2026 wird laut aktuellen Prognosen von einer weiteren Stabilisierung der Wirtschaftsleistung und einem moderaten Anstieg um 0,6% ausgegangen.

Trotz der leichten wirtschaftlichen Erholung hat sich der Inflationsdruck zuletzt wieder erhöht. Zwar stabilisierte sich die Inflationsentwicklung gegen Ende des Jahres 2025 vorübergehend, anhaltende geopolitische Unsicherheiten und globale wirtschaftliche Entwicklungen, führten jedoch zu einem erneuten Anstieg. Die gestiegenen Energie- und insbesondere Spritpreise belasten die Inflationsentwicklung weiterhin.



Quelle: Oxford Economics, CBRE Research

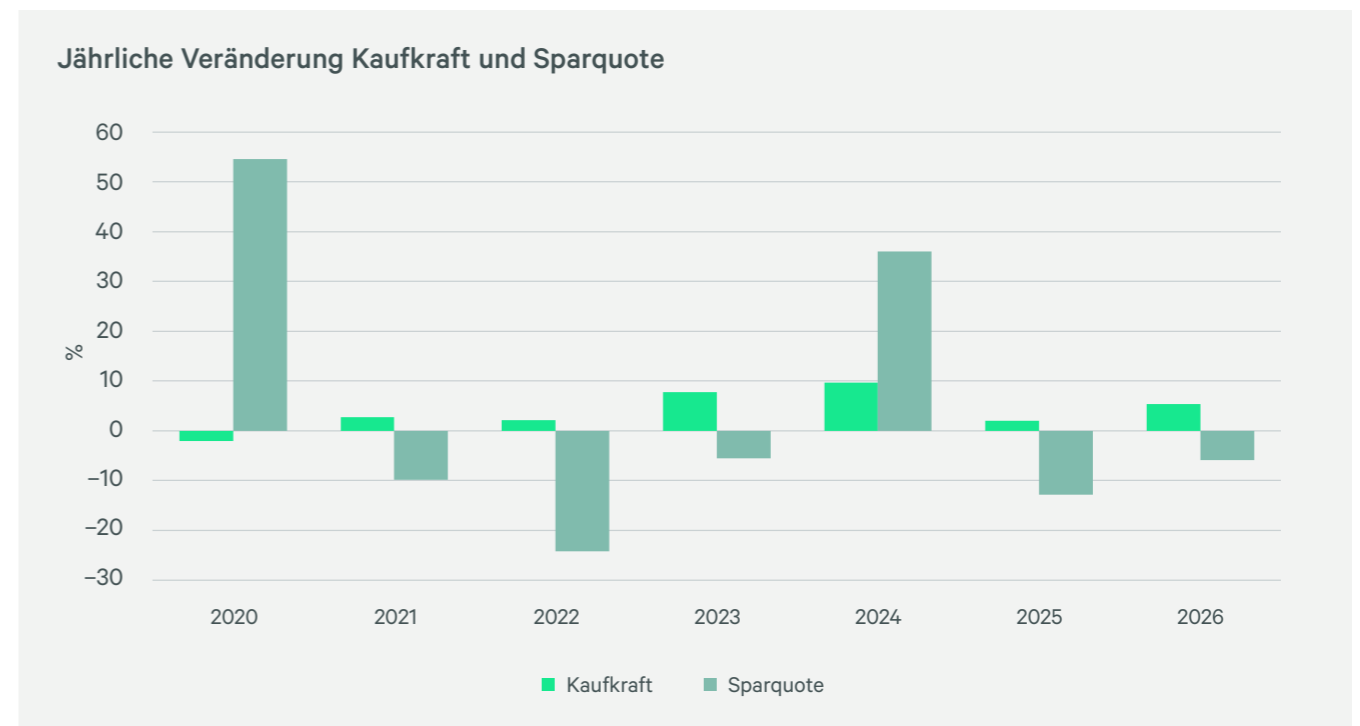
Für das Jahr 2026 wird weiterhin von einer erhöhten Inflationsrate von rund 3,4% ausgegangen, womit sich das Preisniveau auf einem ähnlichen Niveau wie im vergangenen Jahr bewegt.

Der Arbeitsmarkt bleibt von einer insgesamt verhaltenen Beschäftigungsdynamik geprägt. Zwar wurden zuletzt vermehrt offene Stellen besetzt, was auf eine gewisse Stabilisierung hindeutet, dennoch wird für 2026 eine Arbeitslosenquote von rund 5,7% erwartet. Demografische Entwicklungen wirken jedoch dämpfend auf den Arbeitsmarkt und verhindern einen deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit, wie er in früheren Rezessionsphasen zu beobachten war. Zudem bestehen in einzelnen Branchen weiterhin Fachkräfteengpässe.

Das Verbrauchervertrauen in Österreich hat sich seit seinen Tiefstständen im Jahr 2022, als es zeitweise Werte von bis zu -35% erreichte, zwar deutlich erholt, blieb jedoch im gesamten Jahresverlauf 2025 weiterhin unter dem EU-Durchschnitt. Dies unterstreicht

die anhaltende Unsicherheit der privaten Haushalte angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im Gegensatz dazu entwickelte sich das Vertrauen der Einzelhändler positiv. Das Retailervertrauen lag 2025 nahezu durchgängig über dem EU-Durchschnitt. Seit Jahresbeginn 2026 ist das Retailervertrauen weiter gestiegen und liegt aktuell klar im positiven Bereich und damit ebenfalls über dem EU-Durchschnitt.

Die Kaufkraft ist im Jahr 2026 nominal um rund 2,0% bzw. auf etwa € 31.500 gestiegen und bleibt damit hinter der Inflationsentwicklung. Der private Konsum war bereits 2025 gedämpft und dürfte auch dieses Jahr, insbesondere durch eine unsichere Wirtschafts- und Inflationsentwicklung, verhalten bleiben. Die Sparquote wird für 2026 auf 9,6% prognostiziert. Damit liegt sie zwar unter dem Niveau der beiden Vorjahre, bleibt aber weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Stand. Ein Rückgang der Sparquote würde einen stützenden Effekt auf den privaten Konsum haben.



Quelle: Wifo, GfK

2

Allgemeines



ALLGEMEINES

Leichtes Umsatzwachstum und neue Nutzungskonzepte

Leichtes Umsatzplus im Einzelhandel

Der Umsatz im Einzelhandel stieg 2025 inflationsbereinigt leicht um 0,8 % an. Wachstumstreiber bleiben der Lebensmittelhandel sowie der E-Commerce. Unter Druck steht hingegen der Non-Food-Bereich, wobei vor allem die Segmente Möbel und Einrichtung sowie der Sport- und Elektrohandel mit rückläufiger Nachfrage zu kämpfen haben.

Im Gegensatz zur insgesamt stabilen Beschäftigungslage in der Gesamtwirtschaft verzeichnet der Einzelhandel einen kontinuierlichen Rückgang der Beschäftigtenzahlen. Gleichzeitig bleibt die Kostenbelastung hoch, insbesondere durch steigende Energie- und Personalkosten. Diese Rahmenbedingungen führen zu einer anhaltenden Marktbereinigung, die sich sowohl in einer erhöhten Anzahl an Insolvenzen als auch in Flächenreduktionen widerspiegelt.

Mit Blick auf 2026 und darüber hinaus zeichnet sich ab, dass nicht mehr die reine Größe der Verkaufsfläche entscheidend ist, sondern zunehmend deren Qualität, Lage und Konzeptstärke über den Markterfolg bestimmen werden.

Von Wachstum zu Verdichtung zu Nutzungsoptimierung

Die Verkaufsfläche (GLA) von Einkaufs- und Fachmarktzentren hat sich laut einer Analyse von Standort+Markt in den letzten 25 Jahren mehr als verdoppelt. Dabei kam es zu einer deutlichen Verschiebung des Flächenverhältnisses zugunsten der Fachmarktzentren. Während in den frühen 2000er-Jahren noch hohe jährliche Flächenzuwächse in Einkaufs- und Fachmarktzentren zu beobachten waren, hat sich das Wachstum in den vergangenen zehn Jahren deutlich verlangsamt.

Shopping Center sind im Durchschnitt größer geworden. Dies ist vor allem auf Erweiterungen bestehender Standorte sowie auf die Eröffnung großflächiger Zentren zurückzuführen. Die durchschnittliche Größe von Retail Parks hat sich hingegen verringert, während deren Anzahl deutlich gestiegen ist. Einer der Gründe dafür ist die zunehmende Bedeutung für die Nahversorgung in vor allem ländlichen Regionen.

Neben Umbauten oder Erweiterungen werden Retail Objekte zunehmend auch revitalisiert oder umgenutzt, wie beispielsweise zahlreiche ehemalige Kika/Leiner-Standorte, die neu positioniert und mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten bespielt werden.

Auch innerstädtische Großprojekte wie das Kaufhaus Tyrol, die Modernisierung des Messeparks Dornbirn oder die Erweiterungen des SPARs im Europark in Salzburg stehen im Zeichen struktureller Anpassungen und Weiterentwicklungen.

Außerdem versuchen Unternehmen ihre Flächen effizient zu nutzen indem sie unterschiedliche, sich ergänzende Nutzungskonzepte miteinander kombinieren, wie es etwa IKEA Klagenfurt mit der Untervermietung seiner Flächen an Thomas Philipps macht.

Entertainment in Shopping Center

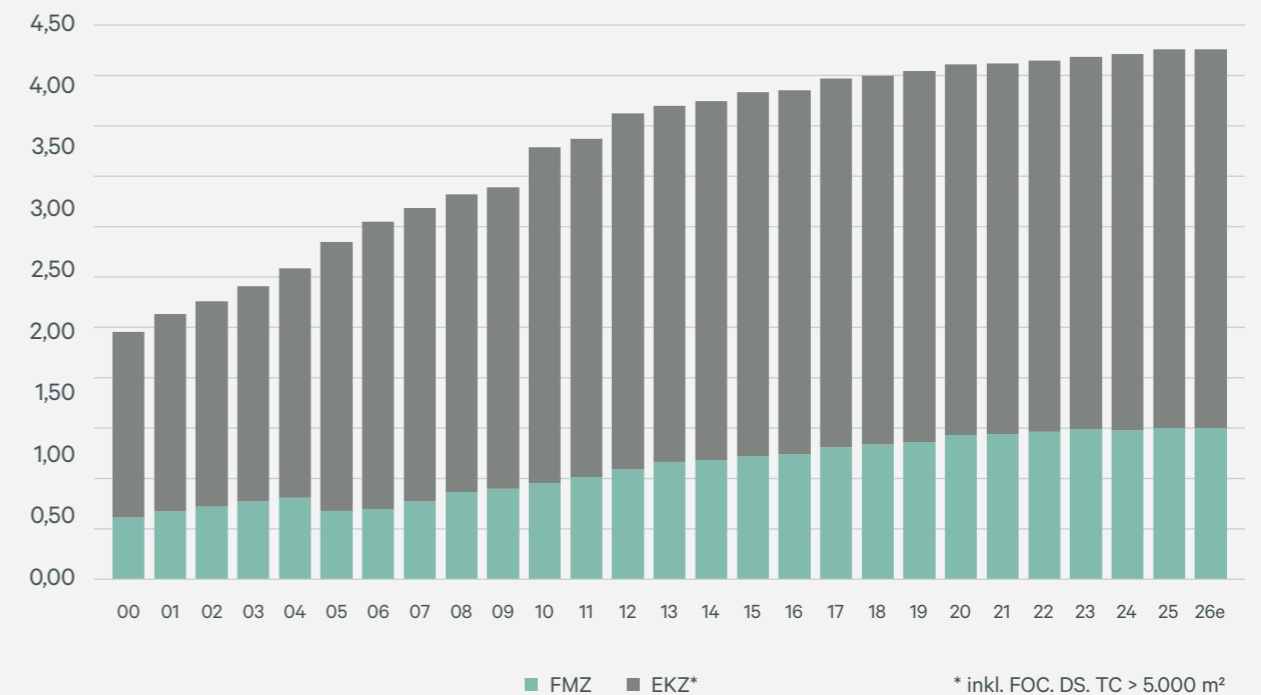
Der Trend zu erlebnisorientierten Einkaufszentren setzt sich weiter fort. Klassische Konzepte werden zunehmend durch Entertainment- und Freizeitangebote ergänzt, die sich insbesondere für schwerer zu

bespielende Flächen als geeignet erweisen und zugleich als zusätzliche Frequenzbringer fungieren. So eröffnete im Herbst 2025 das Family-Entertainment-Konzept WOOP! im Center West Graz fast nahtlos zum Vorgänger-Betreiber FlipLap.

Auch Fitnesscenter sind zunehmend Bestandteil von Einzelhandelsimmobilien. CBRE vermittelte dabei Standorte für die Fitnessketten Virgin Active in der SCS, John Reed im neu positionierten Kärntnerringhof sowie EVO Fitness in Graz. Ebenso gewinnen Gesundheitszentren innerhalb von Einkaufszentren an Bedeutung.

Insgesamt tragen diese Nutzungen zur Erweiterung und Diversifizierung des Angebots bei und stärken die Position von Shopping Centern als multifunktionale Versorgungs- und Erlebnisstandorte.

Bruttoverkaufsfläche in EKZ und FMZ (in Mio. m²)



Quelle: CBRE Research, S+M

Gastronomie als zusätzlicher Umsatzbringer

Gastronomische Angebote sind nach wie vor ein zentraler Faktor für die Attraktivität von Geschäftsstraßen und Shopping Center. Asiatische Konzepte wie zum Beispiel Hitomi, Noodle King und Zushi Market expandieren weiter. Im neu positionierten Kärntnerringhof sind zwei neue Gastronomiekonzepte geplant, darunter mit Minus Sixty ein japanisches Premium-Fast-Casual-Format. In Graz soll 60 Seconds to Napoli, ein Konzept der Gustoso Gruppe, in die ehemalige Vapiano-Fläche einziehen. Darüber hinaus werden gastronomische Angebote außerdem direkt in Shops integriert, etwa durch eigene Cafés wie bei Arket oder durch ergänzende Konzepte wie bei Thalia. Allerdings ist der Markt weiterhin von Anpassungen und Bereinigungen geprägt. Zu Insolvenzen kam es zuletzt unter anderem bei Swing Kitchen. Vapiano reagiert derzeit mit einer reduzierten Speisekarte und veränderten Konzepten auf die aktuellen Herausforderungen.



Österreich bleibt attraktiv für internationale Marken

Der österreichische Retailmarkt bleibt für internationale Marken attraktiv. In der Wiener Innenstadt eröffneten 2025 mit Loewe, Celine und der Brillenmarke Moscot mehrere Luxusmarken neue Standorte. Auf der Mariahilfer Straße eröffnete Arket, eine zur H&M-Gruppe gehörende Brand.

Für 2026 fanden auch bereits einige Markteintritte statt. Die australische Luxusbekleidungsmarke Zimmermann eröffnete einen Store in der Wiener Innenstadt und auch On Running steht kurz vor Markteintritt – beide Abschlüsse wurden durch CBRE vermittelt. Auf der Mariahilfer Straße eröffnete zudem die dänische Drogeriekette Normal AS ihren ersten Standort.

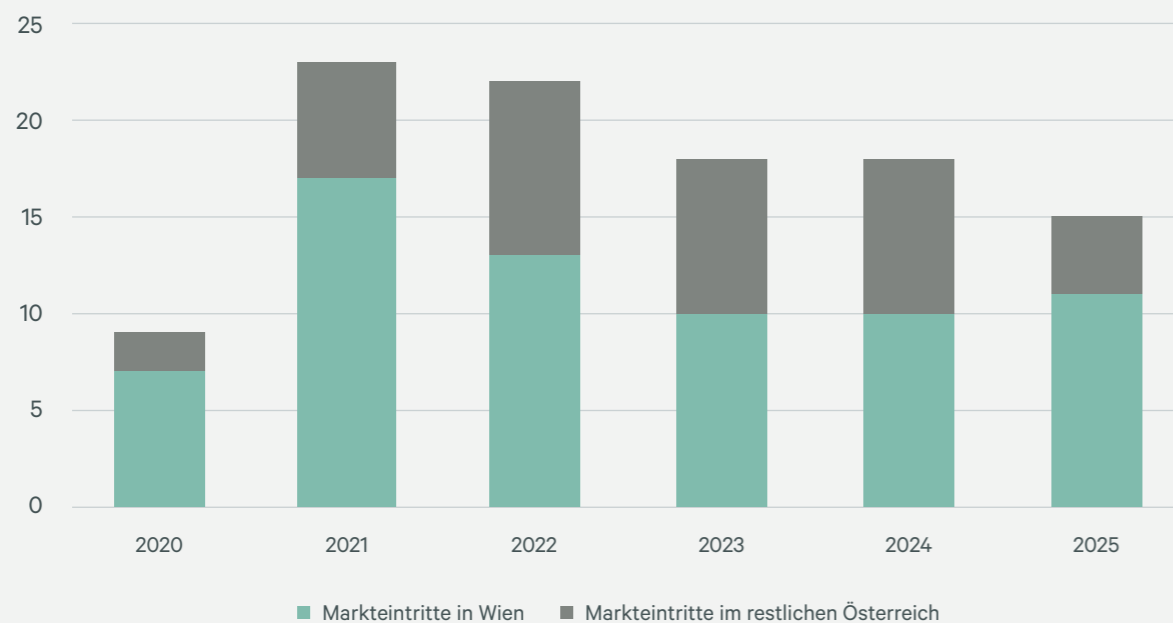
Darüber hinaus haben weitere internationale Marken wie Abercrombie & Fitch ihren Markteintritt in Österreich angekündigt.

Auch Diskonter zeigen sich weiterhin aktiv. Anfang 2025 erfolgte die Eröffnung der ersten Centershop-Filiale in Parndorf, ebenfalls vermittelt durch CBRE. Action und Woolworth setzen ihren Expansionskurs weiter fort.

Chinesische Marken wie der Automobilhersteller BYD sowie die beiden chinesischen Marken YOYOSO und UOUROSE sind verstärkt am österreichischen Markt vertreten. Auch strategische Beteiligungen unterstreichen diese Entwicklung, etwa die Übernahme der MediaMarkt Muttergesellschaft durch JD.com.

Insgesamt ist der Markt weiterhin von Strukturbereinigungen und erhöhten M&A-Aktivitäten geprägt. Aktuelle Beispiele sind die Akquisition der Sporthandelskette Hervis durch die Investoren Sven Vogt und Udo Schlömer, die Übernahme mehrerer Unimarkt-Filialen durch Rewe und Spar, der Erwerb von Leder & Schuh durch MASS Schuhe sowie die Akquisition von NKD durch die südafrikanische Mr. Price Group.

Internationale Markteintritte in Österreich



Quelle: CBRE Research

(Mögliche) internationale Markteintritte

SUITSUPPLY

ZIMMERMANN



Normal

Abercrombie & Fitch

lululemon

Virgin active



Quelle: CBRE Research

3

Highstreet Wien



HIGHSTREET WIEN

Retailmarkt Wien

Wien zählt als Bundeshauptstadt zu den bedeutendsten Einkaufsdestinationen Österreichs und verfügt über die frequenz- und umsatzstärksten Einkaufsstraßen des Landes. Neben der starken lokalen Nachfrage fungieren insbesondere die innerstädtischen A-Lagen als Magnet für internationale Touristen. Im Jahr 2025 wurden in Wien über 20 Mio. Nächtigungen registriert, womit der Tourismus weiterhin einen wesentlichen Nachfragefaktor für den Einzelhandel darstellt.

Nicht nur der Tourismus, sondern auch das anhaltende Bevölkerungswachstum Wiens trägt zur Stabilität des innerstädtischen Einzelhandels bei. Die Einwohnerzahl der Stadt ist in den letzten 20 Jahren um 22,7% gestiegen.

Aktuelle Projektentwicklungen in Wien sind unter anderem die in diesem Jahr abgeschlossene Neupositionierung des Kärntneringhofs sowie die in den kommenden Jahren erwartete Fertigstellung des ehemaligen Lamarr auf der Mariahilfer Straße.

Die Nachfrage nach erstklassigen Verkaufsflächen bleibt hoch, während das Angebot weiterhin begrenzt ist. Die aktuelle Spitzenmiete in Wien liegt bei rund € 380/m² pro Monat, kann jedoch in Einzelfällen auch darüber hinausgehen.



2.042.000

Einwohner 2026
(Jahresbeginn)



+22,7%

Bevölkerungswachstum
2006 – 2026



€ 29.100

Kaufkraft pro Person
2026



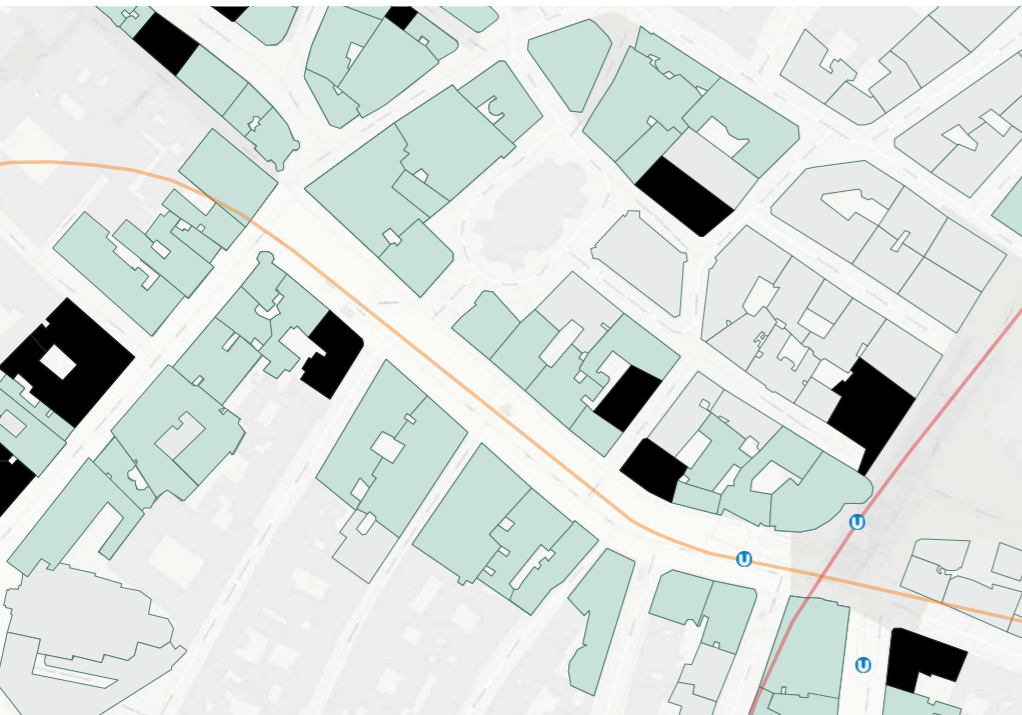
€ 59.100

Ø jährlich verfügbares
Haushaltseinkommen
2026



HIGHSTREET WIEN

Graben



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Graben
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026



Gefragte Lage mit hoher Passantenfrequenz

Der Graben liegt zwischen Kärntner Straße und Kohlmarkt und bildet gemeinsam mit diesen beiden Einkaufsstraßen das sogenannte „Goldene U“, die renommierteste Shoppingmeile Österreichs. Als eine der hochfrequentiertesten Lagen Wiens profitiert der Graben nicht nur von der Kombination aus hochwertigem Einzelhandel und vielfältiger Gastronomie, sondern auch von der Vielzahl bedeutender Sehenswürdigkeiten im direkten Umfeld.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort insbesondere für internationale Premium- und Luxusmarken von großer Bedeutung.

Das Juweliergeschäft Bucherer ist im Zuge der Umbauarbeiten an seinem Standort vorübergehend in die ehemalige Tchibo-Filiale gezogen. Im April 2026 eröffnete am Trattnerhof 1 Arc'teryx seinen Flagshipstore.

		
59	44.300 / 71.300	€ 250 – 350
Geschäfte	Anzahl der Passanten 2024 Graben 13/28 (Do trotz Regen)	Mietpreis für 100 – 500 m ² (pro m ² /Monat)

Quelle: Statistik Austria, CBRE Research, WKO

HIGHSTREET WIEN

Kohlmarkt und Goldenes Quartier



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage
Kohlmarkt/Goldenes Quartier
- Ausgewählte neue Mieter
2025/2026



Top-Adresse für Luxus

Der Kohlmarkt und das angrenzende „Goldene Quartier“ zählen zu den exklusivsten Einzelhandelslagen Österreichs. Als zentrale Wiener Luxusmeile gelten sie für internationale Mode- und Luxusmarken als erste Adresse. Der Kohlmarkt gehört zudem mit einer Spitzenmiete von € 380/m²/Monat weltweit zu den teuersten Einkaufsstraßen.

Mit dem Markteintritt von Celine 2025, jenem von Zimmermann im März 2026 sowie der geplanten Eröffnung von Hackett in der Seitzergasse erweitert sich das Angebot an

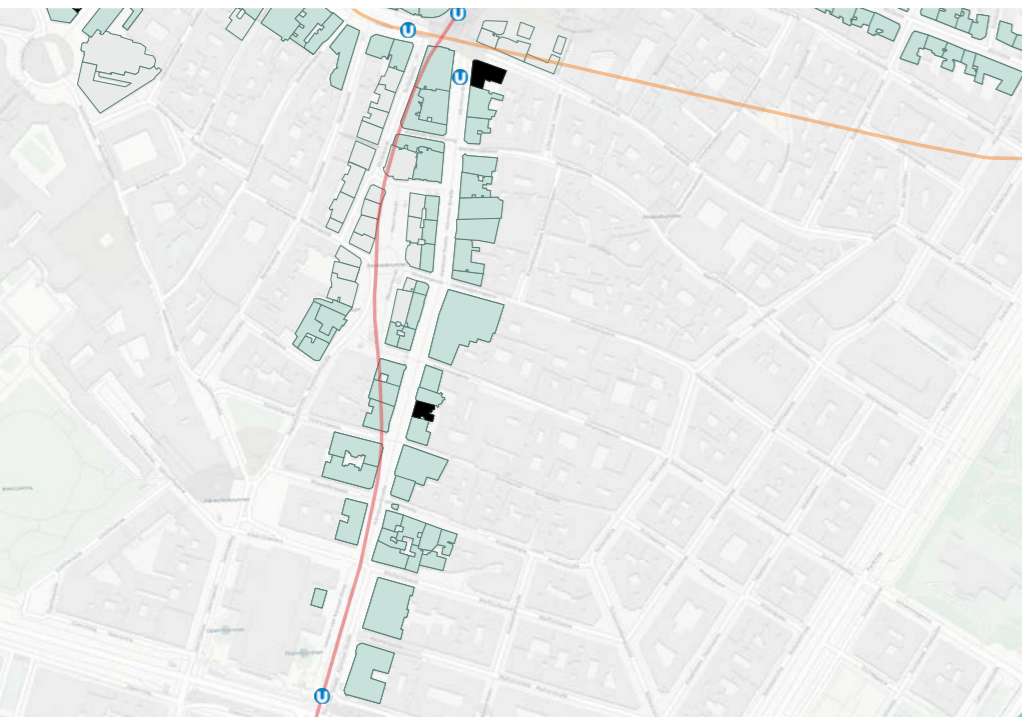
Luxusmarken. Gleichzeitig kommt es auch zu Standortoptimierungen: LORO PIANA übersiedelt in die ehemalige Dior-Fläche. MCM hat seinen Store vom Michaelerplatz in die Wallnerstraße verlegt und Brunello Cucinelli hat durch die Integration der YSL-Fläche seine Geschäftsflächen erweitert.

Demgegenüber stehen einzelne Abgänge, darunter die Schließung der Buchhandlung Freytag & Berndt im Jahr 2025 sowie des Traditionsgeschäfts Zur Schwäbischen Jungfrau, welches in die Spiegelgasse übersiedelt.

 81 Geschäfte	 23.500 / 39.900 Anzahl der Passanten 2024 Kohlmarkt 11/16 (Do trotz Regen)	 € 280 – 380 Mietpreis Kohlmarkt für 100 – 500 m ² (pro m ² /Monat)
---	--	--

HIGHSTREET WIEN

Kärntner Straße



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Kärntner Straße
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026





Nachgefragte Lage mit zahlreichen Eröffnungen

Die Kärntner Straße zählt zu den bekanntesten und bedeutendsten Einkaufsstraßen Wiens. Als Fußgängerzone verbindet sie den Stephansdom mit der Wiener Staatsoper und beherbergt internationale Marken außerhalb des Luxus-Segments wie zum Beispiel H&M und Zara. Ankerbetriebe sind das P&C-Weltstadthaus und der Department-Store Steffl.

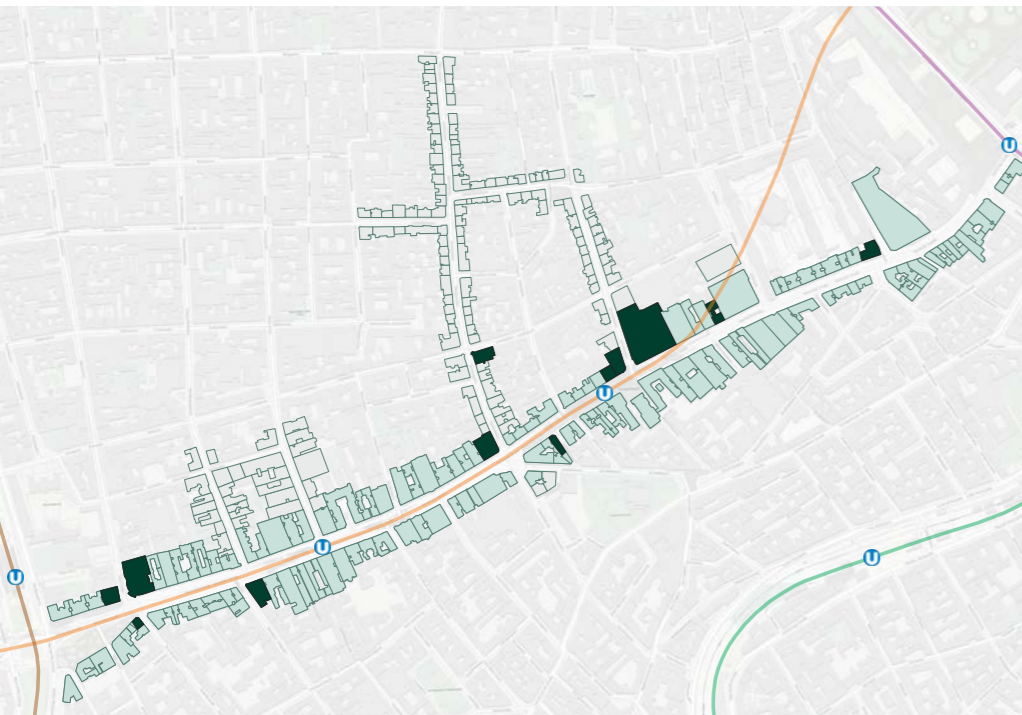
Auf der Kärntner Straße gab es zuletzt mehrere Neueröffnungen, darunter Lindt mit seinem ersten Flagship Store sowie die Monobrand IUMAN – Intimissimi Uomo.

Auch das gastronomische Angebot wurde ergänzt. Mit dem Café am Dom am Stephansplatz eröffnet die Figlmüller Group ein Kaffeehauskonzept, in der Rotenturmstraße und ebenfalls von Figlmüller ging die Pizzeria Figoletta in Betrieb.

 83 Geschäfte	 42.700 / 69.400 Anzahl der Passanten 2024 Kärntner Straße 16/19 (Do trotz Regen)	 € 150 – 200 Mietpreis für 100 – 500 m ² (pro m ² /Monat)
---	--	--

HIGHSTREET WIEN

Mariahilfer Straße



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Mariahilfer Straße
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026






Österreichs längste Einkaufsstraße

Mit einer Länge von 1,8 km ist die Mariahilfer Straße sowohl die längste als auch umsatzstärkste Einkaufsstraße Österreichs. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt rund 210.000 m².

Neu geöffnet haben 2025 Søstrene Grene, Woolworth und die H&M Tochtermarke Arket. Darüber hinaus übernahm Adidas die ehemalige Nike-Fläche. FITINN ist nun sowohl im Gerngrosz als auch mit einem weiteren Standort auf der Mariahilfer Straße 122 vertreten.

Für 2026 gab es mit Normal AS bereits eine Neueröffnung. Zudem wird Decathlon 2026 mit einem neuen Standort in den Gerngrosz einziehen. Ebenfalls 2026 wird ON Running seinen ersten Store zwar nicht direkt auf der Mariahilfer Straße, sondern in der Neubaugasse eröffnen, die zunehmend an Bedeutung gewinnt und mehr und mehr als Erweiterung der Haupteinkaufsstraße wahrgenommen wird.

Die Mariahilfer Straße ist jedoch auch mit Leerstand konfrontiert. So stehen zum Beispiel die seinerzeit von KARE, Butlers, Puma und Orsay genutzten Verkaufsflächen leer.

 322 Geschäfte	 36.800 / 70.000 Anzahl der Passanten 2024 Mariahilfer Straße 80/85 (Do trotz Regen)	 € 75 – 140 Mietpreis für 100 – 500 m ² (pro m ² /Monat)
--	---	---

4

Highstreet Linz



HIGHSTREET LINZ

Retailmarkt Linz

Linz zählt zu den wichtigsten Industriezentren Österreichs und baut seine Position in den Bereichen Forschung, Innovation sowie Software und IT zunehmend aus. Daraus ergeben sich stabile Beschäftigungsverhältnisse und eine im österreichweiten Vergleich überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Kaufkraft. Der Tourismus hingegen spielt in Linz eine eher untergeordnete Rolle.

Der Retailmarkt in Linz wird maßgeblich durch die Landstraße als zentrale innerstädtische Einkaufsachse sowie durch die außerhalb gelegene Plus City in Pasching, Österreichs drittgrößtes Shopping Center, geprägt. Nördlich der Donau übernimmt die Lentia City mit einem Nahversorgungs-

und Dienstleistungsangebot eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Linz-Urfahr.

Zu den jüngeren Projektentwicklungen zählen der 2025 abgeschlossene Umbau der Passage Linz, in dessen Rahmen unter anderem Rituals und Nanu-Nana eingezogen sind, sowie die derzeit laufende Neupositionierung und Modernisierung des Einkaufszentrums „Pro Kaufland“ in Urfahr, deren Fertigstellung für den Sommer 2026 vorgesehen ist. Im erst kürzlich fertiggestellten Quadrill haben unter anderem ein BILLA auf rund 1.000 m², ein Fitnesscenter sowie verschiedene Gastronomieangebote eröffnet.



214.500

Einwohner 2026
(Jahresbeginn)



+13,6%

Bevölkerungswachstum
2006 – 2026



€ 32.200

Kaufkraft pro Person
2026



€ 62.300

Ø jährlich verfügbares
Haushaltseinkommen
2026



HIGHSTREET LINZ

Landstraße



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Landstraße
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026



		
191	385.000	€ 40 – 70
Geschäfte in A-Lage	Einwohner in einem Einzugsbereich von 20 Minuten Fahrzeit	Mietpreis für 100 – 500 m ² (pro m ² /Monat)

Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

Frequenzstarke Geschäftsstraße

Die Landstraße in der Linzer Innenstadt ist die am höchsten frequentierte Einkaufsstraße außerhalb Wiens. Eine Besonderheit der Landstraße sind die drei sich dort befindlichen Einkaufszentren Linzerie, Passage und Atrium City Center. Diese drei Standorte stehen jedoch unter starkem Konkurrenz- und Wettbewerbsdruck durch die nahegelegene Plus City.

Im Verlauf des Jahres 2025 kam es auf der Linzer Landstraße zu mehreren Neueröffnungen, unter anderem Søstrene Grene, vermittelt von CBRE, Scotch & Soda sowie Only & Sons. Demgegenüber steht die angekündigte Schließung der Interio-Filiale Mitte 2026. Kleider Bauer befindet sich aktuell in einer umfassenden Umbauphase, wobei die Wiedereröffnung für Ende 2026 vorgesehen ist.

5

Highstreet Graz



HIGHSTREET GRAZ

Retailmarkt Graz

Graz ist die zweitgrößte Stadt Österreichs. Mit einem Bevölkerungswachstum von rund 25% in den vergangenen zehn Jahren ist sie prozentuell gesehen die am schnellsten wachsende Stadt des Landes. Das Einzugsgebiet reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus, umfasst Teile des Südburgenlands und erstreckt sich bis nach Slowenien. Als renommierte Universitätsstadt mit acht Hochschulen zählt Graz zu den führenden Studienzentren Österreichs und weist mit über 36% die höchste Akademikerquote auf.

Die Grazer Altstadt, ausgezeichnet als UNESCO-Weltkulturerbe und ein populärer Kongressstandort, stellt einen wesentlichen Impulsgeber für den tourismusgetriebenen Handel dar. Zentrale Einkaufsachse der Innenstadt ist die Herrengasse, die als wichtigste Fußgängerzone Jakominiplatz und Hauptplatz verbindet.

Das Kaufhaus Kastner & Öhler mit rund 35.000 m² Verkaufsfläche ist ein wichtiger Frequenzbringer. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot durch großflächige Einkaufszentren, allen voran die Shopping City Seiersberg im Süden von Graz, eines der größten Einkaufszentren Österreichs mit etwa 85.000 m² Verkaufsfläche. Weitere Einkaufszentren in Graz sind der Citypark, Murpark, Shopping Nord und das Center West.

Mit der Fertigstellung der Innenstadtentlastung und der Neuordnung des Straßenbahnverkehrs wird eine steigende Frequenz erwartet, nachdem es im Zuge der Bauarbeiten vermehrt Mieterwechsel und Geschäftsaufgaben gab. Unterstützt wird die Entwicklung durch Stadtentwicklungsprojekte wie die Smart City und die Reininghaus Gründe, welche das Wohnungsangebot weiter ausbauen.



307.000

Einwohner 2026
(Jahresbeginn)



+24,6%

Bevölkerungswachstum
2006 – 2026



€ 31.400

Kaufkraft pro Person
2026



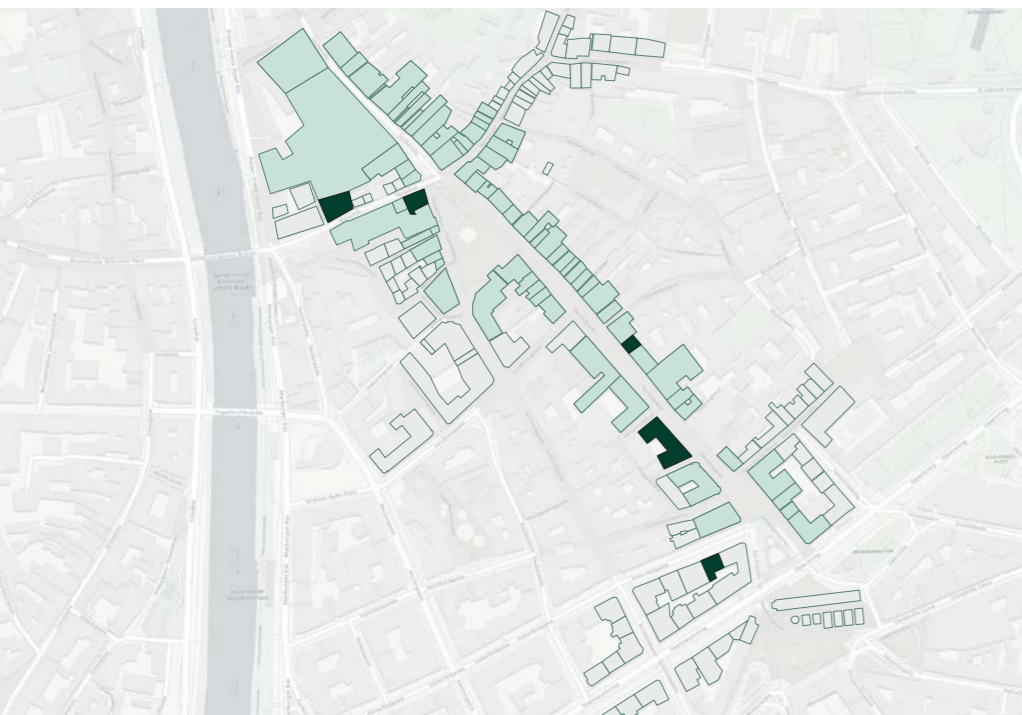
€ 61.400

Ø jährlich verfügbares
Haushaltseinkommen
2026



HIGHSTREET GRAZ

Herrengasse



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Herrengasse
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026



Neue Konzepte für die Innenstadt, viel Wechsel in der Gastro

Die Grazer Innenstadt stellt nach Wien die zweitgrößte innerstädtische Einzelhandelsagglomeration Österreichs dar. Die Kernzone rund um die Herrengasse fungiert dabei als zentrale Einkaufsachse.

Im Herbst 2025 eröffnete Only im Spitzhaus in der Herrengasse. Im März 2026 folgte Manufactum bei Kastner & Öhler, wenige Monate später wird Thalia am Hauptplatz eröffnen – beide Anmietungen wurden durch CBRE vermittelt.

Besonders dynamisch zeigte sich zuletzt der Gastronomiebereich. KFC eröffnete 2026 am Jakominiplatz in der ehemaligen Bäckerei Sorger Filiale. Vapiano Piccolo, das neue Format der Restaurantkette Vapiano, übersiedelte an den ehemaligen Standort von Swing Kitchen. Im bisherigen Vapiano Lokal ist die Eröffnung von 60 seconds to Napoli für Frühling 2026 geplant.

Auf der Abgangsseite schloss BoConcept am Tummelplatz, der Standort wird künftig von EVO Fitness, ebenfalls durch CBRE vermittelt, genutzt. Außerdem zog sich Benetton aus der Innenstadt zurück.



140

Geschäfte in A-Lage



376.000

Einwohner in einem Einzugsbereich von 20 Minuten Fahrtzeit



€ 40 – 80

Mietpreis für 100 – 500 m² (pro m²/Monat)

6

Highstreet Salzburg



HIGHSTREET SALZBURG

Retailmarkt Salzburg

Salzburg ist mit rund 158.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Österreichs und nimmt zugleich eine zentrale Rolle als Tourismusstandort ein. Die hohe Zahl an Nächtigungen sowie die zusätzlich bedeutende Anzahl an Tagestouristen sorgen seit Jahren für eine starke Passantenfrequenz, von der der innerstädtische Einzelhandel profitiert. Begünstigt wird die Standortattraktivität zudem durch die geografische Nähe zu Deutschland sowie die gute überregionale Erreichbarkeit.

Die Kaufkraft der Bevölkerung liegt im österreichweiten Vergleich auf einem sehr hohen Niveau und zählt zu den höchsten unter den Großstädten. Trotz nur moderatem Bevölkerungswachstum verfügt die Stadt damit über ein substantielles Kaufkraftpotenzial. Die Salzburger Innenstadt umfasst rund 72.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot

durch mehrere Einkaufszentren, darunter der Europark, die Shopping Arena Alpenstraße und das Forum 1 am Bahnhofplatz.

Das Revitalisierungsprojekt „Am Goldeck“ von der Vonree-Gruppe am Rathausplatz sowie die Neugestaltung des Waagplatzes und des Mozartplatz stärken die Attraktivität der Innenstadt. Der AVA-Hof wird bis 2028 zu einem Luxushotel mit Verkaufs- und Büroflächen umgebaut. Im Bereich des Hauptbahnhofs entsteht mit dem Landesdienstleistungszentrum Salzburg ein neuer Arbeitsstandort mit rund 1.400 Beschäftigten, was eine deutliche Steigerung der Frequenz für Handel und Gastronomie im unmittelbaren Umfeld erwarten lässt. Anfang des Jahres erfolgte der Baustart für die Erweiterung des Europarks, die bis Herbst 2027 eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 8.500 m² schaffen wird.



158.000

Einwohner 2026
(Jahresbeginn)



+3,0%

Bevölkerungswachstum
2006 – 2026



€ 33.300

Kaufkraft pro Person
2026



€ 66.400

Ø jährlich verfügbares
Haushaltseinkommen
2026



HIGHSTREET SALZBURG

Getreidegasse



- Gebäude mit Geschäftsflächen
- Gebäude in A-Lage Getreidegasse
- Ausgewählte neue Mieter 2025/2026



Mozartstadt mit guter Dynamik

Die Salzburger Altstadt ist geprägt von der historischen Bausubstanz und weist eine kleinteilige Flächenstruktur auf, die zu einem vergleichsweise niedrigen Filialisierungsgrad führt und wesentlich zum besonderen Charakter der Altstadt beiträgt.

In der Getreidegasse eröffnete 2025 Lindt Chocolate Boutique und Mango bezog, vermittelt durch CBRE, die früheren Flächen von Zara.

Der Alte Markt etabliert sich zunehmend als Standort für Uhren- und Schmuckanbieter.

Anfang 2025 eröffnete die Uhrenboutique Bink, vermittelt durch CBRE, am Alten Markt. Am Kranzmarkt folgten durch Dallinger eine Rolex-Boutique sowie eine weitere Juwelierfiliale, während die Filiale am Rathausplatz zur Tudor-Boutique umgewandelt wurde. Omega verlegte seinen Standort vom Ecklokal am Kranzmarkt in die gegenüberliegenden ehemaligen Wolford-Flächen.

Das traditionsreiche Café Tomaselli steht nach generationenlanger Führung durch die Eigentümerfamilie vor einem Betreiberwechsel.



167

Geschäfte in A-Lage



238.000

Einwohner in einem Einzugsbereich von 20 Minuten Fahrtzeit



€ 50 – 110

Mietpreis für 100 – 500 m² (pro m²/Monat)

7

Investment- markt



INVESTMENTMARKT

Rückkehr der Dynamik und klare Nachfragefokussierung

Der österreichische Retail-Investmentmarkt zeigte sich 2025 wieder aktiver. Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel auf internationale Investoren, wobei sich der Markt durch einen zunehmend selektiven Produktfokus auszeichnete. Für 2026 befinden sich einige größere Transaktionen bereits am Markt oder in Vorbereitung.

Das Retail-Investmentvolumen im Jahr 2025 beläuft sich auf rund € 485 Mio. und macht damit etwa 12% des gesamten Investmentvolumens aus. Vor allem internationale Investoren prägten das Marktgeschehen.

Einige bedeutende Abschlüsse waren unter anderem das Kaufhaus Tyrol in Innsbruck aus der Insolvenzmasse der Signa Prime sowie das Palais Corso in Wien aus der insolventen Muttergesellschaft. Zudem gab es einige Verkäufe von Fachmarktzentren, wie etwa des Gewerbeparks Stadlau.

Auffällig war, dass einerseits sehr großvolumige Objekte und andererseits deutlich kleinere Transaktionen realisiert wurden, wobei der Investorenfokus klar auf Trophy-Objekten sowie Core-Produkten liegt. Fachmarktzentren mit großem Einzugsgebiet und hoher Nahversorgungsquote stehen ganz oben auf der Ankaufsliste der Investoren.

Eine leichte und erwartbare Renditekompression setzte 2025 ein, wobei sich die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren bei rund 5,70% und für Einkaufszentren bei etwa 5,90% einpendelten. Die Renditen von Geschäftsstraßen blieben hingegen stabil bei 4,70%.

Für 2026 ist von einem anhaltend hohen Investoreninteresse auszugehen, vor allem seitens internationaler Investoren aus der CEE-Region. Gleichzeitig bleibt der Markt stark produktgetrieben: Objekte mit klarer Positionierung, hoher Frequenzstärke und stabilen Cashflows werden weiterhin gut nachgefragt, während sekundäre Lagen und schwächer positionierte Formate mit höheren Renditeanforderungen rechnen müssen.



Auf dem österreichischen Immobilienmarkt wird das Potenzial der Assetklasse Einzelhandel weiterhin positiv eingeschätzt. Dies spiegelt sich auch in der European Investor Intentions Survey 2026 von CBRE wider, in der 12% der befragten Marktteilnehmer Einzelhandelsimmobilien als bevorzugtes Ankaufziel nannten. Besonderes Investoreninteresse gilt dabei Fachmarktzentren mit Lebensmittelankern, die als vergleichsweise stabil und resilient wahrgenommen werden.

Investmentvolumen und Spitzenrenditen Einzelhandel Österreich 2025



Investmentvolumen
€ 485 Mio.



Geschäftsstraßen
4,70%



EKZ
5,90%



FMZ
5,70%

Glossar

Die **Spitzenmiete** bezeichnet das obere Preissegment eines Einzelhandelsmarktes auf Geschäftsstraßen mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 500 m² und gibt Auskunft über die tatsächlich erzielten Mieten. Berücksichtigt werden ausschließlich die bei Neuabschlüssen vereinbarten Nominalmieten, Key Money bleibt unberücksichtigt. Die realisierte Spitzenmiete wird in €/m²/Monat angegeben und bezieht sich stets auf die vergangenen 12 Monate. Während die Spitzenmiete den Median aus dem oberen Preissegment abbildet, gibt es darüber hinaus noch einzelne **Höchstmieten**, die höhere Werte erzielen können.

In Österreich entspricht die **Spitzenrendite**, soweit nicht anders gekennzeichnet, der Bruttoanfangsrendite.

CBRE

Globale Stärke. Lokaler Erfolg.

Mit unserer Marktstärke und dem globalen **CBRE-Netzwerk vermieten wir eine Vielzahl an Flächen und unterstützen zahlreiche internationale Marken strategisch beim Eintritt in den österreichischen Markt.**

Wir danken allen Unternehmen für das in uns gesetzte Vertrauen und wünschen an den neuen Standorten viel Erfolg!



Arc'teryx

1010 Wien, Trattnerhof 1
Eröffnung April 2026 · ca. 552 m²



Hackett

1010 Wien, Am Hof 2
Eröffnung Sommer 2026 · ca. 101 m²



Polène

1010 Wien, Herrngasse 1-3
Eröffnung Sommer 2026 · ca. 308 m²



Zimmermann

1010 Wien, Tuchlaubenhof 7
Eröffnung März 2026 · ca. 315 m²



On

1070 Wien, Neubaugasse 20
Eröffnung Sommer 2026 · ca. 786 m²



Thalia

8010 Graz, Hauptplatz 10
Eröffnung Sommer 2026 · ca. 1.865 m²



Manufactum

8010 Graz, Murgasse 10
Eröffnung März 2026 · ca. 571 m²

Ihr CBRE
Retail-Experte
ist gerne für Sie da:

RETAIL

Christoph Ecker
Director
Head of Retail Leasing
T +43 664 824 15 41
christoph.ecker@cbre.com

Lukas Schwarz

Managing Director
T +43 1 533 40 80
lukas.schwarz@cbre.com

SENIOR ADVISOR TO THE BOARD

Andreas Ridder
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

INVESTMENT

Manuel Bugl
Director | Head of
CBRE Capital Markets GmbH
T +43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

RESEARCH

Marc Steinke
Associate Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
marc.steinke@cbre.com

ESG

Elvis Penjo
Director
Head of ESG
T +43 664 885 06 112
elvis.penjo@cbre.com

AGENCY

Patrick Schild
Senior Director | Head of
Leasing, Workplace & Design
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

VALUATION

Christian Aplienz
Senior Director
Head of Valuation
T +43 664 851 57 46
christian.aplienz@cbre.com

Daniel Pfeiffer

Director | Head of Sector
Industrial & Logistics Leasing
T +43 664 518 45 12
daniel.pfeiffer@cbre.com

PROPERTY MANAGEMENT

Petra Kern
Director
Head of Property Management
T +43 664 887 13 881
petra.kern@cbre.com

**PROJECT MANAGEMENT
TURNER & TOWNSEND**

Nadja Pröwer
Senior Director
Business Unit Lead Austria
T +43 676 500 48 13
nadja.proewer@cbre.com

Unsere Standorte und Kontaktmöglichkeiten

Office Wien

CBRE GmbH
Am Belvedere 10
1100 Wien
T +43 1 533 40 80
cbrevienna@cbre.com

cbre.at
LinkedIn: CBRE Austria

Office Graz

Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz
T +43 316 231 125 02

Sigrid Filzmoser

Director | Lead Region South
Advisory Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Office Salzburg

Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg
T +43 662 234 553 02

Christoph Oßberger

Director | Lead Region West
Advisory Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com