

WIEN | WOHNEN | Q1 2026

Wien Wohnungsmarkt Figures Q1 2026

▼ 1.242 Whg

Fertigstellungen

▲ € 19,75

Spitzenmiete/m²/Monat

▶ 4,00 %

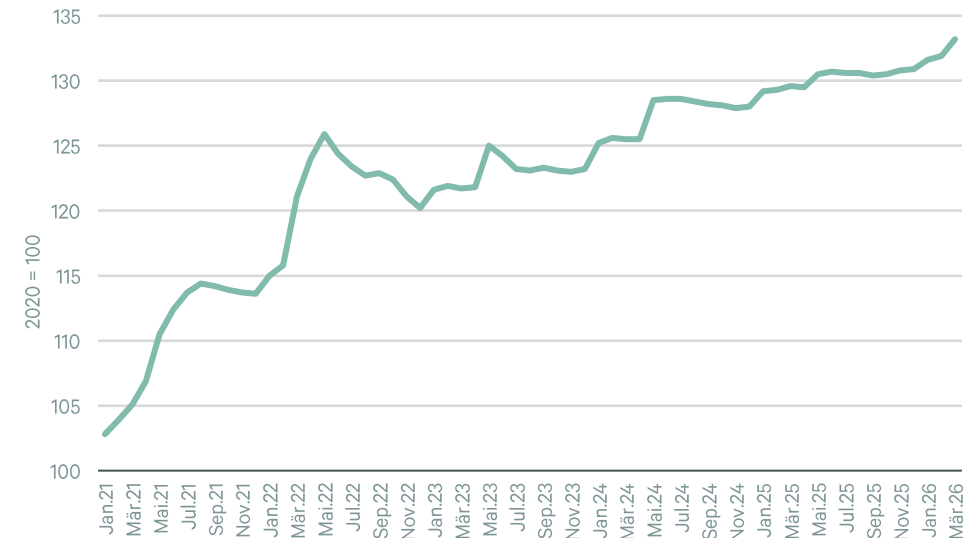
Spitzenrendite

Pfeile zeigen Veränderung zum vorherigen Quartal an

Leichter Anstieg des Neubauvolumens erwartet, allerdings ohne spürbare Auswirkungen

- Im ersten Quartal 2026 wurden in Wien rund 1.240 Neubauwohnungen fertiggestellt und damit weniger als in jedem Quartal des Vorjahres. Zwar sind für das laufende Jahr derzeit mehr Neubauwohnungen angekündigt als 2025 realisiert wurden, mit insgesamt lediglich rund 9.000 Einheiten bleibt das Fertigstellungsniveau jedoch weiterhin niedrig. Eine spürbare Entlastung bzw. Trendumkehr auf dem strukturell unterversorgten Wiener Wohnungsmarkt ist daher auch 2026 nicht zu erwarten.
- Obwohl sich die Baukosten gegen Ende des vergangenen Jahres zunächst stabilisiert hatten, zeigt der Baukostenindex zu Jahresbeginn wieder einen Anstieg. Anders als in den Vorjahren sind aktuell jedoch nicht primär steigende Lohnkosten der maßgebliche Treiber, sondern die noch schwer abschätzbaren geopolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Iran-Konflikts. Ob dies zu einem erneuten inflationsbedingten Kostenanstieg führt oder sich das Kostenniveau in den kommenden Monaten wieder stabilisiert, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen.
- Im ersten Quartal hat sich die Spitzenmiete angesichts des unterversorgten Mietwohnungsmarkts in Wien abermals gesteigert. Im Vergleich mit Q4 2025 erreicht die Spitzenmiete derzeit einen Wert von € 19,75/m². Die Spitzenrendite verharrt hingegen weiterhin bei 4,00 %.

Baukostenindex der Gesamtbaukosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basis=2020)



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

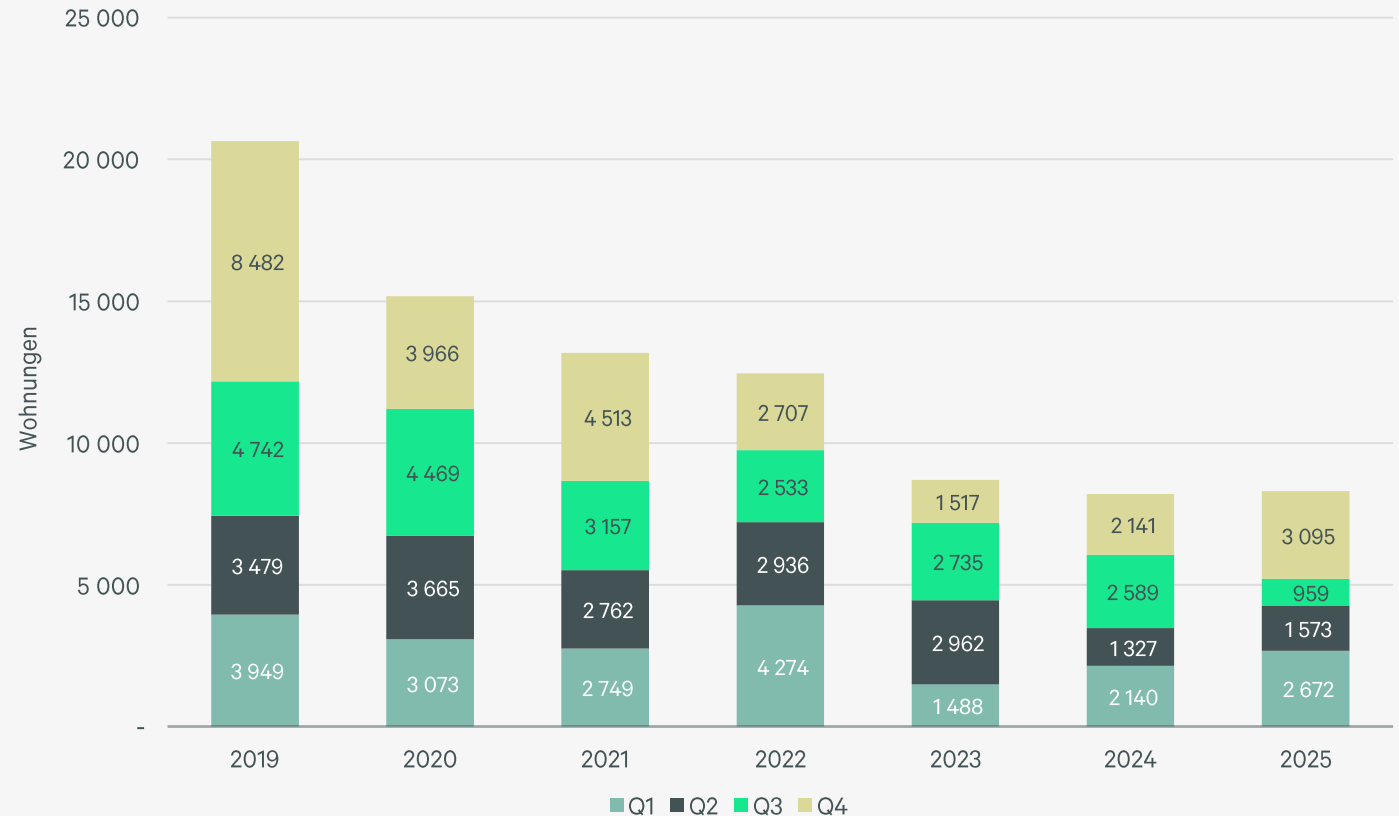
Gedämpfte Aussichten trotz kurzfristiger Belebung

Während sich die strukturelle Unterversorgung am Wiener Wohnungsmarkt weiter zuspitzt, lässt ein Blick auf die ausgestellten Baubewilligungen mittelfristig keine Entspannung erwarten. Im verdichteten Wohnbau wurden im Jahr 2025 insgesamt 8.300 Wohnungen genehmigt. Zwar entspricht dies einem leichten Anstieg von 1,25% gegenüber 2024, das Niveau bleibt jedoch deutlich zu niedrig, um den Wohnungsmarkt spürbar zu entlasten. Zuletzt wurden im Jahr 2014 weniger Baubewilligungen im verdichteten Wohnbau in Wien verzeichnet.

Im vierten Quartal 2025 konnte mit mehr als 3.000 baubewilligten Wohnungen das beste Quartalsergebnis seit dem ersten Quartal 2022 erzielt werden. Dieser Anstieg stellt zwar einen vorsichtigen Lichtblick dar, eine nachhaltige Trendwende ist jedoch derzeit unwahrscheinlich. Im Verlauf des ersten Quartals 2026 haben verschiedene geopolitische Entwicklungen die österreichischen Wirtschafts- und Inflationsprognosen merklich eingetrübt, was sich auch in den Baukosten der ersten drei Monate widerspiegelt. Entsprechend bleibt die weitere Entwicklung im Jahresverlauf 2026 abzuwarten. Sollten sich diese Unsicherheiten nicht abschwächen, ist davon auszugehen, dass Projektentwickler ihre Aktivitäten weiterhin eher zurückhaltend ausrichten werden.

Vor diesem Hintergrund sprechen sich sowohl gewerbliche als auch gemeinnützige Bauträger für kürzere Genehmigungs- und Verfahrenszeiten aus, um der konjunkturell angeschlagenen Branche Unterstützung zu bieten.

Anzahl der Baubewilligungen (von Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen) in Wien



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria

KONTAKT



CBRE GmbH Office Wien

Am Belvedere 10
1100 Wien
+43 1533 40 80

Thomas Krajc

Associate Director | Teamlead
Residential & Mid Market Investment
+43 676 501 15 03
thomas.krajc@cbre.com

Andrea Buchegger

Associate Director
+43 664 969 15 00
andrea.buchegger@cbre.com

Marc Steinke

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

Maximilian Stimpfl

Research Analyst
+43 676 339 63 92
maximilian.stimpfl@cbre.com

Sie sind auf der Suche nach den Hintergrunddaten?

Sollten Sie CBRE ERIX bereits abonniert haben, können Sie sich jederzeit bei der [CBRE ERIX-Plattform](#) anmelden und auf die entsprechenden Daten zugreifen.

Weitere Informationen darüber, wie Sie CBRE ERIX abonnieren können, erhalten Sie unter marc.steinke@cbre.com.