

WIEN | WOHNEN | Q2 2026

Wien Wohnungsmarkt Figures Q2 2026

▲ 1.786 Whg

Fertigstellungen

▲ € 19,90

Spitzenmiete/m²/Monat

▲ 4,10 %

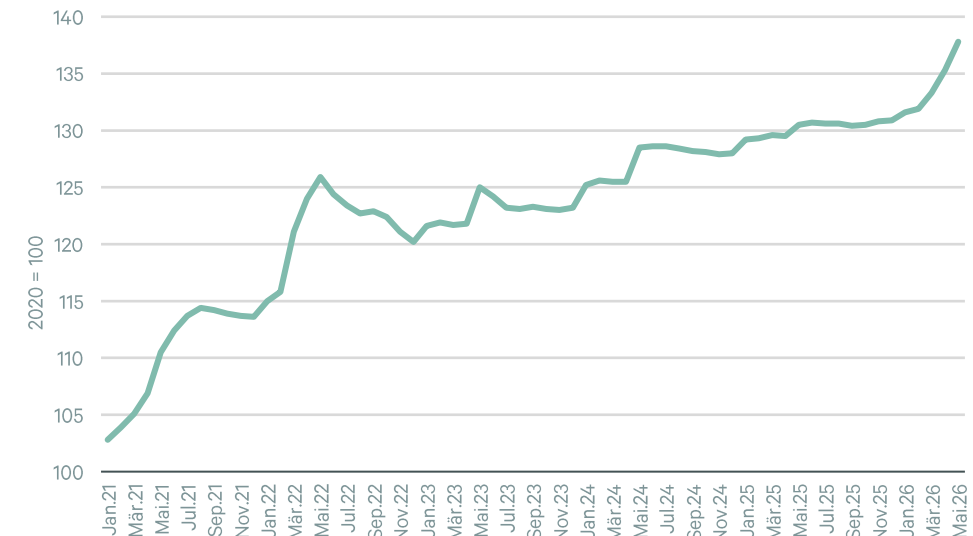
Spitzenrendite

Pfeile zeigen Veränderung zum vorherigen Quartal an

Baubewilligungen weiter rückläufig – Mietpreisanstieg setzt sich fort

- Im zweiten Quartal 2026 wurden in Wien rund 1.800 Neubauwohnungen fertiggestellt – ein Plus von 43 % gegenüber dem ersten Quartal 2026 und von 27 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Für die zweite Jahreshälfte wird ein leicht steigendes Fertigstellungsvolumen erwartet, dementsprechend dürfte das Gesamtjahr 2026 leicht über dem Vorjahresniveau liegen. Der tatsächliche Bedarf – insbesondere im Mietwohnungssegment – wird damit jedoch weiterhin deutlich verfehlt.
- Auch bei den Baubewilligungen im verdichteten Wohnbau (Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen) zeigt sich in Wien keine Trendwende. Mit 1.730 bewilligten Wohnungen im Q1 2026 wurde nicht nur ein Rückgang von 35 % gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet – der aktuelle Wert liegt auch 16 % unter dem ohnehin bereits niedrigen Dreijahresdurchschnitt.
- Auch im Q2 2026 hinterlässt die Angebotsknappheit am Mietwohnungsmarkt - gepaart mit gestiegenen Bau- und Inflationskosten – ein eindeutiges Signal. Aktuell rangiert die Spitzenmiete in Wien bei € 19,90/m²/Monat, im weiteren Jahresverlauf zeichnet sich ein abermaliger Anstieg von zumindest 2,7 % ab.

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



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

Investmentvolumen unter Druck – Fundamentaldaten bleiben intakt

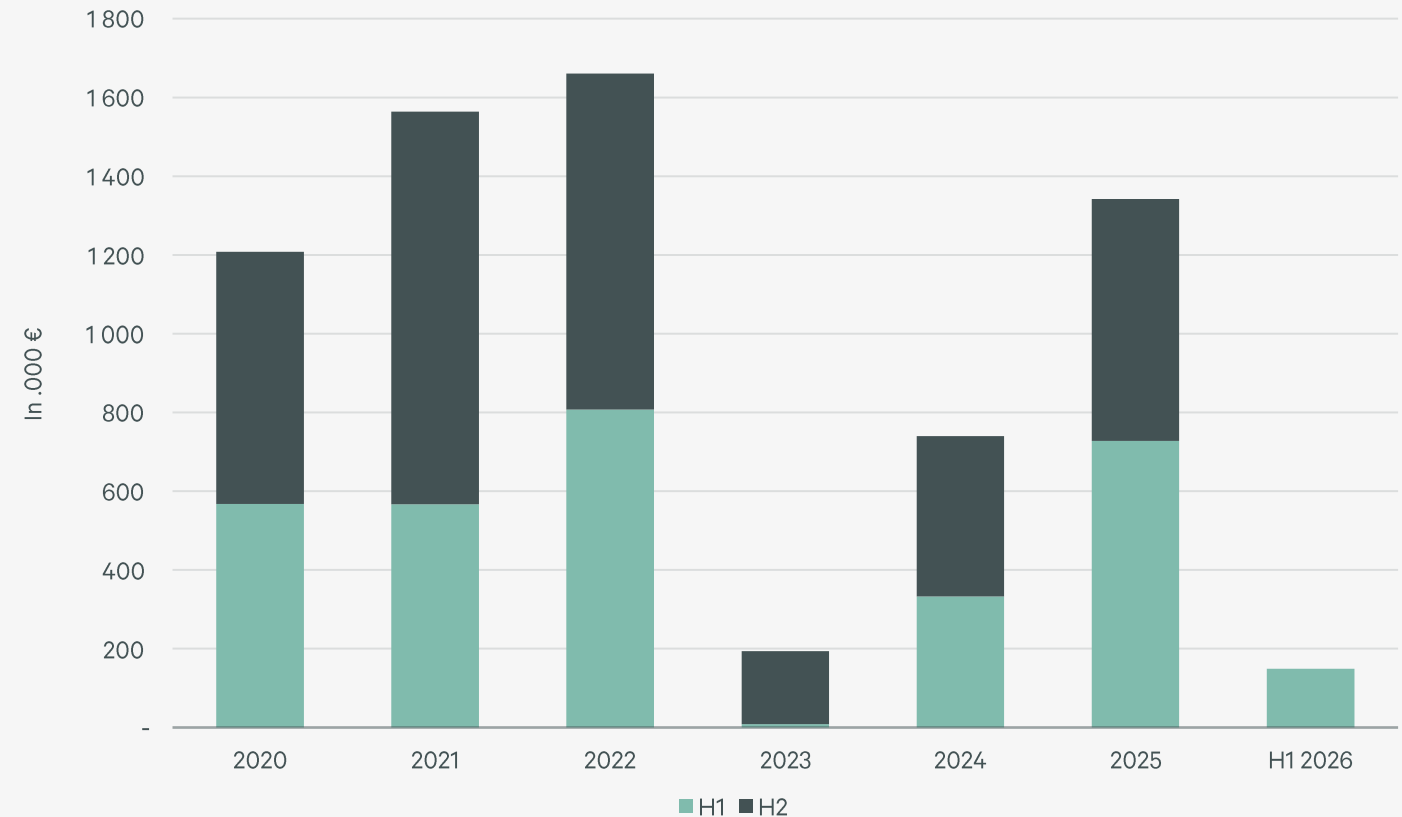
Das Investmentvolumen der Assetklasse Wohnen belief sich in der ersten Jahreshälfte 2026 auf rund € 150 Mio. – ein Rückgang von 80 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dabei war Wohnen im vergangenen Jahr noch die mit Abstand dominierende Assetklasse. Ausschlaggebend für diesen Einbruch waren vor allem die stark rückläufigen Verkäufe aus offenen Immobilienfonds. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch globale Unsicherheiten gegen Ende des ersten Quartals sowie ein verändertes Zinsumfeld, die Investoren zu einer abwartenden Haltung veranlasst haben. In der Folge können die Renditeerwartungen der Investoren derzeit nicht immer erfüllt werden – was sich auch in einer leichten Aufwärtskorrektur der Spitzenrendite in Wien auf 4,10 % widerspiegelt.

Ungeachtet dessen bleiben Wohnimmobilien laut der CBRE Investor Intention Survey das gefragteste Investmentsegment des Jahres: 45 % der befragten Investoren planen 2026 Zukäufe in dieser Assetklasse – mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr (22 %). Getragen wird dieses Interesse von robusten Fundamentaldaten: steigende Mieten, ein knappes Angebot bei anhaltend hoher Nachfrage und einer nahezu inexistenten Leerstandsquote im Neubau.

Als erstes konkretes Signal einer vorsichtigen Marktbelebung wurde im zweiten Quartal 2026 ein Forward Deal in attraktiver Lage für rund 60 Wohnungen abgeschlossen. Ob sich diese Transaktionsform im weiteren Jahresverlauf wieder etablieren kann, bleibt abzuwarten.

Quelle: CBRE Research

Investmentvolumen der Assetklasse Wohnen in Österreich



KONTAKT



CBRE GmbH Office Wien

Am Belvedere 10
1100 Wien
+43 1533 40 80

Manuel Bugl

Director
Head of Capital Markets
+43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

Thomas Krajc

Associate Director | Teamlead
Residential Zinshaus
+43 676 501 15 03
thomas.krajc@cbre.com

Andrea Buchegger

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