

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Wien



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A photograph of two men standing side-by-side in front of a modern building with a textured facade. The man on the left is older, with grey hair and a beard, wearing a blue suit jacket over a light blue shirt. The man on the right is younger, with dark hair, wearing a dark pinstriped double-breasted suit jacket over a light blue shirt. Both are smiling at the camera.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Markus Auernigg & Christopher Schnell
Geschäftsführer

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Wien

Die Stadt



Wien, die pulsierende Hauptstadt Österreichs, ist mit fast 2.000.000 Einwohnern nicht nur die bevölkerungsreichste Stadt des Landes, sondern auch ein internationaler Immobilien-Hotspot. Die Stadt vereint historisches Flair mit modernem urbanen Leben und bietet eine hohe Lebensqualität, die durch ihre kulturelle Vielfalt und ausgezeichnete Infrastruktur unterstützt wird. Wien erstreckt sich über knapp 415 km² und beeindruckt mit einer hohen Bevölkerungsdichte von etwa 4.837 Einwohnern pro km².

Wien auf einen Blick



Einwohner: **2.005.760**
Bevölkerungsdichte: **4.837 / km²**



Kaufpreisfaktor
31,5



Fläche
414,64 km²



Durchschnittsalter
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote
19,6 %



Wohnungsquote
94,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Wiener Immobilienmarkt ist geprägt von einer starken Nachfrage und einem soliden Angebot, wobei Mehrparteienhäuser dominieren. Der Kaufpreisfaktor von 31,5 weist auf ein gehobenes Preisniveau hin. Während Eigennutzer von der urbanen Lebensqualität profitieren, sehen Investoren in der stabilen Mietrendite von 3,2 % eine solide Anlageoption.

Die größte Altersgruppe, die 30- bis 49-Jährigen, treibt die Nachfrage nach urbanem Wohnraum weiter an, was die Marktdynamik zusätzlich stärkt. Wien bietet somit ein wertbeständiges Umfeld für Investitionen und stellt sich als sicherer Hafen für langfristige Anlagen dar.

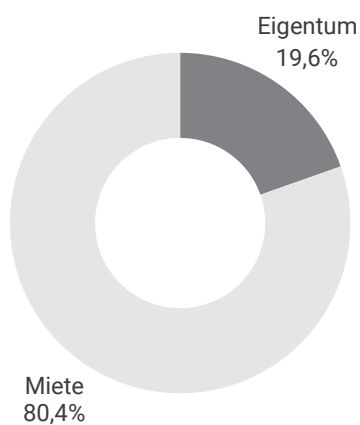
Wohneigentumsquote Wien



Der Wiener Immobilienmarkt ist stark vom Mietmarkt dominiert, mit einer Mietquote von 80,4 %. Diese hohe Quote signalisiert Potenzial für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren können. Der Markt für Mehrparteienhäuser, die 94,5 % des Immobilienbestands ausmachen, bietet ebenfalls Anlagemöglichkeiten. Trotz des hohen Preisniveaus bleibt Wien für Investoren attraktiv, da die Nachfrage nach Mietwohnungen konstant hoch ist. Eigennutzer profitieren von der urbanen Lebensqualität, während Investoren von soliden Mietrenditen profitieren. Die hohe Mietnachfrage bietet langfristig stabile Marktchancen.

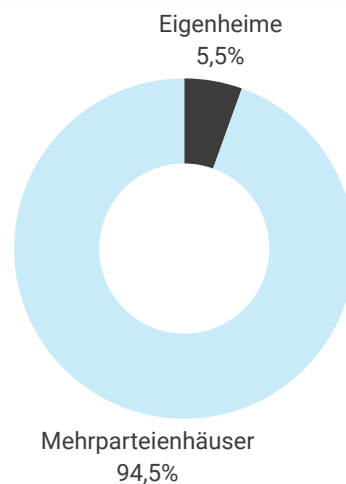
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

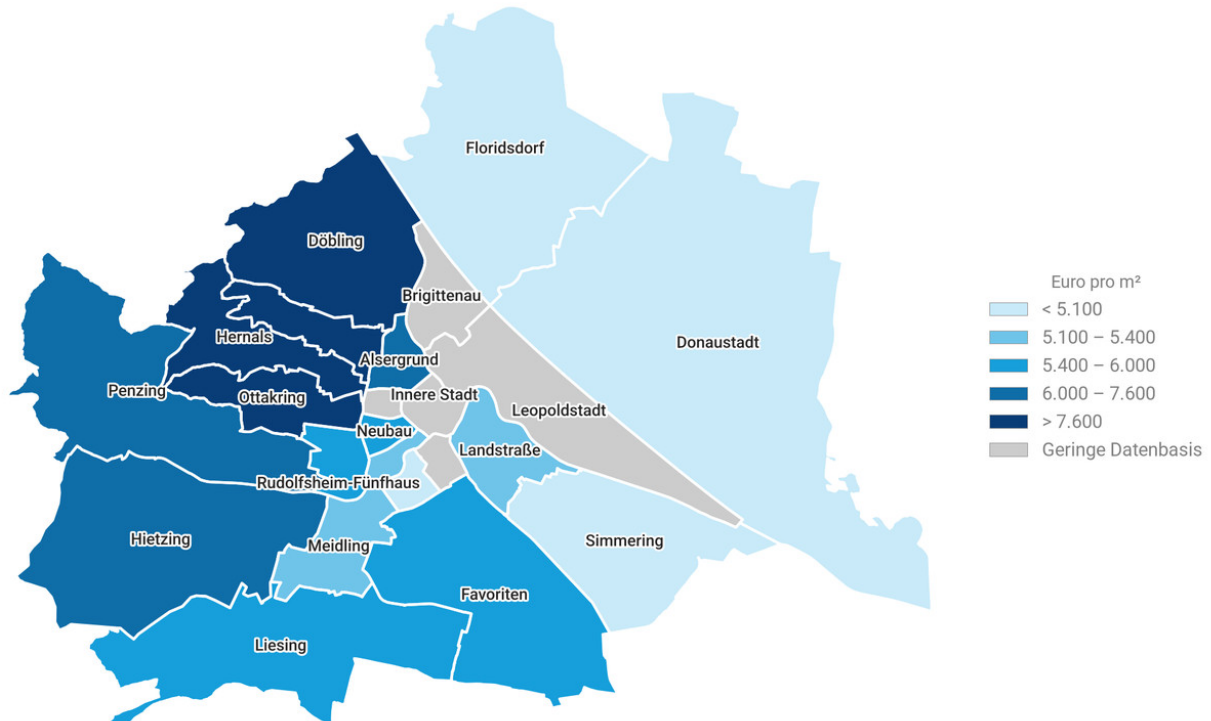


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Wien beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 rund 6.095 €/m². Dieser Wert liegt im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten, was die Attraktivität Wiens als Immobilienstandort unterstreicht. Der Trend für 2026 zeigt eine voraussichtliche Preissteigerung von 5,8 %, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage hinweist. Die Lage bleibt der zentrale Preistreiber, wobei deutliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen erkennbar sind. In beliebten Wohngegenden sind die Preise besonders hoch, während in weniger gefragten Stadtteilen günstigere Optionen verfügbar sind. Diese Preisdynamik macht Wien zu einem interessanten Markt für Investoren und Eigentüzer gleichermaßen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	6.095 €/m²
Trend 2026	+5,8 %

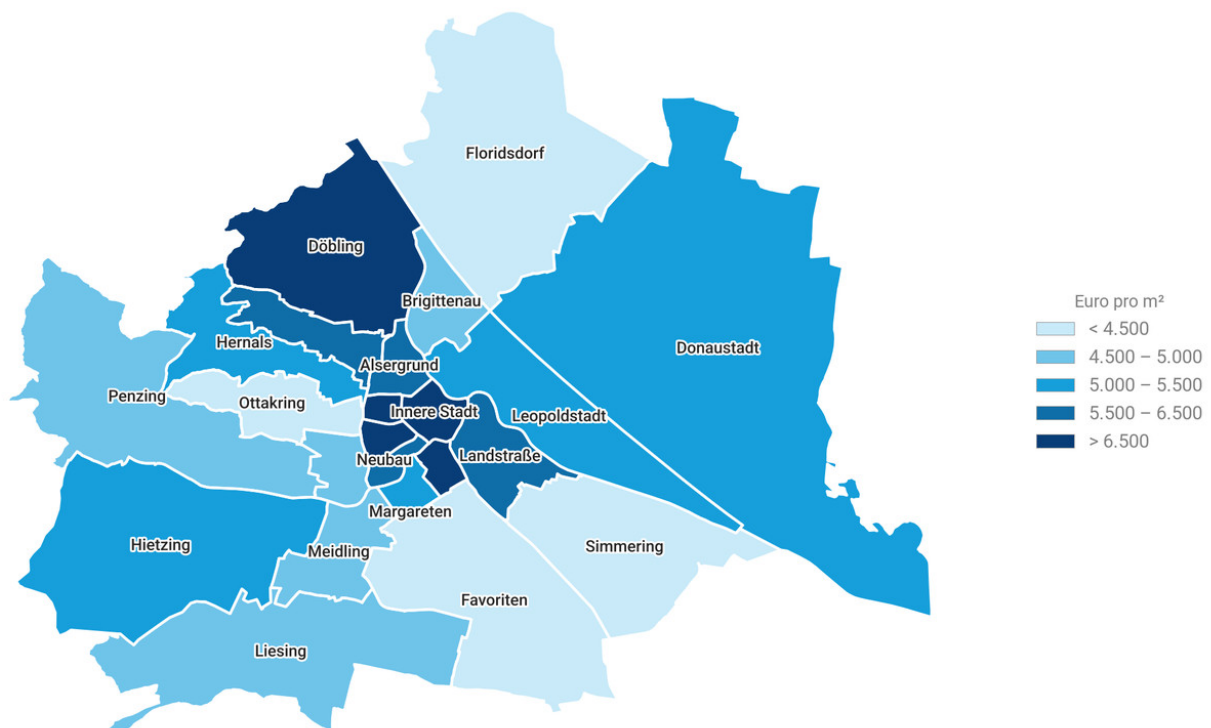


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Wien bei 5.205 €/m² und spiegelt damit ein hohes Preisniveau wider. Wien zählt zu den teureren Standorten, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 4,5 %, ein Indikator für anhaltendes Wachstum. Die Preisentwicklung wird maßgeblich durch die Lage beeinflusst. Stadtteile mit hoher Nachfrage und zentraler Lage verzeichnen signifikant höhere Preise als Randgebiete. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 6.095 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine etwas günstigere Investitionsmöglichkeit. Die lokale Vielfalt in den Preisen eröffnet Investoren und Eigennutzern gleichermaßen Chancen, die spezifischen Bedürfnisse und Budgets zu erfüllen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.205 €/m²
Trend 2026	+4,5 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Wien präsentiert sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 15,19 €/m². Damit befindet sich Wien im oberen Bereich der Mietpreise. Der Trend für 2026 deutet auf eine Steigerung von 8,1 % hin, was das Interesse von Investoren weiter anheizt. Der Kaufpreisfaktor von 33,4 signalisiert ein gehobenes Preisniveau, das mit einer Mietrendite von 3,0 % einhergeht. Dies unterstreicht Wiens Position als wertbeständiger Standort für langfristige Investitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,19 €/m²
Trend 2026	+8,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Wien zeigt sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 13,82 €/m². Der Trend für 2026 deutet auf eine moderate Mietsteigerung von 4,4 % hin, was die Stabilität des Marktes unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 31,4 und einer Mietrendite von 3,2 % bieten Mietwohnungen in Wien solide Investitionsperspektiven. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 15,19 €/m² liegen, sind Wohnungen eine günstigere Option, was sie für eine breite Zielgruppe interessant macht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,82 €/m²
Trend 2026	+4,4 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Hauspreise in Wien variieren stark zwischen den Stadtteilen. Hernals führt mit 9.138 €/m², während Floridsdorf am unteren Ende mit 4.973 €/m² liegt. Diese Preisspanne zeigt die Diversität des Marktes, der sowohl exklusive als auch erschwinglichere Wohnlagen bietet.



Zentrale Stadtteile wie Hernals und Ottakring dominieren die oberen Ränge, was auf die hohe Nachfrage in diesen urbanen Lagen hinweist. Für Kapitalanleger bieten Randgebiete wie Floridsdorf günstigere Einstiegspreise und Potenzial für Wertsteigerung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Hernals	9.138 €
Ottakring	8.340 €
Döbling	8.063 €
Währing	7.737 €
Hietzing	7.334 €
Alsergrund	6.477 €
Penzing	6.468 €
Liesing	5.873 €
Rudolfsheim-Fünfhaus	5.753 €
Neubau	5.657 €

Trend 2026

4,5 %
8,4 %
10,1 %
4,2 %
4,8 %
5,8 %
6,4 %
5,7 %
5,8 %
5,8 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei Wohnungen in Wien zeigt ein Gefälle von über 6.000 €/m² zwischen der Inneren Stadt und günstigeren Stadtteilen wie Simmering. Dies verdeutlicht die Vielfalt der Wohnmöglichkeiten, von exklusiven Lagen bis hin zu erschwinglichen Optionen für unterschiedliche Käufergruppen.



Zentrale Stadtteile wie die Innere Stadt und Wieden dominieren das Ranking, was ihre begehrte Lage und hohe Nachfrage reflektiert. Für Kapitalanleger bieten günstigere Stadtteile wie Favoriten und Floridsdorf attraktive Einstiegsmöglichkeiten mit Potenzial für künftige Wertsteigerungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innere Stadt	10.149 €
Wieden	7.566 €
Josefstadt	7.199 €
Neubau	6.813 €
Döbling	6.604 €
Alsergrund	6.060 €
Währing	5.940 €
Landstraße	5.905 €
Mariahilf	5.573 €
Hietzing	5.432 €

Trend 2026

3,4 %
-1,8 %
3,8 %
-1,9 %
6,8 %
4,6 %
4,0 %
6,8 %
5,2 %
0,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Wien zeigt sich Ende 2025 als einer der dynamischsten in Europa. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 6.095 €/m², während Wohnungen mit 5.205 €/m² etwas günstiger sind. Mieten für Häuser und Wohnungen belaufen sich auf 15,19 €/m² bzw. 13,82 €/m². Die Mietrenditen von 3,0 % für Häuser und 3,2 % für Wohnungen zeigen ein moderates Renditeniveau. Der Markt ist stark vom Mietwohnungssektor geprägt, was Investoren stabile Einnahmen sichert. Die Nachfrage nach urbanem Wohnraum treibt die Preise weiter an, wobei die Marktlage positiv bleibt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Wien beträgt Ende 2025 rund 6.095 €/m².
- Wohnungen werden Ende 2025 durchschnittlich für etwa 5.205 €/m² verkauft.
- Der Mietmarkt zeigt Ende 2025 Preise von 15,19 €/m² für Häuser und 13,82 €/m² für Wohnungen.

Ausblick:

Für 2026 wird ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise in Wien erwartet, wobei Häuser um 5,8 % und Wohnungen um 4,5 % zulegen könnten. Die starke Nachfrage nach Wohnraum, kombiniert mit begrenzten Neubauaktivitäten, unterstützt diese Entwicklung. Wien bleibt für Investoren interessant, da die stabile Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Faktoren langfristige Stabilität versprechen.

- Der Trend für 2026 zeigt steigende Immobilienpreise, was die Attraktivität Wiens weiter erhöht.
- Begrenzte Neubauaktivitäten könnten das Angebot verknappen und die Preisdynamik verstärken.
- Wien bietet durch seine hohe Lebensqualität und stabile Marktlage langfristig attraktive Investitionschancen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer PlanetHome Immobilien Austria GmbH

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Wien ist für mich ein internationaler Immobilien-Hotspot mit hoher Nachfrage, „solider Mietrendite und starkem Eigentumsmarkt. Die Stadt bietet Lebensqualität, Sicherheit und Urbanität auf höchstem Niveau. Für mich ist Wien ein sicherer, wertbeständiger Markt mit vielfältigen Zielgruppen. Die hohe Planbarkeit spricht klar für langfristige Investments.“

Christopher Schnell und Markus Auernigg, PlanetHome Geschäftsführung PlanetHome Immobilien Austria GmbH



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist ein Immobiliendienstleister mit integrierter Immobilien- und Finanzierungsvermittlung. Mit einem erfahrenen Team aus Maklerinnen und Maklern sowie Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen an insgesamt über 100 Standorten in Österreich und Deutschland vertreten.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

eNNA – Drorygasse 1/2 | Stiege B
| Top 4.2
1030 Wien
Telefon: +43 800 201161
E-Mail: info@planethome.at

100+ Standorte in Deutschland und Österreich
www.planethome.at

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

