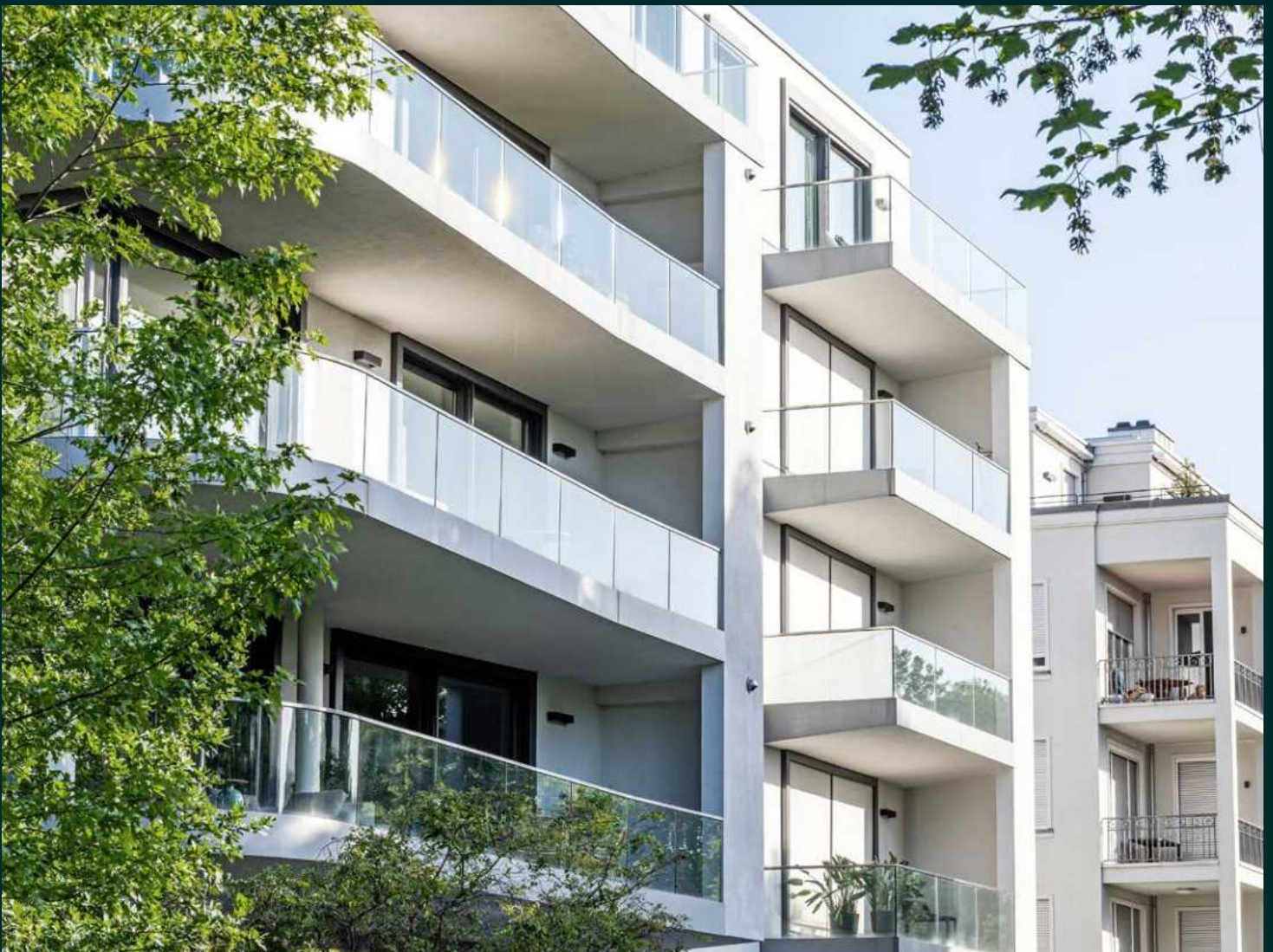


# Wohnungsmarkt- bericht 2025





# Inhalt

---

	<b>Wer ist CBRE?</b>	4
	<b>Wohnungsmarkt Expertise</b>	6
	<b>Einleitung</b>	8
<b>1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	10
<b>2</b>	<b>ESG</b>	14
<b>3</b>	<b>Aktuelles Marktumfeld</b>	18
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarkt Wien</b>	24
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarkt Graz</b>	32
<b>6</b>	<b>Wohnungsmarkt Linz</b>	38
<b>7</b>	<b>Wohnungsmarkt Salzburg</b>	44
<b>8</b>	<b>Investmentmarkt</b>	50
	<b>Glossar</b>	54
	<b>Kontakt</b>	56

Globales Immobilien Know-how

# Wer ist CBRE?

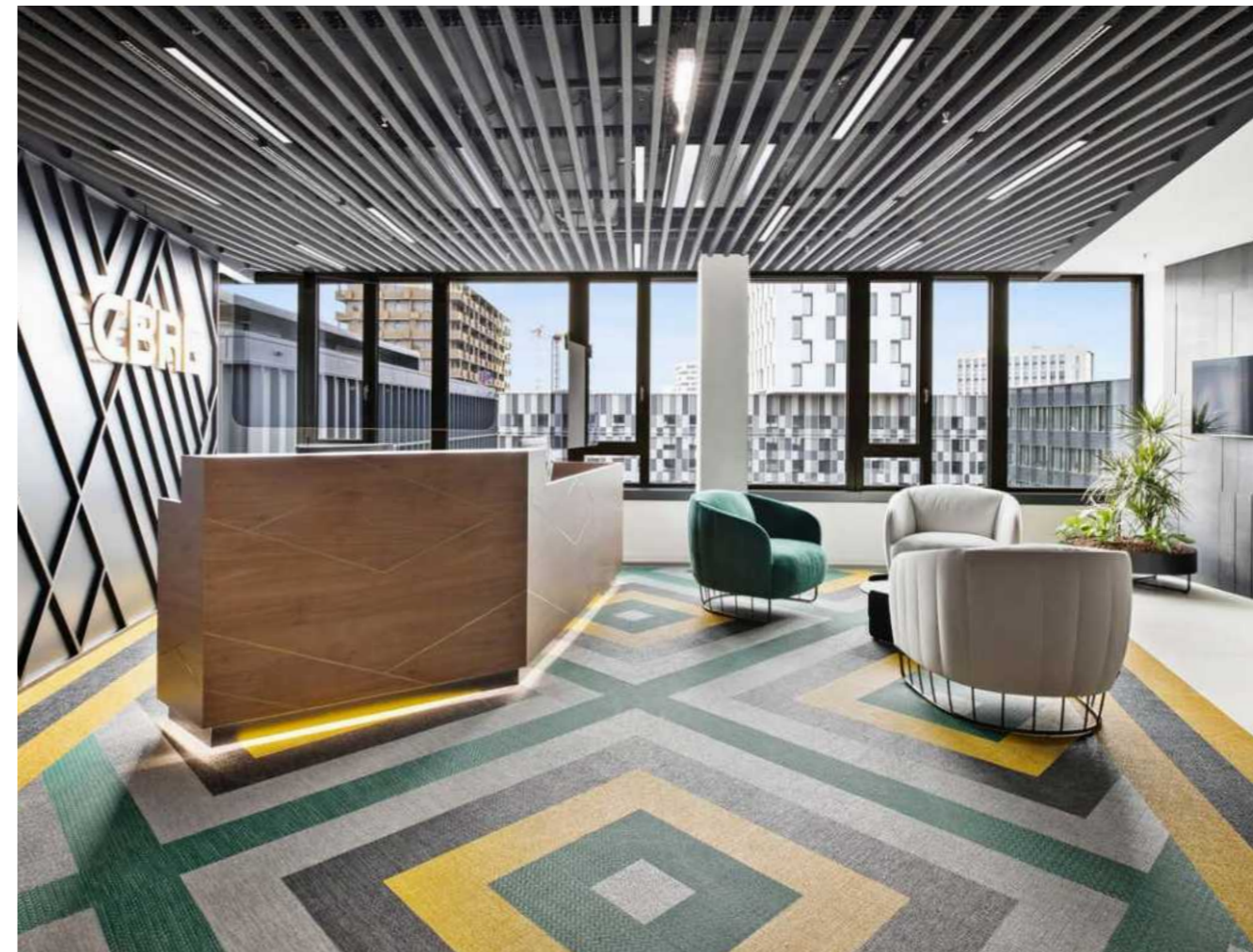
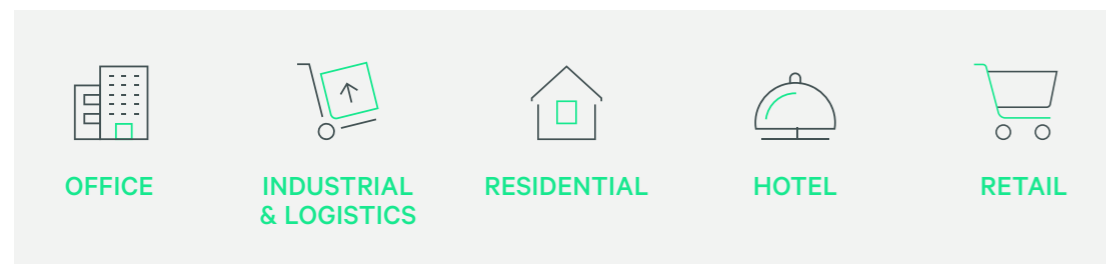
**CBRE Group\* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien\*\*.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 140.000 Mitarbeitenden in über 500 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 270 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
- Management und Development
- Technische Beratung
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Architektur und Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb und Optimierung für Eigennutzer



\* New York Stock Exchange: CBG \*\* Basis: Umsatz 2024

## WOHNUNGSMARKT EXPERTISE

# Nutzen Sie unsere Expertise zu Ihrem Vorteil

## Wir kennen den Wohnungsmarkt im Großen, Kleinen und Ganzen. Wieso? Ganz einfach.

CBRE arbeitet ganzheitlich und bedarfsorientiert. Mehrere Teams begleiten groß-, mittel- und kleinvolumige Wohnimmobilien-Investments, beraten bei Verkauf und arbeiten im Schulterschluss mit Bewertung, Research, ESG sowie nationalem und internationalem Projektmarketing.

Für unsere Teams gilt: Kein Objekt ist uns zu klein oder zu groß. Wir begleiten Privatkunden mit einem Objektvolumen unter 10 Mio. Euro mit der gleichen Sorgfalt wie großvolumige Investitionen. In Wien ebenso wie in ganz Österreich.

Dabei garantieren die Spezialisierungen aller CBRE Teams bei gleichzeitigem Wissensaustausch, lokal, regional sowie international unseren Kund:innen fundiertes Know-How und die besten Ergebnisse.



## → Sie möchten großvolumig an- oder verkaufen?

Sprechen Sie mit unserem CBRE Investment Team. Unsere Immobilienberater:innen kümmern sich um Wohnimmobilien und Grundstücke zur Wohnnutzung, Sonderformen wie Studenten-Wohnen, Senioren-Wohnen und Serviced Apartments sowie Portfoliobestände und beraten Immobilieneigentümer und Wohnbauträger im Transaktionsmanagement von Bestandsobjekten und Projektentwicklungen. Profitieren Sie von fundiertem Know-how, dem Zugang zu internationalen Investoren und langjähriger Erfahrung in der Durchführung von Bieterprozessen.

## → Sie möchten Ihre Vermögenswerte bestmöglich sichern?

Kontinuierlicher Vermögensaufbau bzw. -erhalt durch die Investition in Immobilien verlangt fundierte Marktkenntnisse und lokalen wie globalen Weitblick. Unser Private Wealth-Team arbeitet für vermögende Privatpersonen, private Stiftungen und Family Offices und bietet maßgeschneiderte Strategien für alle Anlageklassen und Transaktionsvolumina. Kuratierte Immobilienbesichtigungen, diskrete Verhandlungen, umfassende Portfolioüberprüfungen sowie die vollständige Beratung über den gesamten Lebenszyklus von Vermögenswerten spiegeln unseren Rund-um-Service wider.

Unsere Expert:innen beraten bei großvolumigen Objekten ebenso wie bei Objekten unter 10 Mio. Euro.

Lukas Schwarz  
T +43 676 799 51 60

Thomas Krajc  
T +43 676 501 15 03

## → Ihre Immobilie befindet sich nicht in Wien oder Sie denken über ein Wohn-Investment in den Bundesländern nach?

Mit einem Büro in Graz und einem Büro in Salzburg decken wir den Investmentmarkt auch in Süd- und Westösterreich ab. Unsere Expert:innen vor Ort kennen die genauen Gegebenheiten der regionalen Immobilienmärkte und sind damit Ihre verlässlichen Ansprechpartner:innen für den An- und Verkauf Ihrer Wohnimmobilie.

Für Süd: Sigrid Filzmoser  
T +43 676 500 21 33

Für West: Christoph Oßberger  
T +43 676 501 45 97

## → Sie möchten Ihre Immobilie ESG-fit machen?

Nachhaltigkeit und die berühmten drei Buchstaben ESG – Environment, Social und Governance – sind das Thema der Stunde und in der Immobilienwirtschaft angekommen, um zu bleiben. Unsere ESG-Expert:innen helfen Ihnen den Nachhaltigkeitsstatus Ihrer Immobilie festzustellen sowie geforderte Kriterien zu erfüllen und zu implementieren. Durch unser weltweites Agieren profitieren Sie von einer Beratung nach aktuellen Richtlinien und Bewertungssystemen. Wichtig ist: Jede Immobilie ist anders. Deshalb gibt es von uns auch nur maßgeschneiderte Konzepte und ein speziell auf die Immobilie zugeschnittenes Leistungsangebot. Handeln Sie jetzt. Wir unterstützen Sie dabei.

Elvis Penjo  
T +43 664 885 06 112

## EINLEITUNG

# Noch keine Trendumkehr am Markt erkennbar

---

Die angespannte Lage aus den vergangenen Jahren bleibt vielerorts weiter bestehen. Der Wohnungsmarkt sieht sich immer noch mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Trotz einiger positiver Entwicklungen im letzten Jahr – sinkenden Zinsen als auch ein attraktiveres Finanzierungsumfeld durch das Auslaufen der KIM-Verordnung – stellen hohe Baukosten und die anhaltend hohe Inflation weiterhin große Herausforderungen dar. Allen voran herrscht in der Bundeshauptstadt Wien eine strukturelle Unterversorgung am (Miet-)Wohnungsmarkt. Das geringe Neubauvolumen gepaart mit einem anhaltend hohen Bevölkerungszuwachs lässt die Mietpreise in Wien aktuell in die Höhe schießen. Eine Trendumkehr ist noch nicht zu erkennen, daran sollte auch das neu vorgestellte Mietpaket der Regierung nichts ändern. Die dadurch entstandene Rechtssicherheit sowie ein hohes Mietniveau könnte allerdings sogar positive Effekte auf dem Investmentmarkt haben.

1

# Bevölkerungs- entwicklung



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

# Bevölkerungswachstum stabilisiert sich auf hohem Niveau

Am Anfang des Jahres 2025 lebten in Österreich rund 9,2 Mio. Menschen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,42% bzw. 38.463 Personen. Zum einen liegt man damit klar unter dem 5- und 10-jährigen Durchschnitt von jeweils ca. 60.000 Personen, zum anderen wurde der Wert von 40.000 Personen in den letzten 13 Jahren erst zum dritten Mal unterschritten. Waren die letzten beiden Jahre noch durch einen hohen Zustrom an Personen aus

der Ukraine zurückzuführen, hat die Zahl im letzten Jahr wieder abgenommen – mittlerweile befinden sich abermals Deutsche Staatsbürger an erster Stelle.

**Städte wachsen weiter**

Einwanderung aus dem Ausland ist ebenfalls die Hauptquelle des Bevölkerungswachstums in Österreich. Im Vergleich der Bundesländer

rangieren neben Wien – mit einem eindeutigen ersten Platz – die großflächigen Bundesländer Oberösterreich und Niederösterreich in den Top 3. Insgesamt konnten 62% aller Bezirke in Österreich ein Bevölkerungspplus verzeichnen.

Als Ziel werden jedoch primär Städte und überregionale Zentren bzw. deren angrenzende Bezirke als neue Heimat gewählt. Der ländliche Raum bleibt weiter von einer leichten Abwanderung geprägt. Dies verschärft das Stadt-Land Gefälle der vergangenen Jahre weiter.

Insgesamt konnte die Bundeshauptstadt Wien, eine der lebenswertesten Städte der Welt, mehr als 22.000 (+1,12%) neue Einwohner begrüßen. Der Rückgang des Zuzugs fiel somit in Wien deutlich geringer aus als in anderen Städten. Aufgrund des anhaltend hohen Anstiegs wird sich die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren nicht reduzieren.

Graz weist einen Bevölkerungszuwachs von 2.565 (+0,85%) Personen im Jahr 2025 auf. Dies bedeutet eine geringere Wachstumsrate als in den letzten Jahren, allerdings ist die zweitgrößte Stadt des Landes immer noch

die am viertschnellsten wachsende Stadt in Österreich – hinter Wien, St. Pölten und Wiener Neustadt.

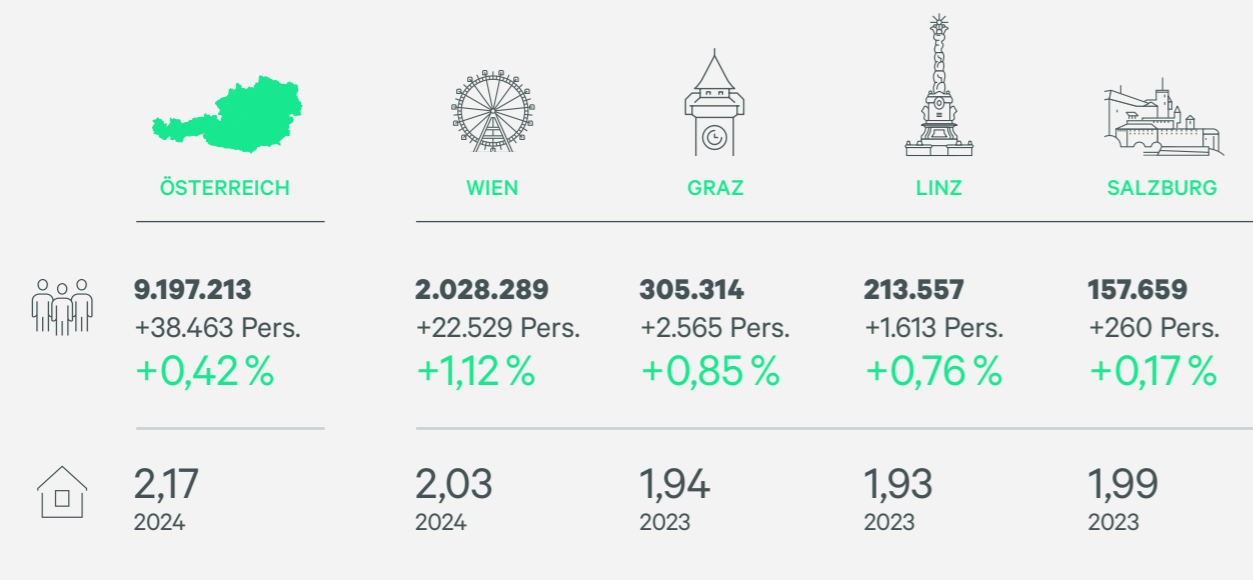
Linz rangiert mit einem Zuwachs von 1.613 Personen (+0,76%) auf Platz sieben der am stärksten wachsenden Städte zwischen 2024 und 2025.

Etwas stärker hat sich das Bevölkerungswachstum in der Stadt Salzburg reduziert. Im letzten Jahr wuchs die Stadt um 260 Personen (+0,17%), was im Vergleich mit den letzten fünf Jahren einer eher unterdurchschnittlichen Wachstumsrate entspricht.

**Leichte Schwankungen der Haushaltsgröße**

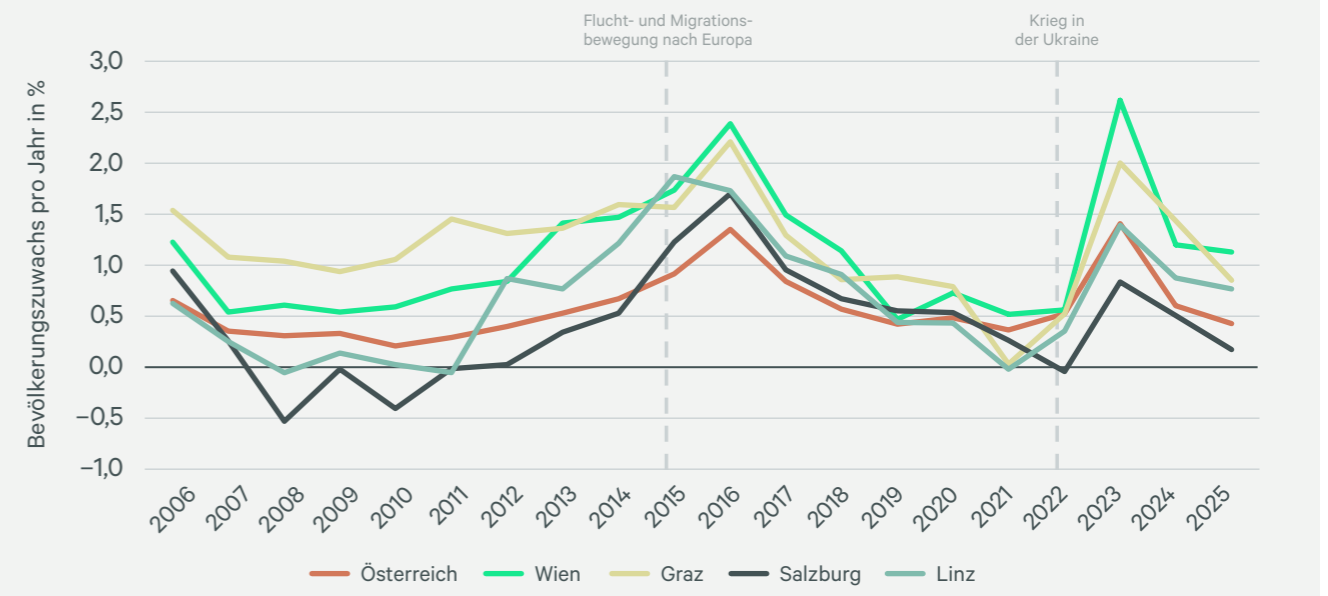
Bei der Haushaltsgröße gab es im vergangenen Jahr nur geringe Schwankungen. Während in Linz ein leichtes Plus verzeichnet werden konnte, gab es in der Stadt Salzburg keine Veränderungen. In Graz gab es hingegen – genauso wie in gesamt Österreich – eine leichte Verringerung. Wien hat mit einer Abnahme von 2,06 auf 2,03 Personen pro Haushalt die größte Abnahme aufzuweisen.

Bevölkerungswachstum (2024 – 2025) und Haushaltsgröße in Österreichs größten Städten



Quelle: Statistik Austria

Bevölkerungszuwachs pro Jahr in Österreichs größten Städten 2006 – 2025



Quelle: Statistik Austria

2

ESG



## ESG

# ESG im Wohnsektor

Das Thema der Nachhaltigkeit gewinnt auch im Wohnsektor – sowohl bei Mietern, Banken und Investoren – immer weiter an Bedeutung. Dementsprechend ist zu erkennen, dass die Anzahl zertifizierter Wohngebäude weiter zunimmt.

Einer der Hauptgründe, warum Eigentümer bzw. Entwickler ihre neuen Wohnprojekte immer öfter zertifizieren lassen, lässt sich auf bessere Finanzierungsbedingungen der Banken zurückführen, da diese offenlegen müssen, wohin ihre Gelder fließen. Dies betrifft nicht nur gewerbliche Bauträger, sondern auch gemeinnützige Bauvereinigungen, wenn sie ihre Projekte teilweise über private Darlehen einer Bank finanzieren möchten. Meist wird dafür die nur in Österreich gängige Zertifizierungsstelle klimaaktiv des Klimaschutzministeriums zur Hand gezogen, da keine Absicht einer zukünftigen Veräußerung besteht.

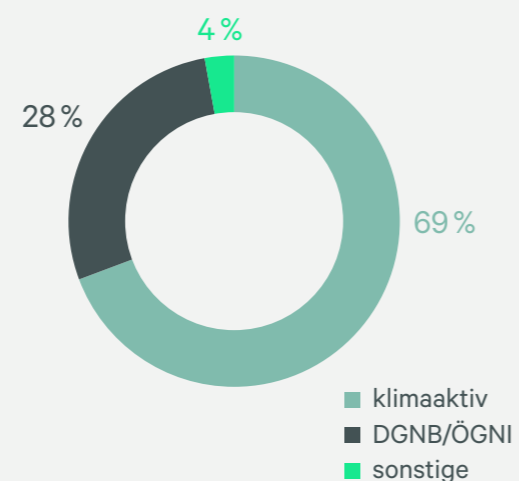
Besteht jedoch bei gewerblichen Bauträgern eine zukünftige Absicht zur Veräußerung des Gebäudes, sind hingegen internationale Zertifikate (DGNB/ÖGNI, ÖGNB,...) meist unerlässlich. Beim Bestandsgebäuden wird hingegen mittels BREEAM zertifiziert.

Durch eine Zertifizierung kann zwar per se meist kein Mietaufschlag verrechnet werden, allerdings fallen dadurch geringere Betriebskosten an – was ein größeres Gewinndelta bei den Mieten ermöglicht.

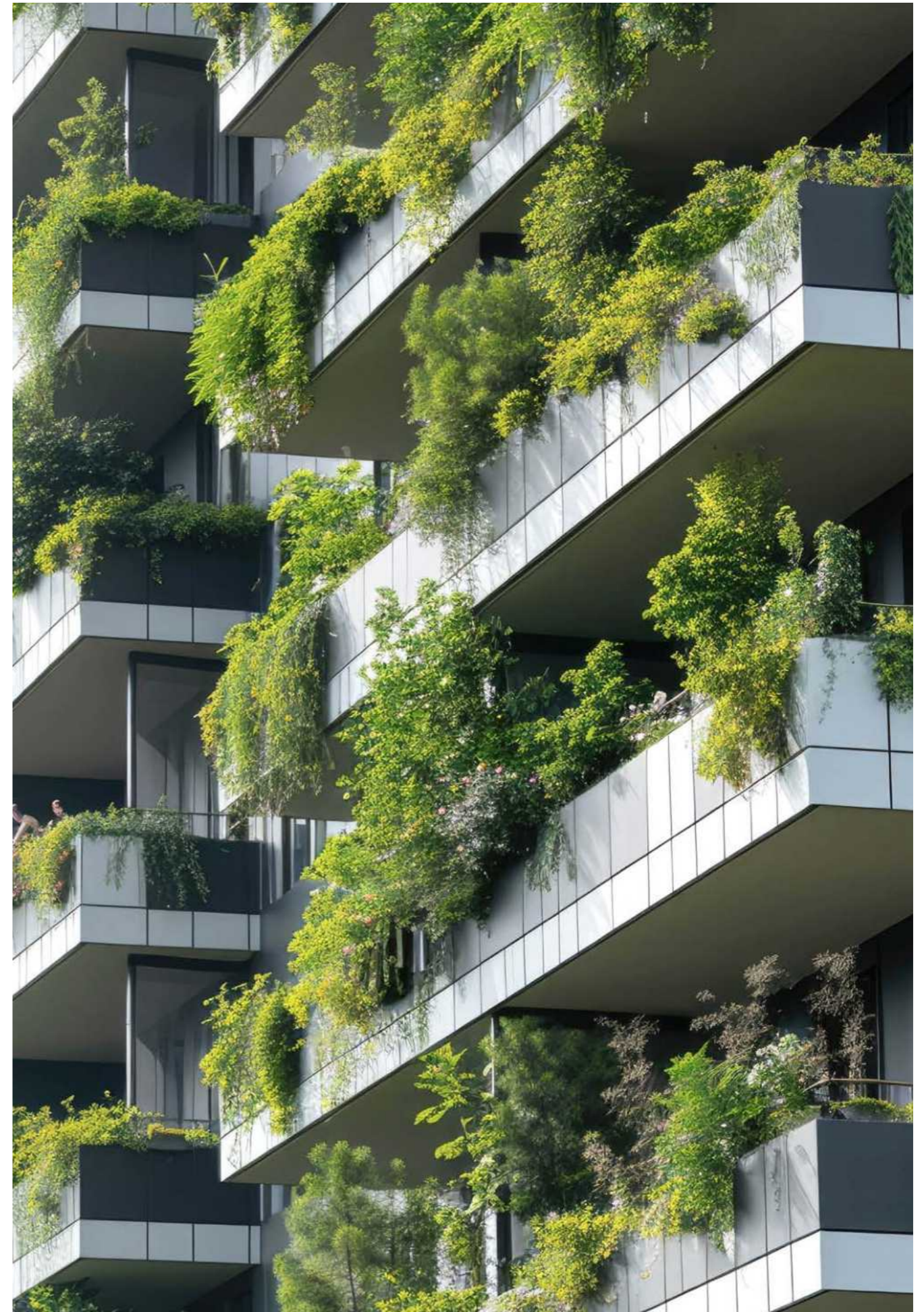
## Plausibilisierung alter Energieausweise birgt oft großes Potenzial

Ein meist unbekanntes Potenzial steckt in vielen alten Energieausweisen. Eigentümern ist oft nicht bewusst, dass rund ein Drittel aller alten Energieausweise nicht korrekt berechnet wurden. Lässt man diese plausibilisieren, fallen sie meist besser aus als davor. Dies kann in manchen Fällen bereits eine Taxonomie-Konformität des Gebäudes erwirken ohne weitere Maßnahmen treffen zu müssen. Dadurch entspricht das Gebäude den Nachhaltigkeitsrichtlinien im Sinne der EU-Kriterien.

### Aufteilung der Zertifizierungen im Wohnbau in Wien



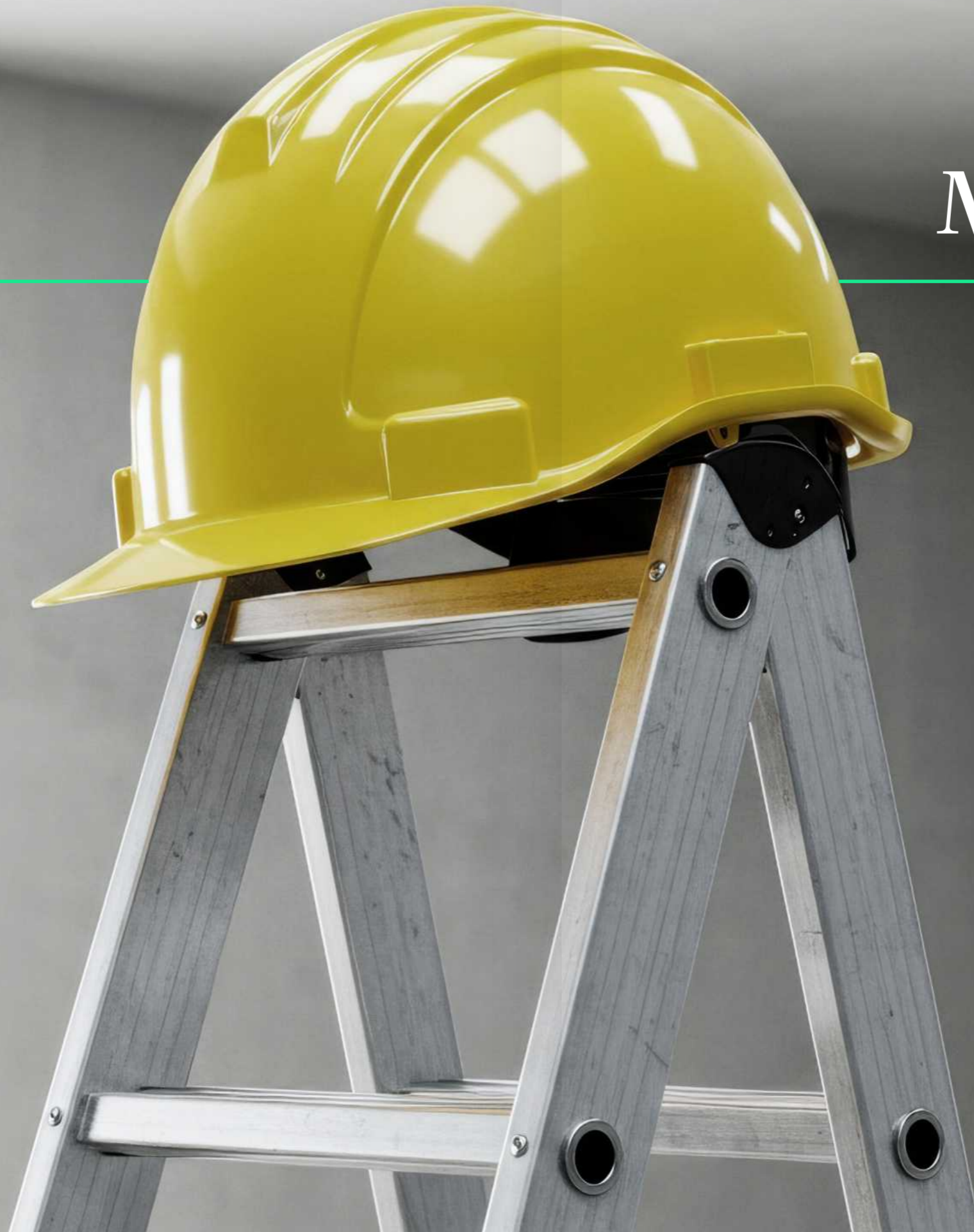
Quelle: CBRE Research



3

---

Aktuelles  
Marktumfeld



AKTUELLES MARKTUMFELD

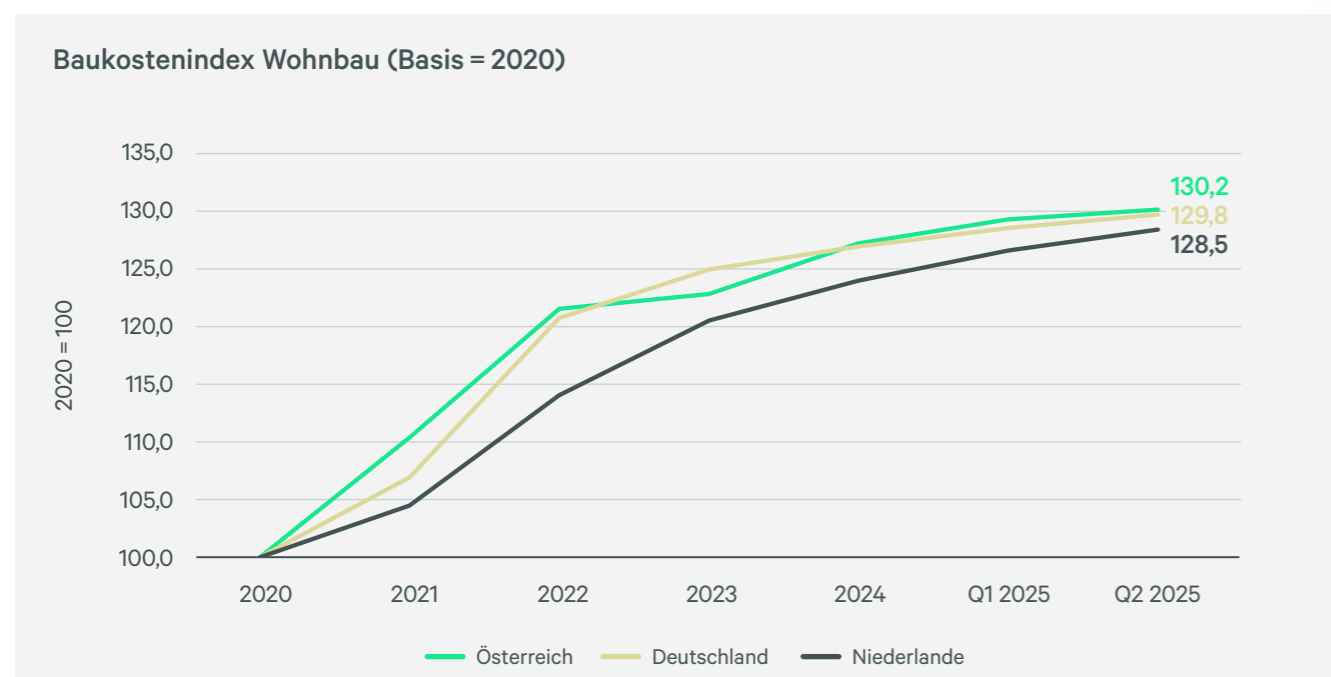
# Herausforderungen nehmen nicht ab

Die kontinuierliche Abnahme der ausgesetzten Baubewilligungen im verdichteten Wohnbau – bedingt durch die unattraktive Finanzierungslage sowie steigende Bau- und Materialkosten – haben ihre tiefen Spuren im Wohnungsneubau hinterlassen. Durch diesen Umschwung des Marktgefüges reduzierten sich die Fertigstellungen in ganz Österreich. Am drastischsten davon betroffen ist die Bundeshauptstadt Wien. Hier verstärkt sich die Unterversorgung

am Wohnungsmarkt zunehmend, auch da das Bevölkerungswachstum anhält.

## Hohes Niveau der Baukosten besteht

Der massive Anstieg der Baukosten im Wohnbausegment ist seit langem eine bekannte Herausforderung, die einen langen Rattenschwanz hinter sich herzieht. Die hohen Sprünge haben sich im Vergleich zur Kosten-



Quelle: Statistik Austria, DEStatis, CBS

explosion zwischen 2020 und 2021 zwar verringert, allerdings steigen sie auch seit 2022 kontinuierlich an. Dies stellt nicht nur die meisten Bauträger weiterhin vor eine große Herausforderung, sondern wirkt sich natürlich ebenfalls auf die Endpreisgestaltung für Käufer aus. Währenddessen haben zwar die fortlaufenden Zinssenkungen der EZB sowie das Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025 dem Eigentumstransaktionsmarkt wieder etwas an Leben eingehaucht, dennoch befinden sich viele Bauträger aufgrund der hohen Baukosten immer noch unter Druck.

Dies ist allerdings kein österreichisches Phänomen. Viele andere europäische Länder wie Deutschland und Niederlande haben die gleichen Problemstellungen zu bewältigen. In Österreich und Deutschland haben die steigenden Material- und Lohnkosten die Gesamtbaukosten gleichermaßen unter Druck gesetzt. Während in den Niederlanden eher die Materialkosten als Haupttreiber zu identifizieren sind.

Einer der oft kritisierten Kostentreiber sind die hohen Baunormen in Österreich. Diese gelten oft als überreguliert. Abstriche bei den Mindeststandards könnten nicht nur die Kosten senken, sondern auch die Planungsdauer reduzieren. Beispielsweise könnte über eine Senkung der Mindeststandards für geförderte Projekte diskutiert werden, um den Sektor weiter zu unterstützen.

## Kostensenkung durch serielle Bauweise

Um den hohen Baukosten – aktuell meist in einer Spanne von € 2.500 bis € 3.500 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche – entgegenzuwirken, haben einige Bauunternehmen in Österreich Systeme und Konzepte angekündigt, um diese zu senken. Durch serielle Bauweise sowie mit Baukastensystemen sollen die Kosten teilweise bei € 2.000 pro m<sup>2</sup> beginnen. Die Projektgröße und Anordnung kann dabei flexibel angepasst werden. Neben den billigeren Kosten ist die potenzielle Zeiteinsparung durch eine kürzere Bauweise und eine teilweise KI-unterstützte Vorplanung ein weiterer wichtiger Faktor bei diesen neuen Konzepten.

## AKTUELLES MARKTUMFELD

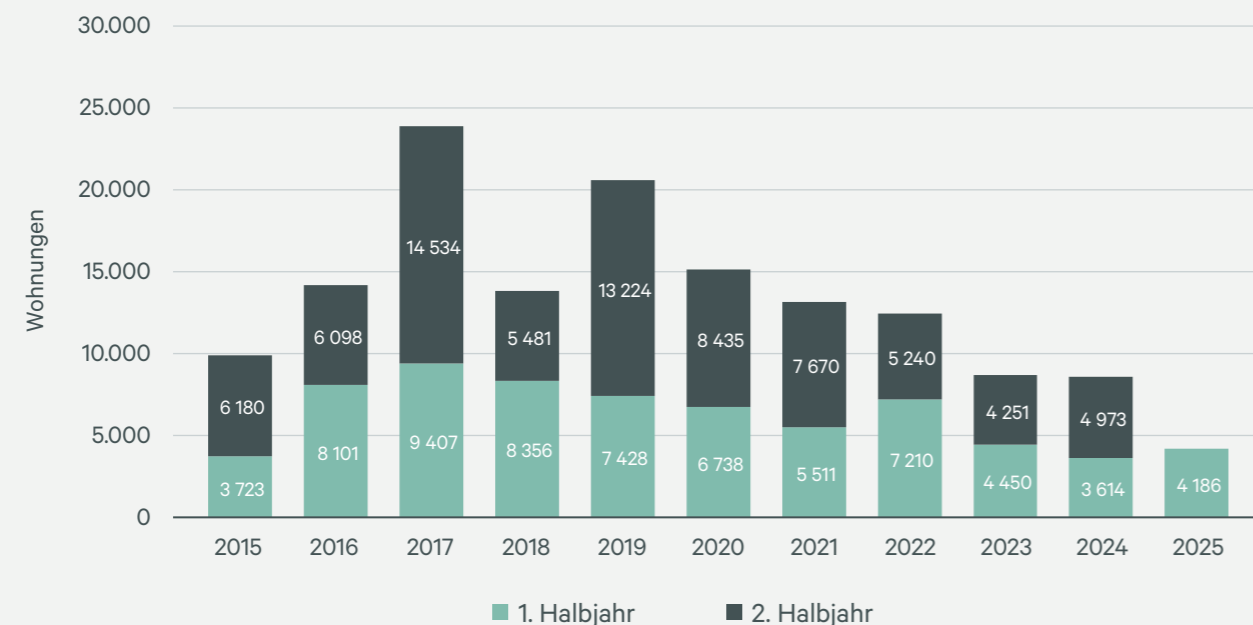
### Baubewilligungen noch auf geringem Niveau

Die Baubewilligungen (in Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen) in Wien haben im ersten Halbjahr 2025 ein leichtes Plus von 16% gegenüber dem Vorjahr verzeichnen können. Dies ist zwar ein positives Signal, jedoch zu wenig, um bereits von einer Trendumkehr zu sprechen. Mit 4.186 bewilligten Wohnungen liegt man immer noch klar unter dem 5- und 10-jährigen Durchschnitt. Eine Entlastung des Marktes ist demnach noch nicht in Sicht.

Von der vorherrschenden Unterversorgung am Wohnungsmarkt in Wien ist überwiegend das Mietsegment betroffen – gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie teuer eingekaufte Grundstücke ermöglichten keine rentable Umsetzung. Dementsprechend ist in Wien seit 2023 das Mietpreisniveau über alle Lagen hinweg drastisch angestiegen.



Baubewilligungen in Wien (von Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen)



Quelle: Statistik Austria

### Inflationsbremse statt Mietdeckelung

Im Zuge dessen fühlte sich die österreichische Bundesregierung zum Handeln veranlasst und hat im September 2025 ihr neues Mietpaket, welches für mehr Leistbarkeit sorgen soll, vorgestellt. Damit wurde seit langem erstmals wieder in den freien Mietmarkt eingegriffen.

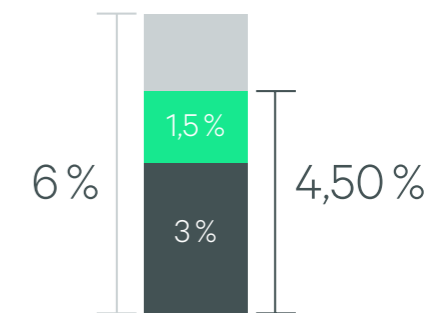
Ab 2026 sind Mieten an den Verbraucherpreisindex (VPI) bis zur Grenze von 3% vollumgänglich gekoppelt. Sollte die Inflation diese Schwelle übersteigen, darf nur mehr die Hälfte des darüberliegenden VPI weitergegeben werden. Dies würde bei einer Inflation von 6% eine einmal im Jahr zulässige Erhöhung von 4,50% bedeuten. Wirft man einen Blick auf die Inflation der vergangenen 20 Jahre, ist zu erkennen, dass die 3% Schwelle lediglich viermal überschritten wurde (2008, 2011, 2022 und 2023). Dementsprechend ist langfristig gesehen von keinen großen Auswirkungen auszugehen.

Für den bereits reglementierten Mietsektor (Vollanwendungsbereich MRG) gelten ab 2028 die gleichen Voraussetzungen. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind von dieser Regelung ausgenommen, da diese ohnehin durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz an die Zweckwidmung gebunden sind.

Geschaffen wurde allerdings Rechtssicherheit für Eigentümer, Entwickler und Investoren.

### Wertsicherungsklauseln zulässig

Ebenfalls für etwas mehr Klarheit und Planungssicherheit sorgte das letzte Urteil des Obersten Gerichtshof (OGH) zum Thema der viel diskutierten Wertsicherungsklausel in Mietverträgen. Gemäß der jüngsten Entscheidung des OGH im September 2025 sind Wertsicherungsklauseln – also Regelungen zum Schutz des Mietentgelts vor Inflation – auch dann zulässig, wenn sie eine Erhöhung innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss vorsehen. Vermieter müssen in diesem Zusammenhang keine nachträglichen Rückzahlungen befürchten. Die Regierung plant unterdessen weitere Gesetzesnovellen, um die gesamte Thematik abzuklären.



Rechenbeispiel: Bei einer Inflation von 6% beträgt die höchst zulässige Mietpreiserhöhung 4,50%.

Maßnahmen	Was wurde beschlossen?
<b>Verlängerung Mindestbefristung</b>	Die Mindestlaufzeit von allen neu abgeschlossenen und erneuerten Mietverträgen wird von 3 auf 5 Jahre erhöht.
<b>Inflations-/Mietbremse (ungeregelter Mietsektor)</b>	Ab 2026 dürfen Mieten am freien Mietmarkt nur einmal pro Jahr erhöht werden. Die Erhöhungen sind bis 3% zur Gänze an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Bei einem VPI über 3% darf der übersteigende Anteil nur noch zur Hälfte veranschlagt werden.
<b>Inflations-/Mietbremse (geregelter Mietsektor)</b>	Die Mieten in geregelten Mietverhältnissen dürfen ebenfalls nur mehr einmal pro Jahr angehoben werden. 2025 darf generell keine Erhöhung durchgeführt werden. 2026 dann um 1% und 2027 um 2%. Ab 2028 gilt die gleiche Regelung wie im unregulierten Bereich. Nicht gewinnorientierte Unternehmen – wie gemeinnützige Bauvereinigungen – sind von der Regelung ausgenommen.

Quelle: CBRE Research

4

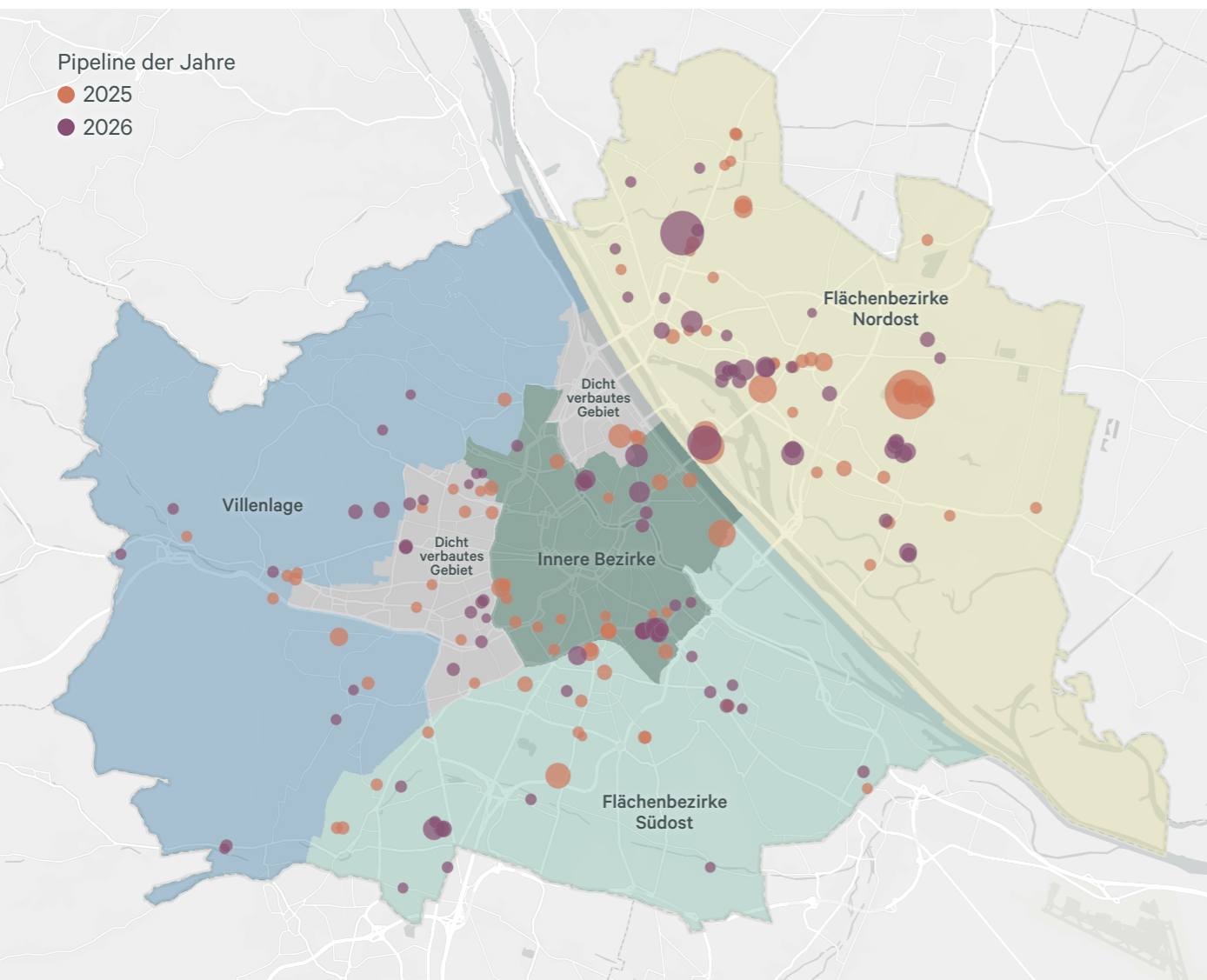
---

# Wohnungsmarkt Wien



## WOHNUNGSMARKT WIEN

# Großer Druck im Mietsegment bleibt bestehen



Quelle: CBRE Research



## Fertigstellungen

Nach aktuellem Stand werden in Wien dieses Jahr ungefähr 8.800 Wohnungen im großvolumigen Neubau fertiggestellt. Obwohl sich die Zahl – aufgrund von Nachmeldungen – vermutlich noch leicht nach oben korrigieren wird, ist dies ein abermaliger Rückgang von ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr 2024. Die schwierige Marktsituation der vergangenen Jahre ist noch immer am Markt spürbar. Steigende Baukosten und Energiepreise sowie die unattraktive Finanzierungssituation stellen seit 2022 viele Entwickler vor großen Schwierigkeiten. Einige Parameter haben sich zwischenzeitlich zwar verbessert, eine Herausforderung für viele bleibt es dennoch, was sich ebenfalls an dem geringen Fertigstellungsvolumen ablesen lässt. Auch im kommenden Jahr 2026 ist nach aktuellem Stand mit einer Neubauleistung von weniger als 10.000 Wohnungen zu rechnen. Dies wäre zwar ein leichter Anstieg von rund

10 % (ggü. 2025), allerdings immer noch zu wenig, um für etwas Entspannung auf dem unter Druck geratenen Wohnungsmarkt zu sorgen.

Der freifinanzierte Mietwohnungssektor liegt 2025 um mehr als 52 % unter dem 5-jährigen Durchschnitt. Der Neubau im geförderte Mietwohnungssegment ist aufgrund seiner speziellen Rahmenbedingungen und Förderungen um 27 % eingebrochen. Am wenigsten betroffen ist aktuell das Eigentumssegment (-14 %). Unter anderem, weil einige Entwickler auf Eigentumsprojekte umschwenken, da sich Mietprojekte oft nicht rentabel umsetzen lassen – auch aufgrund von teuer eingekauften Grundstücken in der Vergangenheit.

Mehr als 52 % aller Wohnungen werden 2025 in den Flächenbezirken Nordost fertiggestellt. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenreserven und dementsprechend geringeren Grundstückspreisen wird hier

## WOHNUNGSMARKT WIEN

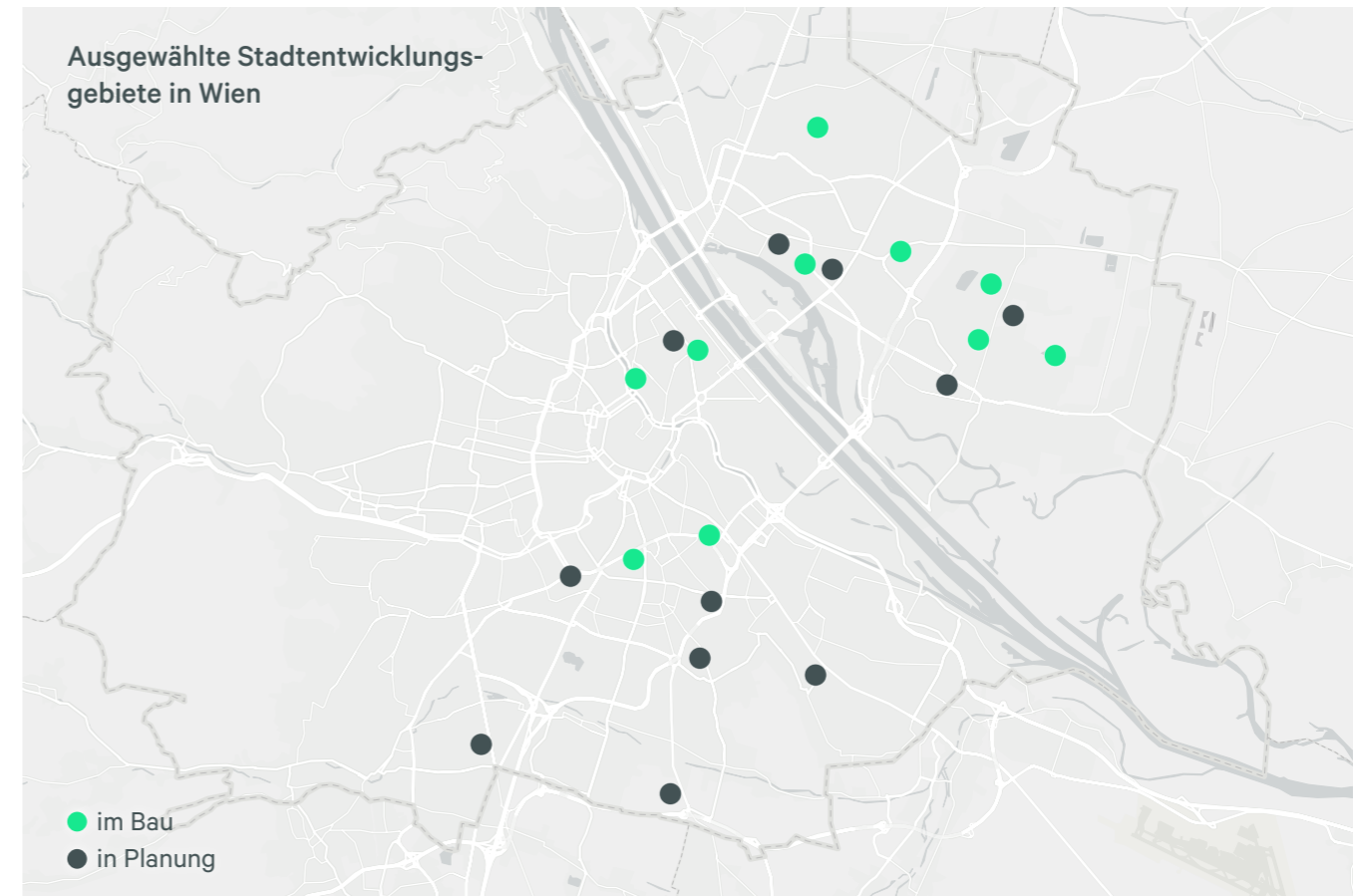
auch in den kommenden Jahren der Fokus im Neubausegment liegen. An zweiter Position rangiert der Submarkt Innere Bezirke mit einem Anteil von 23% aller Fertigstellungen – getrieben durch die letzten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiete. Weitere 12% befinden sich in den Flächenbezirken im Südosten sowie jeweils 6% im Dicht verbauten Gebiet und in der Villenlage.

### Fokus auf Stadtentwicklungsgebiete

Einer der konstanten Treiber des Wohnungsneubaus in Wien sind Stadtentwicklungsgebiete. Dabei handelt es sich um ausgewiesene Gebiete der Stadt Wien, welche für neue Entwicklungen mittel- bis langfristig in den Fokus gerückt werden und eine gemeinsame Quartiersentwicklung ermöglichen. Der Nutzungsfokus liegt dabei meist auf

der Bereitstellung neuen Wohnraums. Durch die Koordination der Stadt Wien sowie dem wohnfonds\_wien am Beginn der Planungsphase ergeben sich Synergien zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern, wobei meist ein großer Anteil an geförderten Wohnungen entsteht.

Wie wichtig diese Herangehensweise ist, zeigt die hohe Fertigstellungsleistung in Entwicklungsgebieten. Sowohl dieses als auch nächstes Jahr werden 40% aller Wohnungen in einem ausgewiesenen Entwicklungsgebiet der Stadt Wien errichtet. Darunter auch die letzten großflächigen und innerstädtischen Entwicklungsgebiete: Leopoldquartier, Nordbahnviertel und Village im Dritten. In Zukunft liegt der Fokus dementsprechend wieder in den Flächenbezirken östlich der Donau sowie im Süden der Stadt Wien.



Quelle: CBRE Research



## WOHNUNGSMARKT WIEN

### Miet- und Kaufpreise

Obwohl es zurzeit immer noch einen Angebotsüberhang von Eigentumswohnungen im Neubausegment in Wien gibt, sind die durchschnittlichen Kaufpreise im vergangenen Jahr – aufgrund höherer Baukosten sowie qualitativ hochwertiger Fertigstellungen – um 5 % angestiegen. Das Auslaufen der KIM-Verordnung und die gesenkten Zinsen haben im bisherigen Jahresverlauf eine Erholung am Transaktionsmarkt erkennen lassen. Die höchsten Kaufpreise werden in den Submärkten Innere Bezirke sowie der Villenlage erzielt. In vereinzelten Projekten in guter Lage und entsprechender Qualität sind allerdings auch weitaus höhere Kaufpreise zu erzielen.

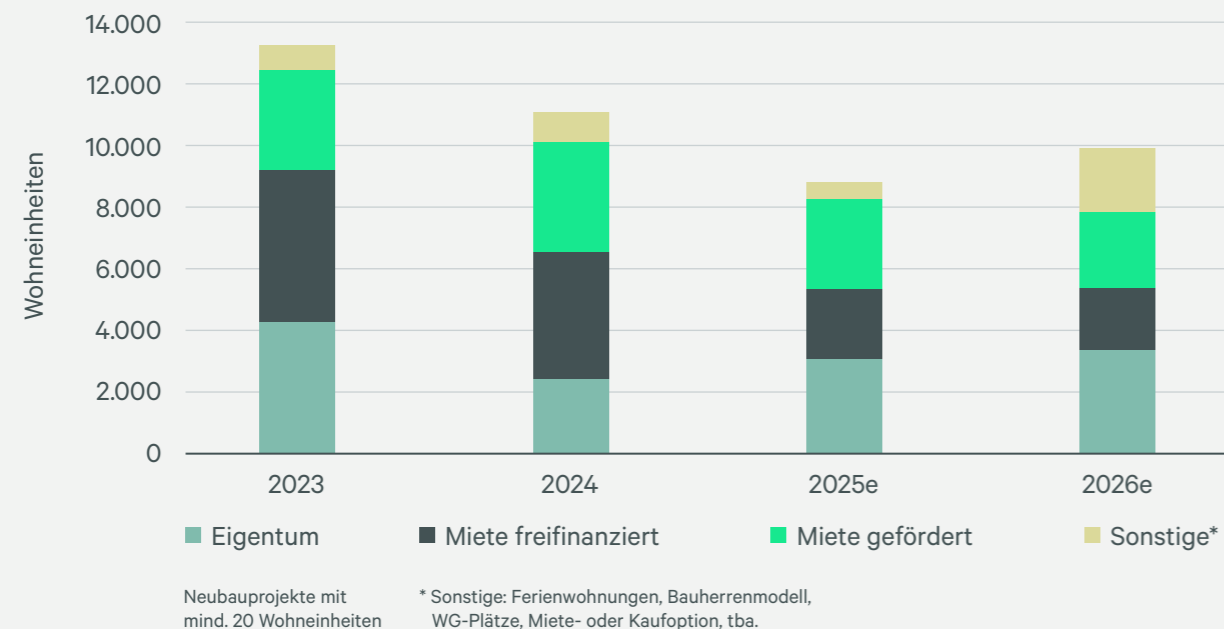
Der unterversorgte Mietsektor gepaart mit einem anhaltend hohen Bevölkerungszustrom in Wien hat den Markt massiv unter Druck gesetzt. Inserierte Wohnungen werden innerhalb von wenigen Tagen vermietet. Dementsprechend haben sich die Mietpreise im vergangenen Jahr stark nach oben katapultiert. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zu Q3 2024 um 5,43 % angestiegen und liegt aktuell bei € 19,40/m<sup>2</sup>. Dieses Mietpreisniveau wird vor allem im Submarkt Inneren Bezirke erreicht, jedoch vereinzelt auch in weiteren attraktiven Lagen wie beispielsweise der Donau City.

Angesichts der Tatsache, dass mittelfristig keine Trendumkehr am Markt erkennbar ist, werden die Mietpreise auch im nächsten Jahr weiter steigen.

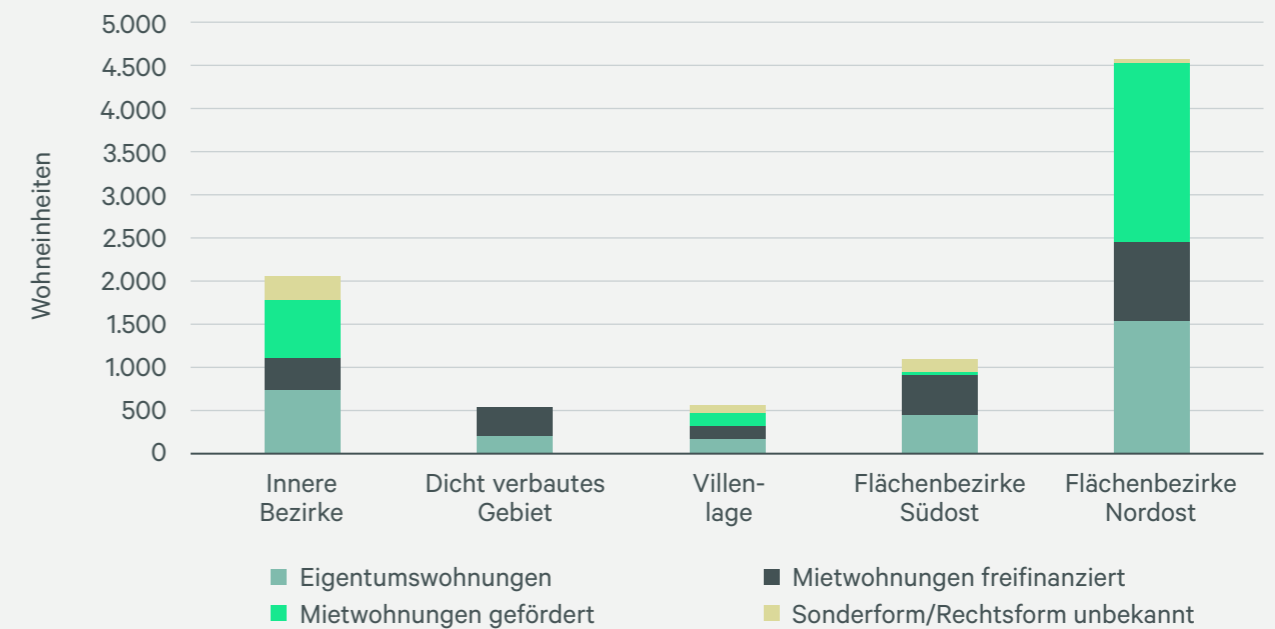
### Factsheet Wien

	Innere Bezirke	Dicht verbautes Gebiet	Villennlage	Flächenbezirke Südost	Flächenbezirke Nordost	Wien
<b>Wohn-einheiten 2025</b>	2.051	534	544	1.086	4.581	<b>8.796</b>
<b>Ø Projekt-größen</b>	84 Whg	53 Whg	71 Whg	79 Whg	109 Whg	<b>89 Whg</b>
<b>Nettomieten 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	14,25 – 19,40	12,75 – 15,70	13,60 – 17,25	11,40 – 14,50	11,40 – 15,00	<b>11,40–19,40</b>
<b>Ø Kaufpreise 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	9.200	6.500	7.450	5.800	6.200	<b>6.500</b>
<b>Ø Wohnungs-größe (m<sup>2</sup>)</b>	~ 67	~ 53	~ 68	~ 56	~ 56	<b>~ 59</b>

### Fertigstellungsvolumen und Pipeline



### Errichtete Wohnungen 2025 nach Lage und Wohnform



5

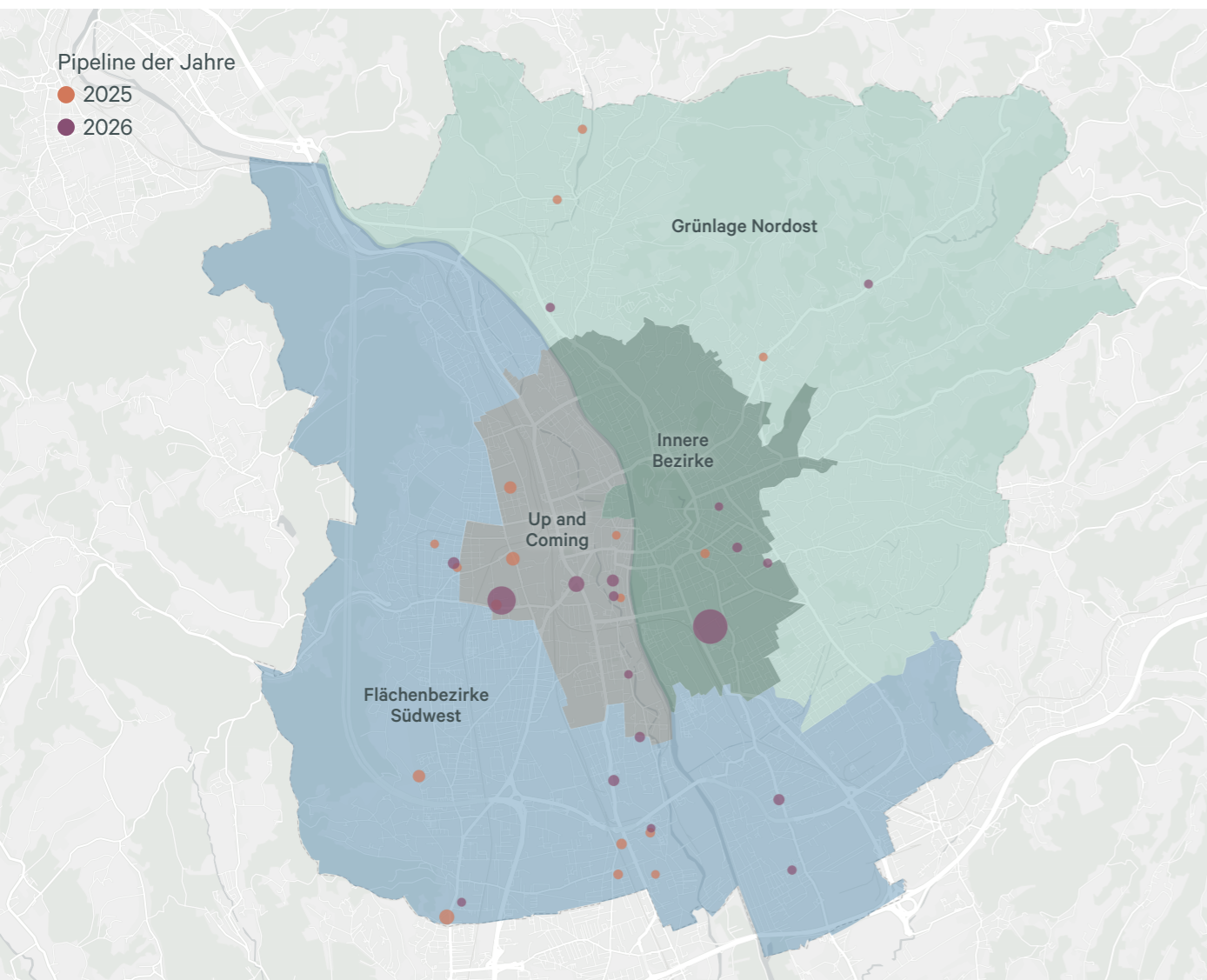
---

# Wohnungsmarkt Graz



## WOHNUNGSMARKT GRAZ

# Kein Druck am Grazer Wohnungsmarkt



## Fertigstellungen

922 Wohnungen werden im Jahr 2025 in der zweitgrößten Stadt Österreichs fertiggestellt. In den beiden letzten Jahren hat das Neubauvolumen um jeweils mehr als 40 % abgenommen. Die Fertigstellungsleistung für 2025 hat sich aufgrund der Bauverzögerung des Messequadranten MQG (570 Whg) stark reduziert. Der Messequadrant, der einen mehrmonatigen Baustopp hinnehmen musste, wird nun im Jahr 2026 fertiggestellt. Dementsprechend sind für das kommende Jahr mehr als doppelt so viele Wohnungen prognostiziert.

Rund 47 % aller Fertigstellungen im Jahr 2025 befinden sich im Submarkt Up and Coming. Neben 128 Wohnungen im neuen Quartier Q1B – ein Projekt der ENW – auf den Reininghausgründen wurden ebenfalls

102 Wohnungen in der Starhembergasse durch die ÖWG übergeben. Ein Anteil von 40 % befindet sich in dem Submarkt Flächenbezirke Südwest, wobei beinahe 60 % davon Eigentumswohnungen sind.

Die Fertigstellungen im Jahr 2026 mit dem größten Volumen werden neben einer weiteren Bauetappe auf den Reininghausgründen, der bereits erwähnte Messequadrant in der Fröhlichgasse sowie der Mixed-Use LEVEL KS1 Tower an der Kärntner Straße sein.

Der Anteil an kleinvolumigen Fertigstellungen von Projekten mit weniger als 20 Wohnungen ist leicht angestiegen und beträgt 2025 rund 24 %.

## WOHNUNGSMARKT GRAZ

Die relativ geringe Fertigstellungleistung im Jahr 2025 dürfte den Grazer Wohnungsmarkt jedoch nicht unter Druck setzen, da der Markt durch ein hohes Neubauvolumen der vergangenen Jahre etwas übersättigt scheint. Die aktuelle Entwicklung ist den Bauträgern durchaus bewusst. Dies könnte – mit Ausnahme des Jahres 2026 – dazu führen, dass sich mittelfristig das geringere Neubauvolumen fortsetzt. Schon jetzt lässt sich bei einigen Akteuren eine gewisse Zurückhaltung beobachten.

### Miet- und Kaufpreise

Dementsprechend befinden sich die Kauf- und Mietpreise, verglichen mit anderen Großstädten des Landes, nicht unter Druck.

Einen leichten Anstieg der Kaufpreise gab es dennoch in drei der vier Submärkte zu verzeichnen. Dadurch stieg auch der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen am gesamten Markt. Getrieben durch die steigenden Baukosten liegt der durchschnittliche Kaufpreis in Graz aktuell bei € 5.100/m<sup>2</sup>.

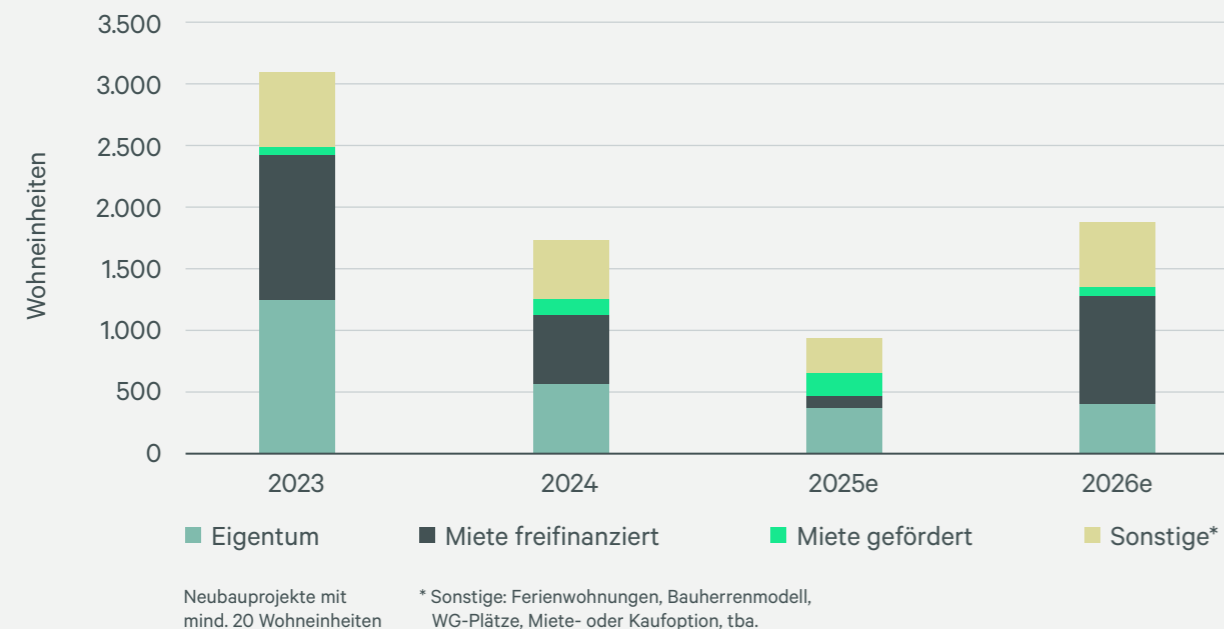
Aufgrund der hohen Verfügbarkeit und dem damit einhergehendem Überangebot im Mietsegment senkt sich aktuell die Spitzenmiete in Graz etwas und liegt aktuell bei € 13,60/m<sup>2</sup> (-0,73%). Zusätzlich zu den hohen Fertigstellungszahlen im Mietsektor liegt der durchschnittliche Anteil von gekauften Anlegerwohnungen im 5-jährigen Durchschnitt bei über 30%. Demzufolge landet eine Vielzahl der verkauften Wohnungen zusätzlich auf dem Mietmarkt.

### Factsheet Graz

	Innere Bezirke	Up and Coming	Grünlage Nordost	Flächenbezirke Südwest	Graz
<b>Wohn-einheiten 2025</b>	38	437	76	371	<b>922</b>
<b>Ø Projekt-größen</b>	38 Whg*	73 Whg	25 Whg*	53 Whg	<b>54 Whg</b>
<b>Nettomieten 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	10,50 – 13,40	9,75 – 11,70	10,50 – 13,60*	9,10 – 11,00	<b>9,10 – 13,60</b>
<b>Ø Kaufpreise 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	5.700	4.600	5.300*	4.200	<b>5.100</b>
<b>Ø Wohnungs-größe (m<sup>2</sup>)</b>	~ 76*	~ 63*	~ 63	~ 72	<b>~ 70</b>

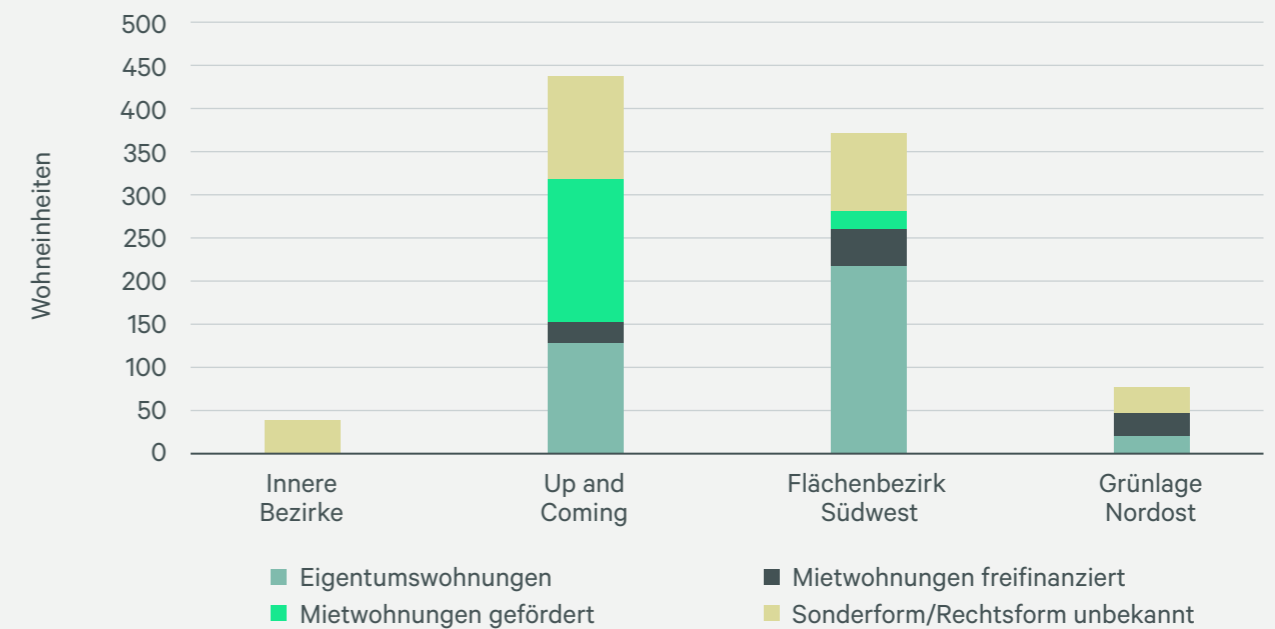
\* Aussagekraft aufgrund weniger Evidenzen begrenzt.

### Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

### Errichtete Wohnungen 2025 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

6

---

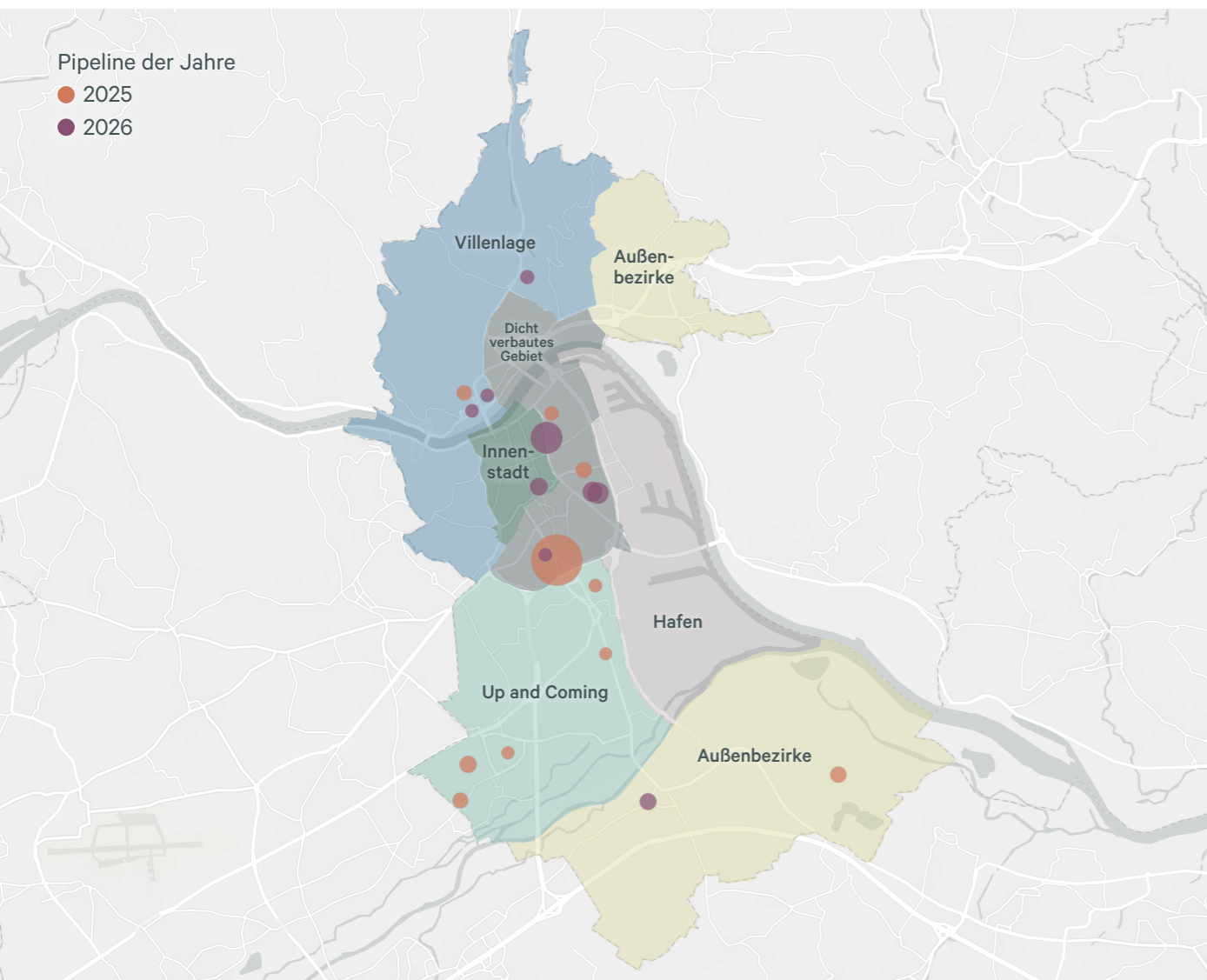
# Wohnungsmarkt Linz

---



## WOHNUNGSMARKT LINZ

# Leuchtturmprojekte prägen den Linzer Markt



Quelle: CBRE Research



## Fertigstellungen

Im Jahr 2025 wurden in Linz 662 Neubauwohnungen fertiggestellt – ein Anstieg von 39% im Vergleich zu 2024. Auch im kommenden Jahr ist nach derzeitigem Stand nur mit einer geringen Abnahme auf 580 Wohnungen zu rechnen. Dies ist bedingt durch die Fertigstellung der beiden lang geplanten Projekte High Five (2025) und Quadrill (2026). Abgesehen von diesen beiden Leuchtturmprojekten entspricht die Fertigstellungsleistung in Linz dem allgemeinen Trend in Österreich und würde sich reduzieren.

Dieses Jahr wurden aufgrund des Wohnturms High Five 62% aller Wohnungen im Submarkt Dicht verbautes Gebiet fertiggestellt. Aufgrund einiger geförderten Projekte rangiert der Submarkt Up and Coming mit 25% an zweiter Stelle.

Im kommenden Jahr 2026 ist ebenfalls mit einer überdurchschnittlichen Anzahl von freifinanzierten Mietwohnungen zu rechnen. Anfang 2026 sollen auf den Gründen der Tabakfabrik 175 Mietwohnungen im Quadrill fertiggestellt werden.

Entgegen dem üblichen Trend fällt der Anteil geförderter Mietwohnungen – 39% der gesamten Fertigstellungen 2025 – geringer aus, was sich in den kommenden Jahren auch auf das Mietniveau auswirken könnte. Denn der 5-jährige Durchschnitt von 47% wird ebenfalls im Jahr 2026 klar unterschritten werden. Nach aktuellem Stand sollte der Anteil bei lediglich 9% liegen.

Der Anteil an Projekten mit weniger als 20 Wohnungen beläuft sich in Linz 2025 auf rund 15%.

## WOHNUNGSMARKT LINZ

### Miet- und Kaufpreise

Die geringe Fertigstellungszahl von Eigentumswohnungen in Linz sowie gestiegene Baukosten tragen ihren Teil dazu bei, dass der durchschnittliche Kaufpreis auf € 5.700/m<sup>2</sup> (+3,64 %) im Neubausegment angestiegen ist. Während es in den Submärkten Innenstadt, Außenbezirke und Up and Coming keine Veränderung des Preisniveaus im Vergleich zum letzten Jahr gab, war im Dicht verbauten Gebiet sowie der Villenlage ein Plus zu verzeichnen.

Der Anteil verkaufter Anlegerwohnungen fällt im bisherigen Jahr 2025 um 10 %-Punkte höher aus als im vergangenen Jahr und liegt aktuell bei 30 %.

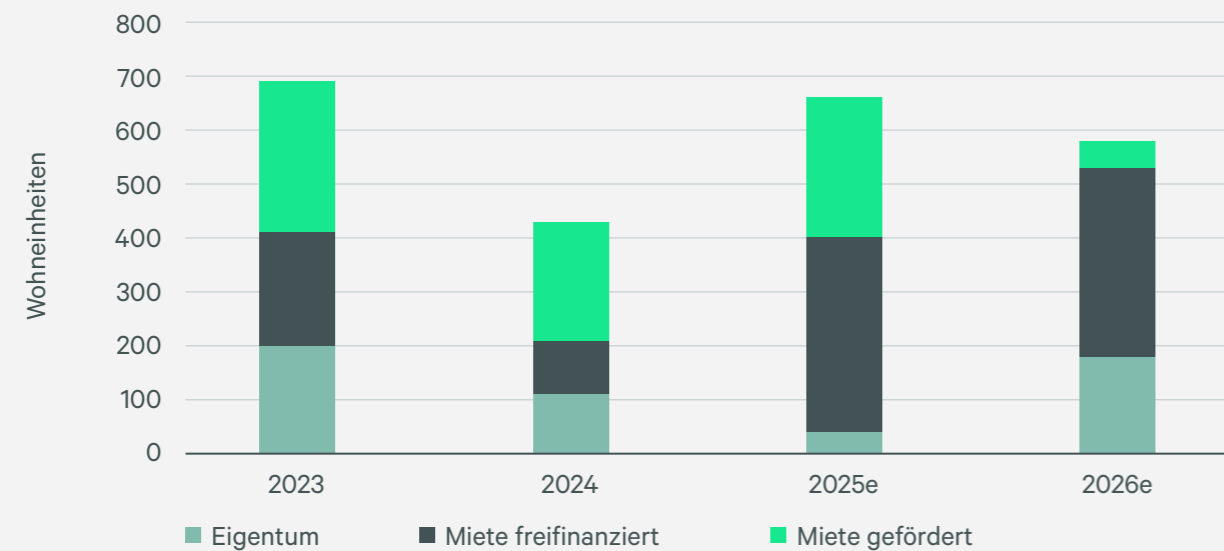
Linz konnte bei der erzielbaren Spitzenmiete ein Plus von 1% gegenüber 2024 verzeichnen. Durch qualitativ hochwertige Prestigeprojekte klettert diese auf aktuell € 14,00/m<sup>2</sup>. Durch die bereits erwähnten Großprojekte werden die aktuellen Spitzenmieten nunmehr im Dicht verbauten Gebiet erzielt. Somit hat dieser Submarkt das Mietniveau der Innenstadt überholt. Auch bis zum Jahresende und im kommenden Jahr ist aufgrund der Fertigstellung des Projektes Quadrill, sowie einer eher geringen geförderten Neubauleistung, mit einem abermaligen leichten Anstieg bei den Mieten zu rechnen.

### Factsheet Linz

	Innenstadt	Up and Coming	Dicht verbautes Gebiet	Villenlage	Außenbezirke	Linz
<b>Wohn-einheiten 2025</b>	–	163	411	41	47	<b>662</b>
<b>Ø Projekt-größen</b>	–	31 Whg	181 Whg	41 Whg*	47 Whg*	<b>64 Whg</b>
<b>Nettomieten 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	11,00 – 13,80*	9,60 – 10,50	10,00 – 14,00	10,20 – 13,00	9,60 – 10,50	<b>9,60 – 14,00</b>
<b>Ø Kaufpreise 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	6.000*	5.000*	5.700	6.600	4.700*	<b>5.700</b>
<b>Ø Wohnungs-größe (m<sup>2</sup>)</b>	–	~ 79	~ 45	~ 62*	–	<b>~ 53</b>

\* Aussagekraft aufgrund weniger Evidenzen begrenzt.

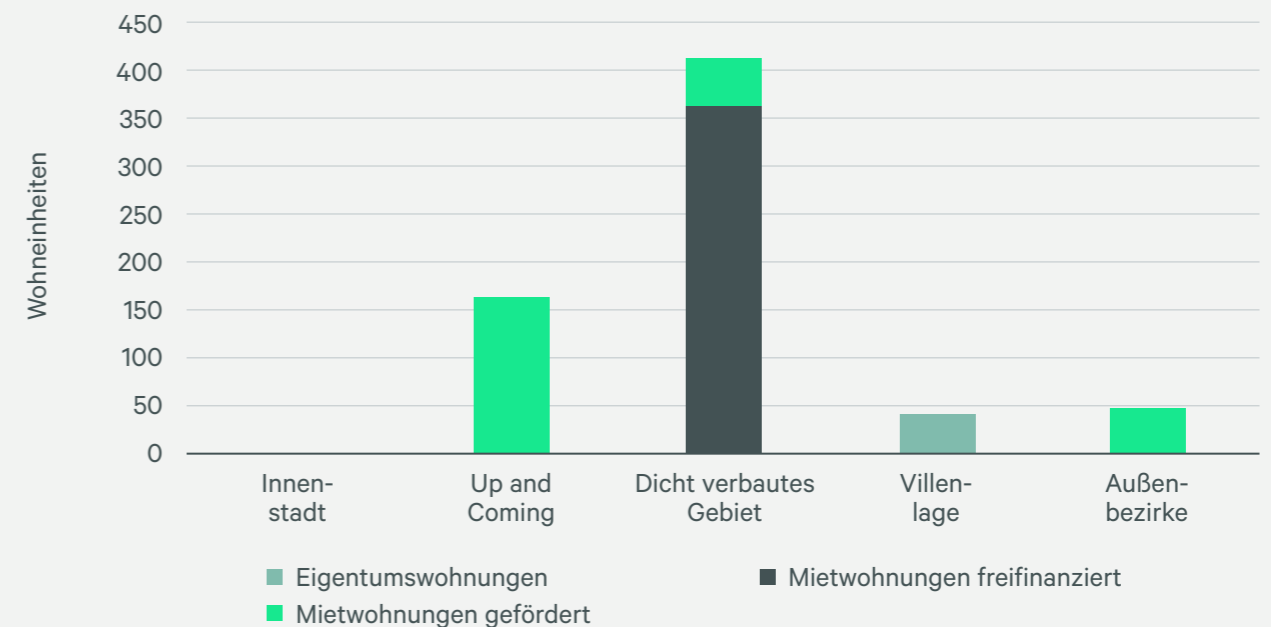
### Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Neubauprojekte mit mind. 20 Wohneinheiten  
 \* Sonstige: Ferienwohnungen, Bauherrenmodell, WG-Plätze, Miete- oder Kaufoption, tba.

Quelle: CBRE Research, Exploreal

### Errichtete Wohnungen 2025 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

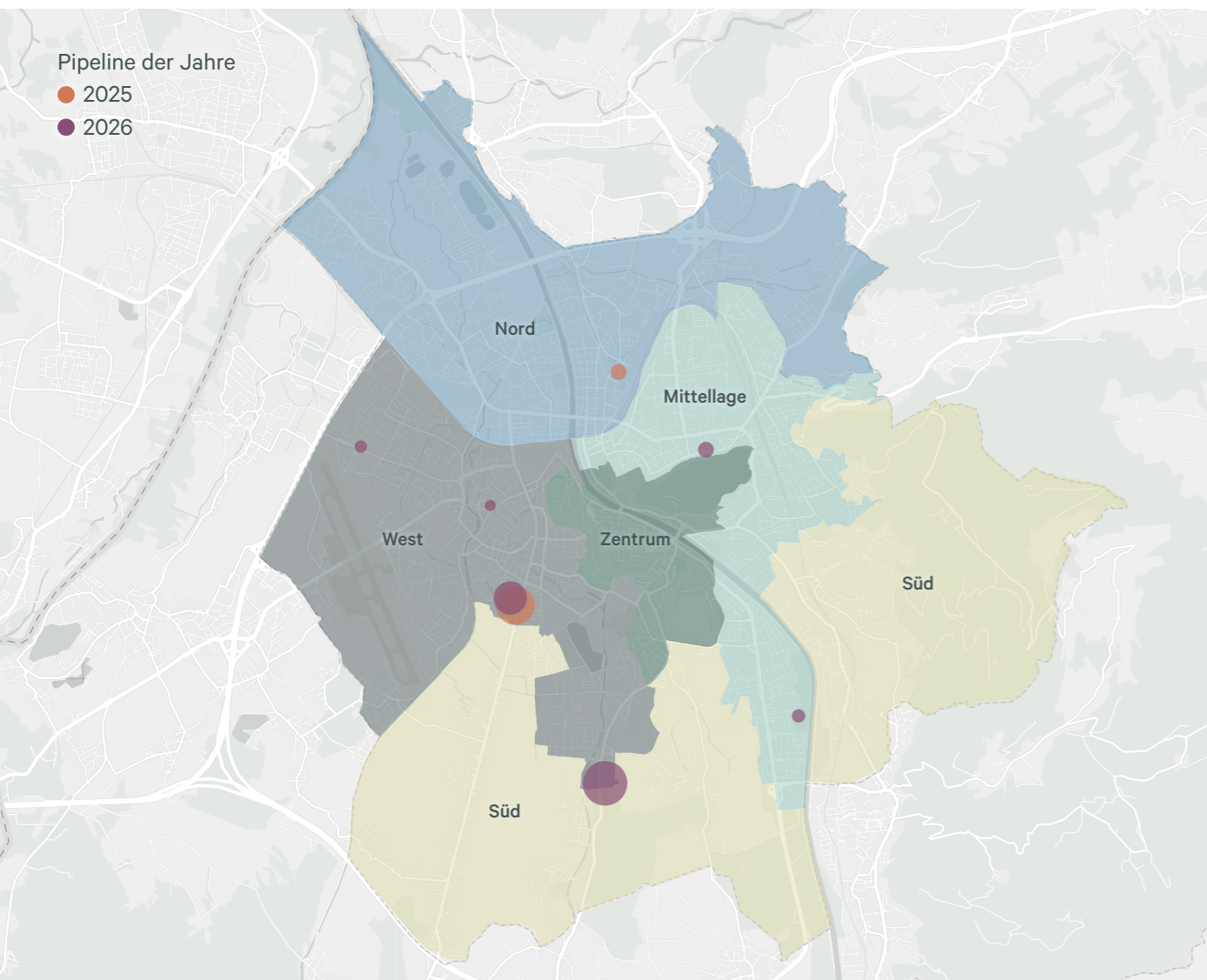
7

# Wohnungsmarkt Salzburg



## WOHNUNGSMARKT SALZBURG

# Zunehmend geförderter Wohnbau in Salzburg



## Fertigstellungen

In der Mozartstadt wurden 2025 insgesamt 236 Wohnungen im großvolumigen Wohnbau fertiggestellt. Dies entspricht einer Abnahme von rund 24 % im Vergleich zum Vorjahr (310 Whg). 2026 soll sich die Anzahl der Fertigstellungen bereits wieder mehr als verdoppeln und 482 Wohnungen umfassen.

Das volatile Neubauvolumen am Salzburger Wohnungsmarkt lässt sich auf seine relativ kleine Größe zurückführen. So wirken sich großvolumige Fertigstellungen viel stärker auf den kleinteiligen Markt aus. Auch im Jahr 2025 beträgt der Anteil von Wohnprojekten mit weniger als 20 Wohnungen ca. 21%. Dies ist der geringen und kleinstrukturierten Flächenverfügbarkeit in der Stadt geschuldet.

Auf dem normalerweise von Eigentumsprojekten geprägten Markt wurden 2025 insgesamt zwei Mietprojekte fertiggestellt. Wobei sich die klare Mehrheit der Wohnungen davon im Submarkt West befindet, wo ein großvolumiges Projekt an der Lanserhofwiese mit über 180 geförderten Mietwohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung fertiggestellt wurde. 52 freifinanzierte Mietwohnungen wurden im Submarkt Nord übergeben.

Auch im Jahr 2026 wird das Neubauvolumen von geförderten Wohnprojekten dominiert werden.

## WOHNUNGSMARKT SALZBURG

Auf den Kugelhofgründen unweit des Flughafens Salzburg befinden sich derzeit mehr als 3,5 ha Bauland in Planung. Ein Drittel der Bruttogeschossfläche ist für geförderte Mietwohnungen designiert. Auf der restlichen Fläche sind freifinanzierte Wohnungen geplant.

Ein größeres Projekt an der Sterneckstraße steht ebenso kurz vor der Genehmigung. Zusammen mit der Gründung einer neuen gemeinnützigen Bauvereinigung „Neue Heimat Salzburg“ könnte dadurch zusätzliche Dynamik auf dem Markt entstehen.

### Miet- und Kaufpreise

Während üblicherweise in Städten die anwachsende Bevölkerung als Hauptpreistreiber für Kauf- und Mietpreise fungiert, sind es in Salzburg zunehmend die knapp

verfügbaren Flächen- und Baulandreserven, was sich dementsprechend in den Grundstückspreisen widerspiegelt. Dies führt dazu, dass Salzburg einer der hochpreisigsten Märkte in Österreich ist.

Der durchschnittliche Kaufpreis neuer Eigentumswohnungen über alle Submärkte hinweg liegt 2025 bei rund € 9.000/m<sup>2</sup> – ein Anstieg von 2,27% gegenüber dem letzten Jahr. Wobei in vielen Teillagen der Submärkte weitaus höhere Kaufpreise von mehr als € 12.000/m<sup>2</sup> aufgerufen werden können.

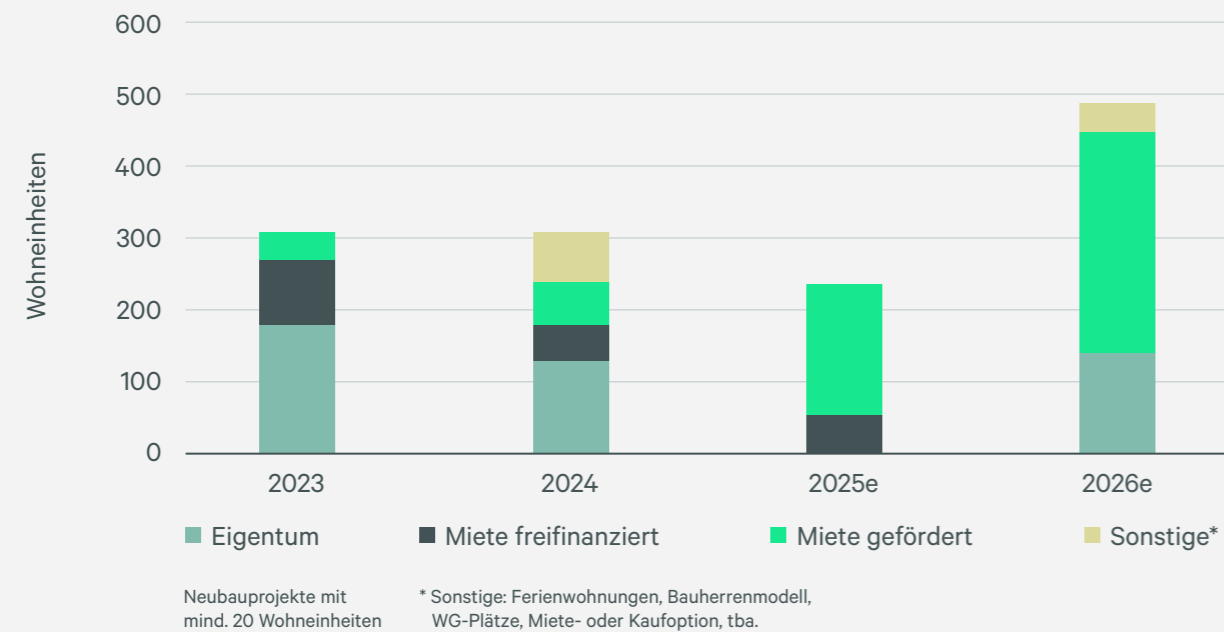
Die Spitzenmiete stieg im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres ebenfalls leicht auf € 18,10/m<sup>2</sup> (+1,97%) an. Es wird sich zeigen ob die hohe Fertigstellungsleistung geförderter Mietwohnungen in diesem und nächstem Jahr eine dämpfende Auswirkung auf den Mietmarkt haben wird.

### Factsheet Salzburg

	Zentrum	Süd	West	Nord	Mittellage	Salzburg
<b>Wohn-einheiten 2025</b>	–	–	184	52	–	<b>236</b>
<b>Ø Projekt-größen</b>	–	–	74 Whg*	52 Whg*	–	<b>71 Whg*</b>
<b>Nettomieten 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	–	–	–	–	–	<b>15,50 – 18,10</b>
<b>Ø Kaufpreise 2025 (€/m<sup>2</sup>)</b>	–	–	–	–	–	<b>9.000</b>
<b>Ø Wohnungs-größe (m<sup>2</sup>)</b>	–	–	75*	~ 71	–	<b>74</b>

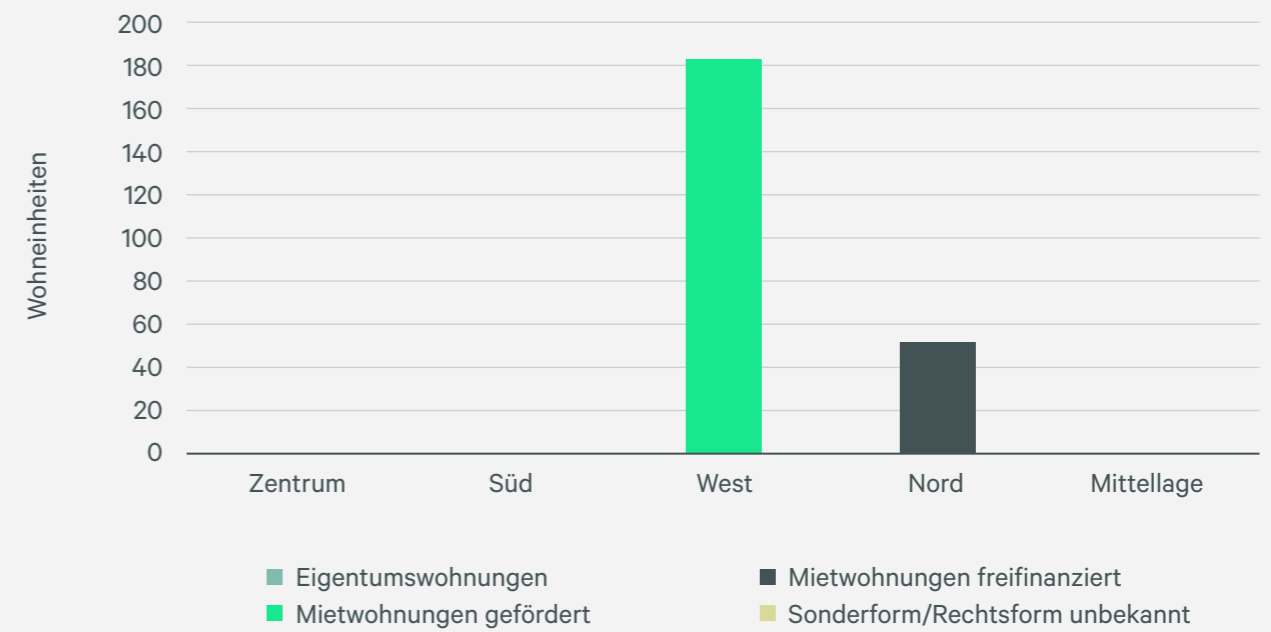
\* Aussagekraft aufgrund geringer Evidenzen begrenzt. Die Kaufpreise beinhalten Vergleichswerte von Projekten mit weniger als 20 Wohnungen.

### Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

### Errichtete Wohnungen 2025 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

8

---

# Investmentmarkt

INVESTMENTMARKT

# Immobilienfonds dominieren weiter das Marktgeschehen

**Im dritten Quartal hat das Investmentvolumen der Assetklasse Wohnen – insbesondere aufgrund zahlreicher Verkäufe von Bestandsimmobilien aus Immobilienfonds – bereits den Gesamtwert des Vorjahres übertroffen. Rückkehrendes Investoreninteresse sowie klarer definierte Rahmenbedingungen schaffen einen vorsichtig positiven Ausblick auf das nächste Jahr.**

Wie bereits im letzten Jahr setzt sich auch 2025 der Aufwärtstrend von Investmenttätigkeiten über alle Assetklassen hinweg fort. Bereits im zweiten Quartal konnten Wohninvestments das Volumen des Vorjahres übertreffen. Dementsprechend rangiert die Assetklasse mit einem Anteil von 44 % des gesamten Marktvolumens an erster Stelle und ist derzeit am gefragtesten. Das bereits seit letztem Jahr bestehende Marktumfeld bleibt zu einem großen Teil noch unverändert.

Geprägt wird das Transaktionsgeschehen noch immer von institutionellen Fonds. Zur Liquiditätsbeschaffung bringen sie ihre Bestandsobjekte – welche meist 6 bis 12 Jahre alt sind – auf den Markt. Das führt dazu, dass bereits zum zweiten Mal infolge dieser Transaktionen rund 70 % des gesamten Investmentvolumens der Assetklasse ausmachen. Mittlerweile haben sich die Mittelabflüsse

allerdings wieder reduziert. Die Anzahl verfügbarer Bestandsimmobilien in den Fonds scheint ebenfalls langsam ein Ende zu finden.

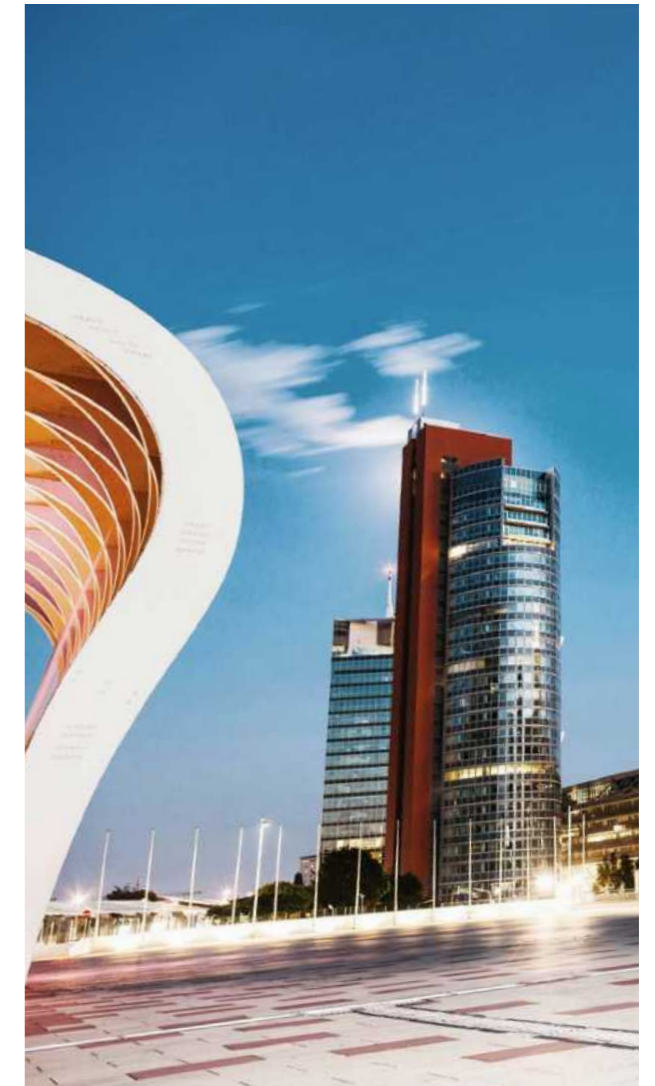
Abnehmer dafür findet man vor allem bei eigenkapitalstarken Privatinvestoren, welche die letzten beiden Jahre genutzt haben ohne großen Konkurrenzdruck einzukaufen. Das Interesse von internationalen Investoren kommt allerdings schön langsam wieder zurück. Attraktives Produkt der letzten Jahre in guten Lagen steht dabei ganz oben auf der Wunschliste. Dies zeigt auch der diesjährige Anteil internationaler Investoren von 27 %.

Zunehmend ziehen wieder internationale Akteure einen Einstieg in den Wiener Markt in Betracht. Im Vergleich zu vor drei Jahren gestaltet sich dieser Prozess jedoch deutlich zeitintensiver, da potenzielle Optionen einer gründlicheren Prüfung unterzogen werden.

Zinssenkungen, steigende Mieten sowie die neu geschaffene Rechtssicherheit der Regierung im Mietsegment für die nächsten Jahre sind jedoch gute Voraussetzungen für 2026.

### Spitzenrendite korrigiert sich

Die Stabilisierungsphase der Spitzenrendite im Jahr 2024 hat sich auch 2025 noch fortgesetzt. Im dritten Quartal dotiert die Spitzenrendite bei 4,10 % und damit 15 Basispunkte unter dem Wert vom viertem Quartal 2024. Bis zum Jahresende ist allenfalls nur mehr ein kleiner Renditensprung zu erwarten.



Investmentvolumen und Spitzenrendite der Assetklasse Wohnen



Quelle: CBRE Research

# Glossar

Dieser Bericht behandelt, so nicht anders angeführt, das Wohnungsneubausegment in den jeweiligen Städten. Die Factsheets bilden die Werte des Jahres 2025 ab.

Die angeführten **Miet- und Kaufpreise** betreffen Neubauprojekte und keine Bestandsobjekte. In Submärkten mit einer geringen Fallzahl an Neubauprojekten basieren die Miet- und Kaufpreise auf einer Einschätzung des aktuellen Marktumfeldes.

Die **Spitzenmiete** wird in Gebäuden mit der besten Ausstattung und in der besten Lage erzielt. Diese bildet das oberste Quantil der erzielten Mieten ab.

Die angeführten **Fertigstellungen** beziehen sich auf alle Neubauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten in den entsprechenden Jahren.

Die ausgewiesene Kategorie **Sonstige** bei den Fertigstellungen beinhaltet Ferienwohnungen, Bauherrenmodelle und WG-Plätze sowie Wohnungen, welche zur Miete und zum Kauf bzw. Mietkauf angeboten werden. Wohnungen mit einer noch unklaren Rechtsform sind hier ebenfalls inkludiert.

## Regionen

### Wiener Submärkte

Innere Bezirke: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Bezirk, sowie Teile des 2., 18. und 19. Bezirks

Dicht verbautes Gebiet: 15. und 20. Bezirk, Gürtelnahe Bereiche des 16. und 17. Bezirks und der 14. Bezirk entlang der Linzer Straße sowie Teile des 12. Bezirks zwischen Eichenstraße und Linker Wienzeile

Villenlage: Westliche Regionen des 14., 16., 17., 18. und 23. Bezirks, der Großteil des 19. Bezirks sowie der 12. Bezirk westlich der Bahntrasse und Altmannsdorfer Straße

Flächenbezirk Südost: 10. und 11. Bezirk, der 2. Bezirk östlich der Meiereistraße, 3. Bezirk östlich der Südosttangente, 12. Bezirk südlich der Eichenstraße sowie ein großer Teil des 23. Bezirks

Flächenbezirk Nordost: 21. und 22. Bezirk

### Grazer Submärkte

Innere Bezirke: 1., 2., 3., und 6. Bezirk

Up and Coming: 4. und 5. Bezirk als auch das Areal der Reininghausgründe

Grünlage Nordost: 9., 10., 11., und 12. Bezirk sowie der 8. Bezirk nördlich des Sternäckerweg

Flächenbezirke Südwest: 7., 13., 15., 16. und 17. Bezirk, der 8. Bezirk südlich des Sternäckerwege sowie der Großteil des 14. Bezirks

### Linzer Submärkte

Innenstadt: 1. Bezirk

Up and Coming: 10., 11., 12. und 13. Bezirk

Dicht verbautes Gebiet: 6., 7. und 8. Bezirk und der östliche Teil des 2. Bezirks

Villenlage: 3., 4. und 9. Bezirk sowie der 2. Bezirk nördlich und westlich der Leonfeldner Straße

Außenbezirke: 5., 15. und 16. Bezirk

Hafen: 14. Bezirk (aktuell befinden sich in dem Industriegebiet-Hafen noch keine Entwicklungsprojekte, dementsprechend ist dieser noch nicht inkludiert)

### Salzburger Submärkte

Zentrum: Stadtteile Altstadt und Nonntal

Süd: Stadtteile Leopoldskron-Moos, Gneis Süd, Morzg, Hellbrunn, Aigen und Gaisberg

West: Stadtteile Maxglan, Mülln, Riedenburg, Gneis und Taxham

Nord: Stadtteile Itzling, Itzling Nord, Lieferung, Lehen, Elisabeth Vorstadt, Kasern, Langweid und Heuberg

Mittellage: Stadtteile Gnigl, Schallmoos, Neustadt, Parsch und Salzburg Süd



# Lieber erst Faktencheck.

**Marc Steinke**  
Associate Director, Head of Research

**CBRE**

In einer Welt von Fake-News ist es umso wichtiger geworden, sich an verlässlichen Informationen zu orientieren. Bei CBRE agieren wir in über 100 Ländern mit Zugriff auf profunde Daten, analysiert von einem weltweiten Netzwerk an Research-Expert:innen.

Dabei bietet das CBRE-Research zukunftsgerichtete Einblicke in globale Immobilitrends und -strategien und berät mit maßgeschneiderten Analysen und Handlungsempfehlungen, die wesentlich in der Entscheidungsfindung sind. Mit Hilfe von interaktiven Dashboards werden kundenspezifische Portfolios erstellt. So behalten unsere Kunden ihr Portfolio jederzeit und ohne internen Aufwand im Blick.

#### Unsere CBRE-Research Leistungen auf einen Blick:

- Maßgeschneiderte Studien und Reportings
- Marktprognosen
- Quartalsaktuelle Marktdaten für alle Assetklassen
- Markt- und Standortanalysen
- Wettbewerbsanalysen
- Kundenzugang zu globaler Datenplattform (ERIX)

#### Gut zu wissen.

Hier finden Sie unsere aktuellen CBRE-Research Reports zur Nachlese:



**Kontaktieren Sie unsere österreichischen CBRE-Research Expert:innen gerne! Wir freuen uns, Ihnen einen tiefgehenden Einblick in den lokalen und weltweiten Immobilienmarkt geben zu können.**

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

**Maximilian Stimpfl**  
Research Analyst  
T +43 676 339 63 92  
maximilian.stimpfl@cbre.com

**Marlene Hohenecker**  
Associate Research Analyst  
T +43 676 394 74 70  
marlene.hohenecker@cbre.com

**Franziska Funder**  
Associate Research Analyst  
T +43 676 324 95 38  
franziska.funder@cbre.com

Die CBRE Wohnexperten  
sind gerne für Sie da:

## INVESTMENT

### Lukas Schwarz

Senior Director  
Head of Capital Markets  
CBRE Capital Markets GmbH  
T +43 676 799 51 60  
lukas.schwarz@cbre.com

### Thomas Krajc

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

### Andreas Ridder

Managing Director  
T +43 1 533 40 80  
andreas.ridder@cbre.com

## AGENCY

### Patrick Schild

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

### Daniel Pfeiffer

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

## RESEARCH

### Marc Steinke

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

## VALUATION

### Christian Aplienz

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

## PROPERTY MANAGEMENT

### Petra Kern

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

## RETAIL

### Walter Wölfler

Senior Director  
Head of Retail Leasing  
T +43 664 544 25 60  
walter.woelfler@cbre.com

## ESG

### Elvis Penjo

Director  
Head of ESG  
T +43 664 885 06 112  
elvis.penjo@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](https://www.cbre.at)  
[LinkedIn: CBRE Austria](#)

### Office Graz

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

Liebenauer Hauptstraße 34  
8041 Graz

### Office Salzburg

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

Rainbergstraße 3A  
5020 Salzburg