NOVEMBER 2026

CBRE

Wohnungsmarkt-bericht 2026





WOHNUNGSMARKTBERICHT 2026

Inhalt

Globales Immobilien Know-how 4

Wohnungsmarkt Expertise 6

Einleitung 8

1 Bevölkerungsentwicklung 10

2 Aktuelles Marktumfeld 14

3 Wohnungsmarkt Wien 20

4 Wohnungsmarkt Graz 26

5 Wohnungsmarkt Linz 32

6 Wohnungsmarkt Salzburg 38

7 Investmentmarkt 44

Glossar 48

CBRE Private Wealth 50

CBRE Research 51

Kontakt 52

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.

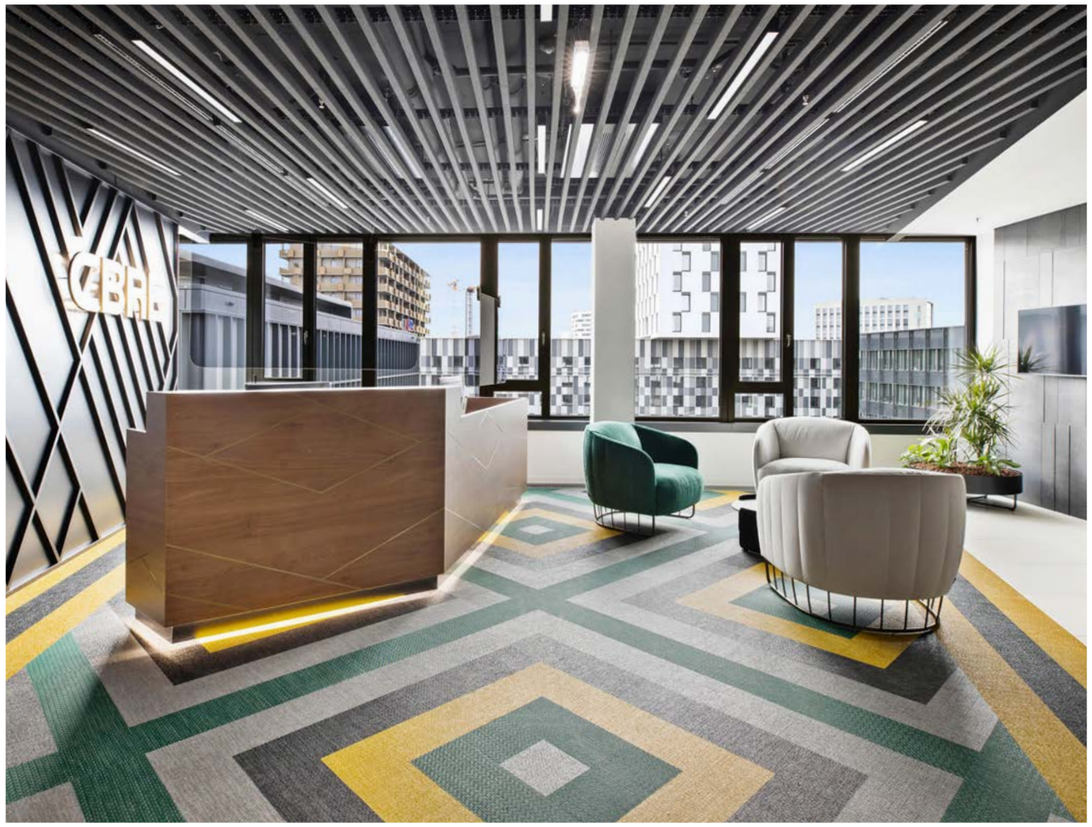
Bei CBRE Österreich beraten rund 140 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

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
- Finanzierungsberatung
- Marktforschung, Studien und Analysen

OFFICE | INDUSTRIAL & LOGISTICS | RESIDENTIAL | HOTEL | RETAIL

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



600+
Büros

Dallas
Hauptsitz

100+
Länder

90+
Fortune 100 Clients

155.000+
Mitarbeitende

#118
2026 Fortune 500 List

CBRE ist das weltweit führende Unternehmen
für gewerbliche Immobiliendienstleistungen und -investments.

CBRE

© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT EXPERTISE

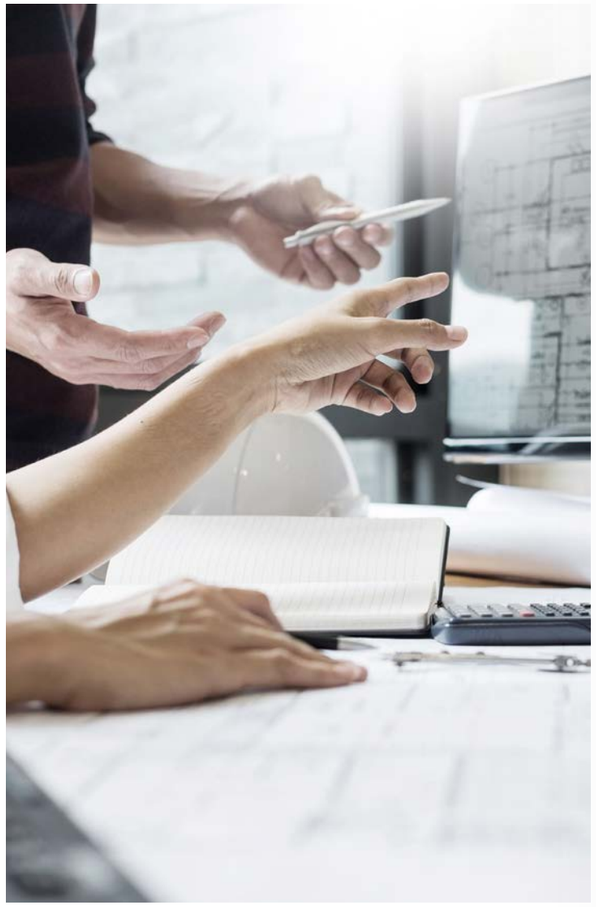
Nutzen Sie unsere Expertise zu Ihrem Vorteil

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.

Manuel Bugl
T +43 676 501 45 98

Paolo Pontasch
T +43 676 501 19 13

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.

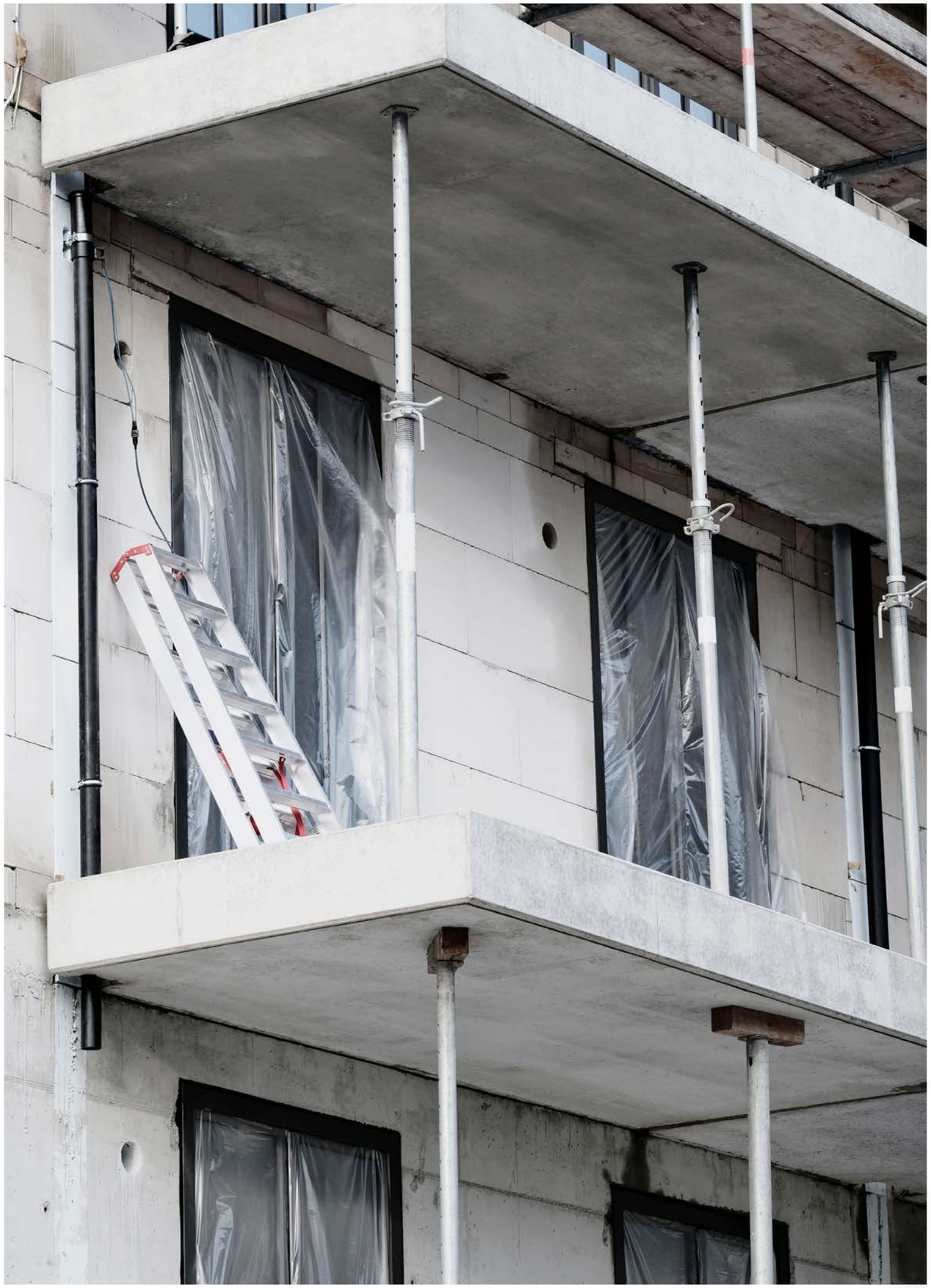
Für Süd: Sigrid Filzmoser
T +43 676 500 21 33

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

Wohnbausegment steckt weiterhin in der Krise

Nach einer kurzen Aufhellung der Marktstimmung gegen Ende des Jahres 2025 – getragen von sich stabilisierenden Baukosten und rückläufigen Inflationsraten sowie investmentseitig durch ein gesteigertes Investmentvolumen durch Zwangsverkäufe offener Immobilienfonds in Österreich – haben exogene Schocks, allen voran der Nahost-Konflikt und die dadurch getriebenen Energiepreise, erneut für erhebliche Herausforderungen auf globaler Ebene gesorgt. Diese Entwicklungen machten auch vor dem österreichischen Wohnsektor nicht halt. Die erneut steigenden Energie-, Material- und Baukosten verteuern den Wohnbau direkt und treiben zugleich die Inflation. Die EZB reagierte 2026 bislang mit zwei Zinserhöhungen auf einen Einlagensatz von 2,50 % und beendete damit ihre Zinspause.

Stärker belastet den Wohnsektor jedoch der Anstieg der langfristigen Zinsen: Die Rendite 10-jähriger Staatsanleihen in Österreich stieg von 3,11 % Ende 2025 auf 3,78 % Ende September 2026, den höchsten Stand seit 2011. Das verteuert Finanzierungen und drückt auf die Bewertungen. Der ohnehin angeschlagene Wohnbausektor spürt dies deutlich, was sich in weiterhin massiv eingebrochenen Baubewilligungen und Fertigstellungen zeigt. Da der Nachfrageüberhang – getragen von anhaltendem Bevölkerungswachstum und einer wachsenden Angebotslücke bei Mietwohnungen – gleichzeitig bestehen bleibt, ist insbesondere am Wiener Markt auch mittelfristig mit keiner Trendumkehr zu rechnen. Vielmehr deutet sich eine ausweitende Verschlimmerung der strukturellen Unterversorgung an.

1 Bevölkerungs-entwicklung



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungs-wachstum reduziert sich

Zu Jahresbeginn 2026 zählte Österreich rund 9,22 Mio. Einwohner – ein Zuwachs von 0,20 % bzw. 18.743 Personen. Damit war es das Jahr mit dem zweitgeringsten Wachstum in diesem Jahrtausend. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Wachstum mehr als halbiert. Österreich wächst also weiter, allerdings deutlich langsamer als zuvor. Ausschlaggebend für die gesunkene Wachstumsrate sind der geringere Zuzug sowie das sechste Jahr in Folge mit einer negativen Geburtenbilanz. Der stärkste Zuzug kam – wie schon im Vorjahr – aus Deutschland, der Ukraine und Ungarn.

Wien als Wachstumstreiber

Ein positiver Wanderungssaldo von 31.000 Personen ist damit der einzige Wachstumsmotor der österreichischen Bevölkerung. Im Bundesländervergleich weist die Bundeshauptstadt Wien mit einem Bevölkerungsplus von 0,62 % das mit Abstand höchste Wachstum auf – gefolgt von Tirol (+0,18 %) und Vorarlberg (+0,13 %). Insgesamt verzeichneten 51 % aller Bezirke in Österreich einen Anstieg – 11 %-Punkte weniger als 2025. Der Fokus liegt dabei nach wie vor auf Städten, überregionalen Zentren sowie deren Umlandgemeinden.

Die Bundeshauptstadt Wien, eine der lebenswertesten Städte der Welt, war im vergangenen Jahr für mehr als 67 % des gesamten Bevölkerungswachstums des Landes verantwortlich und verzeichnete mit einem Plus von 12.625 Personen den größten absoluten Zuwachs. Das stärkste Wachstum wies dabei der 22. Bezirk mit +3,16 % auf, gefolgt vom 2. Bezirk (+1,28 %) und dem 3. Bezirk (+1,09 %). Angesichts dieses anhaltenden Zuzugs ist nicht mit einem deutlichen Rückgang der Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Graz weist mit einem Plus von 0,54 % bzw. 1.657 Personen ebenfalls eine geringere Wachstumsrate als im Jahr 2025 auf. Dennoch bleibt die nach Wien zweitgrößte Stadt des Landes weiterhin auf Platz zwei der – nach absoluten Zahlen – wachstumsstärksten Städte Österreichs.

Linz und Salzburg folgen mit einem Anstieg auf 214.272 bzw. 157.834 Personen, was einem Plus von 0,33 % bzw. 0,11 % entspricht.

Graz, Linz und Salzburg haben sich nicht plötzlich verändert – vielmehr ist Österreichs zentrale Wachstumsquelle, die Nettozuwanderung aus dem Ausland, deutlich abgeflaut, und Städte ohne Geburtenüberschuss reagieren darauf am empfindlichsten. Wien gilt dabei als Ausnahme aufgrund einer überproportional höheren Zuwanderung aus dem In- und Ausland.

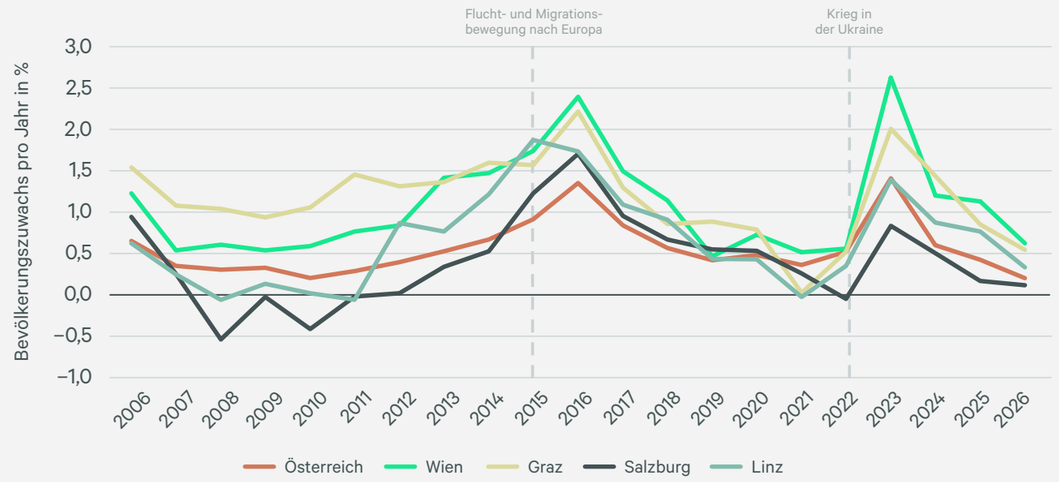
Die drei Städte (>10.000 Einwohner) mit dem größten Bevölkerungswachstum 2026 in Österreich sind Wiener Neustadt (+1,77 %), Eisenstadt (+1,72 %) und Ried im Innkreis (+1,56 %).

Bevölkerungswachstum (2025 – 2026) und Haushaltsgröße in Österreichs größten Städten

	ÖSTERREICH	WIEN	GRAZ	LINZ	SALZBURG
	9.215.956	**2.040.914**	**306.971**	**214.272**	**157.834**
	+18.743 Pers.	+12.625 Pers.	+1.657 Pers.	+715 Pers.	+175 Pers.
	+0,20 %	+0,62 %	+0,54 %	+0,33 %	+0,11 %
	2,17	2,03	1,94	1,93	1,99
	2025	2024	2024	2023	2023

Quelle: Statistik Austria

Bevölkerungszuwachs pro Jahr in Österreichs größten Städten 2006 – 2026



Quelle: Statistik Austria

2

Aktuelles Marktumfeld

AKTUELLES MARKTUMFELD

Spillover-Effekte exogener Schocks halten an

Gegen Ende 2025 hellte sich die Marktstimmung kurz auf. Die Baukosten stabilisierten sich, die Inflation ging zurück, und Zwangsverkäufe offener Immobilienfonds trieben das Investmentvolumen in Österreich nach oben. Externe Schocks, allen voran der Nahost-Konflikt und die damit steigenden Energiepreise, sorgten jedoch erneut für globale Verunsicherung. Diese belastet auch den heimischen Wohnungsmarkt.

Hohes Baukosten-Niveau setzt sich fort

Seit März 2026 steigen die Baukosten erneut deutlich. Anders als in den Vorjahren sind jedoch nicht höhere Lohnkosten der Treiber, sondern stark gestiegene Material- und Energiepreise. Diese legten 2026 rund 2,6-mal so stark zu wie das Lohnniveau. Dadurch geraten Entwickler nochmals zunehmend in die Bredouille. Hinzu kommen Grundstücke, die während des Baubooms vor sieben Jahren oft teuer eingekauft wurden. Dadurch lassen sich derzeit vor allem freifinanzierte Mietwohnungen kaum rentabel umsetzen.

Keine großen Auswirkungen durch Mietpreisbremse

Die im Vorjahr eingeführte Mietpreisbremse, die eher als Inflationsbremse zu verstehen ist, zeigt bislang kaum Auswirkungen auf den Mietmarkt. Sie greift erst, wenn die Inflation über 3 % liegt: Der darüber liegende Teil darf im Folgejahr nur zur Hälfte an bestehende Mieter weitergegeben werden. Bei einer aktuellen Inflationsprognose von rund 3,30 % für 2026 läge die Mietpreisanpassung im kommenden Jahr daher bei 3,15 %, der Effekt auf den Markt bleibt somit marginal.

Baubewilligungen weiter rückläufig

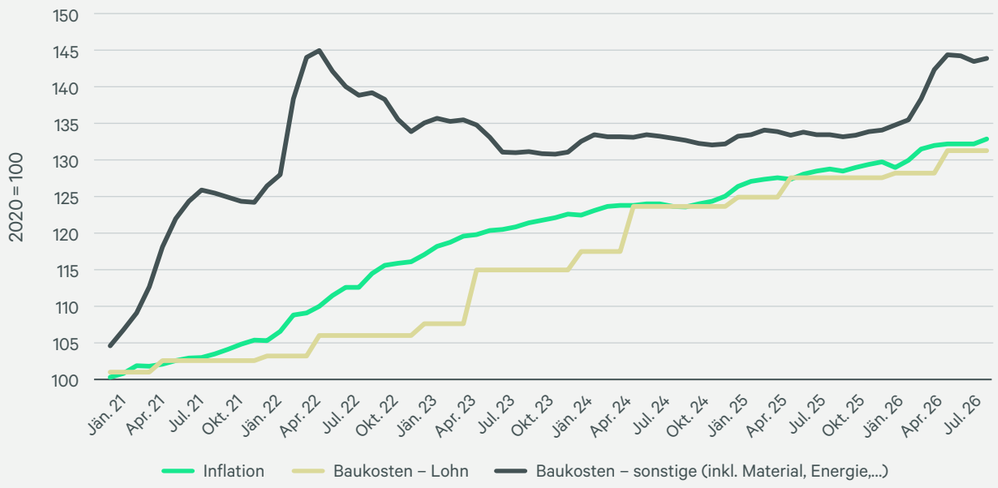
Eine der schwerwiegendsten Folgen der aktuellen Marktentwicklung ist die erneut niedrige Anzahl an Baubewilligungen in Wien. Aufgrund der derzeit unattraktiven und unrentablen Rahmenbedingungen für viele Entwickler bzw. Bauträger sank die Zahl der bewilligten Wohnungen im verdichteten Wohnbau gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um weitere 39 % auf lediglich 2.600 Wohnungen. Das ist der niedrigste Wert für ein erstes Halbjahr seit 2011 und liegt knapp 50 % unter dem ohnehin schon niedrigen 5-Jahres-Durchschnitt.

Dieses Ergebnis wird einen deutlich negativen Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt haben. Kurz- und mittelfristig wird sich die strukturelle Unterversorgung in Wien damit weiter verschärfen, vor allem im Mietsegment, wo sich die Lage für Wohnungssuchende zusätzlich zuspitzt.

Aus Büro wird Wohnen

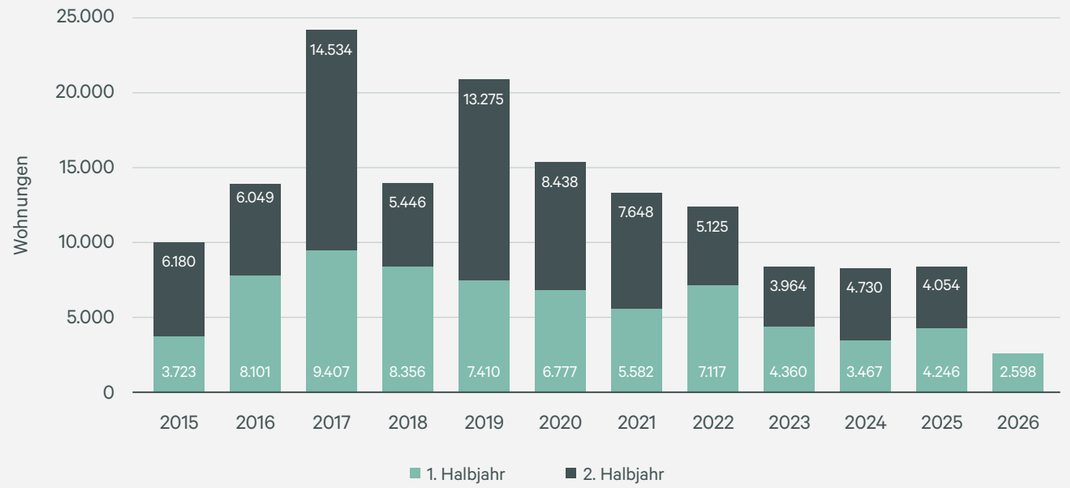
Ein Trend, der sich in den letzten Jahren zunehmend am Wiener Markt bemerkbar macht, sind Konversionsprojekte. Dabei handelt es sich meist um in die Jahre gekommene Bürogebäude in Lagen, die sich nicht mehr als Bürostandort eignen. So wurden zuletzt ehemalige Bürogebäude in der Herbststraße, der Reschgasse und am Hietzinger Kai von Bauträgern erworben, die sich bereits in Entwicklung oder Planung befinden. Dadurch entsteht in gut angebundenen zentrumsnahen Lagen neuer Wohnraum, der sich anderweitig oft nur schwer realisieren ließe.

Baukostenindex (Wohnbau) und Inflation (Basis = 2020)



Quelle: Statistik Austria

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



Quelle: Statistik Austria

© 2026 CBRE GmbH

AKTUELLES MARKTUMFELD

Warum der freifinanzierte Mietwohnbau stockt

Ausgangslage

Gewerbliche Bauträger stellen 2026 rund 2.100 freifinanzierte Mietwohnungen in Wien fertig, 2027 nach aktuellem Stand rund 400 – 2022 waren es über 5.300. Der Grund liegt im Verhältnis zwischen Miete, Herstellungskosten, Gewinnanspruch und Grundstückseinkauf. Das zeigt eine fiktive Developerrechnung.

Methodik

Die Rechnung folgt vereinfacht dem Residualwertverfahren (vgl. ÖNORM B 1802-3): Der Projektwert ergibt sich aus der Jahresnettomiete dividiert durch die Immobilienrendite. Abzüglich Herstellungskosten und kalkulatorischem Entwicklungsgewinn bleibt der Grundkostenanteil, den das Projekt tragen kann.

Ergebnis

In unserer Beispielrechnung mit marktgängigen Annahmen (Quellen siehe Glossar) würde ein Mietprojekt in guter Lage rund € 780/m² Grundkostenanteil vertragen. Bei Projekten mit Fertigstellung 2025/26 lag dieser im Median bei rund € 1.450 /m² – deren Grundstücke wurden typischerweise drei bis fünf Jahre vor Fertigstellung erworben.

Vergleich 2021 – 2026

Parameter	2021	2026
Nettomiete (€/m²/Monat)	13,50	19,00
Rendite brutto	3,05 %	4,55 %
Baukosten (€/m² NF)	2.250	2.800
Finanzierungszins	1,70 %	4,85 %
Tragbarer Grundkostenanteil	**1.740**	**780**

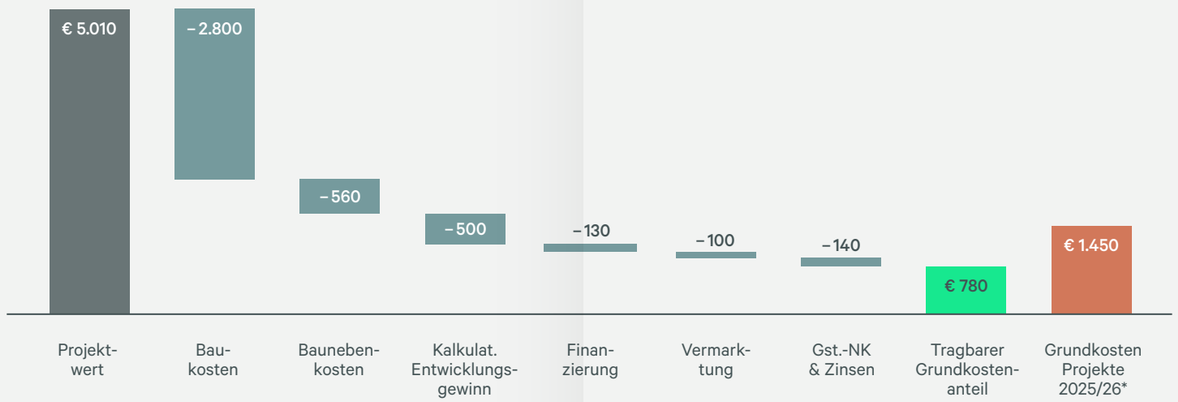
Die Mieten liegen heute rund 40 % über 2021. Höhere Renditen, Baukosten und Zinsen reduzieren den tragbaren Grundkostenanteil dennoch um rund 55 %.

Sensitivität: Wirkung auf den Grundkostenanteil

Veränderung	Wirkung
Baukosten ± 10 %	± 300
Spitzenrendite ± 25 Bp	± 200
Nettomiete ± € 1,00	± 200
Baunebenkosten ± 5 %-Pkt.	± 120
Kalk. Entwicklungsgewinn ± 2 %-Pkt.	± 90
Finanzierungszins ± 1 %-Pkt.	± 35

Neben den Baukosten als größter Kostenposition ist das Zusammenspiel von Rendite und Miete der größte Hebel. Zinsen wirken vor allem über die Rendite (negativer Leverage), kaum über den Finanzierungszins.

Fiktives Beispiel einer Developerrechnung – Mietwohnprojekt Wien, Okt. 2026 (€/m² Nutzfläche)



Quelle: CBRE Research, Exploreal, Statistik Austria, Hauptverband der Gerichtssachverständigen

* Median gewerblicher freifinanzierter Mietprojekte mit Fertigstellung 2025/26 (n = 21). Annahmen, Quellen und Methodik siehe Glossar. Werte gerundet.

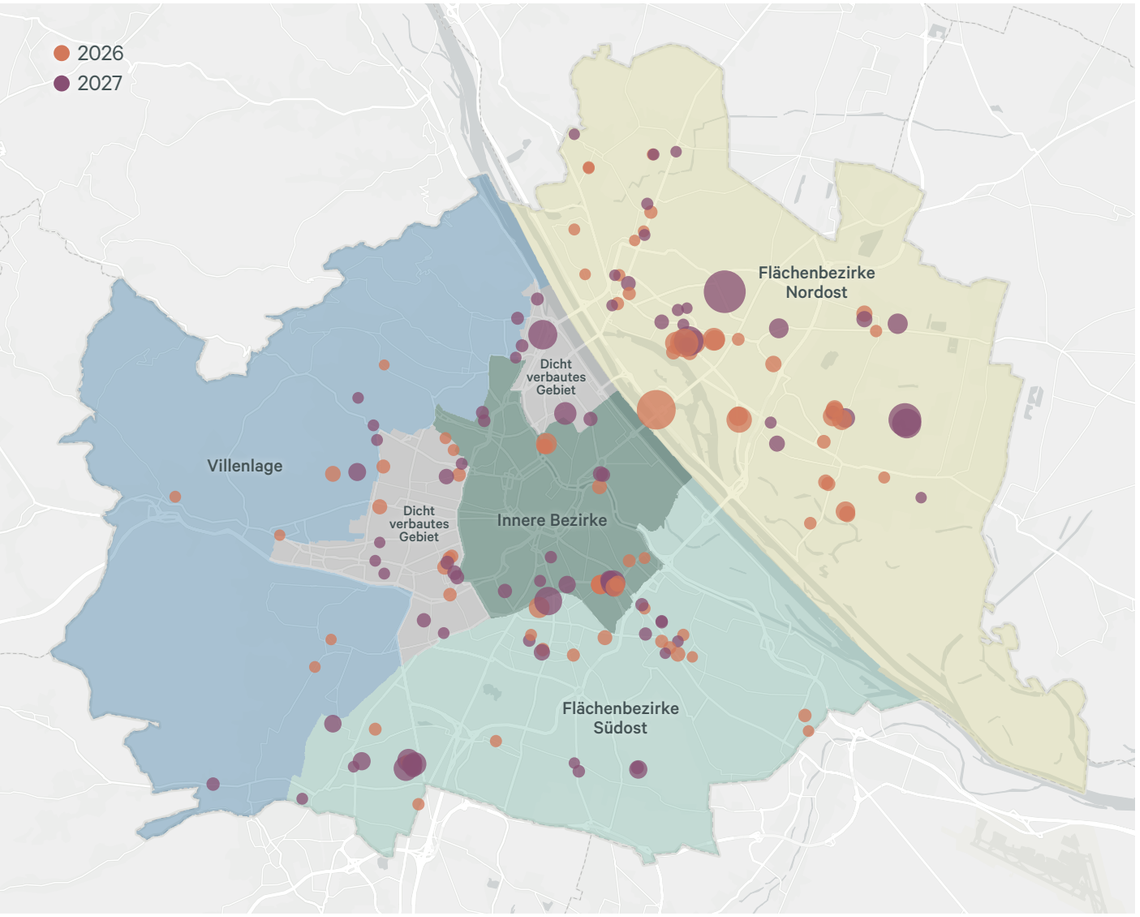
Einordnung

Zwischen dem, was ein Mietprojekt in unserem fiktiven Rechenbeispiel tragen kann (rund € 780/m²), und dem Grundkostenanteil laufender Projekte (rund € 1.450/m²) liegt eine deutliche Lücke. Solange sie besteht, werden Mietprojekte auf solchen Grundstücken verschoben oder als Eigentumswohnungen für den Abverkauf umgesetzt – 2027 entfallen bereits 40 % aller Fertigstellungen darauf. Schließen kann sich die Lücke über Grundstückspreise, Baukosten, Renditen oder Mieten; realistisch ist ein Zusammenspiel aller Faktoren.

3 Wohnungsmarkt Wien

WOHNUNGSMARKT WIEN

Mietwohnungs-angebot nimmt weiter drastisch ab



Quelle: CBRE Research

Fertigstellungen

Nach aktuellen Prognosen – welche sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals reduziert haben – werden auf dem Wiener Markt in diesem Jahr rund 7.200 Wohnungen im verdichteten Neubausegment erwartet – ein erneuter Rückgang um 5 % gegenüber 2025. Für 2027 zeichnet sich derzeit hingegen eine leichte Erholung auf knapp unter 8.000 Wohnungen ab, was einem Anstieg von 11 % entspräche. Getragen wird dieses Wachstum nahezu ausschließlich vom Eigentumssegment gewerblicher Bauträger.

Trotz des für das kommende Jahr erwarteten Anstiegs zeichnet sich allerdings keine durchgreifende Markterholung ab. Die seit März 2026 erneut deutlich steigenden Bau- und Energiekosten sowie die im September von der EZB angehobenen Leitzinsen halten die Rahmenbedingungen für Entwickler herausfordernd. Dieses Bild spiegelt sich auch im aktuellen Niveau der ausgestellten Baubewilligungen im verdichteten Wohnbau wider. Der prognostizierte Anstieg ist daher noch keineswegs als Trendumkehr zu werten, sondern vielmehr als Nebeneffekt des Umstands, dass sich freifinanzierte Mietwohnungen aufgrund der teuer erworbenen Grundstücke zumeist noch nicht rentieren und dementsprechend auf Eigentumsprojekte umgeschwenkt wird.

Der freifinanzierte Mietsektor gewerblicher Bauträger – also jenes Segment, zu dem die überwiegende Mehrheit der Wiener Bevölkerung Zugang hat – ist somit nach wie vor am stärksten von einer Unterversorgung betroffen. Zwar steigt die Zahl 2026 wieder auf rund 2.100 Wohnungen, was allerdings weiterhin ein niedriges Niveau darstellt, doch sind nach aktuellem Stand für 2027 lediglich rund 400 Wohnungen in diesem Segment angekündigt – ein Rückgang um 81 %. Diese Zahl dürfte sich durch Neuankündigungen zwar noch leicht erhöhen, gleichwohl ist für das kommende Jahr erneut mit einem starken Rückgang zu rechnen. Das geförderte Mietwohnungssegment gemeinnütziger Bauträger sowie der Stadt Wien bewegt sich hingegen von 2025 bis 2027 auf einem konstanten Niveau von durchschnittlich 2.600 Wohnungen pro Jahr.

Der Fertigstellungsschwerpunkt liegt auch in diesem Jahr mit mehr als 4.300 Wohnungen im Submarkt Flächenbezirke Nordost – das entspricht einem Anteil von 60 %. Umfangreiche Flächenreserven und die damit verbundenen niedrigeren Grundstückspreise sowie eine Vielzahl an Stadtentwicklungsgebieten, die das Neubauvolumen zusätzlich antreiben, werden auch in den kommenden Jahren für diesen räumlichen Fokus im Neubausegment sorgen.

An zweiter Stelle folgen die Inneren Bezirke, die üblicherweise durch Nachverdichtungsprojekte geprägt sind. Derzeit sowie im kommenden Jahr 2027 befindet sich hier allerdings mit dem „Village im Dritten“ noch eines der letzten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiete in Fertigstellung, was den Anteil am Neubauvolumen auf 20 % anhebt.

Der Anteil der Flächenbezirke Südost am diesjährigen Neubauvolumen beläuft sich auf 12 %. 2027 steigt das Volumen in dieser Lage allerdings wieder auf rund 2.100 Wohnungen (+150 % ggü. 2026), vor allem aufgrund einiger Fertigstellungen in hier situierten Stadtentwicklungsgebieten.

Dahinter folgen die Submärkte Dicht verbautes Gebiet und Villenlage mit Anteilen von 5 % bzw. 3 %. Das im Dicht verbauten Gebiet gelegene Areal des Nordwestbahnhofs wird in den kommenden Jahren für ein konstantes Fertigstellungsvolumen sorgen. Im Vollausbau sind hier bis 2035 rund 6.500 Wohnungen geplant.

© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT WIEN

Miet- und Kaufpreise

Der Wiener Mietwohnungsmarkt leidet mittlerweile seit Jahren unter der geringen Fertigstellungsquote im Mietsegment. Während sich das stark subventionierte bzw. geförderte Mietsegment auf konstantem Niveau hält, reißt der freifinanzierte Mietsektor eine immense Lücke in den Markt. Dies wirkt sich entsprechend stark auf das Mietniveau über alle Lagen hinweg aus. Im Spitzensegment liegt die Miete derzeit bei € 20,50/m² (+5,7 % ggü. Q3 2025). Erzielt wird sie vor allem in den inneren Bezirken, vereinzelt aber auch in weiteren attraktiven Lagen wie etwa der Donau City.

Das zweithöchste Mietniveau wird in der vom Eigentumssektor geprägten Villenlage erzielt. Den prozentual höchsten Anstieg gab es im vergangenen Jahr mit +10 % im dicht verbauten Gebiet, das beim Mietpreis an dritter Stelle folgt.

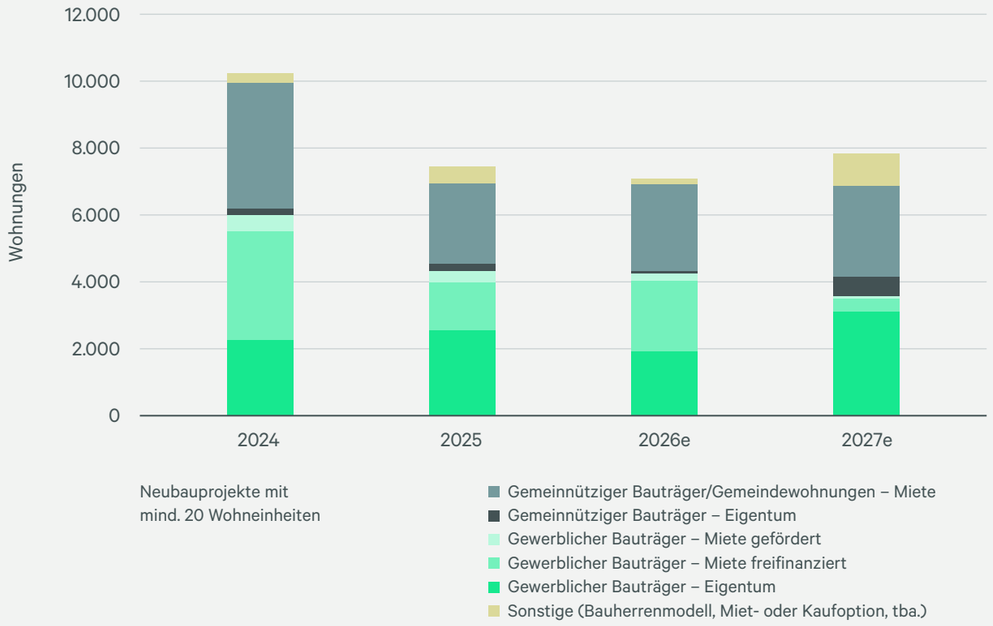
Wir rechnen aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen am Markt und der Prognosen für das nächste Jahr mit weiteren Steigerungen der Mietpreise.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten haben sich auch die Kaufpreise in den diversen Submärkten erhöht. Im Durchschnitt wird in Wien im Neubausegment ein Kaufpreis von € 6.900/m² aufgerufen, wobei in den inneren Bezirken und der Villenlage die mit Abstand höchsten Preise zu Buche schlagen.

Factsheet Wien

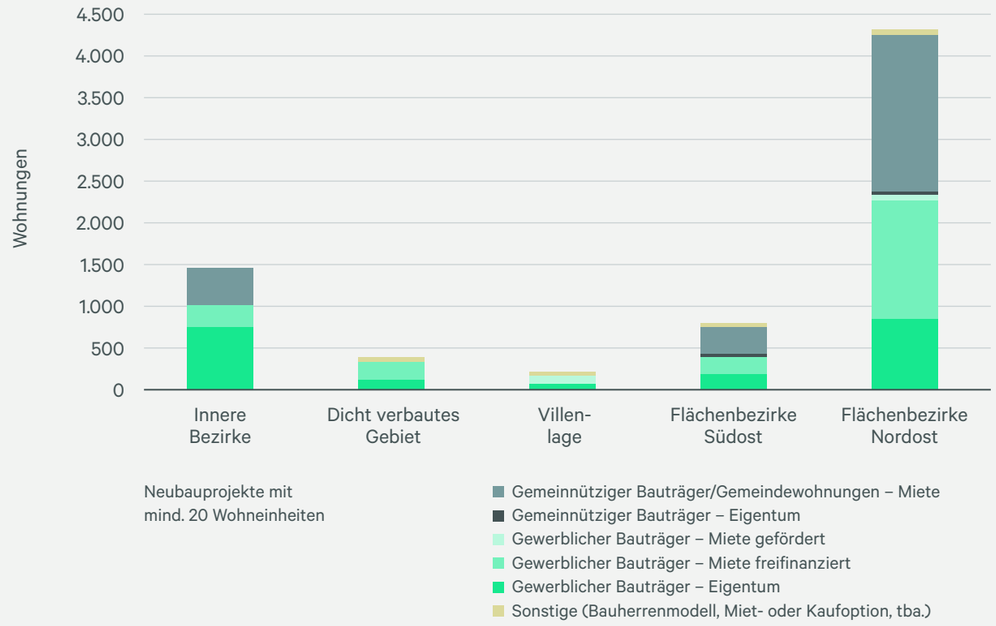
	Innere Bezirke	Dicht verbautes Gebiet	Villen-lage	Flächen-bezirke Südost	Flächen-bezirke Nordost	**Wien**
Wohn-einheiten 2026	1.451	383	207	832	4.310	**7.183**
Ø Projekt-größen	111 Whg	48 Whg	34 Whg	53 Whg	105 Whg	**86 Whg**
Nettomieten 2026 (€/m²)	14,85 – 20,50	13,95 – 17,25	14,70 – 18,80	12,50 – 15,80	12,50 – 16,30	**12,50 – 20,50**
Ø Kaufpreise 2026 (€/m²)	9.400	6.700	7.600	6.000	6.300	**6.900**
Ø Wohnungs-größe (m²)	~ 57	~ 53	~ 84	~ 50	~ 56	**~ 56**

Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

Errichtete Wohnungen 2026 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

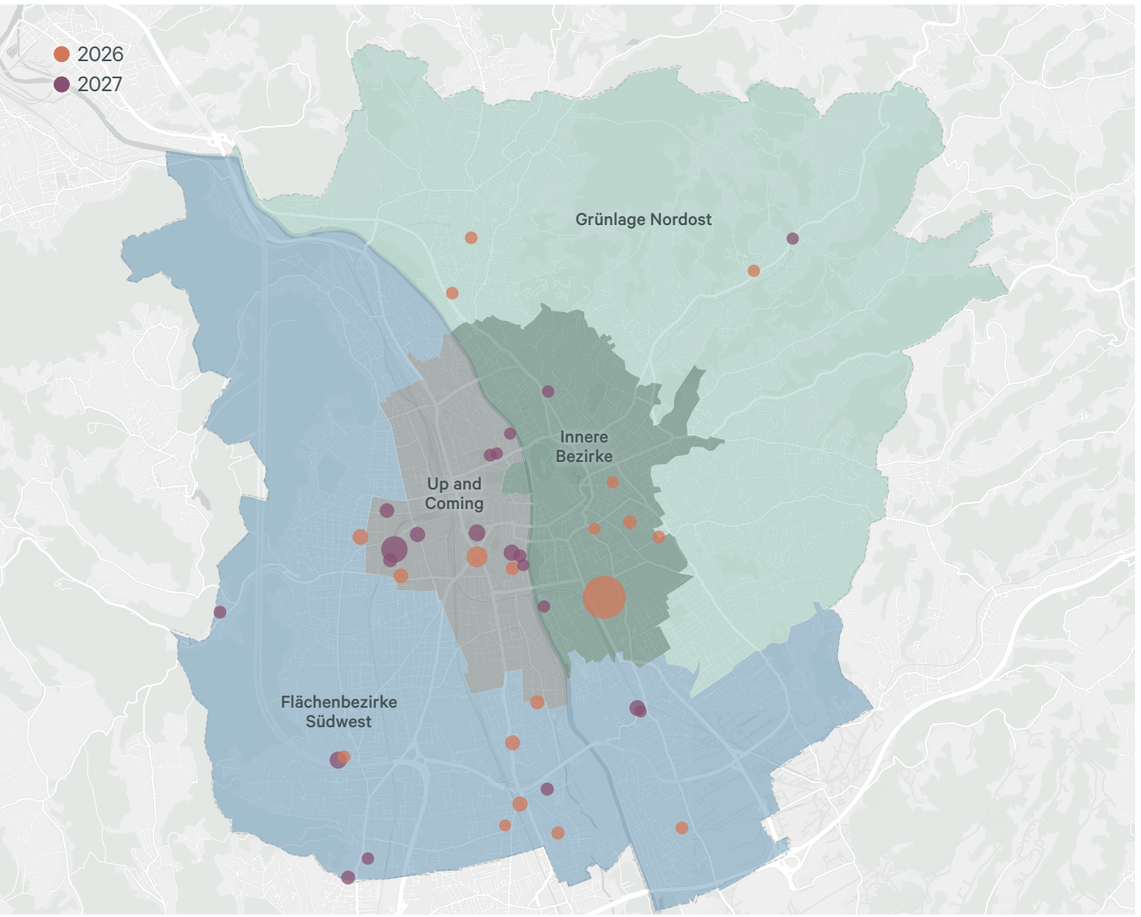
4

Wohnungsmarkt Graz



WOHNUNGSMARKT GRAZ

Entspannte Lage am Grazer Markt



Quelle: CBRE Research



Fertigstellungen

In der zweitgrößten Stadt Österreichs ist im Jahr 2026 mit 1.524 Wohnungen im verdichteten Neubau zu rechnen – eine Steigerung von 130 % gegenüber 2025. Das Vorjahr ist dabei allerdings als statistischer Ausreißer zu werten: Wegen der verspäteten Fertigstellung des MQG – Messequadranten (571 Wohnungen) in der Fröhlichgasse verschob sich ein Großteil des Volumens von 2025 nach 2026. Für 2027 ist mit einem ähnlichen Neubauvolumen von rund 1.300 Wohnungen zu rechnen (–16 % ggü. 2026).

Mit 45 % entfällt nahezu die Hälfte aller Fertigstellungen des Jahres 2026 auf den Submarkt Innere Bezirke. 2027 ist hier allerdings wieder mit einem deutlich geringeren Fertigstellungsvolumen zu rechnen. An zweiter Stelle folgen die Flächenbezirke Südwest mit einem Anteil von 27 % und den günstigsten Grundstückspreisen der Stadt Graz. Im Submarkt Up and Coming wurde neben einem weiteren Bauteil der ÖWG in den Reininghausgründen das mischgenutzte Projekt Level KS1 Tower mit insgesamt 177 Wohnungen übergeben. Die verbleibenden 6 % entfallen auf den Submarkt Grünlage Nordost.

Im Jahr 2027 verschiebt sich der Fertigstellungsfokus wieder verstärkt auf den Submarkt Up and Coming. Hier sind im kommenden Jahr mehr als 400 Wohnungen angekündigt.

Generell hat sich der Anteil kleinvolumiger Fertigstellungen (unter 20 Wohnungen) in Graz gegenüber dem Vorjahr mit 13 % nahezu halbiert.

© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT GRAZ

Im Gegensatz zu Wien ist Graz mit keiner Unterversorgung am Wohnungsmarkt konfrontiert. Das konstant hohe Fertigstellungsvolumen der vergangenen Jahre schafft es, das Bevölkerungswachstum klar abzufangen und den gesamten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Miet- und Kaufpreise

Dementsprechend hat sich der Markt leicht segmentiert – im Mietsektor verschafft der Angebotsüberhang den Mietern eine stärkere Position, während im Eigentumssegment die an die Käufer weitergereichten Baukosten die Preise trotz Überangebot leicht ansteigen lassen.

Im Mietwohnungssegment haben sich die Mietpreise in den unterschiedlichen Lagen zwar leicht angeglichen. Auf dem Gesamtmarkt hat das derzeitige Überangebot – 59 % der Fertigstellungen der Jahre 2025 und 2026 entfallen auf das Mietsegment – allerdings zu einer leichten Reduktion der Spitzenmiete geführt. Diese liegt demnach in Graz aktuell bei € 13,50/m² (–0,74 % ggü. Q3 2025).

Die Kaufpreise im Eigentumssegment haben sich im Jahresvergleich hingegen leicht angehoben und liegen im Grazer Durchschnitt bei € 5.200/m² (+1,96 % ggü. Q3 2025).

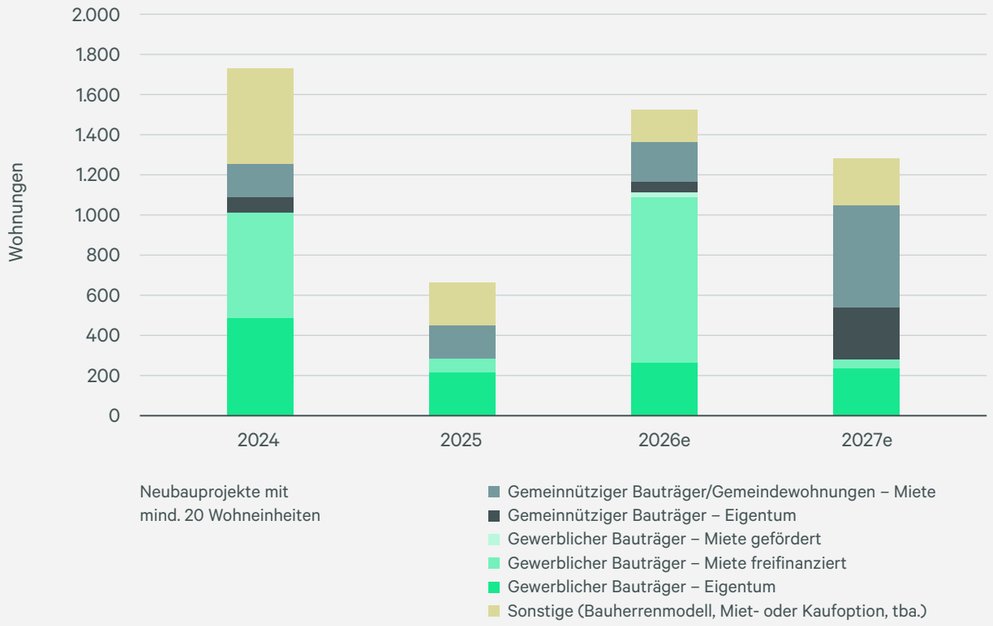
Sowohl die höchsten Miet- als auch Kaufpreise werden in den Inneren Bezirken und der Grünlage Nordost erreicht..

Factsheet Graz

	Innere Bezirke	Up and Coming	Grünlage Nordost	Flächenbezirke Südwest	**Graz**
Wohneinheiten 2026	685	333	96	410	**1.524**
Ø Projektgrößen	102 Whg	83 Whg	32 Whg*	49 Whg	**69 Whg**
Nettomieten 2026 (€/m²)	10,75 – 13,50	9,75 – 12,70	10,75 – 13,50*	9,20 – 11,30	**9,20 – 13,50**
Ø Kaufpreise 2026 (€/m²)	5.600	4.600	6.000	4.400	**5.200**
Ø Wohnungsgröße (m²)	~ 62	~ 67	~ 69	~ 60	**~ 63**

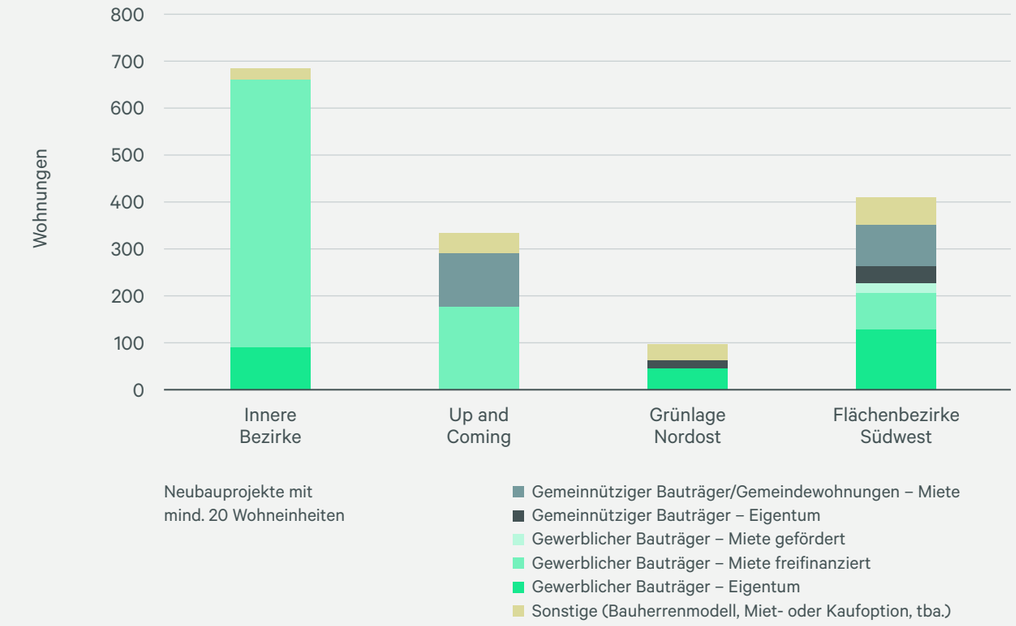
* Aussagekraft aufgrund geringer Evidenzen begrenzt.

Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

Errichtete Wohnungen 2026 nach Lage und Wohnform



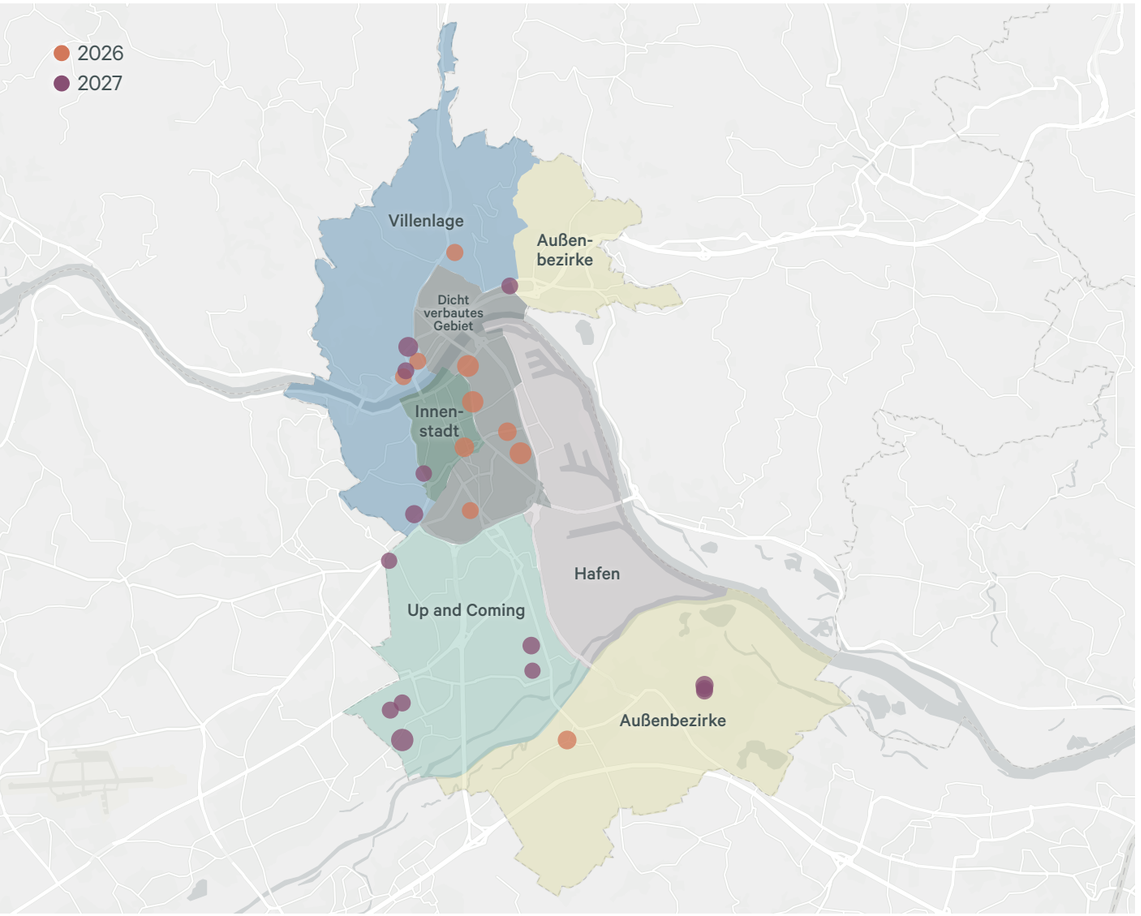
Quelle: CBRE Research, Exploreal

5 Wohnungsmarkt Linz

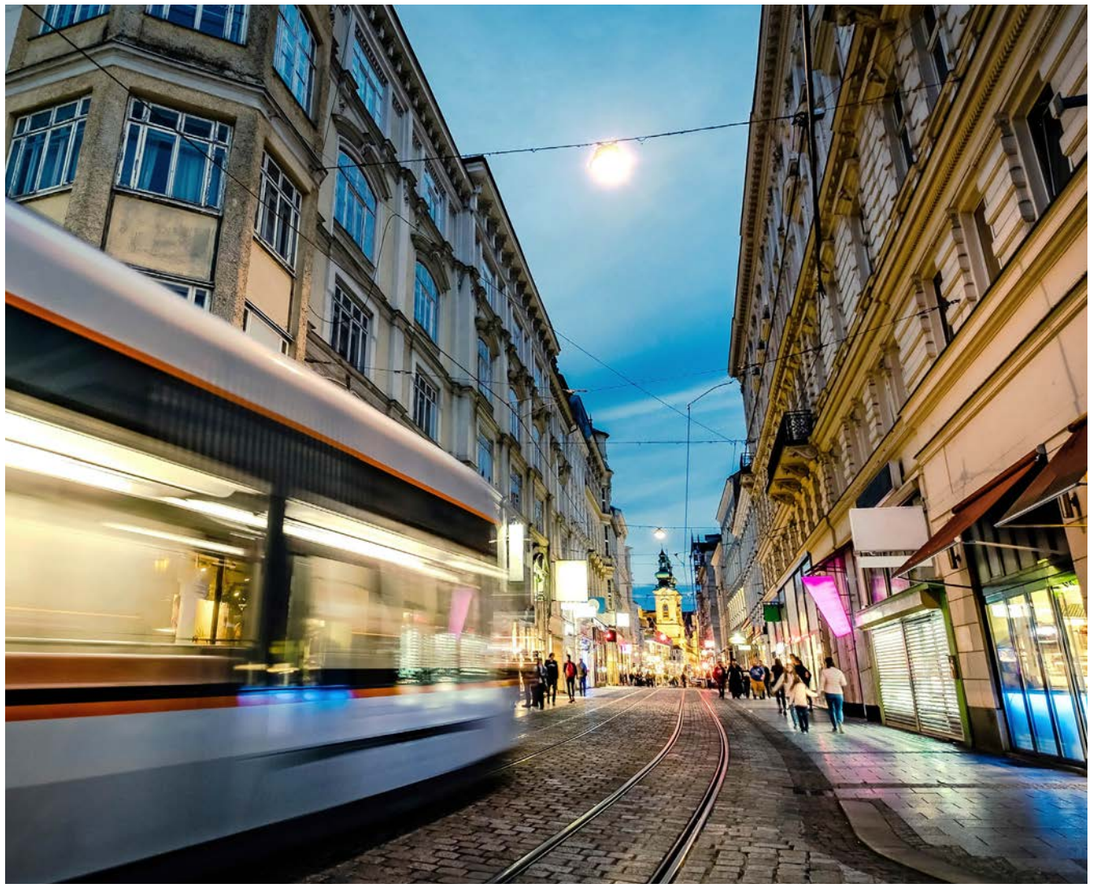


WOHNUNGSMARKT LINZ

Qualität gibt den Takt vor



Quelle: CBRE Research



Fertigstellungen

Im Jahr 2026 werden in Linz insgesamt 519 Neubauwohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von 30 % gegenüber 2025, das von einigen Großprojekten geprägt war. Für 2027 zeichnet sich bereits wieder ein leichter Anstieg um 7 % auf rund 560 Wohnungen ab.

Das Jahr 2026 war bereits zu Jahresbeginn von der Fertigstellung des Quartiers Quadrill auf den Gründen der Tabakfabrik geprägt. Unweit der Donau entstanden hier mehr als 170 freifinanzierte Mietwohnungen in bester Linzer Lage. Entsprechend entfielen auf den Submarkt Dicht verbautes Gebiet mehr als 66 % aller Fertigstellungen des Jahres. Dahinter folgen die Submärkte Innenstadt, Villenlage und Außenbezirke mit jeweils 10–12 %. Einzig der Submarkt Up and Coming verzeichnete in diesem Jahr keine Fertigstellungen im verdichteten Wohnbau.

Auch 2027 ist mit 64 % aller Fertigstellungen ein hoher Anteil gewerblichen Bauträgern zuzuordnen.

Im Vergleich zu den Jahren 2025 und 2026 fallen diese jedoch etwas kleinvolumiger aus und sind – nach zwei Jahren mit starkem Fokus auf dem Mietsegment – überwiegend dem Eigentum zuzuordnen. Denn bislang gibt es für 2027 nur ein einziges angekündigtes Projekt im freifinanzierten Mietsektor. Der Anteil von Eigentumswohnungen steigt im kommenden Jahr auf mehr als 60 % an. Der gemeinnützige Sektor weist dagegen mit durchschnittlich 34 % zwischen 2024 und 2027 ein sehr konstantes Volumen auf.

© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT LINZ

Miet- und Kaufpreise

Gestiegene Baukosten sowie ein geringeres Angebot in diesem Segment haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Linz weiter steigen lassen. Im vergangenen Jahr kletterte der durchschnittliche Preis im Neubausegment um knapp 2 % auf € 5.800/m². Die höchsten Preise werden dabei in den Submärkten Innenstadt und Villenlage erzielt.

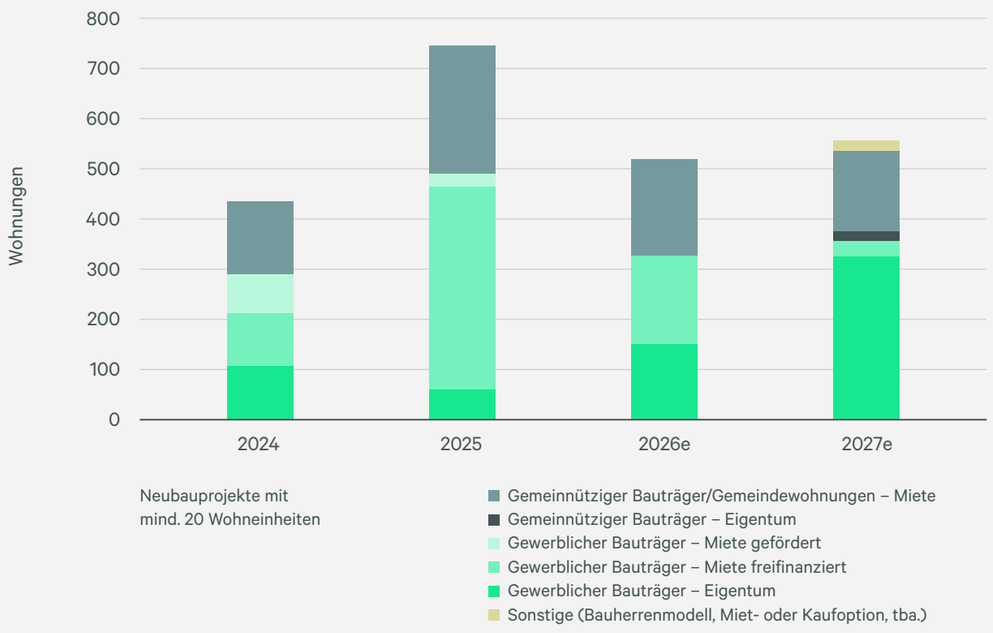
Der Mietmarkt in Linz steht aufgrund der hohen Fertigstellungsanzahl der vergangenen Jahre unter keinem besonderen Druck – die Spitzenmiete hat sich dennoch deutlich erhöht. Mit attraktiven und modernen Leuchtturmprojekten wie dem Wohnturm High Five (2025) sowie dem Quartier Quadrill (2026) hat der Linzer Markt gezeigt, dass auch höherpreisige Mietwohnungen ihre Abnehmer finden. Entsprechend liegt die Spitzenmiete derzeit bei € 14,60/m² – ein Plus von 4,3 % gegenüber dem Vorjahr bzw. von mehr als 6 % in den vergangenen zwei Jahren. Aufgrund der bisher geringen angekündigten Pipeline an Mietwohnungen im Jahr 2027 könnte auch hier die Spitzenmiete weiter ansteigen.

Factsheet Linz

	Linz
Wohneinheiten 2026	519
Ø Projektgrößen	58 Whg
Nettomieten 2026 (€/m²)	9,80 – 14,60
Ø Kaufpreise 2026 (€/m²)	5.800
Ø Wohnungsgröße (m²)	~ 63

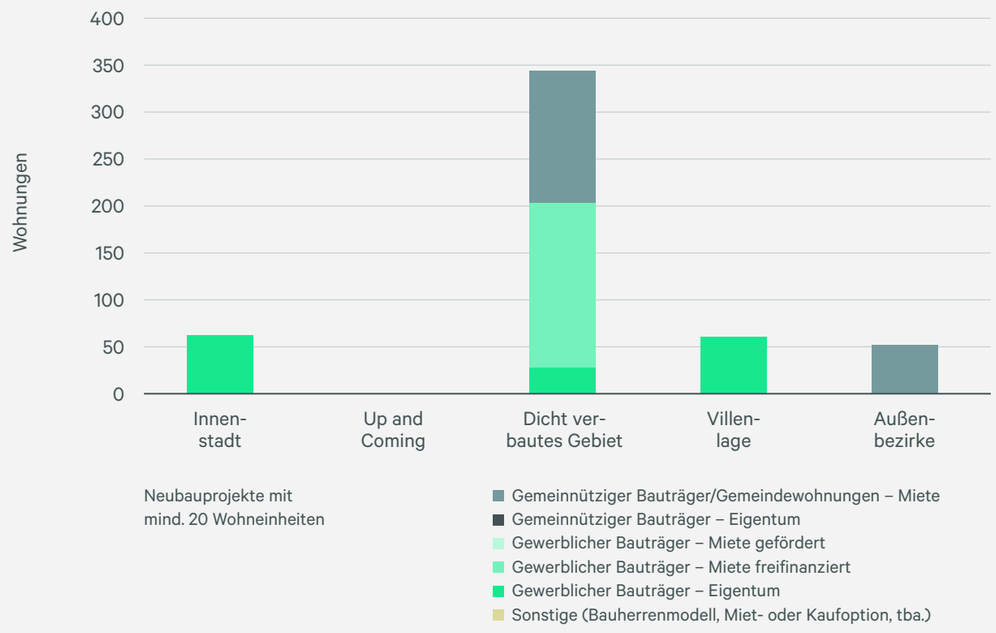


Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

Errichtete Wohnungen 2026 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

6

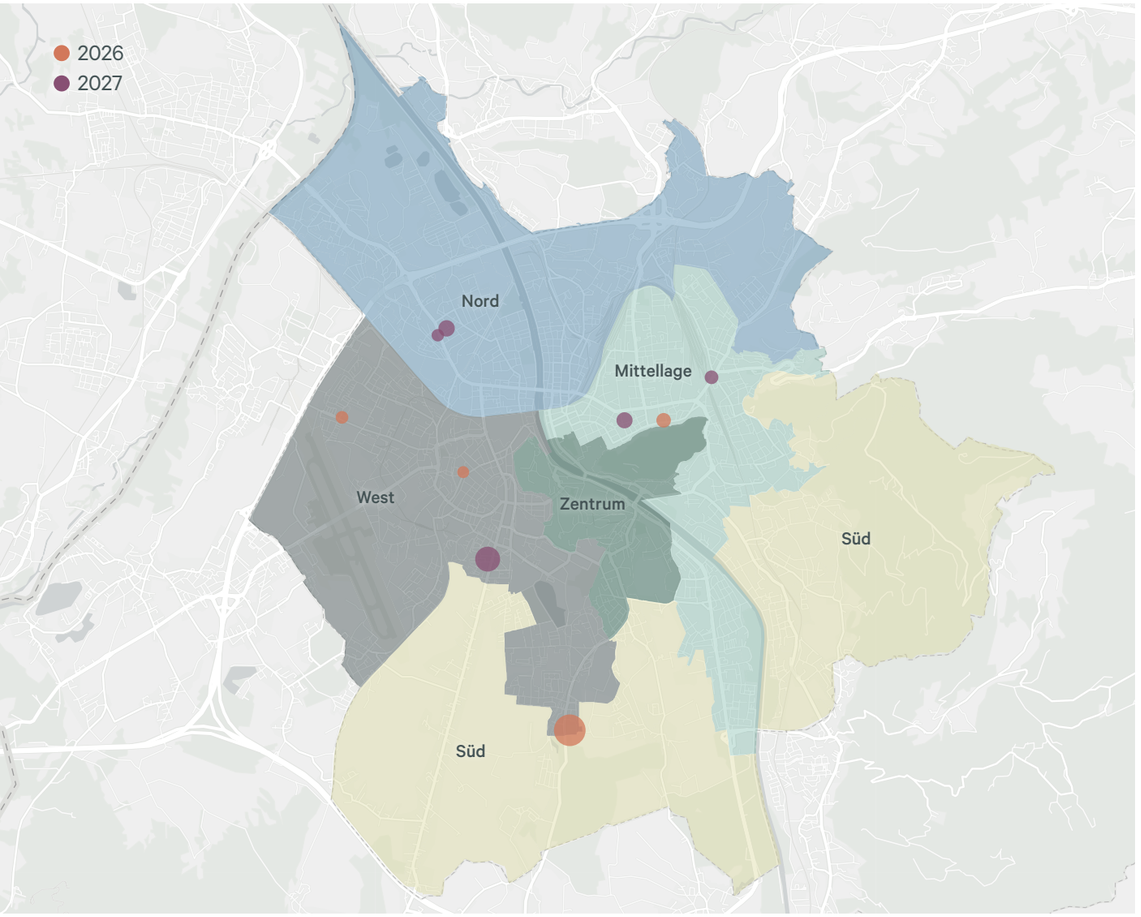
Wohnungsmarkt Salzburg



© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT SALZBURG

Steigendes Fertigstellungs-volumen in Salzburg



Quelle: CBRE Research



Fertigstellungen

In der Mozartstadt wurden 2026 um 11 % mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. 2027 steigt das Volumen nochmals leicht auf 333 Wohnungen (+5 % ggü. 2026). Im Gegensatz zu anderen Städten weist Salzburg damit ein geringes, aber konstantes Wachstum auf.

Der grundsätzlich kleinteilige Salzburger Wohnungsmarkt ist derzeit von einigen großvolumigen Neubauprojekten gemeinnütziger Bauträger geprägt, darunter zwei Projekte der Heimat Österreich. Fertigstellungen im verdichteten Wohnbau gab es in diesem Jahr lediglich in den Submärkten West und Mittellage, wobei 83 % auf den Westen entfielen – unter anderem aufgrund der günstigeren und größeren verfügbaren Flächenreserven.

Im Jahr 2026 beträgt der Anteil von Wohnprojekten mit weniger als 20 Wohnungen mehr als 27 % – dabei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen. Dies ist der geringen und kleinstrukturierten Flächenverfügbarkeit in nahezu der gesamten Stadt geschuldet.

Auch im kommenden Jahr setzt sich der hohe Anteil geförderter und gemeinnützig errichteter Projekte fort, wobei zudem der hohe Mietwohnungsanteil von 78 % heraussticht.

© 2026 CBRE GmbH

WOHNUNGSMARKT SALZBURG

Miet- und Kaufpreise

Anders als in den meisten Städten, wo vor allem die wachsende Bevölkerung die Kauf- und Mietpreise nach oben treibt, sind es in Salzburg zunehmend die knappen Flächen- und Baulandreserven. Diese Verknappung schlägt sich unmittelbar in den Grundstückspreisen nieder und macht Salzburg zu einem der teuersten Wohnmärkte Österreichs.

Dementsprechend sind die Kaufpreise auf durchschnittliche € 9.200/m² angestiegen (+2,2 % ggü. 2025). Es sind jedoch auch höhere Kaufpreise von mehr als € 12.500/m² in einzelnen Teillagen der Submärkte erzielbar.

Die Spitzenmiete liegt derzeit bei € 19,00/m² und damit um 5 % höher als noch vor zwölf Monaten. Die zuletzt erhöhte Aktivität gemeinnütziger Bauträger am Salzburger Wohnungsmarkt dämpft das Mietniveau bisher nicht. Entsprechend ist sowohl bis Jahresende als auch darüber hinaus mit einem weiteren Anstieg im Spitzensegment zu rechnen.

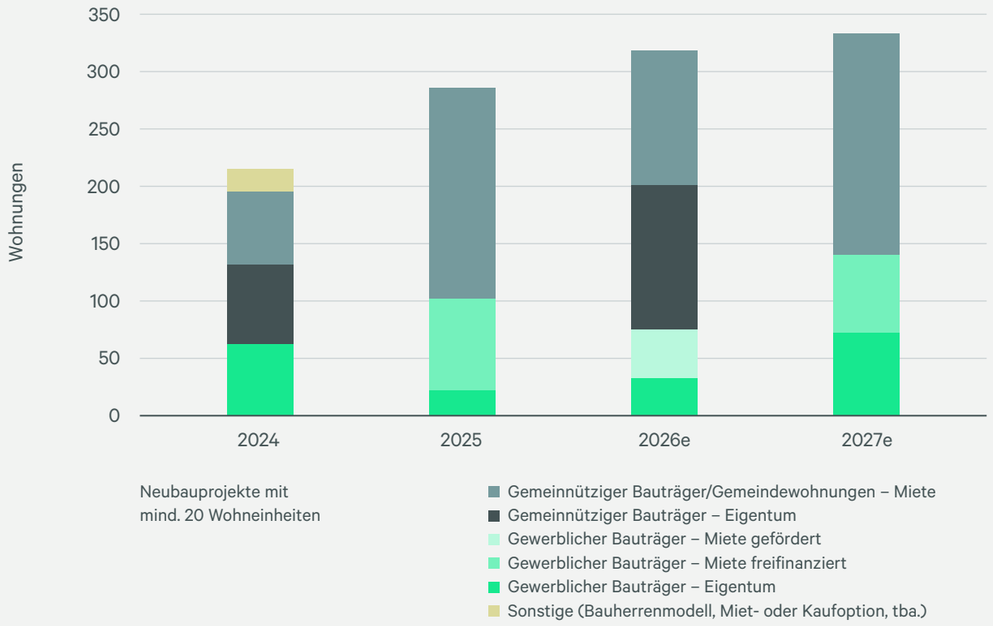
Factsheet Salzburg

	Salzburg
Wohn-einheiten 2026	318
Ø Projekt-größen	71 Whg*
Nettomieten 2026 (€/m²)	15,70 – 19,00
Ø Kaufpreise 2026 (€/m²)	9.200
Ø Wohnungs-größe (m²)	~ 76

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

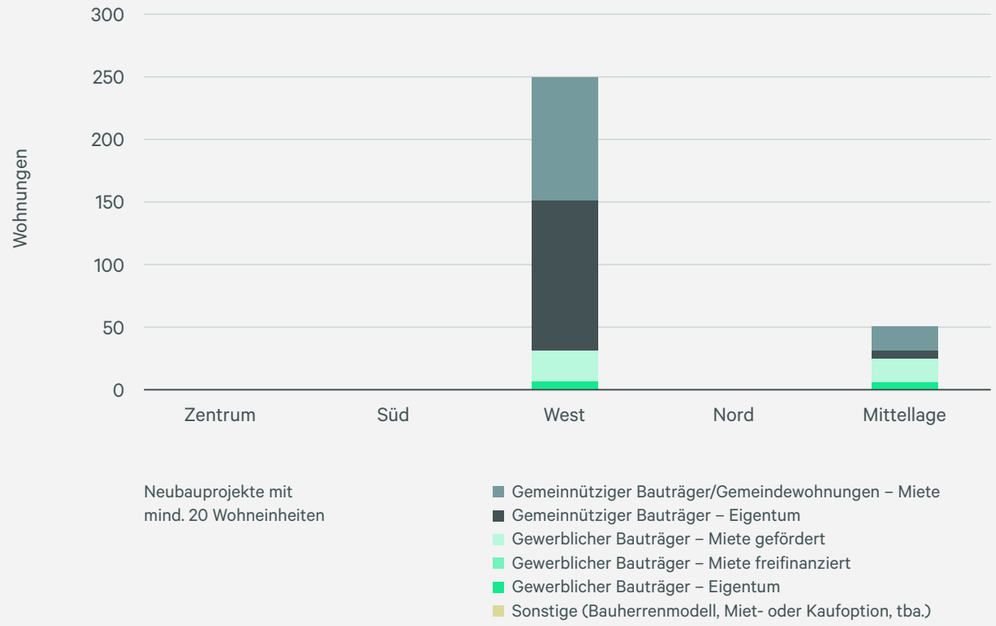


Fertigstellungsvolumen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Exploreal

Errichtete Wohnungen 2026 nach Lage und Wohnform



Quelle: CBRE Research, Exploreal

7 Investmentmarkt

INVESTMENTMARKT

Nachhaltigkeit lässt noch auf sich warten

Obwohl die Nachfrage im Wohnsektor weiterhin besteht, ist das Investmentvolumen in dieser Assetklasse rückläufig – eine herausfordernde Konstellation. Das positive, allerdings nicht sehr nachhaltige Wachstum des Vorjahres konnte sich angesichts neuer Herausforderungen nicht fortsetzen.

Der Aufwärtstrend der vergangenen beiden Jahre setzte sich im bisherigen Jahresverlauf weder bei Wohnen noch am Gesamtmarkt fort: In den ersten drei Quartalen flossen rund € 493 Mio. in das Wohnsegment, ein Rückgang von nahezu 44 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Getragen wurde das Volumen zuletzt vor allem von Verkäufen offener Immobilienfonds mit hohen Mittelabflüssen – ein Sondereffekt, der sich gegenüber dem Vorjahr allerdings um 67 % reduziert hat.

Das wenig nachhaltige, weil stark von Sonderverkäufen getragene Wachstum hat sich damit bereits seit Ende des vergangenen Jahres spürbar entschleunigt.

Zusätzlich verschärft eine seit März 2026 generell schwierige Marktphase die Lage strukturell. Nach der EZB-Lockerung bis Mitte 2025 haben die Zinsanhebungen vom Juni und September 2026 die Finanzierungskosten für Wohnbaukredite wieder deutlich nach oben getrieben – bei Spitzenrenditen von nur rund 4,10 % verbleibt kein positiver Leverage. Institutionelle Investoren halten sich deshalb zurück, und das setzt die Renditen unter Aufwärtsdruck. Zugleich klaffen die Preisvorstellungen weit auseinander: Verkäufer halten an Renditen fest, die nach dem kräftigen Anstieg des risikolosen Zinses kaum noch zu rechtfertigen sind. Investoren verlangen höhere Risikoprämien, viele Deals scheitern so schon an der Preisfindung. Verstärkt durch einen eingebrochenen Entwicklungsmarkt trifft damit eine weiterhin robuste Nachfrage auf ein knappes und preislich blockiertes Angebot. Dementsprechend findet sich der Markt gerade weniger in einem Nachfrage- als einem Angebots- und Preisfindungsproblem wieder.

Trotz der aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen finden sich unter den richtigen Voraussetzungen sowie dem richtigen Produkt Verkäufer und – neben Privatinvestoren – auch institutionelle Investoren, wenn auch situationsgeschuldet noch in einem geringeren Ausmaß.

Ungeachtet dessen zählen Wohnimmobilien dank ihrer robusten Fundamentaldaten – steigender Mieten, eines knappen Angebots bei anhaltend hoher Nachfrage sowie einer im Neubau nahezu inexistenten Leerstandsquote – weiterhin zu den gefragtesten Assetklassen am Markt. Das zeigt sich auch an einem Anteil von 28 % am gesamten Investmentvolumen, mit dem Wohnen den ersten Platz belegt.

Spitzenrendite

Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in Wien lag in den ersten drei Quartalen 2026 unverändert bei 4,10 %. Durch den Zinsanstieg seit dem Frühjahr schrumpfte der Abstand zur 10-jährigen österreichischen Staatsanleihe auf zuletzt nur noch 57 Basispunkte. Wir heben daher die Spitzenrendite im Oktober um 20 Basispunkte auf 4,30 % an. Da wir bis Ende 2027 nur einen leichten Rückgang der Anleiherenditen erwarten, ist eine Rückkehr zu Werten um 4 % vorerst nicht absehbar.



Investmentvolumen und Spitzenrendite der Assetklasse Wohnen



Quelle: CBRE Research

© 2026 CBRE GmbH

Glossar

Dieser Bericht behandelt, so nicht anders angeführt, das Wohnungsneubausegment in den jeweiligen Städten. Die Factsheets bilden die Werte des Jahres 2026 ab und beinhalten Neubauprojekte ab 20 Wohnungen.

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 Bauherrenmodelle sowie Wohnungen, welche zur Miete und zum Kauf bzw. Mietkauf angeboten werden. Wohnungen mit einer noch unklaren Rechtsform sind hier ebenfalls inkludiert.

Das **Investmentvolumen** inkludiert alle in dem jeweiligen Jahr abgeschlossenen Transaktionen ab einem Kaufpreis von € 5 Mio. sowie Zinshäuser ab einem Transaktionsvolumen von € 10 Mio. Transaktionen von Studentenheimen sind ebenfalls einbezogen. Verkaufte Entwicklungen und Grundstücke fließen nicht in das Volumen mit ein.

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 13., 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 Südost-tangente, 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, Liefering, Lehen, Elisabeth Vorstadt, Kasern, Langweid und Heuberg

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

Developerrechnung

Methodik
Die Developerrechnung ist ein fiktives Beispiel und folgt vereinfacht dem Residualwertverfahren (vgl. ÖNORM B 1802-3). Der Projektwert ergibt sich aus der Jahresnettomiete dividiert durch die Immobilienrendite; davon werden Herstellungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten sowie ein kalkulatorischer Entwicklungsgewinn abgezogen. Das Residuum ist der Grundkostenanteil, den das Projekt tragen kann (je m² Nutzfläche, inkl. Grundstücksnebenkosten und -finanzierung).

Annahmen und Quellen 2026
Nettomiete € 19,00/m² (Neubau, gute Lage; Exploreal: Median der Mietprojekte mit Fertigstellung 2025/26 € 19,55/m²). Rendite 4,55 % brutto (CBRE Research: Spitzenrendite Wohnen Wien Okt. 2026 4,30 % zzgl. 25 Bp Objektaufschlag). Baukosten € 2.800/m² Nutzfläche netto, inkl. anteiliger Tiefgarage, exkl. Baunebenkosten. Grundlage: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen (Popp, Sachverständige 3/2024, 149 ff.) für mehrgeschoßige Wohngebäude in Wien – € 3.300 (normal) bis € 4.000 (gehoben) je m² Wohnnutzfläche inkl. 20 % USt., baulicher Aufschließung sowie Planungs- und Projektnebenleistungen, Stand Q1 2024. Netto und ohne Nebenkosten entspricht das rund € 2.290 bis € 2.780/m²; indexiert auf 2026 und inkl. anteiliger Tiefgarage rund € 2.700 bis € 3.300/m². Baunebenkosten 20 % der Baukosten (Aufschließung, Planung, Projektnebenleistungen; Bandbreite lt. Hauptverband rund 9–30 %). Finanzierungszins 4,85 % (3M-Euribor zzgl. 225 Bp Projektmarge) bei 65 % Fremdkapital und 2,5 Jahren Projektlaufzeit. Kalkulatorischer Entwicklungsgewinn 10 % vom Projektwert – die tatsächliche Gewinnerwartung legt jeder Entwickler selbst fest. Vermarktung 2 %. Grundstücksnebenkosten 8,6 % (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Maklerprovision 3,0 %, Vertragserrichtung und Treuhand 1,0 %; jeweils netto).

Annahmen und Quellen 2021
Nettomiete € 13,50/m² (Exploreal: Median der Mietprojekte mit Fertigstellung 2020/21). Rendite 3,05 % brutto (CBRE Research: Spitzenrendite Wohnen Wien 2021 2,80 % zzgl. 25 Bp Objektaufschlag). Finanzierungszins 1,70 % (3M-Euribor 2021 rund –0,55 % zzgl. 225 Bp Projektmarge). Baukosten mit dem Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau zurückgerechnet (Statistik Austria; Jahresdurchschnitt 2021: 110,4 zu Juli 2026: 137,4, Basis 2020 verkettet): € 2.800 × 110,4 / 137,4 = € 2.250/m². Alle übrigen Annahmen unverändert wie 2026: Baunebenkosten 20 %, 65 % Fremdkapital, 2,5 Jahre Projektlaufzeit, kalkulatorischer Entwicklungsgewinn 10 %, Vermarktung 2 %, Grundstücksnebenkosten 8,6 %.

Grundkostenanteil Referenz
Median gewerblicher freifinanzierter Mietprojekte in Wien mit Fertigstellung 2025/26 (n = 21; Exploreal). Gemeinnützige und gemischt genutzte Projekte sind nicht enthalten.

Negativer Leverage
Liegen die Finanzierungskosten über der Immobilienrendite, senkt Fremdkapital die Eigenkapitalrendite. Investoren verlangen dann höhere Renditen – der Projektwert sinkt bei gleicher Miete.



Wenn der Markt leiser wird, zählt Substanz.

Immobilienstrategie für Vermögen, das in Generationen denkt.

Family Offices denken in Dekaden, nicht in Quartalen. Wir auch.
Als Sparringspartner für Strategie, Struktur und Nachfolge machen wir aus Immobilien das, was sie sein sollten: ein Fundament für Generationen.

Sprechen Sie mit uns. Vertraulich und auf Augenhöhe.

Paolo Pontasch
Teamlead Private Wealth
Senior Investment Consultant
T +43 676 501 19 13
paolo.pontasch@cbre.com

CBRE Capital Markets
Investment Properties
Am Belvedere 10
1100 Wien



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 Immobilientrends 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:

CBRE

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.

Martin Denner
Director
T +43 676 501 78 26
martin.denner@cbre.com

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

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

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

Kontakt

CBRE

Ihre CBRE Wohn-Experten sind gerne für Sie da:

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

Paolo Pontasch
Senior Investment Consultant
Teamlead Private Wealth
T +43 676 501 19 13
paolo.pontasch@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 Capital Markets
T +43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

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

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

RESEARCH
Martin Denner
Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
martin.denner@cbre.com

RETAIL
Christoph Ecker
Director
Head of Retail Leasing
T +43 664 824 15 41
christoph.ecker@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 | Head of 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 | Head of Region West
Advisory Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

© 2026 CBRE. CBRE GmbH bestätigt, dass sämtliche Beschreibungen, Angaben und Ausführungen aus allgemein verlässlichen Quellen stammen. CBRE hat diese jedoch nicht gesondert überprüft und übernimmt keinerlei Gewähr und Haftung. Es obliegt ausschließlich dem Empfänger, deren Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Die übermittelte Information ist ausschließlich an CBRE Kunden, Kooperationspartner oder Mitarbeiter gerichtet. CBRE behält sich die Rechte an dieser Information vor, sie darf ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch CBRE weder weitergegeben noch weiterverarbeitet werden.
Fotos: Adobe Stock, Shutterstock, CBRE