



AUSGABE  
2019

# GRAZER WOHNUNGSMARKT BERICHT



TR|VALUE  
REAL ESTATE INVESTMENTS



---

## EDITORIAL

---

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grazer Wohnungsmarktbericht 2019 ist eine gemeinsame Publikation der EHL Immobilien und der TRIVALEUE REAL ESTATE INVESTMENTS und der erste Bericht dieser Art für den Standort Graz. Wir freuen uns daher sehr, Ihnen zum ersten Mal eine zusammenfassende Übersicht des Grazer Wohnungsmarktes präsentieren zu dürfen.

Die Steiermark allgemein erfreut sich bei den Bewohnern größter Beliebtheit, was auch die jüngste Eurobarometer-Umfrage<sup>1</sup> belegt: Im Mai und Juni vergangenen Jahres wurden im Auftrag der EU Bewohner von 79 Städten befragt. 97 von 100 befragten Grazern waren mit den persönlichen Lebensumständen zufrieden. Dies ergibt laut dieser Umfrage Platz 3 für Graz unter 79 Städten, es gibt nur zwei europäische Städte, nämlich Oslo und Zürich, in denen die Bewohner mit ihrem Leben zufriedener sind als in Graz:

Es ist somit nicht verwunderlich, dass gerade Graz die in Österreich prozentuell am stärksten wachsende Stadt ist. Neben dem Wohlfühlfaktor bzw. der Lebensqualität spielt einerseits der Wirtschaftsstandort und andererseits auch der Bildungsstandort Graz eine große Rolle für den ständigen Zuzug. Um daher der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, muss hier auch angebotsseitig entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dieser „erforderliche Wohnraum“ kann im Fall von Graz vor allem durch die Nutzung brachliegender ehemaliger Industriegebiete geschaffen werden (wie z.B. Smart City Graz westlich des Hauptbahnhofes, Reininghausgründe, Brauquartier Puntigam im Süden der Stadt) oder durch Verdichtung in den Wohnbezirken (hier allen voran mögliche Verdichtungsmaßnahmen im Stadtzentrum bzw. in den an das Stadtzentrum angrenzenden Bezirken).

Darüber hinaus ist es spannend die Änderungen der Anforderungen an den Wohnraum allgemein zu beobachten – sei es einerseits die grundsätzliche Tendenz in Richtung kleinerer Wohneinheiten oder auch das Thema Digitalisierung, dass immer weiter in die Immobilienbranche einzieht und damit auch Thema und Hilfestellung bzw. zusätzlicher Komfort für die Nutzer der Wohnungen darstellt. Ein Wertewandel in der Gesellschaft führt dazu, dass der Individualverkehr vor allem in Städten eine zunehmend weniger wichtige Rolle einnimmt. Dieses Thema, kombiniert mit dem Thema Stadtteilentwicklung und öffentliche Infrastruktur, führt zu smarten Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung und damit einhergehend zu der Errichtung von smarten Wohnprojekten. Außerdem sollte man nicht vergessen, dass Wohnimmobilien nicht nur grundlegende menschliche Bedürfnisse erfüllen, sondern auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor hinsichtlich Beschäftigung, Innovation und Wachstum sind.

Uns, der EHL Immobilien als einem der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und der TRIVALEUE REAL ESTATE INVESTMENTS als einem zwar in seiner Geschichte noch sehr jungem, aber auf Basis der agierenden Personen doch sehr erfahrenen Bauträger und Dienstleister im Grazer Markt, ist es daher ein Anliegen, mit diesem Bericht Expertise und Erfahrungen am Wohnimmobilienmarkt Graz weiterzugeben.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen dieses ersten Grazer Wohnungsmarktberichtes.

Mit freundlichen Grüßen,

Sandra Bauernfeind

Handwritten signature of Sandra Bauernfeind in blue ink.

Michael Spazierler

Handwritten signature of Michael Spazierler in blue ink.

Markus Münzer

Handwritten signature of Markus Münzer in blue ink.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.homeday.de/en/family-index-international/#results>

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|   |    |
|---|----|
| EDITORIAL .....   | 3  |
| INHALTSVERZEICHNIS .....  | 4  |
| UNSERE BEWEGGRÜNDE .....  | 5  |
| EHL IMMOBILIEN .....  | 6  |
| TRIVALUE REAL ESTATE INVESTMENTS.....                           | 7  |
| STANDORT GRAZ.....  | 8  |
| Arbeitsbevölkerung und Wirtschaft.....                          | 10 |
| DER WOHNUNGSMARKT.....  | 11 |
| Übersicht über Wohnungs- / Flächenbestand.....                  | 11 |
| Allgemeine Entwicklung und Prognose der Nachfragesituation..... | 14 |
| Mietentwicklung des Grazer Wohnungsmarktes.....                 | 14 |
| Kaufpreisentwicklung des Grazer Wohnungsmarktes.....            | 16 |
| Entwicklung der Kaufpreise der letzten Jahre im Detail.....     | 17 |
| Aktuelle Entwicklungen auf dem Investmentmarkt.....             | 19 |
| IMPRESSUM.....  | 22 |

---

## UNSERE BEWEGGRÜNDE

---

Der wesentlichste Grund für die Erstellung dieses Berichtes war das vor allem in den vergangenen Monaten steigende Interesse seitens der Investoren an Grazer Wohnimmobilien. Die Stadt Graz, als zweitgrößte Stadt Österreichs, ist bereits aufgrund des Volumens ein interessanter Investment-Standort aber zusätzlich auch aufgrund des starken Wachstums der vergangenen, und auch des weiterhin prognostizierten Wachstums in den kommenden Jahren definitiv ein Markt, der eine entsprechende Investmentstabilität erahnen lässt.

Bis dato gibt es keinerlei vergleichbare Standortberichte, da der Markt insbesondere im großvolumigen Wohnbau investorenseitig vor allem von einigen wenigen, österreichischen Institutionen dominiert war. Die steigende Anzahl ausländischer Investoren am österreichischen Immobilienmarkt und in weiterer Folge auch auf den Grazer Markt, wird jedoch etwas mehr Transparenz für dieses Segment benötigen.

Unser Anliegen ist es daher, mit diesem Bericht eine zusammenfassende Übersicht des Standortes darzustellen und damit für ein besseres Verständnis des Grazer Immobilienmarktes zu sorgen. In diesem Bericht sind hinsichtlich der Kaufpreise von Wohnungen ausschließlich tatsächlich erzielte Kaufpreise herangezogen worden. Die Mietpreisdarstellungen basieren auf aktuellen Mietangeboten, unseren Erfahrungswerten bzw. auf diversen Marktanalysen und -Studien.

Allgemein haben wir die Stadt Graz in diesem Bericht im Bereich des Mietangebotes in mehrere Regionen unterteilt, da unserer Ansicht nach eine bezirksweise Unterteilung aufgrund des Gesamtmarktes zu kleingliedrig und somit wenig aussagekräftig wäre. Die Kaufpreisdaten wiederum basieren auf einer bezirksgenauen Analyse bzw. sind in den Grafiken aufgrund einer umfassenden Grundbuchsrecherche die Kaufpreisdaten sogar je Straße dargestellt. Natürlich ist zu beachten, dass für einen potenziellen Investor bzw. auch für die Projektentwickler selbst die Mikrolage des jeweiligen Immobilienprojektes definitiv eine Auswirkung auf die Bewertung hat, sodass diese in die jeweiligen Überlegungen der Marktteilnehmer entsprechend einzubeziehen ist.

Alle verwendeten Angaben entsprechen dem derzeitigen Wissensstand und den aktuellsten Daten. Bei den statistischen Daten handelt es sich um Informationen der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) und der Stadt Graz Präsidialabteilung (Bevölkerungsstatistik).

## EHL IMMOBILIEN



EHL IMMOBILIEN, gegründet 1991, ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert. Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Liegenschaftsverwaltung, Baumanagement, Asset- und Centermanagement, Portfolio-Management bis zu Market Research und Investmentberatung.

EHL IMMOBILIEN VERMITTELTE 2017 ca. 970 Wohneinheiten (Vermietung / Verkauf / Anlage) und ca. 46.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 1,6 Mrd. um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 11 Mrd. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Asset-Klassen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,85 Mio. m<sup>2</sup>. Die Partnerschaft mit dem weltweiten Immobilienunternehmen Savills sichert EHL Immobilien ein globales Netzwerk.

DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG MIT KUNDEN und Partnern wurde schon mehrfach mit Auszeichnungen honoriert. Sechs EHL-Führungskräfte wurden insgesamt mit neun CÄSAR-Awards vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO für herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Des Weiteren erhielt EHL bereits zum achten Mal den IMMY Award, DEN Qualitätspreis der Wiener Immobilienmakler.

EHL WURDE ALS ERSTES UNTERNEHMEN Österreichs 2011 nach den europaweit geltenden Standards für Immobilienmakler EN 15733 zertifiziert. Als ÖGNI-Gründungsmitglied agieren wir nach gesamtgesellschaftlichen Interessen, im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten. Die seit 2014 zur EHL-Gruppe zählende EHL Immobilien Management wurde 2017 erfolgreich nach der ISO 9001 zertifiziert, welche die Einhaltung höchster Qualitätsstandards und maximaler Transparenz gegenüber unseren Kunden und Partnern garantiert.

---

## TRIVALUE REAL ESTATE INVESTMENTS

---

TRIVALUE REAL ESTATE INVESTMENTS ("TRIVALUE") versteht sich als „Investment Boutique“, mit dem Hauptaugenmerk auf großvolumige Projektentwicklungen und Investitionen in Immobilien im deutschsprachigen Raum. Im Fokus sind dabei Immobilien mit Entwicklungspotential, wo mit Fingerspitzengefühl und durchdachten Lösungsansätzen langfristige Mehrwerte geschaffen werden. Seit der Gründung im Jahr 2016 wurden Immobilien im gegenwärtigen Bestandwert von rund EUR 60 Mio. erworben, weitere Zukäufe sind in Österreich und Deutschland geplant. Das aktuelle, in der Umsetzung befindliche Projektvolumen beträgt ca. EUR 350 Mio. TRIVALUE beschreitet in der Entwicklung eine differenzierte Strategie: Einerseits investiert TRIVALUE in Projektbeteiligungen in Form von Partnerschaften, andererseits entwickelt TRIVALUE Projekte zu 100% selbst. TRIVALUE wurde von Michael Spazierer, Gerfried Schuller und Markus Münzer gegründet. Weitere Informationen sowie Referenzprojekte finden sich unter: [www.trivalue.com](http://www.trivalue.com).

Unser Werteverständnis kann mit den Schlagworten „INSPIRATION“, „WACHSTUM“ und „TATENDRANG“ zusammengefasst werden.

- **INSPIRATION:** Aus jahrelangen Erfahrungen entstehen besonders zukunftsfähige Ideen. Die umfassende Expertise im gesamten Ablauf der Immobilienentwicklung kommt TRIVALUE dabei zugute. Fundierte Marktinsights, verbunden mit dem Gespür Grundstücke und Immobilien mit Potential zu erkennen und zukunftsfähige Investitionsstrategien zu entwickeln, sind die Basis für nachweisliche, wachsende Erträge.
- **WACHSTUM:** Mit dem Hintergrund eines sich schnell verändernden Immobilienmarktes und den wachsenden Herausforderungen an das Bauen, sind nachhaltige Lösungen mit Mehrwert gefragt. Wer Wachstum auf allen Ebenen erreichen will, muss an die Zukunft denken, vorausschauend und umsichtig handeln und sämtliche Faktoren berücksichtigen, die an modernes und zeitloses Bauen gestellt werden. Auch für künftige Generationen.
- **TATENDRANG:** Sich auf Bewährtem auszuruhen, ist zu wenig. Nur wer selbst investiert, Neues schafft und an die Spitze will, kommt weiter. TRIVALUE entwickelt und realisiert daher Projekte mit Landmark-Qualität und greift auf ein bestehendes Netzwerk an Spezialisten aus unterschiedlichen Bereichen zurück. Dieses Maß an Leidenschaft, Verantwortungsbewusstsein und Engagement macht den Unterschied.



## STANDORT GRAZ

Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung In Österreich leben derzeit mehr als 8,8 Mio. Menschen, zwischen 2001 und 2018 hat die Zahl der Wohnbevölkerung laut Statistik Austria um etwas über 9,8 % zugelegt. Aus der nachstehenden Tabelle sind die Einwohnerzahl, die Zahl der Haushalte, die Bevölkerungsentwicklung und der GfK-Kaufkraftindex (GfK=Gesellschaft für Konsumforschung) ersichtlich.

Innerhalb von 17 Jahren etwa +10 % Bevölkerungsentwicklung in Österreich

| Bundesland        | EW 2001          | EW 2018          | Personen/ Haushalt 2017 | Bev.-entw. 2001-18 | KKI GfK 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| Burgenland        | 277.569          | 292.675          | 2,3                     | 5,2%               | 99,1         |
| Kärnten           | 559.404          | 560.898          | 2,2                     | 0,3%               | 96,5         |
| Niederösterreich  | 1.545.804        | 1.670.668        | 2,3                     | 7,5%               | 104,2        |
| Oberösterreich    | 1.376.797        | 1.473.576        | 2,3                     | 6,6%               | 100,5        |
| Salzburg          | 515.327          | 552.579          | 2,3                     | 6,7%               | 100,9        |
| <b>Steiermark</b> | <b>1.183.303</b> | <b>1.240.214</b> | <b>2,3</b>              | <b>4,6%</b>        | <b>97,2</b>  |
| Tirol             | 673.504          | 751.140          | 2,3                     | 10,3%              | 96,5         |
| Vorarlberg        | 351.095          | 391.741          | 2,3                     | 10,4%              | 102,7        |
| Wien              | 1.550.123        | 1.888.776        | 2,0                     | 17,9%              | 99,5         |
| <b>Österreich</b> | <b>8.032.926</b> | <b>8.822.267</b> | <b>2,2</b>              | <b>9,8%</b>        | <b>100</b>   |

Abbildung 1: Soziodemografische Basisdaten nach Bundesländern; Quelle: Statistik Austria; Bearbeitung: EHL

Die Steiermark als gesamtes Bundesland ist hinsichtlich der Wohnbevölkerung das viertgrößte Bundesland Österreichs und weist eine im Österreich-Vergleich unterdurchschnittliche Bevölkerungsdynamik sowie einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex auf. Graz selbst hebt sich jedoch von diesen allgemeinen Bundesland-Werten erheblich ab. So hat die Landeshauptstadt Graz, nach Graz-Umgebung („Speckgürtel“ von Graz!), zum Beispiel das zweithöchste Kaufkraftniveau, welches über dem Österreich-Durchschnitt liegt. Darüber hinaus ist das Bevölkerungswachstum insbesondere im Grazer Stadtgebiet, aber auch in Graz-Umgebung, erstaunlich, wie auch aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

| Bezirk               | EW 2001        | EW 2018        | Personen/ Haushalt 2017 | Bev.-entw. 2001-18 | KKI GfK 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Graz (Stadt)</b>  | <b>226.244</b> | <b>286.292</b> | <b>1,6</b>              | <b>21,0%</b>       | <b>102</b>   |
| <b>Graz-Umgebung</b> | <b>131.304</b> | <b>152.944</b> | <b>2,5</b>              | <b>14,1%</b>       | <b>104</b>   |
| Deutschlandsberg     | 61.498         | 60.734         | 2,5                     | -1,3%              | 95           |
| Leibnitz             | 75.328         | 82.036         | 2,5                     | 8,2%               | 93           |
| Leoben               | 67.767         | 60.451         | 2                       | -12,1%             | 101          |
| Liezen               | 82.235         | 80.082         | 2,3                     | -2,7%              | 95           |
| Murau                | 31.472         | 27.919         | 2,5                     | -12,7%             | 89           |
| Voitsberg            | 53.588         | 51.330         | 2,3                     | -4,4%              | 95           |
| Weiz                 | 86.007         | 90.075         | 2,6                     | 4,5%               | 93           |
| Murtal               | 77.879         | 72.471         | 2,2                     | -7,5%              | 96           |
| Bruck-Mürzzuschlag   | 107.934        | 99.437         | 2,2                     | -8,5%              | 100          |
| Hartberg-Fürstenfeld | 90.779         | 90.452         | 2,7                     | -0,4%              | 90           |
| Südoststeiermark     | 91.268         | 85.991         | 2,6                     | -6,1%              | 89           |

Abbildung 2: Soziodemografische Basisdaten der steirischen Bezirke; Quelle: Statistik Austria; Bearbeitung: EHL

Gemäß der Statistik Austria zählte Graz im Jahr 2018 gut 286.000 Einwohner. Aufgrund des starken Wachstums soll laut Prognose der ÖROK (Österreichische Raumordnungskommission) die Stadt Graz

bis 2040 eine Wohnbevölkerung von 341.000 Menschen aufweisen. Damit ist Graz die prozentuell am stärksten wachsende Stadt Österreichs, und entsprechender Wohnraum ist gefragt.

| Gemeindedaten  | 2001    | 2018    | 2040 (Prognose ÖROK) |
|--|---------|---------|----------------------|
| Graz (Hauptwohnsitze)                                    | 226.244 | 286.292 | 341.197              |
| Bezirk Graz-Umgebung (Hauptwohnsitze)                    | 131.304 | 152.944 | 163.111              |
| GfK-Kaufkraftindex Stadt Graz p.c. 2017                  |         | 102     | k.A.                 |
| Pendlersaldo Gemeinde (Einpendler minus Auspendler) 2015 | +55.895 | +51.530 | k.A.                 |

Abbildung 3: Soziodemographie (kleinräumig); Quelle: Statistik Austria, ÖROK, Bearbeitung: EHL

Die oben angeführten Bevölkerungsdaten basieren auf jenen der Statistik Austria. Die nachstehenden Graz-spezifischen Bezirksdaten entstammen der Publikation „Bevölkerungsstatistik“ (2017 und frühere Publikationen) des Referates für Statistik, Stadt Graz Präsidialabteilung und weisen bei der Bevölkerung die „anwesenden Personen“ aus (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Während die Zahl der Wohnbevölkerung zwischen 2007 und 2017 um 14,6 % zugenommen hat, lag das Wachstum alleine in den vergangenen 4 Jahren (also zwischen 2013 und 2017) bei beachtlichen 6,9%.

Die Stadt Graz zeigt in deren Statistik eine durchschnittliche Personenanzahl von 1,6 je Wohnung, dies ist generell ein sehr niedriger Wert.

| Grazer Stadtbezirke | Einwohner 2013 | Einwohner 2017 | Bev.Entw. 2007-2017 | Bev.Entw. 2013-2017 | Wohnungen (WE) 2013 | Wohnungen 2017 | Veränd. WE 2013-2017 | Personen je WE, 2017 |
|---------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Innere Stadt        | 4.501          | 4.696          | 11,1%               | 4,2%                | 3.362               | 3.751          | 11,6%                | 1                    |
| St. Leonhard        | 18.029         | 18.942         | 18,7%               | 4,8%                | 11.200              | 12.473         | 11,4%                | 1,3                  |
| Geidorf             | 28.260         | 30.258         | 17,9%               | 6,6%                | 16.500              | 18.308         | 11,0%                | 1,4                  |
| Lend                | 32.879         | 34.459         | 19,2%               | 4,6%                | 17.529              | 19.797         | 12,9%                | 1,6                  |
| Gries               | 29.121         | 32.136         | 13,7%               | 9,4%                | 16.636              | 19.326         | 16,2%                | 1,5                  |
| Jakomini            | 35.952         | 38.319         | 14,9%               | 6,2%                | 22.171              | 23.143         | 4,4%                 | 1,4                  |
| Liebenau            | 14.322         | 15.652         | 16,4%               | 8,5%                | 6.390               | 8.152          | 27,6%                | 1,8                  |
| St. Peter           | 15.787         | 16.548         | 7,5%                | 4,6%                | 7.425               | 8.587          | 15,6%                | 1,8                  |
| Waltendorf          | 13.139         | 13.301         | 4,6%                | 1,2%                | 6.545               | 7.286          | 11,3%                | 1,6                  |
| Ries                | 6.560          | 6.834          | 6,0%                | 4,0%                | 3.320               | 3.684          | 11,0%                | 1,6                  |
| Mariatrost          | 10.603         | 11.050         | 18,6%               | 4,0%                | 4.767               | 5.294          | 11,1%                | 1,8                  |
| Andritz             | 19.925         | 20.717         | 9,3%                | 3,8%                | 9.609               | 10.883         | 13,3%                | 1,8                  |
| Gösting             | 11.490         | 11.858         | 9,2%                | 3,1%                | 5.565               | 5.343          | -4,0%                | 2,1                  |
| Eggenberg           | 20.754         | 22.523         | 14,3%               | 7,9%                | 11.326              | 13.517         | 19,3%                | 1,5                  |
| Wetzelsdorf         | 15.236         | 16.643         | 13,0%               | 8,5%                | 8.067               | 8.713          | 8,0%                 | 1,8                  |
| Straßgang           | 15.457         | 17.248         | 21,2%               | 10,4%               | 7.079               | 8.732          | 23,4%                | 1,8                  |
| Puntigam            | 7.973          | 9.403          | 26,5%               | 15,2%               | 3.681               | 4.372          | 18,8%                | 2                    |
| <b>Graz gesamt</b>  | <b>299.988</b> | <b>320.587</b> | <b>14,6%</b>        | <b>6,9%</b>         | <b>161.172</b>      | <b>181.361</b> | <b>12,5%</b>         | <b>1,6</b>           |

Abbildung 4: Einwohner und Wohneinheiten ohne Wohnarbeitsstätten nach Grazer Stadtbezirken; Quelle: Statistik Austria, GIZ 2016 - 2017; Bearbeitung: EHL

Gemäß dem statistischen Amt der Stadt Graz stammen von den insgesamt 320.587 „anwesenden“ Personen (dazu zählen Haupt-, und Nebenwohnsitz-gemeldete Personen sowie Anwesende ohne Wohnsitz) 77 % Österreicher, 13 % aus einem anderen EU-Land und 10 % aus Non-EU-Ländern. Die Landeshauptstadt Graz ist mit deutlichem Abstand die größte Gemeinde des Landes, wo fast 23 % der Steirer leben.

## Arbeitsbevölkerung und Wirtschaft

**Beschäftigten-Struktur:** Laut WIBIS Steiermark<sup>2</sup> waren in der Stadt Graz 2017 von den 496.719 steirischen unselbstständigen Beschäftigten 190.233, also rund 38 %, in der Stadt Graz beschäftigt. Die Zahl dieser Beschäftigten hat seit 2015 um 5,7 % zugenommen. Die Prognosen zur Entwicklung der Erwerbspersonen sehen ebenso positiv aus, sie sollten bis 2040 um weitere 8 bis 10% wachsen. Die Wirtschaftsstruktur allgemein ist vom tertiären Sektor geprägt, wo fast 85 % der Beschäftigten arbeiten. Mehr als die Hälfte der Grazer unselbstständig Beschäftigten arbeitet in Großbetrieben.

Der **Tourismus** in Graz gewinnt zunehmend an Bedeutung: In der Stadt wurden 2017 über 1.161.000 Übernachtungen bzw. über 626.000 Ankünfte registriert, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 1,8 Tagen. Mit ca. 4 Übernachtungen je Einwohner ist die Tourismusprägung der Stadt zwar unterdurchschnittlich (Österreich-Durchschnitt: 15,3 Übernachtungen je Einwohner, durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 3,5 Tage), beachtlich ist aber die Steigerung (2006: 738.000 Nächtigungen). Vor diesem Hintergrund ist es wenig verwunderlich, dass derzeit zahlreiche Hotelprojekte in Graz verfolgt werden. Tagestouristen sind in dieser Statistik nicht erfasst. Zusammenfassend ergibt sich Folgendes für die Standortgemeinde:

Obiger vergleichender Überblick über ausgewählte sozio- und wirtschaftsstrukturelle Daten zeigt, dass die Bevölkerungszahl des Großraums Graz (Graz und Graz-Umgebung) seit 2001 überdurchschnittlich angewachsen ist und sich dieses Wachstum weiter fortsetzen dürfte. Die Einwohnerdichte mit 2.702 Einwohner/km<sup>2</sup> (lt. WIBIS) liegt deutlich über dem Bundesland-Durchschnitt und das Kaufkraftniveau auch darüber. Die Landeshauptstadt weist eine sehr hohe Zentralität auf und ist auch mit Abstand die wichtigste Einkaufsdestination des Bundeslandes.

## DER WOHNUNGSMARKT

### Übersicht über Wohnungs- / Flächenbestand

In den nachfolgenden Grafiken und Tabellen ist die Entwicklung der Bevölkerung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes (nach einer Auswertung von Statistik Austria (Gebäude -und Wohnungsregister), der Statistik der Präsidualabteilung Graz – AGWR „Stichtag 01.09.2018“ sowie der Präsidualabteilung Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz) dargestellt. Allgemein sei erwähnt, dass in Graz in den letzten Jahrzehnten ein historischer Wohnungsmangel vorherrschte und das jährliche Wohnungsangebot der entsprechenden Nachfrage bzw. dem Zuzug nicht gerecht wurde. Außerdem ist der Anteil an „Altbauwohnungen“ relativ hoch. Doch der kontinuierliche Zuzug in den vergangenen Jahren bzw. die Bevölkerungsprognosen für die kommenden Jahrzehnte sorgten vor allem dafür, dass in den letzten Jahren die Wohnungsproduktion entsprechend „angetrieben“ wurde und somit hier im Vergleich zu den Jahren davor tendenziell größere Projekte und damit größere Volumina bzw. mehr Wohnungsangebot geschaffen werden konnte.

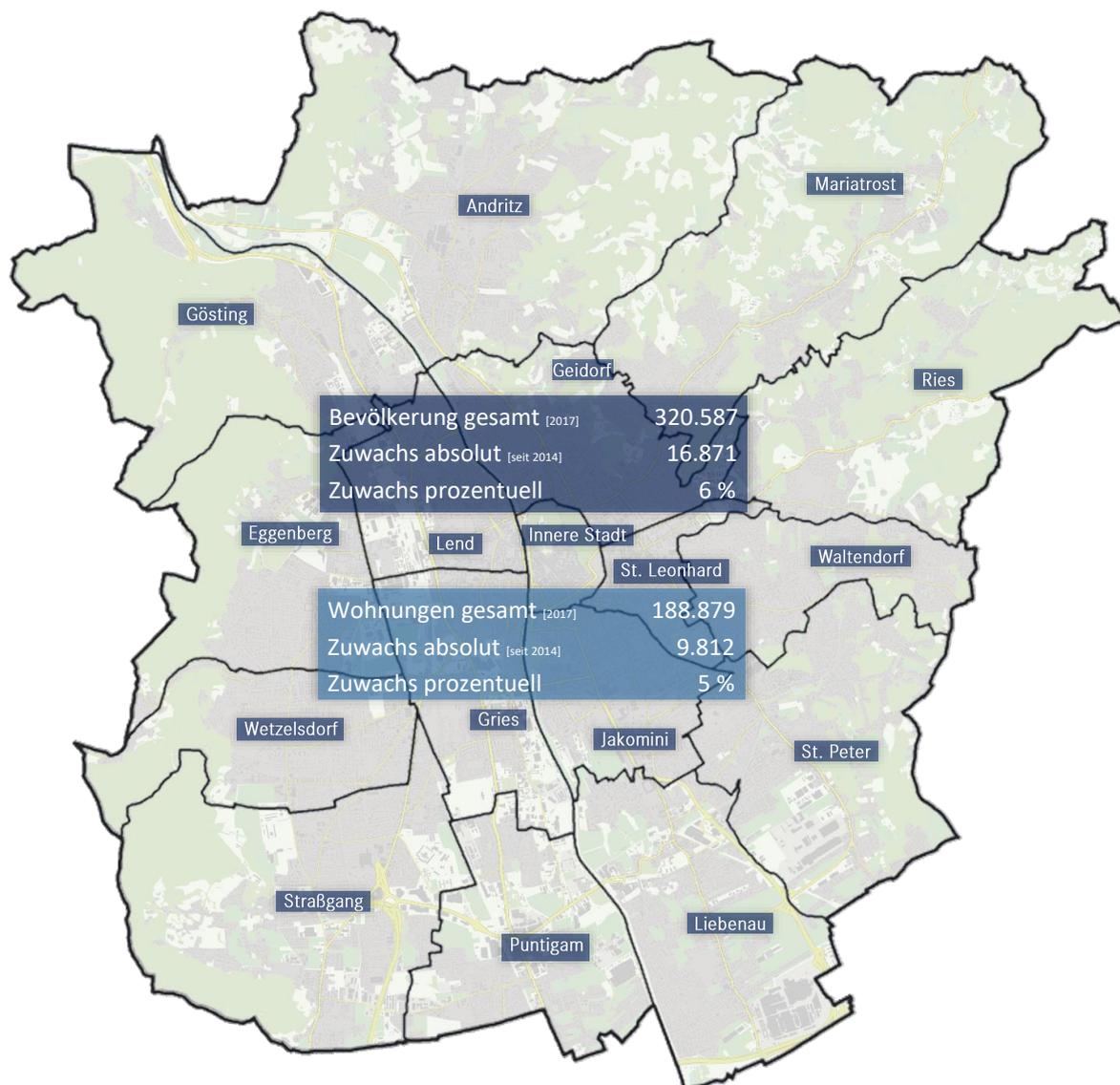


Abbildung 5: Wohnbevölkerung, Wohneinheiten und Wohnarbeitsstätten; Bearbeitung: EHL

### Wohneinheiten ohne Wohnarbeitsstätten 2016/17

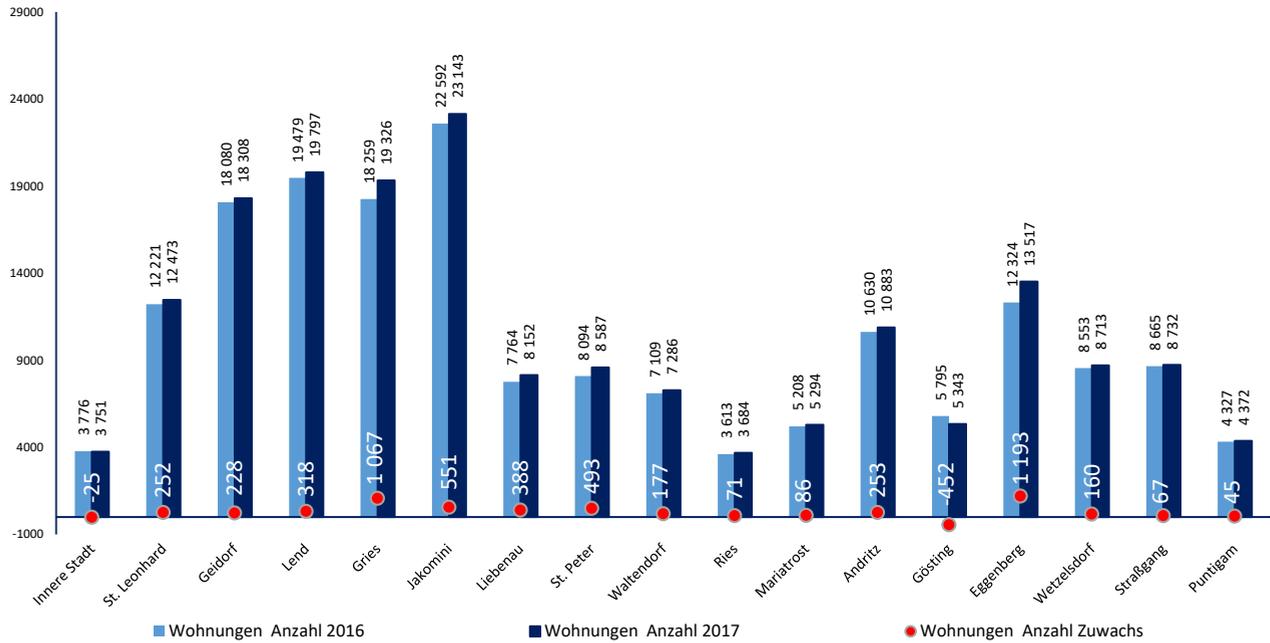
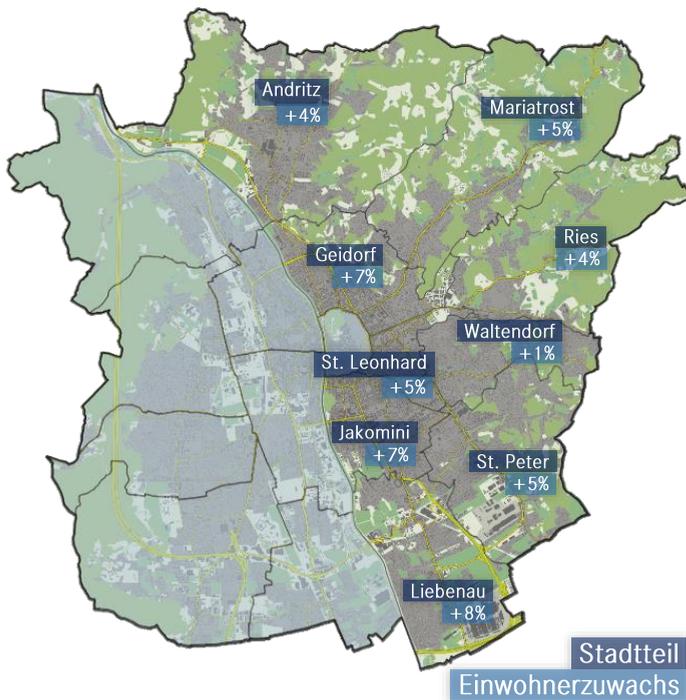


Abbildung 6: Anzahl Wohneinheiten ohne Wohnarbeitsstätten 2016/17; Bearbeitung: EHL

| Anzahl Einwohner "östlich der Mur" |         |         |         |         |      |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|------|
| 2014                               | 2015    | 2016    | 2017    | Zuwachs | in % |
| 134.474                            | 137.572 | 140.967 | 144.270 | 9.796   | 7,3% |

Zuwachs seit 2014  
Einwohner +7%



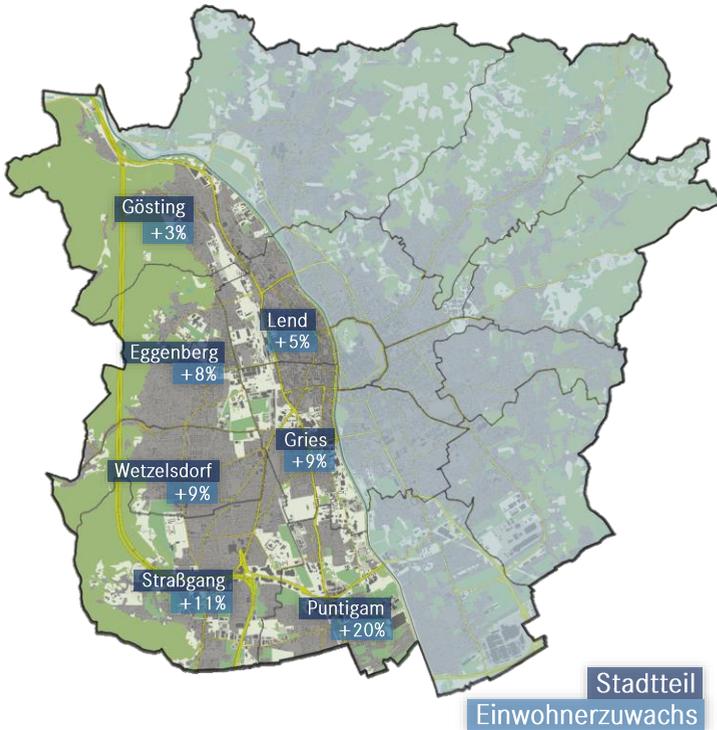
### Bezirke „östlich der Mur“

(„die Bildung“ und „das Bürgertum“) können geschichtlich bedingt eher als „noblere“ Wohnregionen bezeichnet werden. So ist dieser Bereich sehr stark von ehemaligen Villen, Einfamilienhäusern und klassischen Zinshäusern geprägt. Ebenso liegt die historische Altstadt auf dieser Seite der Mur.

Abbildung 7: Einwohnerzuwachs „östlich der Mur“; Bearbeitung: EHL

| Anzahl Einwohner "westlich der Mur" |         |         |         |         |      |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|------|
| 2014                                | 2015    | 2016    | 2017    | Zuwachs | in % |
| 164.692                             | 167.166 | 169.792 | 171.621 | 6.929   | 4,2% |

Zuwachs seit 2014  
Einwohner +4%



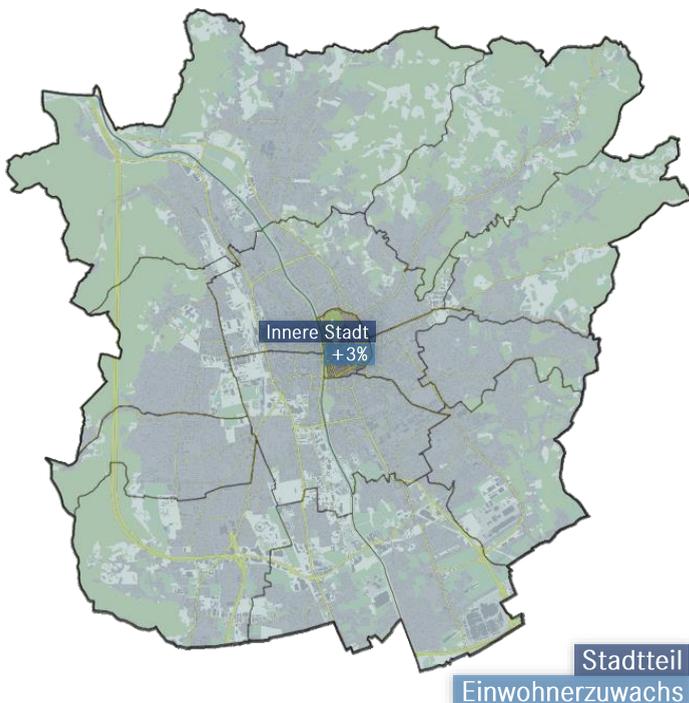
### Bezirke „westlich der Mur“

(„die Bahnhofsgegend“ und „das Industriegebiet“) galten früher als günstigere Wohnlagen, doch entwickeln sich diese zunehmend zu Trendvierteln. Dies insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich entsprechendes Entwicklungspotential für neue Stadtteilentwicklungen liegt. Bis dato war der Zuwachs an Wohnungen zwischen Westen und Osten relativ ident, da die Stadtentwicklungsprojekte erst demnächst realisiert werden.

Abbildung 8: Einwohnerzuwachs „westlich der Mur“; Bearbeitung: EHL

| Anzahl Einwohner "Innenstadt" |       |       |       |         |      |
|-------------------------------|-------|-------|-------|---------|------|
| 2014                          | 2015  | 2016  | 2017  | Zuwachs | in % |
| 4.550                         | 4.585 | 4.705 | 4.696 | 146     | 3,2% |

Zuwachs seit 2014  
Einwohner +3%



### Die Innere Stadt

verbindet den Schloßberg mit der historischen Altstadt sowie den Stadtpark und gilt seit 1999 als UNESCO-Weltkulturerbe und ist zugleich ein Knotenpunkt für den innerstädtischen öffentlichen Verkehr.

Die Gebäudestruktur ist sehr stark von Zinshäusern geprägt, die sowohl für Bürozwwecke als auch für Wohnungen genutzt werden. Der in Wien übliche DG-Ausbau ist im Zentrum von Graz selten zu finden.

Die Erdgeschossbereiche werden größtenteils durch Handels- und Dienstleistungsnutzung dominiert.

Abbildung 9: Einwohnerzuwachs Innere Stadt; Bearbeitung: EHL

## Allgemeine Entwicklung und Prognose der Nachfragesituation

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Steiermark lag im Jahr 2000 noch bei 2,5 Personen und hat sich bis heute auf ca. 2,3 Personen pro Haushalt verringert. In Graz liegt der Durchschnitt bei ca. 1,7 Personen/Haushalt. Diese Tendenz spiegelt sich natürlich auch in der Nachfrage nach Wohnraum (Wohnungsgröße) und dem Erfordernis zu besonders attraktiven Grundrisslösungen wider.

Unabhängig von der Größe der Wohnung ist natürlich die Lage weiterhin das ausschlaggebende Kriterium hinsichtlich der Attraktivität einer Wohnung und definiert sowohl deren allgemeine Vermietbarkeit, als auch das Mietniveau. Der Grazer Wohnungsmarkt straft die einfachen Wohnlagen (z.B.: kein ÖPNV-Anschluss, fehlende Infrastruktur etc.) sowie auch fehlende Qualitätsmerkmale (z.B.: kein Balkon, kein Lift, etc.) zunehmend ab und führt zu teilweise sinkenden Mieten in diesem Segment.

Wohnungen in entsprechend guter Wohnlage, in einer Größenkategorie zwischen 40m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>, sowie einer effizienten Raumaufteilung, erfreuen sich dagegen einer deutlich höheren Nachfrage und sind in der Regel innerhalb kurzer Zeit vermietbar. Trotz des Wohnungswachstums in Graz, ist noch weiteres Potential vorhanden. Insbesondere durch den kontinuierlichen Zuzug in die steirische Landeshauptstadt, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf weiterhin steigen wird.

## Mietentwicklung des Grazer Wohnungsmarktes

Im Vergleich zu den Kaufpreis-Daten (die letztlich im Grundbuch sehr transparent dargestellt sind) sind die Informationen zu den Mieten weit intransparenter. Daher wurde durch eine detaillierte Internet-Recherche sowie durch Gespräche mit einzelnen Bauträgern und Marktteilnehmern versucht diesen Teil des Immobilienmarktes mehr Transparenz zu schenken. Grundsätzlich gilt sowohl für die Eigentumswohnungen als auch für die Mietwohnungen, dass die Lage östlich oder westlich der Mur eine Auswirkung auf die Höhe der Kosten (Miete oder Kaufpreis) hat, wobei hier ein entsprechendes Gefälle vom östlichen zum westlichen Murofer spürbar ist.

Dennoch ist zu beobachten, dass speziell die Mikrolage für den Mietpreis von Wohnungen entscheidend ist. Hervorzuheben sind die Infrastruktur sowie die öffentliche Verkehrsanbindung bzw. die „Attraktivität“ der Gesamtumgebung, welche für die Miethöhe ausschlaggebende Punkte darstellen. Gerade neue Stadtteilentwicklungsgebiete scheinen daher tendenziell höhere Preise aufgrund höherer Nachfrage zu rechtfertigen, da diese die oben genannten Vorteile widerspiegeln.

Die Miethöhe rangiert zwischen EUR 8,00/m<sup>2</sup> NF und EUR 12,00/m<sup>2</sup> NF. Zusätzlich kommen die üblichen Nebenkosten (Betriebskosten, Heizungskosten) bzw. zusätzliche Mobilarmiete (zB für Küchen ab EUR 25-50/Küchen pro Monat) zur Verrechnung. Für Stellplätze werden in Regel EUR 40-90/Stellplatz in Rechnung gestellt.

Der Großteil der Mietwohnungs-Neubauprojekte befindet sich auf der westlichen Mur-Seite, insbesondere in den Bezirken Eggenberg, Gries, Lend, Straßgang und Puntigam. Im Vergleich zu den Mietwohnungsprojekten am östlichen Mur-Ufer, sind die Projekte am westlichen Mur-Ufer tendenziell größer. Die Nachfrage in diesen Bezirken ist nach wie vor hoch und wird auch für die Zukunft auf hohem Niveau eingeschätzt, sodass sich aller Voraussicht nach, diese Lagen zu neuen „Trendlagen“ entwickeln werden.

### Kleiner Wohnraum nach wie vor sehr gefragt

Allgemein ist zu erwähnen, dass, so wie auch in anderen Städten Europas, der Grundriss einer Wohnung entscheidend ist. So kann es vorkommen, dass Wohnungen mit kleinerer Wohnnutzfläche aber einem sehr effizienten Grundriss und einer entsprechenden Freiraumfläche eine höhere Miete rechtfertigen, als weniger effiziente Grundrisslösungen mit kleinen Freiflächen. Es ist grundsätzlich am Markt die Tendenz zu spüren, dass Freiflächen (Loggien, Balkone, Gärten) sowie eventuell Allgemeinräumlichkeiten der jeweiligen Projekte einen zunehmend stärkeren Einfluss auf die Mietpreisgestaltung haben. Der allgemein gültige Grundsatz je kleiner die Wohnung umso höher die absolute Miete pro Quadratmeter gilt auch für Graz.



Abbildung 9: Mietpreiskarte; Quelle: Trivalu Market Research 2018; Bearbeitung: EHL

### Kaufpreisentwicklung des Grazer Wohnungsmarktes

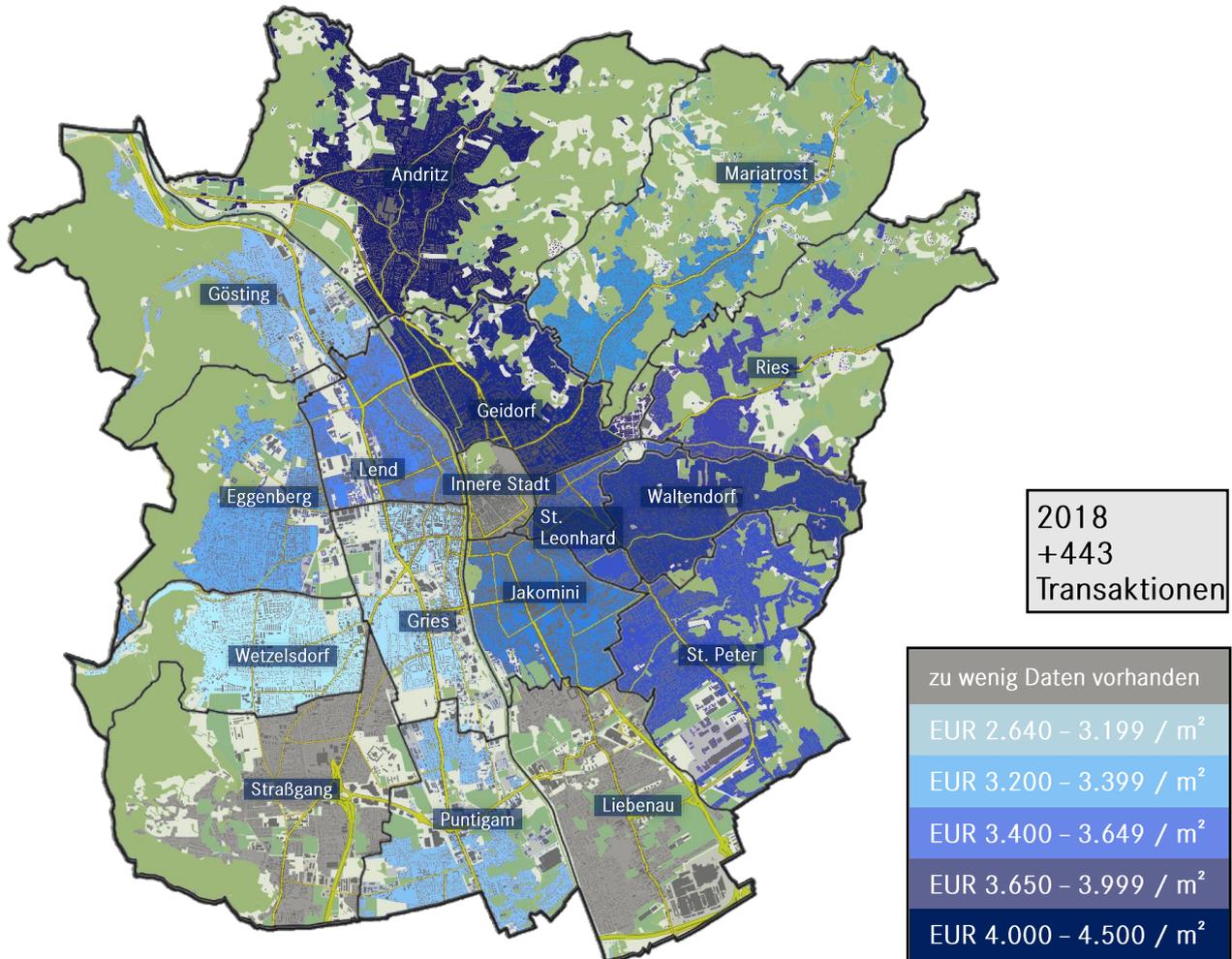


Abbildung 10: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

Im ersten Halbjahr 2018 wurden in Graz 443 Transaktionen im Neubauwohnungsbereich verzeichnet (Gesamt 2.533 Transaktionen). Auch zogen die Wohnungspreise, insbesondere in den normalen und guten Wohnlagen, im Durchschnitt an. Das ohnehin schon höhere Preisniveau in den sehr guten Wohnlagen stagnierte dagegen bzw. fiel in Teilbereichen auch weiter.

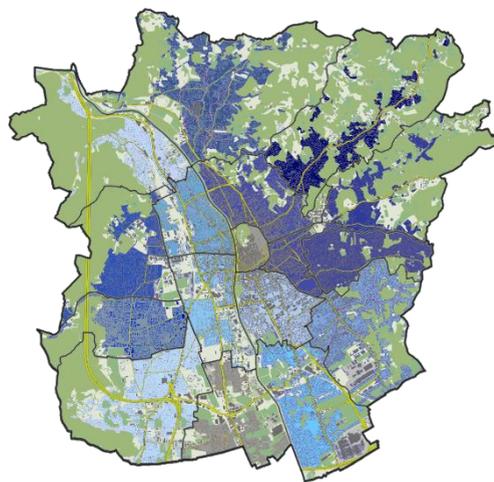
Jedoch kann gesagt werden, dass der Grazer Wohnungsmarkt weiterhin auf einem sehr guten Niveau agiert und neue Projekte den Markt auch weiterhin positiv beeinflussen werden.

## Entwicklung der Kaufpreise der letzten Jahre im Detail

In den nachfolgenden Grafiken und Tabellen sind die Kaufpreise der letzten 4 Jahre (2013-2017) aufgrund der Grundbuchsrecherche dargestellt. Hierbei ist allgemein zu erwähnen, dass vor allem im Top-Segment (höchste Kaufpreiskategorie) jährlich nur ganz wenige Transaktionen in Graz stattfinden. Ein möglicher „Abfall“ der höchsten Kaufpreiskategorie hat nichts mit einem Rückgang der Preise zu tun, sondern resultiert einfach daraus, dass in diesem jeweiligen Jahr weniger sehr luxuriöse Projekte realisiert wurden.

**2013**  
**+912**  
**Transaktionen**

|                                    |
|------------------------------------|
| zu wenig Daten vorhanden           |
| EUR 2.160 – 2.599 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.600 – 2.799 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.800 – 2.999 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.000 – 3.399 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.400 – 3.730 / m <sup>2</sup> |

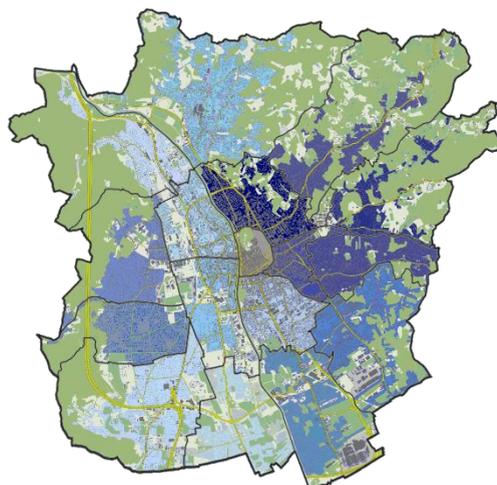


Im Ausgangsjahr 2013 konnte bei den Ankaufspreisen von Neubauwohnungen ein genereller Preisniveaunterschied zwischen den nördlichen und südlichen Bezirken festgestellt werden. Im Durchschnitt waren die Kaufpreise der nördlichen Stadtteile deutlich höher als die der südlichen Bezirke. Die Gesamttransaktionszahl war mit 912 verzeichneten Transaktionen viel geringer als in den darauffolgenden Jahren. Die Ankaufspreise bewegten sich in diesem Jahr zwischen 2.160 Euro und 3.730 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 11: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

**2014**  
**+1.534**  
**Transaktionen**

|                                    |
|------------------------------------|
| zu wenig Daten vorhanden           |
| EUR 2.190 – 2.499 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.500 – 2.999 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.000 – 3.339 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.340 – 3.539 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.540 – 3.610 / m <sup>2</sup> |

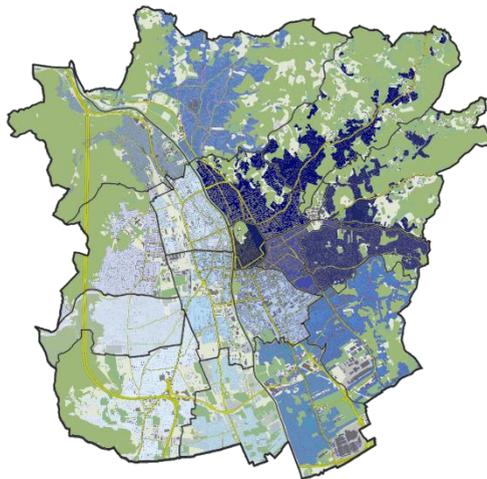


Im Jahr 2014 ließ sich ein massiver Anstieg an Verkäufen bei Erstbezugswohnungen feststellen, dabei erhöhte sich die Anzahl der Transaktionen bei Neubauwohnungen um über 60 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Preisbandbreite belief sich dabei zwischen 2.190 und 3.610 Euro pro Quadratmeter und veränderte sich damit nicht merklich im Vergleich zum Jahr 2013. Gewisse Bezirke, wie Geidorf, erlebten in diesem Jahr einen Preisaufschwung, wohin gegen dies bei anderen Bezirken nicht zu beobachten war.

Abbildung 12: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

**2015**  
**+1.868**  
**Transaktionen**

|                                    |
|------------------------------------|
| EUR 1.940 – 2.379 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.380 – 2.549 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.550 – 2.899 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.900 – 3.359 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.360 – 3.820 / m <sup>2</sup> |

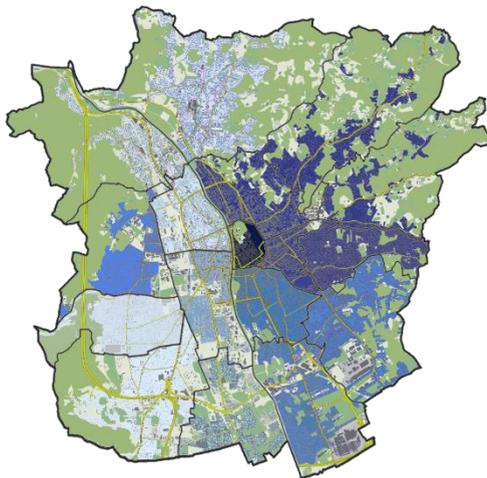


Die Gesamtanzahl der Transaktionen bei Neubauwohnungen stieg im Jahr 2015 weiter an, zwar nicht so eklatant wie im Vorjahr, doch immerhin um über 300 Verkäufe. Dabei erweiterte sich auch die Preisdifferenz der Transaktionssummen; sowohl an der Untergrenze auf 1.940 Euro, als auch an der Obergrenze auf 3.820 Euro pro Quadratmeter. Die Bezirke im Nordosten und die Innenstadt blieben dabei Spitzenreiter bei den Höchstkaufpreisen.

Abbildung 13: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

**2016**  
**+1.847**  
**Transaktionen**

|                                    |
|------------------------------------|
| EUR 2.300 – 2.649 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.650 – 3.399 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.400 – 4.249 / m <sup>2</sup> |
| EUR 4.350 – 4.999 / m <sup>2</sup> |
| EUR 5.000 – 7.050 / m <sup>2</sup> |

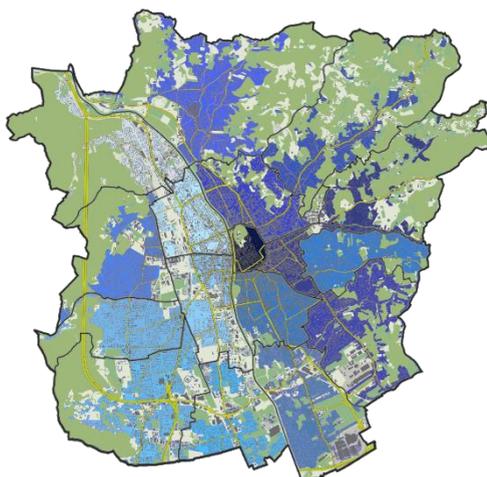


Eine wahre Preisexplosion der Höchstpreise brachte das Jahr 2016, in dem sich die Transaktionssummen von 2.300 Euro pro Quadratmeter auf bis zu 7.050 Euro pro Quadratmeter erweiterten. Die Gesamtanzahl der Erstbezugsverkäufe blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert, aber die Preisentwicklung im Süden der Stadt erlebte eine deutliche Steigerung und wertete Bezirke wie Puntigam und Jakomini auf. Auch der Bezirk Eggenburg im Westen erlebte einen erheblichen Preisanstieg.

Abbildung 14: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

**2017**  
**+1.975**  
**Transaktionen**

|                                    |
|------------------------------------|
| EUR 2.220 – 2.549 / m <sup>2</sup> |
| EUR 2.650 – 2.999 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.000 – 3.599 / m <sup>2</sup> |
| EUR 3.600 – 4.399 / m <sup>2</sup> |
| EUR 4.400 – 5.360 / m <sup>2</sup> |



Im Jahr 2017 stieg die Transaktionsanzahl bei Neubauwohnungen weiter auf 1.975 Verkäufe. Dabei pendelte sich der Höchstkaufpreis bei 5.360 Euro pro Quadratmeter ein und erreichte damit nicht den Höchstwert des Vorjahres. Dennoch ließ sich in nahezu allen Bezirken eine Preissteigerung feststellen und der Durchschnittskaufpreis bei Erstbezugswohnungen erreichte damit einen neuen Höchststand.

Abbildung 15: Kaufpreiskarte 2018; Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

## Aktuelle Entwicklungen auf dem Investmentmarkt

Der Investmentmarkt in Österreich erfreut sich weiterhin einer regen Aktivität von Seiten sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Während die ausgeprägte Liquidität auf Seiten der Investoren sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau die Nachfrage beflügeln, kommt es auf der Angebotsseite zu einer zunehmenden Knappheit an attraktiven Investmentmöglichkeiten.

Insbesondere in der Bundeshauptstadt Wien macht sich der Nachfrageüberhang sehr stark bemerkbar und ist derzeit der limitierende Faktor für das Transaktionsvolumen.

Hinsichtlich der transaktionierten Assetklassen sind Büroobjekte zwar weiterhin auf Platz 1, jedoch ist die Verfügbarkeit passender Produkte stark eingeschränkt.

Eine sehr interessante Tendenz zeigt eine Betrachtung der institutionellen Wohninvestments in Österreich. Während in den vergangenen Jahren noch vergleichsweise wenig Volumen in dieser Kategorie transaktioniert wurde, hat sich dies in den vergangenen Monaten stark geändert.

Insbesondere durch das Engagement von großen deutschen institutionellen Investoren wie Union Investment, Aberdeen oder Art-Invest, aber auch durch die weiterhin rege Aktivität der heimischen Investmentfonds ist die Nachfrage nach attraktiven Wohnneubauprojekten ungebrochen hoch.

Im Gegensatz zu neu entwickelten Büro- oder Einzelhandelsimmobilien, die vor ihrer Transaktionsreife einen gewissen Vorvermietungsstand erreicht haben müssen, ist die Situation bei Wohnprojekten aufgrund der sehr positiven demographischen Entwicklung und des geringen Vermietungsrisikos eine Andere.

Im aktuellen Marktumfeld werden diese Projekte nach Erhalt der Baugenehmigung direkt vom Plan weg verkauft, so dass zwischen einer Fixierung der Transaktion und Fertigstellung des Produkts regelmäßig ein Zeitraum zwischen 18 und 24 Monaten liegt.

Neben der Änderung auf Seiten der Nutzungsart, ergibt sich auch bei einer Betrachtung der regionalen Verteilung des Investmentvolumens eine durchaus deutliche Änderung im Vergleich zum Vorjahr.

Während im Jahr 2017 der Großteil der Investoren noch auf Wien konzentriert war, zeigt das erste Halbjahr 2018, dass die Bundesländer eine immer stärkere Rolle einnehmen und die Investmenttätigkeit insbesondere in den Landeshauptstädten Graz, Linz und Salzburg deutlich zunimmt.

Der Grund für diese Verschiebung in der regionalen Verteilung des Investmentvolumens liegt aber nicht ausschließlich in der Knappheit an passenden Produkten und der Preisentwicklung in Wien.

Neben den österreichischen Investoren die es seit jeher gewohnt sind in den Bundesländern zu investieren, sind die Landeshauptstädte nun auch bei den internationalen, vorrangig deutschen Investoren, verstärkt im Fokus.

Diese Entwicklung hat natürlich auch einen Einfluss auf das Preisniveau in den Landeshauptstädten. Während der Renditeaufschlag für Topprodukt in Graz, Linz und Salzburg im Jahr 2017 noch zwischen 75 und 100 Basispunkte betrug, ist das Renditeniveau zwischenzeitlich enger zusammengerückt.

Die aktuellen spitzen Renditen für Büroinvestments in den Landeshauptstädten bewegen sich auf einem Niveau im Bereich von 4,25% bis 4,50% (Wien 3,50% bis 3,75%). Auch für Topprodukte im Einzelhandelssegment, insbesondere bei dominierenden Fachmarktzentren mit einem entsprechend stabilen und zukunftssträchtigen Mieterbesatz sind die Renditen bereits unter 6% (Wien 5%) gefallen. Im Segment der institutionellen Wohninvestments tendieren die Renditen aktuell gegen 4% (Wien 3,50% bis 3,75%).

Obwohl die Renditen in Wien und den Landeshauptstädten immer stärker zusammenrücken, ergibt sich bei einer genauen Betrachtung der aktuellen Transaktionen beziehungsweise des Investorenverhaltens im Ankaufprozess doch ein gravierender Unterschied. Dieser liegt in der Markttransparenz und hat Einfluss auf die Dauer und Intensität der Ankaufsprüfung durch die Investoren. Des Weiteren ist in den Landeshauptstädten die Notwendigkeit einer stärkeren Einbringung der Verkäufer/Entwickler in die Vermietung sowie die Gewährung von entsprechenden Mietgarantien zu beobachten.

Während es in Wien nahezu für alle Segmente umfassende Marktberichte, Vergleichsmieten und Vergleichstransaktionen gibt, welche den Investoren helfen ihre Kalkulationsannahmen zu untermauern, ist das Research für die Landeshauptstädte deutlich schwieriger und die Verfügbarkeit der notwendigen Daten oft begrenzt. Zudem haben viele der internationalen Investoren zwar eine entsprechende Plattform in Wien, jedoch nicht zwingend in den Bundesländern.

Um einen entsprechenden Komfort bei den Investitionen in Bundesländerprojekte zu bekommen sind daher Mietgarantien von Seiten der Verkäufer zumeist ein unverzichtbarer Bestandteil einer Transaktion.

Für das Gesamtjahr 2018 erwarten wir einen deutlichen Anstieg des Anteils der Investments in den Bundesländern, insbesondere auch in Graz, gegenüber dem Vorjahr. Zwar wird der Fokus der Investoren, insbesondere bei großvolumigen Investitionen weiterhin auf Wien liegen, jedoch werden die Bundesländer auch auf internationaler Ebene an Bedeutung gewinnen.



---

## IMPRESSUM

---

### HERAUSGEBER



EHL Immobilien GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 512 76 90  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)

### REDAKTIONSTEAM

Redaktionsteam Immobilien GmbH  
DI Sandra Bauernfeind, MRICS  
Dipl. BW (BA) Markus Mendel, MRICS  
Johannes Fitzek

## TR\VALUE

REAL ESTATE INVESTMENTS

Trivalu Real Estate Investments  
Stubenberggasse 5, 8010 Graz  
Tel.: +43 316 811 333 0  
E-Mail: [office@trivalu.com](mailto:office@trivalu.com)  
[www.trivalu.com](http://www.trivalu.com)

Redaktionsteam Trivalu Real Estate Investments  
Mag. Dominik Konrad

Satz und Druckfehler vorbehalten.

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

Fotocredits Titelbild:  
shutterstock





TR \ VALUE  
REAL ESTATE INVESTMENTS